



Les Hôpitaux Vieux, le 28/02/2019

Le Président de la Communauté de communes

A

**Monsieur le Maire de Labergement Saint Marie
7, Grande Rue,
25370 Labergement Saint Marie**

Nos réf. : AG/HM - AM

N° 2019 SU01

Affaire suivie par : service mutualisé ADS

Tél : 03.81.49.71.40

e-mail : urbanisme@cclmhd.fr

Objet : Elaboration du PLU, projet arrêté, avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Monsieur le Maire,

En date du 4 décembre 2018, vous me faites parvenir la version arrêtée de votre PLU. À réception, nous disposons de trois mois pour vous répondre selon l'article R153-3 du code de l'urbanisme.

Je me suis mis en relation avec le responsable de l'urbanisme au service instructeur, conseils aux Maires, et du directeur du service technique. À cet égard votre projet arrêté appelle toutefois les remarques suivantes :

Dans les dispositions générales : nous ne voyons pas apparaître d'information sur le Droit de Prémption Urbain (DPU) ni de date de délibération ni si celui-ci est un DPU simple ou renforcé.

Vous faites mention du permis de démolir mais il n'est pas fait mention de la délibération s'y rattachant pour l'appliquer, celle-ci n'est pas non plus annexé au PLU, idem pour les édifications de clôtures et modifications de façades. Je vous invite à (re)prendre les délibérations pour les modifications de façades et clôtures ainsi que pour l'instauration du permis de démolir. Le simple fait de les citer dans le PLU ne permet pas d'instituer ces différents dispositifs.

Concernant la zone UA : dans le caractère de la zone vous mentionnez les démolitions et l'édification de clôtures sans se référer à la date de délibération qui est manquante au PLU. Dans l'article UA1 page 10, vous indiquez une pente de toiture « entre 14° et 21° », merci de préciser son équivalent en %. La norme en degré varie selon les constructeurs, je vous invite donc à indiquer également la conversion en pourcentage. De la même façon pour les articles UA2 page 11, il convient de préciser en pourcentage « entre 8° et 14° » pour l'aléa moyen et pour l'aléa fort « 14° et 21° ».

Ces remarques concernant les délibérations pour les clôtures et les démolitions, ainsi que l'ajout des conversions des degrés en pourcentage sont valables pour les autres zones du règlement de votre PLU (UB, UY, AU, A, et N).

Concernant l'article UA4 dans la partie collecte des déchets, il convient de préciser ce que vous entendez par construction principale de plus de 150m² (maison individuelle, collectif...) cette tournure est floue et il nous semble pertinent de la préciser. Cet article pourrait être amélioré en évoquant la problématique d'espace de stockage de la neige essentiel pour certain projet, programme

d'aménagement des espaces dédiés à cet usage. La commune étant en zone de montagne, en Loi Montagne, une rédaction prenant en compte cet aspect pourrait être réalisée.

L'UA6-4 pour les annexes et les extensions <25m², il serait souhaitable de préciser s'il s'agit de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, en effet l'impact n'est pas le même. La suite de l'article UA6-4 demande à être clarifiée. Il convient peut être de joindre un schéma notamment pour éviter différentes interprétations et donc des contentieux possibles pour votre commune.

Ces remarques concernant la collecte des déchets et prise en compte du stockage de la neige ainsi que la précision pour les annexes et extensions <25 m² sont valables pour les autres zones du règlement de votre PLU (UB, UY, AU).

Dans l'article UA7 il nous semble indispensable de définir la hauteur totale inférieure à 3 mètres. S'agit-il du faitage, de l'acrotère, de l'égout toiture... Dans l'UA7-3 concernant les piscines il convient de joindre un schéma récapitulatif.

Dans l'article UA10-2 même remarque que l'UA7 concernant la notion de « hauteur totale à 12 mètres ». L'UA10-3 mérite un schéma pour son application, ou une reformulation, ou les deux.

Dans l'article UA11, dans les principes généraux, le projet « doit s'adapter au terrain naturel sans mouvement de terrain », nous proposons : « doit s'adapter au plus près du terrain naturel ». En effet une nouvelle construction nécessite au minimum un décaissement, aplanissement du terrain, ne serait-ce que pour le vide sanitaire. Concernant les toitures, « les toitures terrasses dans les toits anciens sont proscrites », vous n'interdisez pas les tropéziennes qui sont des éléments étrangers à la région. Nous vous invitons à ajouter cette notion. Vous ne définissez pas la couleur « terre » des tuiles, celles-ci peuvent donc être soit rouges soit brunes. Il serait judicieux de le préciser ou est-ce une volonté de votre part ?

