



Bresse Louhannaise
Intercom'

ST
SL
FB
DGS



**Service Aménagement du Territoire
et Habitat**

199, rue centrale
71480 Varennes St-Sauveur

Tél. 03.85.60.10.95
benjamin.munier@blintercom.fr

Réf : 2018.08- VA/ 5- IG/BM
Affaire suivie par : Benjamin MUNIER
Objet : avis PPA – arrêté projet PLU

LETTRE RAR

Monsieur le Maire
Ville de Louhans-Châteaurenaud
1 rue des Bordes
B.P. 95
71501 LOUHANS Cedex 01

Le 06 août 2018



Monsieur Le Maire,

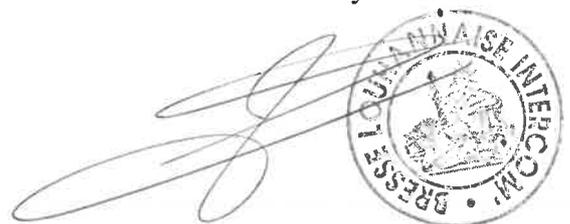
Vous m'avez parvenir par courrier l'arrêt projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune au titre de la consultation des Personnes Publiques Associée. Ce courrier a été reçu à la communauté de communes le 16 mai 2018. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la communauté de communes dispose d'un délai de 3 mois pour émettre un avis au regard de ses compétences.

Après analyse des documents transmis, la CC Bresse Louhannaise Intercom' émet un avis favorable avec réserves. Vous trouverez en pièce jointe de ce document l'analyse faite, comprenant les demandes et les recommandations émises.

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute demande de précision.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, en l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Président,
Anthony VADOT





AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LOUHANS

La communauté de communes Bresse Louhannaise Intercom' a été sollicitée pour rendre un avis, en tant que Personne Publique Associée sur l'examen du PLU de Louhans en phase arrêt.

1/ Les Orientations d'Aménagement et de programmation.

La Zone d'Activités de l'Aupretin, située le long de la RD 678, est concernée par une OAP dite d'extension. Cette zone d'activités connaît plusieurs mutations de fonciers et de bâtiments depuis ces dernières années. L'OAP préconisée recouvre la partie sud, sud-ouest de la ZA, entre la rue du Moulin, le lieu-dit la Teppe des Bruyères et les entreprises La Comtoise et Mayetel.

L'emprise de l'OAP appelle plusieurs remarques :

- Les parcelles 114 D 220 pour partie, et 114 D 41 pour partie au nord sont concernées par l'extension de l'entreprise SCSF, dite la Comtoise. Elle a déjà obtenu un permis de construire et les travaux seront livrés d'ici la fin de l'année 2018.
- La partie boisée de la parcelle 114 D41 n'est pas propriété de la communauté de communes. Son acquisition et son aménagement à terme ne sont pas prévus dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités. Un classement en zone N peut être envisagé.

Ainsi, nous demandons à exclure ces deux parcelles de l'OAP et à en modifier leur zonage.

Concernant les préconisations d'aménagement, les points suivants nous demandons les modifications suivantes :

- Reprendre les tracés des liaisons puisque le bouclage avec la rue Nicéphore Niépce n'est plus possible du fait de l'extension de l'entreprise SCSF. Cependant, le bouclage de la liaison douce reste possible via le chemin forestier passant en limite sud de la parcelle 114 D 183 et permettant, aussi, par une voie adaptée de désenclaver la parcelle 114 D 36.
- **Ne pas figer l'emplacement du bassin de rétention des eaux pluviales en l'absence d'études hydrographiques et topographiques précises,**
- Les préconisations du SCOT de la Bresse bourguignonne en matière de préservation des espaces boisés incitent fortement à limiter les constructions dans une bande de 50 mètres. L'inter distance entre les espaces boisés entourant les parcelles 114 D 36 et la partie sud de la parcelle 114 D 183 est inférieur à 90 mètres. **Il est conseillé de renforcer la fonction agricole de la parcelle 114 D 36.**
- La préservation de l'espace naturel situé au nord de la parcelle 114 D 256 semble contradictoire avec la nécessité de désenclaver les terrains par la création d'une voie d'accès, la présence d'une ligne électrique obligeant l'élagage des arbres et arbustes situées en dessous. De plus, la vocation économique des terrains et l'absence de volonté dans le parti pris d'aménagement de l'OAP (page 35 des justifications du parti d'aménagement) de préserver cette zone incitent l'EPCI à **demander la suppression de sa protection via l'OAP ; alors que la préservation des boisements au sud fait l'objet d'une justification.**

