



Les Hôpitaux-Vieux, le 31/08/2023

Le Président de la Communauté de Communes

À

Monsieur le Maire des Hôpitaux-Neufs

1, Place de la Mairie,

25370 LES HÔPITAUX-VIEUX

Nos réf. : GP-SD-EN-AV

N°2023-18

Affaire suivie par : Arthur Vauchy

e-mail : urbanisme@cclmhd.fr

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

Monsieur la Maire,

En date du 06 juin 2023 vous me faites parvenir la version arrêtée de votre projet de PLU. À réception, nous disposons de trois mois pour vous répondre selon l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme.

Je me suis mis en relation avec le responsable du service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme, du responsable du service technique et de la responsable du service des déchets. À cet égard, votre projet arrêté appelle les remarques suivantes.

Dans les dispositions générales du règlement :

- Les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol (dispositions relatives aux divisions foncières, reconstruction après sinistre et restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs) apparaissent deux fois à la page 6 du document.
- Il manque l'article R.111-24-1 dans les articles repris du Règlement National d'Urbanisme (page 8 du règlement), article se superposant également au PLU.
- Dans le paragraphe concernant les eaux pluviales, celui-ci renvoie à des prescriptions inscrites dans chacune des zones concernées (pages 16/17 du règlement). La section 3 de chaque zone concernant les équipements et réseaux renvoie quant à elle aux règles qui s'appliquent à toutes les zones (donc aux dispositions générales). Aucune information sur lesdites prescriptions n'est donc donnée.

Dans la zone UA :

- L'article UA 2 (page 23) fait référence aux zones de risques géologiques et aux dispositions récapitulées (pages 14 et 15 du présent règlement ». Ces dispositions se trouvent finalement à la page 19 du document.
- Dans l'article UA 7 (page 24) il est précisé : « Dans le reste de la zone UA, la hauteur des constructions nouvelles restera du même ordre que celle des édifices avoisinants. Dans un contexte où les édifices proches seraient de hauteurs différentes, il s'agira de se limiter à la moyenne entre les deux mesures, prises sur une même ligne de pente lorsque le terrain est en pente. » Le service instructeur émet des doutes sur la possibilité de vérifier la conformité du projet à cette règle à partir de l'étude d'une demande d'autorisation. Cette remarque est valable pour l'article UB 7 (page 30).
- L'article UA 8 (page 27) indique que : « les mouvements de terrain sont limités à 50 cm pour une adaptation ponctuelle. » Il pourrait être utile de préciser que cette règle ne concerne pas les constructions en général mais seulement les affouillements et exhaussements de sol. Cette remarque est valable pour l'ensemble des articles 8 de chaque zone (pages 32, 36, 41 et 46 du document).

Dans la zone A :

- L'article A 8 (pages 40 à 42) concernant l'aspect extérieur des constructions traite principalement des constructions à usage non agricole. Il n'est pas mentionné de prescriptions particulières pour les bâtiments à usage agricole. Il pourrait être utile de faire la distinction entre les constructions à usage d'habitation et celles à usage agricole et de préciser les prescriptions concernant ces dernières.

En matière de gestion des déchets :

- Il est nécessaire de préciser dans le règlement (page 15), 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. En cas de dimensionnement insuffisant, la collecte des déchets en porte à porte ne pourra être assurée par le service de ramassage.

- Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux (page 15) nécessite une précision pour la collecte des déchets, en ajoutant notamment que les nouvelles constructions, lotissements, bâtiments collectifs ou intermédiaires sont concernés par la création d'espaces pour les conteneurs.

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
Jean-Marie SAILLARD

Pour le Président empêché,
Le Vice-Président délégué

