Département du DOUBS
Commune de LES FOURGS
Mairie 40 Grande Rue
25300 LES FOURGS
☎ **03.81.69.42.26**
🖷 **03.81.69.49.01**
mairie.lesfourgs@wanadoo.fr
Le Maire,
lemairedesfourgs@orange.fr;

Les Fourgs, 4 septembre 2018

Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Fourgs.
Modification simplifiée
Notice explicative

Les numéros de pages renvoient aux documents présentant les modifications apparentes

Le Conseil Municipal des Fourgs a approuvé la transformation de son POS en PLU et sa révision par délibération en date du 26 mai 2017. Le dossier a été visé par la sous-préfecture le 9 juin 2017.

Par courrier en date du 3 août 2017, Madame la Sous-Préfète de Pontarlier indique à la Commune que des illégalités sont susceptibles de fragiliser l'application de notre document d'urbanisme et que d'autres points appellent de sa part des observations ; elle demande à la Commune de procéder aux modifications demandées.

Par délibération en date du 8 Septembre 2017, le Conseil Municipal décide de donner suite aux observations préfectorales.

Le Maire engage une modification simplifiée du PLU par arrêté du 30 août 2018, portant prescription.

La modification simplifiée porte sur les demandes préfectorales ainsi que sur d'autres modifications mineures qui sont apparues utiles d'apporter à l'issue d'une année d'application du PLU.

En référence au Code de l'Urbanisme et particulièrement à ses articles L. 153-36 et L. 153-45, les modifications proposées sont des modifications mineures, conformes au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; elles ne dénaturent en rien les orientations d'origine et n'ont aucun impact sur l'économie générale du dossier.

Le dossier des modifications mineures comporte, outre la présente notice explicative, les documents suivants modifiés :

- Le **Règlement** portant de manière apparente toutes les modifications, (Pièce n°6 du dossier initial)
- L'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP – Pièce n°5) qui comporte un complément relatif à l'emplacement réservé n°4 qui a été supprimé à la suite de l'acte notarié du 24 mai 2017, établissant une servitude sur fonds privé, restaurant un chemin disparu lors du remembrement de 1978, en vue d'une liaison douce.
- **Plans de zonage** (Pièces n° 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4). (modifications matérielles)
- Recommandations du CAUE relatives aux **fermes patrimoniales** (Pièces n° 11.3.2) (modifications matérielles)

Les autres documents étant sans changement.

I – Les demandes de la Sous-Préfecture.

1- S'agissant des illégalités :

a) Les 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (2 STECAL en zone A, 1 en zone N)

La Préfecture rappelle que l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme dispose 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 leur 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.

Elle indique que si les trois STECAL du PLU des Fourgs s'inscrivent bien dans la notion de « caractère exceptionnel », ils ne respectent pas les conditions définies dans le code de l'urbanisme, car ils ne donnent pas de prescriptions en matière de hauteur, d'implantation, de densité, de compatibilité avec le milieu, de raccordements et de conditions d'hygiène et de sécurité.

Réponse de la Commune :
S'agissant du STECAL situé en zone A sur parcelles communales sur lesquelles est édifié le bâtiment du Comité des Fêtes - qui est également une propriété communale -, tous les articles sont applicables au STECAL qui peut toutefois déroger aux dispositions de l'article 2 lorsqu'il s'agit de répondre à un projet d'intérêt général. L'article 12 relatif au stationnement est adapté au STECAL selon sa destination. Chacun des articles de la zone A comporte une précision sur l'applicabilité de ses dispositions au STECAL Ces modifications mineures sont précisées dans le règlement joint en annexe (pages 67 à 74).