Le schéma ci-après reprend de manière illustrée les propos ci-dessus.



2/ Le règlement

Pour toutes les zones :

- Une partie des arbres à planter sur les parcelles est fonction du nombre de places de stationnement. Afin de conjuguer esthétique et fonctionnalité, **nous demandons à inciter les pétitionnaires à planter les arbres le long des places de stationnements afin de les ombrager à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements au lieu de 2.**

Zone UX :

- UX 6 page 82 : La plantation de haie basse d'une hauteur maximale de 1 mètre afin de masquer la vue de bâtiment d'une hauteur maximale de 11 mètres semble être peut efficace pour dissimuler les bâtiments,
- UX 6 page 83 : les coffrets de branchements obéissent à des prérogatives techniques et sont souvent placés en limite entre le domaine privé et le domaine public. Leur encastrement dans le volume des bâtiments dont la position doit être située à 5 mètres minimum des emprises et voies publiques n'est pas compatible avec l'article 4.1 du chapitre UX.

Il est recommandé d'imposer le regroupement des points de branchement au même endroit et d'encaster les coffrets aériens dans des murets techniques.

- UX 7 page 83 : **Il est recommandé de rendre les zones de livraisons, de chargement et déchargement imperméable afin de prévenir tout risque de pollution accidentelle,**
- UX 8 page 84 : l'emprise de chaussée de 8 mètres minimum est beaucoup trop importante. Cette largeur va réduire les emprises cessibles et naturelles, obligeant la collectivité à dépenser plus d'argent pour viabiliser ses terrains.

Nous demandons que la largeur des emprises de voiries soit ramenée à 6 mètres minimum.

Zone UC :

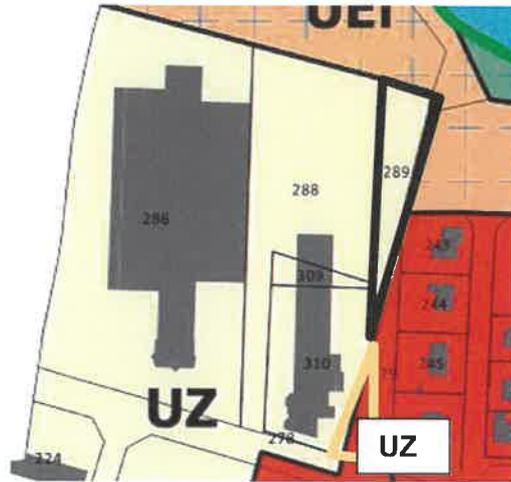
- UC 2 page 41 : les locaux à destination de bureaux ne peuvent excéder une surface de plancher de 300 m². Ce seuil imposé limiterait la possibilité pour un investisseur de mener une opération de réhabilitation d'un immeuble de logements vacants en bureaux, et par conséquent, ne faciliterait pas la diminution de la vacance et la densification en centre-ville.
- UC 6 page 49 : le règlement prévoit la plantation d'au moins 3 arbres par tranche de 200 m² de parcelle. Cette règle ne tient pas compte de la présence d'arbres déjà existants, ni de l'emprise aux sols des constructions qui viennent restreindre l'espace disponible pour les plantations.

Il est recommandé d'imposer de planter 3 arbres de moyennes ou hautes tiges par tranche de 200 mètres carrés d'espaces libres hors emprises des constructions, des voies et stationnements et sous réserve que la parcelle n'en soit déjà pas pourvue.

