



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires  
Service des affaires juridiques  
Unité contrôle de légalité documents d'urbanisme

Affaire suivie par : Patricia Demest  
téléphone : 01 60 56 71 24  
télécopie : 01 60 56 71 05  
courriel : patricia.demest@seine-et-marne.gouv.fr

**Mairie de Conches**  
ARRIVÉ le

**29 AOUT 2019**

N° 883/19

AR: 2A15337557684

Torcy, le **27 AOUT 2019**

Le Sous-Préfet de Torcy,

à

Monsieur le maire  
Hôtel de ville  
Rue du Fort du Bois  
77600 CONCHES-SUR-GONDOIRE

Lettre recommandée avec A.R.

**Objet :** Lettre d'observation – Approbation du plan local d'urbanisme (PLU)  
Délibération n° 2019-120 en date du 06 juin 2019

Par délibération n° 2019-120 en date du 06 juin 2019, reçue en sous-préfecture le 07 juin 2019, le conseil municipal de Conches-sur-Gondouire a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Le dossier a, quant à lui, été réceptionné le 09 juillet 2019.

L'examen de ce PLU au titre du contrôle de légalité appelle de ma part des observations, déjà émises dans l'avis de l'État du 20 septembre 2018, et de nature à l'entacher d'illégalité.

Au préalable, je rappelle que le PLU doit être compatible avec l'ensemble des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Marne, Brosse et Gondouire, approuvé le 25 février 2013, intégrateur des documents de planification supérieurs, tels le schéma directeur et le plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France (SDRIF, PDUIF).

En premier lieu, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

En l'espèce, la commune étant sous le régime de l'ancienne codification réglementée aux articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015, seules 9 catégories de destination stipulées dans ces articles peuvent être réglementées par le PLU.

Or, «*les parcs d'attractions* figurant aux articles 1 des zones UA et UB du règlement n'entrent pas dans la liste de ces neuf destinations.

Ils doivent donc être supprimés, ces dispositions étant illégales.

Par ailleurs, aux articles 8, 9 et 10 réglementant l'emprise, la hauteur et l'implantation des constructions il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

L'exemption de cette règle doit être justifiée dans le rapport de présentation, conformément au 2° de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation devra être complété dans ce sens.

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.

En second lieu, le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher à respecter en matière de réalisation de places de stationnement vélo.

Le règlement prend bien en compte cet aspect aux articles 12 du PLU.

En l'espèce, pour les bureaux les normes minimales à prendre en compte pour la création de locaux à vélos sont de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Or, le rapport de présentation qui consacre un chapitre en p. 129 sur la compatibilité du PLU avec le PDUIF prévoit 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

De plus, en matière d'habitat collectif, les normes minimales à respecter sont de « 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3 avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> pour le local ».

Or, le rapport de présentation prévoit « 1,5 m<sup>2</sup> par logement minimum et un local de 10 m<sup>2</sup> minimum, cette norme ne s'applique qu'aux opérations de logements de plus de 100 m<sup>2</sup> de SHON ».

Il s'agit de mesures prescriptives du PDUIF, qui doivent donc obligatoirement être traduites dans le PLU.

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<sup>er</sup> mars 2012.

Ces dispositions prévues dans le rapport de présentation, non compatibles avec les prescriptions précitées du PDUIF doivent être corrigées.

En troisième lieu, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, 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 du PLU, faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 3, la construction de 4 logements minimum, dont 50 % du programme affecté à la production de logements sociaux.

Par ailleurs, les OAP n°2 et 6 relatives à l'aménagement des zones Uba 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. Ces quartiers s'ouvriraient ainsi sur le centre-bourg.

En conséquence, les documents constituant le PLU devront être modifiés, notamment l'OAP n°3, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le rapport de présentation devront être actualisés en prenant en compte les prescriptions de l'article L.151-15 précité.

En quatrième lieu, en application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec le PLH de Marne-et-Gondoire approuvé le 21 novembre 2011 et actuellement en révision.

Conformément à l'article L.302-8 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.

A ce titre, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (LLS) doit être de 30 % maximum et les 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.

D'autres observations, qui ne sont pas de nature à remettre en cause la légalité du document d'urbanisme, doivent être prises en compte.

Bien que le rapport de présentation contienne un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, le stationnement des vélos n'est pas abordé. Il serait judicieux de compléter le rapport de présentation dans ce sens.

Je rappelle qu'au regard des dispositions de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme (CU), les servitudes d'utilité publique doivent être annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales. A défaut, elles ne sont pas opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (L.152-7 CU).

Bien que la liste des servitudes d'utilité publique soit présente dans le dossier de PLU, le plan des servitudes n'est pas annexé. Les annexes du document d'urbanisme doivent être complétées avec ce plan localisant les différentes servitudes.

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.

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) en zone Ne ayant pour projet la création d'un camping a été supprimé. Il conviendra par conséquent d'actualiser les différentes pièces du PLU, notamment le rapport de présentation p. 108, règlement p.54 et PADD p.5, dans un souci de cohérence. En effet, il est fait mention de la zone Ne et de la création de camping dans ces différentes pièces.

J'attire également votre attention, d'une part, sur la lisière de 50 m des massifs boisés de plus de 100 hectares, qui mériterait d'être spécifiée dans la légende du document graphique, dans un souci de lisibilité et, d'autre part, sur les observations émises dans l'avis de l'État du 20 septembre 2018 concernant le contenu et la forme du PLU, qu'il serait judicieux de prendre en considération.

En conséquence, je vous invite à retirer la délibération n° 2019/0104/DGS en date du 14 juin 2019, dans un délai de deux mois à compter de la réception du présent courrier valant recours gracieux de ma part. Si ladite délibération n'était pas retirée dans le délai mentionné, je pourrais saisir le tribunal administratif de Melun en vue d'en obtenir l'annulation.

Vous voudrez bien me transmettre la délibération du conseil municipal prenant acte de ce retrait.

Le service territoires, aménagements et connaissances, unité planification territoriale nord, de la direction départementale des territoires (Monsieur Lionel SAMSON – tél. 01 60 32 13 40) se tient à votre disposition sur les compléments à apporter au PLU permettant notamment de le purger de ses illégalités.

*André Lemaire*

Le Sous-Préfet,



