Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU DOUBS

Pontarlier, le 01 AOUT 2017

Direction Départementale des Territoires
Service Cabinet Sécurité, Conseil aux Territoires
Unité Affaires Juridiques, Contentieux Général,
Contrôle de Légalité Urbanisme

Affaire suivie par Catherine Contrecivile
Tél. 03.70.07.61.80 - Télécopie 03.81.95.43.97
catherine.contrecivile@doubs.gouv.fr

La Sous-Préfète,

à

Madame le Maire
de la commune de
25300 LES FOURGS

REÇU LE 03 AOUT 2017
MAIRIE LES FOURGS

Objet : plan local d'urbanisme - approbation

Par délibération du 26 mai 2017 reçue le 09 juin 2017, votre conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Après examen du dossier approuvé, j'observe que les remarques formulées par les services de l'État ont été prises en compte pour l'essentiel par le conseil municipal de votre commune.

Cependant, les services de la direction départementale des Territoires (DDT) en charge du contrôle de légalité de l'urbanisme ont pu, à cette occasion, identifier d'une part, des illégalités fragilisant l'application de votre document d'urbanisme et d'autre part, des points qui appellent des observations.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, lesdits points posant difficultés.

I – Au titre des illégalités :

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

Le projet de PLU en prévoit trois : un en zone A et deux en zone N.

Les dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme disposent que le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones A ou N des STECAL dans lesquels peuvent être notamment autorisées des constructions.

Le règlement doit alors préciser les règles relatives à la hauteur, à l'implantation et à la densité permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

../..

Les trois secteurs s'inscrivent bien dans la notion de « caractère exceptionnel » mais ne respectent pas les conditions définies dans le code de l'urbanisme.

En effet, en ce qui concerne la zone A, où le STECAL est dédié à la réalisation de constructions d'intérêt collectif, seule la règle relative à la hauteur est expressément précisée à l'article A 10. Aucune règle n'est définie par rapport à l'implantation et à la densité des constructions, celles-ci pouvant être de simples renvois à la règle générale de la zone.

Quant à la zone N où deux STECAL sont projetés : l'un pour la création d'un logement de fonction pour l'activité Jurachiens (régularisation), l'autre pour la création d'un logement de fonction et d'un service de restauration liée à l'activité hivernale du Chalet du Sentier (régularisation), aucune règle relative à la hauteur, à l'implantation et à la densité des constructions n'est expressément indiquée. Puisqu'il s'agit de régularisations de bâtiments déjà construits, ces règles doivent être adaptées à la réalité de l'existant.

En conséquence, il convient de compléter le règlement du PLU conformément aux dispositions fixées par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation situés en zones A ou N du PLU :

L'article L 151-12 dispose :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Concernant les extensions :

Le règlement des zones A et N du PLU autorise l'extension modérée des bâtiments d'habitation identifiés en annexe de chaque zone (liste des anciennes fermes).

Cependant, si le règlement prévoit bien les règles de densité et de hauteur, il ne précise pas la zone d'implantation des extensions autorisées au sens de l'article précité.

Concernant les annexes :

Le règlement des zones A et N du PLU autorise les annexes des bâtiments d'habitation existants dans ces zones.

Cependant si le règlement prévoit bien les règles de densité et de hauteur, il ne précise pas la zone d'implantation des annexes autorisées au sens de l'article précité.

Le règlement du PLU ne comporte pas toutes les dispositions réglementaires nécessaires au respect des conditions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme. En conséquence, il conviendra de compléter le règlement sur ces points.

../..

Règlement de la zone UA - Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'article L 151-18 du code de l'urbanisme précise que le règlement peut prévoir des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Le paragraphe 7.1 de l'article UA 7 définit les conditions d'implantation des constructions sur limite séparative en fonction de la position du bâtiment voisin et de ses caractéristiques (hauteur et ouvertures).

Ces dispositions qui tendent à préserver l'intimité des constructions voisines n'entrent pas dans le cadre réglementaire prévu par le code de l'urbanisme.

Dès lors, il convient de modifier ces dispositions en fonction de l'unique projet (exemple : ne conserver que le paragraphe 7.2).

Règlement des zones UA, UB et 1AUa - Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Il convient de ne conserver que le paragraphe 8.1. En effet, le paragraphe 8.2 fait référence à une ancienne rédaction de l'article R 111.15 du code de l'urbanisme aujourd'hui modifiée comme suit :

« Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. »

Dès lors, le paragraphe 8.1 se suffit à lui-même. Il convient donc de supprimer le paragraphe 8.2.

II – Au titre des observations :

Règlement de la zone UA - Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Paragraphe 6-2 – Les constructions édifiées en second rang :

Il conviendrait de supprimer le 2ème alinéa qui fait doublon avec le paragraphe 3.1 de l'article UA 3 concernant l'inconstructibilité des terrains enclavés.

Les documents graphiques :

- Plans de zonage :

Pour une plus grande lisibilité des documents, les numéros des emplacements réservés devront être matérialisés de façon lisible pour faciliter leur repérage. Il en est de même du STECAL situé en zone N et correspondant au Chalet du Sentier.

../..

Les documents graphiques font apparaître le tramage correspondant aux tourbières en superposition sur les STECAL : il semble qu'il y ait là une erreur matérielle à corriger.

- Plan annexé aux fermes patrimoniales (document 11-3-2) :

Le plan de localisation des fermes figurant en dernière page du document n'est absolument pas lisible et est donc inexploitable.

Compte tenu des irrégularités soulevées au paragraphe I, la délibération du 26 mai 2017 par laquelle votre conseil municipal a approuvé le PLU de la commune me paraît entachée d'illégalité. Aussi, je vous demande de procéder aux modifications demandées.

Le service planification de la direction départementale des Territoires vous apportera les informations nécessaires pour vous accompagner dans cette démarche.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

La Sous-Préfète,

DDT du Doubs – Sous-Préfecture de Montbéliard – 43 avenue du Maréchal Joffre – 25200 MONTBELIARD
Téléphone 03.70.07.61.80 - télécopie 03.81.95.43.97