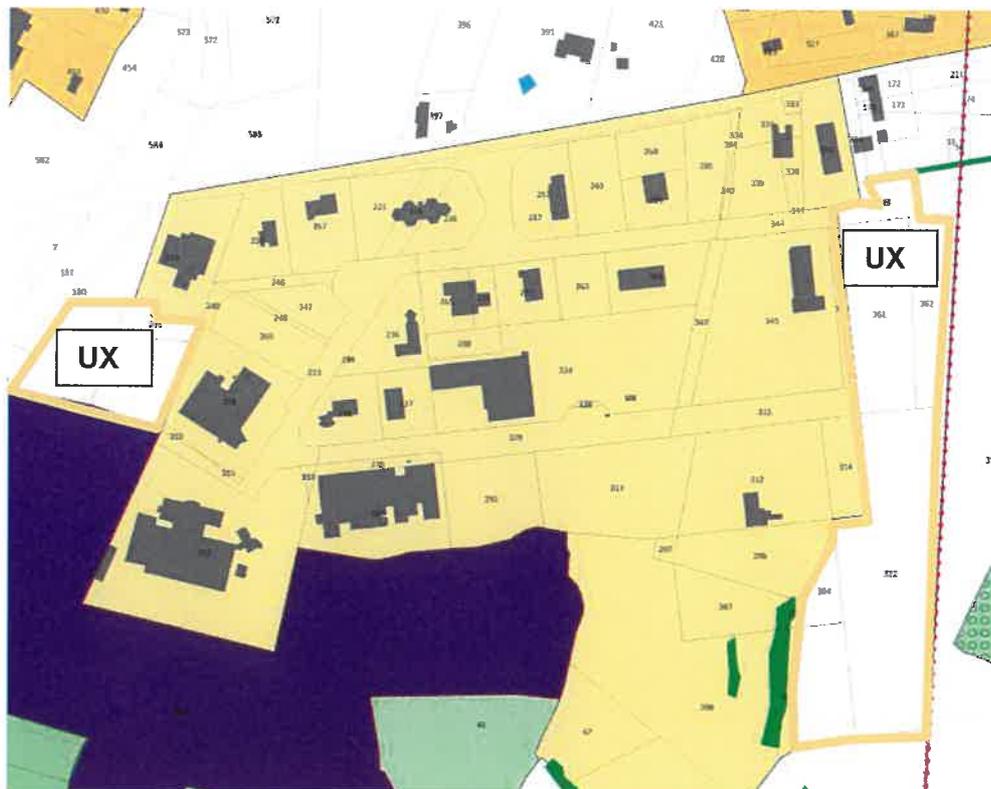
3/ Plan de zonage

Plusieurs modifications de zonage sont demandées par la Collectivité :

- ZA de la Vaivre, avenue des Tilleuls : la parcelle AS 280 classée UCi est partie prenante de l'entreprise Guy Cannard installée dans la ZA. Elle est à classer UZ pour assurer une cohérence entre l'occupation du sol et le zonage. La parcelle AS 289 serait à exclure du zonage UZ, appartenant à la Commune de Louhans, elle est située hors de la Zone d'Activités.