S'agissant des deux STECAL situés en zone N, « Jurachiens » et « le Chalet du Sentier », ces constructions n'ont pas respecté à l'origine la destination prévue par le permis de construire. Si le permis avait été déposé en fonction de la destination réellement souhaitée, le permis n'aurait pas pu être accordé car étant en contradiction avec les dispositions du POS alors applicable. C'est pourquoi, pour éviter une remise en cause totale qui n'aurait pas, aujourd'hui, de raison d'être, le Conseil Municipal a choisi de contenir la situation tout en évitant de léser les activités qui se sont développées dans ces deux secteurs, et qui contribuent au développement touristique de la Commune.

Les élus ont ainsi veillé à ne pas aggraver la situation au regard de l'urbanisme, l'aggravation aurait consisté à admettre des extensions et des annexes non habitables. Le choix a été fait par les élus de ne pas les autoriser : les emprises sur lesquelles sont édifiées ces constructions ne supportent donc pas de nouvelles constructions. Dans la mesure où ces secteurs n'autorisent pas de constructions, il nous était apparu illogique de déterminer des caractéristiques de constructions dans un site où celles-ci sont interdites.

Toutefois, à la demande de la Préfecture et comme pour le STECAL de la zone A, chacun des articles de la zone N comportera désormais une précision sur l'applicabilité de ses dispositions aux deux STECAL. Ces modifications mineures figurent dans le règlement joint en annexe (pages 84 à 92).

b) -Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation situées en zones A et N du PLU :
Observation préfectorale :

Le règlement des zones A et N du PLU autorise l'extension modérée des bâtiments identifiés en annexe de chaque zone ainsi que les annexes de bâtiments d'habitation existant dans ces zones. Or, si le règlement prévoit bien les règles de densité et de hauteur, il ne précise pas la zone d'implantation des extensions ni celles des annexes autorisées.

Réponse de la Commune :
Le Conseil municipal regrette de ne pouvoir proposer de modifications sur ce point relatif aux extensions et annexes : l'hétérogénéité du bâti, des implantations sur les parcelles, de la superficie des emprises foncières, de la position de la construction par rapport aux dessertes ne permet pas de dégager de principes généraux sur la zone d'implantation.

En effet, les zones A et N comportent de très nombreuses habitations disséminées sous la forme soit de maisons isolées (le Petit Vitiau, le Gros Vitiau, La Grange des Combes, le Casse-croûte, le Vourbey …), soit d'écarts de 2 ou 3 maisons (Sur la Roche, Le Chalet des Prés, La Girarde, La Coupe, La Beuffarde.), soit de hameaux au sens traditionnel du terme (Les Granges Berrard, les Granges Bailly, Les Granges Marguet, Haute Joux). Les implantations de ces constructions sont très hétérogènes, toutes très différentes car elles sont le fruit de leur histoire. Elles ont été bâties parfois par la même famille et deux maisons sont alors rapprochées ou mitoyennes, ou en fonction des intempéries (sens des vents et des « congères » de neige), en fonction de leur destination d'origine (estive d'alpage dont l'écurie « ouvrait » sur les pâturages les plus intéressants sur le plan agronomique ou simplement par commodité pour le berger) ; elles se trouvent parfois en bord de chemin ou non, en fond de parcelle ou non, dans un contexte boisé ou non,

La solution alternative aurait consisté à définir pour chacune des 73 propriétés bâties (36 en zone A et 27 en zone N) quelle serait l'implantation la meilleure pour chacune d'elles. Cette solution paraît difficile à concevoir car il faudrait connaître au préalable la destination des extensions et des annexes non habitables susceptibles d'être projetées. Par exemple, le règlement ne pourrait pas prévoir des dispositions qui s'appliqueraient à la fois à une annexe non habitable qui servirait de garage et qu'il faudrait positionner au plus près du chemin de desserte pour éviter un trop long déneigement l'hiver, et à une autre qui servirait d'abri de jardin et que l'on aurait tendance à éloigner de la maison et de la desserte pour l'implanter en fond de parcelle ou à côté du jardin.

