

MAIRIE DE LADOIX SERRIGNY

Monsieur le Maire
3 Place de la Mairie
21 550 LADOIX SERRIGNY

Beaune, le 23 janvier 2024

Objet : Avis sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, vous avez transmis à la Communauté d'Agglomération, pour avis, le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Les modifications envisagées concernent des ajustements sur le règlement, le zonage, les OAP et la compatibilité au SCOT.

Ces évolutions n'appellent pas d'observations particulières au titre des politiques communautaires, mais des remarques sont en revanche nécessaires sur le volet patrimonial et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La proposition d'OAP sur le site de l'entreprise Savoye permettra à la commune d'encadrer le devenir du site. Au regard des besoins en matière de logements sur le territoire communautaire, ce foncier constitue une opportunité très intéressante. La densité de 18 logements par hectare, sur un foncier de ce type, doit être l'objectif minimal à atteindre, mais il ne faut pas bloquer des projets plus denses, les dispositions de l'OAP pourraient donc être adaptées en ce sens. Je vous invite également à prendre contact avec le service Habitat en fonction de l'évolution du projet, pour voir si un soutien est possible au titre du PLH.

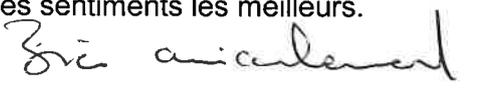
Concernant le volet patrimonial, je renouvelle la remarque déjà faite à l'occasion de la modification simplifiée n°2 du PLU en 2020. La commune de Ladoix-Serrigny étant située dans le périmètre des Climats du Vignoble de Bourgogne, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, une attention particulière doit être portée aux règles permettant de préserver son identité architecturale et gérer la covisibilité avec la Côte. Il faut donc particulièrement justifier et expliquer toute évolution des règles, surtout en zone UA. Le rapport de présentation est à compléter en ce sens et il nous semble opportun de s'appuyer sur l'expertise de l'ABF sur ce sujet. Les modifications proposées sur le règlement, qui visent notamment à ne plus réglementer la couleur des menuiseries et la hauteur des fenêtres en zone UA et UB, l'aspect des toitures en zone UA et à donner plus de possibilités dans la réalisation des clôtures, qui pourront être plus hautes et constituées d'un mur plein, pourraient en effet avoir des conséquences sur la qualité et la cohérence architecturale et paysagère, et la protection du patrimoine traditionnel. Les règles auraient peut-être pu être assouplies ou revues, plutôt que totalement supprimées.

Concernant le volet instruction, plusieurs propositions appellent des remarques et observations :

- la modification de l'article 6 de la zone UA est à finaliser, le schéma ajouté n'illustre en effet que l'une des configurations possibles au vu la rédaction de l'article 6.1, il faudrait donc, soit faire autant de schémas que de cas de figure, soit revoir la rédaction de l'article 6.1 si la volonté est d'imposer un retrait dans le cas particulier d'un terrain attenant à deux voies publiques,
- le point II.3 introduit la possibilité de construire des annexes dans les fonds de jardin classés en zone agricole ou naturelle, pour la construction principale se trouvant dans une zone UA et UB adjacente :
 - o Les fondements juridiques de cette possibilité sont à préciser et à vérifier auprès de la DDT, car les zones agricoles et naturelles doivent par principe le rester, les articles L. 151-12 et L 151-13 Code de l'Urbanisme ne concernent par exemple pas ce cas de figure. Il serait plus logique de classer en zone urbaine les fonds de jardin qui ont vocation à être bâtis, s'il s'agit de la volonté municipale,
 - o Le rapport de présentation ne donne aucune indication sur le nombre de parcelles concernées, ce qui ne permet pas de mesurer l'impact de la règle, il doit donc être complété en ce sens,
 - o La volonté de la commune est-elle de réglementer l'emprise et/ou au sol ou la surface de plancher des annexes ?, ce sont deux notions différentes, dans ce cas, il nous semble plus important de réglementer l'emprise au sol,
 - o Avec la rédaction proposée (50m² de surface au sol) et la hauteur autorisée (12m en zone UA et 9m en zone UB), il sera possible de faire une annexe avec plusieurs niveaux de 50 m², ce qui ne correspond plus à la définition d'une annexe qui doit être une construction « secondaire » ,
 - o Le cas du changement de destination a t'il été appréhendé ? la rédaction proposée revient en effet à contourner les dispositions de l'article L151-11 CU. Il faut également rappeler que le règlement de la zone A interdit « *Les constructions nouvelles à destination d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole* »,
 - o La possibilité de construire une annexe de 50m² ou plus dans une zonage agricole ou naturelle entraîne, de fait, une augmentation des droits à construire par rapport au PLU et une artificialisation supplémentaire, contrairement à ce qui est affirmé dans le rapport de présentation.

Au regard des points évoqués ci-dessus, je rappelle que la Communauté d'Agglomération souhaite être associée en amont dans ce type de procédure, afin de pouvoir mieux accompagner les communes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.


Pierre BOLZE
Vice-président en charge de l'Habitat,
du Logement, de l'Aménagement
et de la Cohérence Territoriale