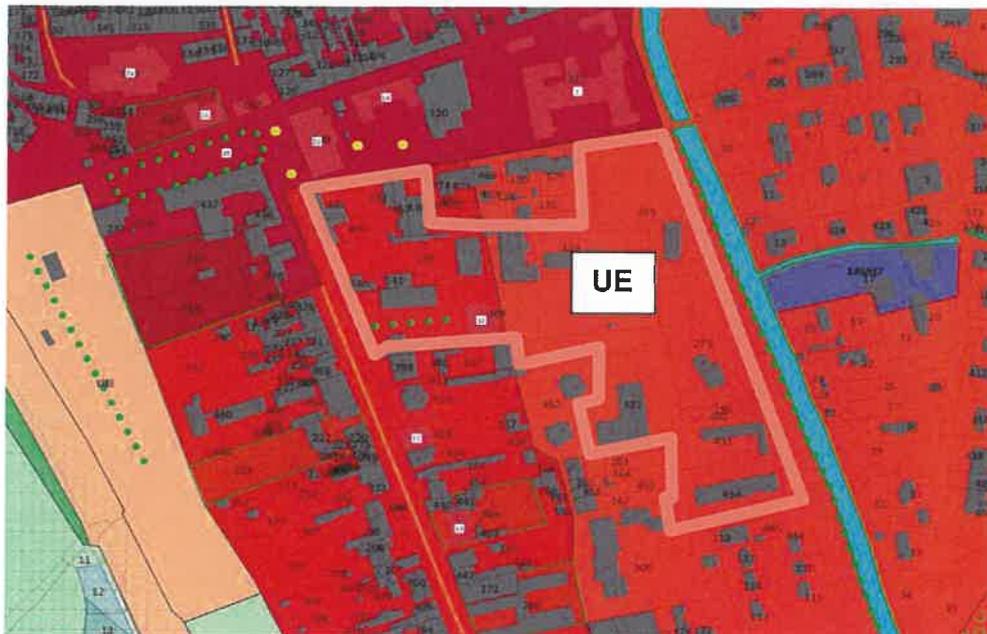


- ZA de l'Aupretin : les parcelles 114 D 12, 266, 267, 304, 322, 349, 355, 361, 362 anciennement classées constructibles dans le POS sont classées en zone A dans le projet de PLU. Ces terrains viabilisés et desservis par des voies, sont parties prenantes de la ZA et appartiennent à des entreprises privées. De plus, les parcelles situées à l'ouest du site échappent à la bande d'inconstructibilité liée à la conduite de gaz.
Réserve : Nous demandons leur intégration au zonage UX afin de ne pas compromettre les projets d'extensions.



- Promenade des Cordeliers : ce secteur est composé d'immeubles de bureaux et d'équipements publics (école, centre de loisirs, ...) destinés à accueillir du public. Plusieurs immeubles sont vacants ou partiellement vacants (ancienne subdivision de la DDE, locaux techniques France Télécom, bâtiment de l'école maternelle, ...). Le secteur de l'ancienne DDE et de la Maison de l'Emploi doit possiblement accueillir le futur siège social de la communauté de communes Bresse Louhannaise Intercom'.

Il est recommandé que ce secteur soit classé en UE afin de faciliter l'émergence de projets publics, voire de réorganisation urbaine du secteur.



4/Assainissement des eaux usées et pluviales

Quelque soit le secteur du Plan Local d'Urbanisme :

Concernant l'assainissement collectif :

Pour les nouvelles activités industrielles, celles-ci devront demander l'accord au service assainissement pour se raccorder au réseau collectif lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. En cas d'accord, et dans la mesure où l'activité génère des eaux de process, une convention de rejet sera établie entre l'industriel, le maître d'ouvrage et le gestionnaire du réseau. A la charge de l'industriel de réaliser les études et les travaux nécessaires à l'installation de prétraitement avant rejet.

Si le réseau ne permet pas le raccordement, l'industriel devra soumettre pour avis, lors du permis de construire, son projet pour la réalisation d'un dispositif de traitement privé des eaux usées.

Dans la mesure où les eaux traitées sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales un accord du service assainissement sera à obtenir.

Concernant l'assainissement non collectif

Le SPANC pourra également être sollicité en cas de déclaration de travaux tels l'aménagement de combles, installation velux, extension qui peuvent impacter le dimensionnement du dispositif de traitement, mais également sur l'implantation de piscine et de construction.

Il est recommandé de demander aux pétitionnaires de mettre en conformité leur système d'assainissement non collectif.

Concernant les eaux pluviales :

Il est recommandé de conseiller aux pétitionnaires de mettre en place une gestion alternative de leurs eaux pluviales pour, à la fois, limiter les rejets (récupérateur d'eau de pluie, infiltration, rejet dans des puits, ...) et écrêter les rejets (toiture végétalisée, bassin de tamponnement, débit de fuite, noues avec rétention et infiltration,...).