Compte tenu de cette hétérogénéité qui fait à la fois obstacle à l'élaboration de principes généraux ainsi qu'à l'établissement de règles spécifiques à 73 cas particuliers (ce qui serait inévitablement facteur d'inégalité de traitement), le Conseil municipal a estimé qu'il valait mieux s'en remettre à l'analyse au cas par cas des demandes au fur et à mesure qu'elles se produiraient.

c)-S'agissant des implantations :
S'agissant de **l'article 7** du règlement de la zone UA, (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, p. 15), le Conseil Municipal a décidé de se conformer à la demande de la Sous-Préfecture et de supprimer le paragraphe 7.1 pour ne conserver que le point 7.2.
De la même manière, s'agissant de **l'article 8** des zones UA, UB et 1 AUa (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, P. 16, 27 et 50), le Conseil Municipal a décidé de supprimer le paragraphe 8.2 pour ne conserver que le paragraphe 8.1.

2- S'agissant des observations :
Les élus entérinent les demandes b), c) et d) de la Sous-Préfecture mais pas la demande en a) en raison de la configuration particulière du village.

a) Constructions de second rang : Notre village compte de nombreux cas de construction en second rang du fait de la spécificité urbanistique du cœur historique des Fourgs qui illustre la forme typique du village-rue. Il nous est apparu intéressant aussi bien par commodité de lecture et d'application que parce qu'il ne s'agit pas réellement à nos yeux d'un doublon, d'évoquer les dispositions relatives aux constructions en second rang tant dans l'article consacré aux dessertes (UA3.1, page 13) que dans celui consacré aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques (UA6.2, page 15).
b) Le Conseil municipal a demandé au cabinet compétent de rendre plus lisibles sur le plan de zonage les numéros des emplacements réservés dont celui relatif au STECAL du Chalet du Sentier.
c) De ne pas tramer en zone tourbière les STECAL, ce tramage ne correspondant pas à la réalité.
d) Le Conseil Municipal a demandé au CAUE de bien vouloir lui fournir un plan de localisation des fermes qui soit lisible et donc exploitable.

II- Les modifications mineures à l'initiative de la Commune.

A l'occasion de la relecture du règlement, des réunions de travail des élus pour étudier les modifications mineures demandées et de l'examen des demandes d'autorisations d'urbanisme depuis près d'un an, il nous est apparu quelques autres modifications à insérer dans le règlement et dans les documents graphiques.
Ce sont les suivantes :

1) **Modifications mineures relatives au règlement.**

Page 7, au lieu de R 111-114, écrire **R 111-14** ; au lieu de R 111-24-2, écrire **R 111-24.**

Page 21, zone UB : la présentation a été raccourcie et précisée afin de ne pas induire des erreurs d'interprétation : par exemple le mot « lotissement » a été supprimé pour éviter de se référer au règlement du lotissement en question qui renvoie lui-même à l'ancien POS.

Ancienne rédaction : « La zone UB correspond aux quartiers résidentiels contemporains. Elle comporte un secteur UBa correspondant au hameau des Petits Fourgs et aux *lotissements* des Arennes I et II, à la partie de la Grande rue comprise entre le n° 94 et les n° 105 et 118 inclus, à la rue de la Mine, à la rue du téléski, à la rue des Côtes (la parcelle ZU 29 bénéficiant d'un statut particulier) et un secteur UBb correspondant au hameau de l'Orgère ».

Nouvelle rédaction : « La zone UB correspond aux quartiers résidentiels contemporains. Elle comporte un secteur UBa (voir document graphique : Les Petits Fourgs, les Arennes I et II, Grande rue n° 94 à 118 inclus et n° 105 à 115 inclus, rue de la Mine, rue du téléski, rue des Côtes) et un secteur UBb (voir document graphique : L'Orgère). La parcelle ZU 29 (UBa) bénéficie d'un statut particulier ».