Dans l'article UA12 pour les modalités de stationnement, il est demandé pour les commerces « une place pour 25 m² de surface d'activité ». Il convient de préciser cette notion de « surface d'activité ». Les réserves et entrepôts sont-ils compris ou s'agit-il uniquement de la surface utile du commerce ?

Concernant la zone UB : A l'article UB10-2, il semble qu'il manque une définition sur la hauteur (faitage, acrotère, égout de toit...) et pour l'article UB10-3, il serait pertinent d'ajouter un schéma afin de rendre compréhensible la définition de la hauteur dans la pente. Concernant les toitures terrasses accessibles dans les toits anciens, comme étant proscrites, il convient d'y ajouter les tropéziennes et autres éléments d'architecture étrangère. Ces remarques s'appliquent également pour la zone suivante UY.

Concernant la zone UY : Concernant l'article UY2 il convient de préciser pour les logements de fonction nécessaires, s'il s'agit de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol. En effet, l'impact n'est pas le même. Pour l'article UY10, nous proposons d'ajouter un schéma afin de rendre compréhensible la définition de la hauteur dans la pente.

Concernant la zone AU1 : Concernant l'article AU1-10 pour la hauteur et AU1-11 pour la couleur des tuiles, les remarques sont les mêmes que celles précédemment énoncées. Pour l'article AU1-11, il convient de corriger : « Les toitures terrasses accessibles [...] de se limiter à 40% d'emprise au sol ».

Concernant les zones A et N, les remarques ont précédemment été évoquées.

En matière d'assainissement et de gestion des déchets :

Il est nécessaire de préciser dans le règlement (p.5), au sujet des aires de retournement, de se référer au règlement de collecte des déchets ménagers de la Communauté de Communes quant au dimensionnement de celles-ci.

A titre de conseil, la compétence eau pluviale étant communale, je vous suggère d'ajouter que la gestion des eaux pluviales (p.6) vise à privilégier l'infiltration lorsque c'est possible, et à défaut mettre en œuvre un dispositif de rétention avant raccordement, de manière à réguler les apports.

La « desserte par les réseaux » pour les différentes zones (p.12, p.20, p.27 et p.33) nécessite une précision pour la collecte des déchets, en ajoutant aux « nouvelle constructions » les lotissements et collectifs, tous ces types d'habitats étant concernés par la création d'espaces pour les conteneurs.

Concernant les Emplacements Réservés (ER) : il n'est pas fait mention de la mise en place d'un ER pour le sentier du tour du Lac-Saint-Point dont votre commune est en partie concernée et avait fait l'objet d'un courrier par mes services en date du 28/09/2015. Sans ce dispositif au sein de votre PLU, il semble compliqué d'assurer la pérennité de ce projet d'intérêt communautaire notamment au sein de la pression foncière en secteur frontalier.

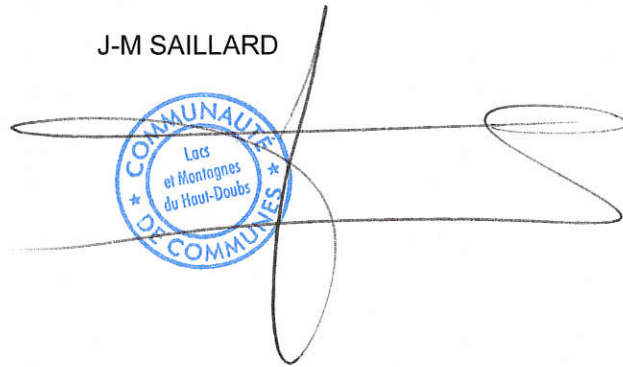
Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : celles-ci ne semblent pas assez décrites. Nous vous invitons à ajouter des schémas et à préciser les principes d'aménagement. Ces outils, issus de la loi grenelle II, que sont les OAP, se veulent des dispositions d'urbanisme opérationnelles ou pré-opérationnelles. Elles sont ici réduites à des quotas de logements minimum sans grands aménagements proposés. Elles ne reflètent pas le travail fourni tout au long du PLU.

Ces remarques ou suggestions ont pour but de réduire tout risque de litiges ou de contentieux pour votre commune. Il est rappelé qu'en cas de litiges suite à une instruction, les démarches relèvent de votre responsabilité. En aucun cas, la responsabilité ne saurait incomber à la Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

J-M SAILLARD

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a horizontal line, is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "COMMUNAUTÉ DE COMMUNES" around the top and bottom edges, and "Lacs et Montagnes du Haut-Doubs" in the center, flanked by two small stars.

Copie courrier : service planification DDT de Besançon, pour le chargé d'études planification