Page 28 Article UB10 .1 : une erreur matérielle est à réparer qui a consisté à oublier au fil du travail sur les versions successives du PLU, le motif qui fait la différence entre UBa et UBb à savoir la hauteur autorisée pour les constructions. L'Orgère (UBb) étant une petite hauteur qui domine le paysage urbain, le Conseil municipal avait décidé de différencier la hauteur autorisée des constructions de cette zone (12 m) de celles de la zone UBa (15m) qui se trouve sur un replat à moindre altitude, et ce, de la manière suivante :
« La hauteur de tous bâtiments ne peut excéder trois niveaux, non compris les combles, soit R+2+C soit 15 m au faîtage *en zone UBa et R+2+C soit 12 m au faîtage en zone UBb* ». La partie italique qui n'avait

pas été reproduite dans les dernières versions du règlement doit donc être réintégrée. A noter que la hauteur de 12 m des constructions au lieu-dit l'Orgère (UBb) figurait dans le règlement de lotissement édicté il y a une trentaine d'années. Le présent PLU ne prévoit pas de zones constructibles dans cette zone UBb.

Page 32, l'article UC2 a été simplifié et sa rédaction est cohérente avec celle des articles A2.4 et N2.6 : au lieu de « Les annexes non habitables sont limitées à deux par propriétaire dans la limite de 2 par parcelle cadastrale d'emprise du bâti », il convient d'écrire : « Les annexes non habitables sont limitées à deux par unité foncière ».

Page 34, une modification mineure apportée à l'article UC7.1 ainsi libellée : « Les constructions observeront un recul d'au moins dix mètres par rapport aux limites séparatives voisines ». Il est proposé d'ajouter « **sauf terrasse non couverte au rez de chaussée** » de manière à permettre aux constructions existantes de bénéficier d'un aménagement d'aisance stabilisé. Bien entendu, cette disposition s'inscrit dans le pourcentage autorisé d'artificialisation des sols.

Page 46, la fin d'une phrase de l'article I AUa 3.4 a été coupée à l'impression du règlement (p. 34 de la version approuvée), il y a lieu de lire : « Les accès sur les voies publiques seront implantés de manière à assurer la sécurité des usagers et des accès. La réalisation de nouveaux accès *(ajout)* **sur la voirie départementale et communale devra obtenir l'accord du gestionnaire routier** »

Page 58, à l'article I AU l. 11 ajouter, après « Les clôtures, végétales ou non, ne devront pas réduire la visibilité aux carrefours *(ajout)* **et aux intersections de voies et chemins ».**

Page 60, dans l'introduction à la zone I AU x, ajouter « **notamment** » avant l'énumération des constructions prévisibles.

Page 63, à l'article I AU x11 relatif à l'aspect extérieur, au lieu de « entre 18 et 40 degrés », écrire : « entre **15** et 40 degrés, **soit entre 27 et 84 %.** » L'abaissement de 18 à 15 degrés rend possible la construction de dépendances à caractère agricole. L'indication de la correspondance des degrés et des pourcentages, évite les calculs d'équivalence et les erreurs potentielles.

Page 67, le contenu des dispositions qui se trouvaient dans l'article A2.11 a été réparti pour plus de cohérence, partie dans l'introduction, partie dans l'article A1.8 et en partie maintenu en A2.11.

Pages 75-76 : Pour éviter l'ambiguïté, l'article Ac 2 doit comporter l'ajout du mot « cumulatives » et une explicitation au paragraphe 2.2, de ce qu'il est convenu d'entendre par « un seul logement par exploitation ».
Ancienne rédaction relative aux locaux d'habitation : « d'être limités à un seul logement par exploitation, d'une superficie maximale de 150m² de surface habitable » ;
Nouvelle rédaction : « et d'être limités à un seul logement par exploitation, tout regroupement quel que soit sa forme juridique étant considéré comme une seule exploitation, le logement étant d'une superficie maximale de 150 m² de surface de plancher ».

Pages 82 (zone A) **et 92-93** (zone N), dans les pages relatives aux annexes de chacune de ces zones, le Conseil Municipal propose d'ajouter au mot « extension » les mots « et annexes non habitables » afin de rendre cette disposition cohérente avec celles contenues dans les articles A2 et N2 du règlement auxquels elle se réfère.

En outre, au bas de **la page 82** relative à l'annexe de la zone A, la phrase : « Sont autorisées à admettre une extension, les annexes non habitables dont la surface au sol est inférieure à 20 m² dans les conditions d'emprise au sol définies à l'article A2 paragraphe 2.4. », il est proposé de remplacer les mots «une extension » par les mots « un complément de construction » afin de ne pas créer d'ambiguïté entre « l'extension » qui admet une surface au sol de 20m² et « les annexes non habitables » qui admettent 30m² chacune.

Dans les articles UA2.5 **(page 13),** UB2.5, **(page 22)** et IAUa2.4 **(page 46),** les dispositions « ces annexes ne peuvent être construites à l'avant des bâtiments principaux du côté des voies qui les desservent » ou « hormis les garages, (et le reste sans changement) » font l'objet d'un alinéa distinct.

Dans les articles qui évoquent des schémas, ceux-ci sont reproduits dans chaque zone sans renvoi au schéma d'une autre zone. Le renvoi a été supprimé par souci de commodité de lecture, chaque zone comportant la totalité des schémas auxquels l'usager peut se référer. Les schémas portent la légende «Voir illustration indicative ci-dessous ». Le schéma figurant le recul de 4 à 8 m de la voie, aux articles UB6 (p.25) et IAUa6 (p.48) a été précisé.

Deux modifications mineures apportées à **l'article 11** des différentes zones :

a) Suppression de « **A défaut, la ligne de faîtage doit être parallèle au plus grand côté de la construction** ». Cette disposition est erronée car dans les fermes patrimoniales comtoises, la ligne de faîtage est perpendiculaire (et non parallèle) au plus grand côté de la construction. La suppression permet d'éviter d'imposer une erreur d'architecture ; cette suppression est compensée par le maintien de la disposition qui consiste à ce que les lignes de faîtage soient orientées comme celles des maisons voisines, ce qui contribue à donner de l'harmonie au paysage urbain.
b) Un ajout : « Un toit terrasse **ou avec une pente sans contrainte d'inclinaison** (ajout), peut être autorisé pour les annexes accolées à la construction telles que les vérandas sous réserve que la composition d'ensemble soit cohérente avec l'environnement bâti ». Cet ajout permet une plus grande souplesse dans la construction sans défigurer l'ensemble.

2) -Modifications mineures apportées aux documents graphiques.

La ligne à haute tension qui traversait le territoire communal a été supprimée et démontée en octobre 2017 : les câbles et les pylônes ont été enlevés et les massifs supportant les pylônes ont été détruits, le sol ne comportant plus de trace de ces constructions. Il est proposé de ne plus faire figurer l'emplacement des massifs sur le document graphique du PLU.

Le périmètre de réciprocité de la ferme en centre village au N°88 Grande rue est décentré : il y a lieu de le faire figurer de manière recentrée.

Enfin, l'emplacement réservé N°4 posé sur les parcelles ZG 31 et ZG 33 de la zone A, afin de rendre à la circulation un sentier pédestre et VTT qui avait disparu lors du remembrement de 1978, a été supprimé du fait que les propriétaires des parcelles ont accepté la constitution d'une servitude de passage qui a fait l'objet d'un acte notarié en date des 23 et 24 mai 2017. Trace de cette évolution est développée dans l'OAP (adjonction d'un nouveau 6ème chapitre, p.14) et mention maintenue dans la liste des emplacements réservés, la numérotation de cette liste étant donc sans changement. Des corrections matérielles ont été apportée pages 8, 9 et 10 de l'OAP.