

COMMUNE DE PRÉMANON

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la

modification

du plan local d'urbanisme

de la commune de Prémanon

ouverte du

lundi 10 juin 2013 au mercredi 10 juillet 2013 inclus

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

du commissaire enquêteur

DOCUMENT 3 : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS CONCERNANT LA MODIFICATION DU PLU

1- CONCLUSIONS MOTIVÉES

La modification a pour objet de clarifier le règlement afin de remédier aux problèmes constatés lors de l'instruction des dossiers d'urbanisme, d'améliorer les capacités d'extension des constructions existantes et de permettre la densification des secteurs déjà urbanisés tout en préservant la morphologie urbaine de Prémanon, de permettre et d'encadrer le projet immobilier « Les Rochers du Pellas » et de mettre à jour les éléments du PLU notamment en matière de risque géologique.

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur les lieux, des renseignements obtenus auprès de personnes qualifiées et de ma réflexion personnelle. Le déroulement de l'enquête et mes observations sont relatés dans mon rapport auquel le lecteur peut utilement se reporter.

J'expose mes conclusions et j'émet mon avis, en m'assurant de la régularité de la procédure, en exprimant les enjeux positifs et négatifs du projet afin de déterminer, selon la théorie dite « du bilan » et selon ma perception personnelle du projet, son caractère d'intérêt général.

1.1. Régularité de la procédure

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions édictées aux articles L 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

J'ai été désigné par décision n° E13000061/25 du 25/03/2013 du Président du Tribunal Administratif de Besançon.

L'arrêté municipal du Maire de Prémanon n° 48/2103 du 15 mai 2013 définit les modalités de déroulement de l'enquête publique selon les précisions exigées à l'article R123-13 du Code de l'Environnement.

Les obligations relatives à la constitution du dossier, à la publicité par affichage et voie de presse, à la durée de la consultation, à la présence du Commissaire enquêteur, à la formulation des observations ont été satisfaites et respectées.

Le public a disposé de 136 heures d'ouverture de la mairie de Prémanon pendant les 31 jours consécutifs d'enquête pour consulter le dossier et j'ai effectué 3 permanences d'une durée de 3 heures chacune dont une le samedi matin.

Le registre d'enquête a été clos par mes soins le 10 juillet 2013 à 18 heures à l'issue de l'enquête et j'ai pris en charge l'ensemble du dossier mis à disposition du public.

L'affichage de l'avis d'enquête sur les divers panneaux prévus à cet effet sur le territoire de la commune a été vérifié à chacun de mes passages.

Les diverses formalités imposées ont donc été accomplies dans le respect des formes prescrites.

Je considère que la procédure a été régulière et a offert au public une information avec la faculté de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes pendant ces 31 jours d'enquête.

En conséquence, j'estime que sauf incident ignoré, élément nouveau ou point de vue différent et argumenté, la consultation relative au projet de modification du plan local d'urbanisme ne légitime nullement une contestation pour un seul motif de forme.

1.2. Enjeux ou aspects positifs du projet

La prolongation de l'emplacement réservé n°1 à la parcelle 289 afin de désenclaver le quartier Belladonne me paraît indispensable. Cette zone AU1a s'est beaucoup développée au cours de la période 2006/2013 et le chemin d'Amont qui la dessert étant en forte pente, il me paraît nécessaire d'améliorer sa desserte et de la raccorder à la rue du Pont Perroud. Il en va de même pour la création de l'emplacement réservé n°4 situé à l'arrière de la mairie qui offrira un meilleur accès pédestre et des facilités de stationnement à la Mairie, à l'église et au pôle de la petite enfance.

Le retrait des haies, clôtures et portails par rapport à la voirie afin de faciliter les opérations de déneigement, tout en limitant au maximum les éventuels dommages aux riverains, me semble être une mesure de bon sens. Le Haut Jura est marqué par des paysages ouverts, aussi la proposition visant à limiter la hauteur des murets à 50 centimètres et à interdire le thuya et le cyprès de Leyland me paraît contribuer à favoriser le respect des paysages naturels.

La clarification et la modification des règles du PLU concernant les bâtiments annexes permettront d'améliorer les capacités d'extension des constructions existantes. Ces mesures seront, à sens, un vecteur de densification.

La modification du règlement visant à favoriser la transformation de résidences secondaires en résidences principales à la Fournière d'en haut me paraît être indispensable pour ce quartier. Outre l'aspect de mixité principal/secondaire et la réponse aux besoins de logements notamment des travailleurs frontaliers, cette mesure permet de rendre vivant donc plus accueillant un quartier jusqu' alors vide les trois quart de l'année. Par ailleurs, la limitation de l'agrandissement au périmètre actuel des parcelles est un facteur sécurisant au niveau environnemental.

La modification du règlement de la zone AU1d permet aux élus d'autoriser la construction de collectifs et d'encadrer le projet immobilier dès lors que les règles s'appliquent à chacune des propriétés et non à l'ensemble du projet.

Ces deux dernières mesures (La Fournière d'en haut et la zone AU1d) me semblent être de nature à assurer une gestion équilibrée des potentiels constructibles avec une mixité individuel/collectif et une diversité principal/secondaire.

1.3. Enjeux ou aspects négatifs du projet

La possibilité d'agrandissement des petits chalets de la Fournière d'en haut peut, si elle n'est pas ou mal encadrée, générer des réalisations qui ne soient pas en harmonie avec l'existant. Afin d'éviter « les verrues » préjudiciables au site, il conviendra d'inciter les propriétaires à réaliser des projets en concordance avec le bâti environnant et, pour ce faire, s'appuyer sur l'article UD.11 « aspect extérieur » du règlement.

Dès lors que les parcelles ne sont pas contiguës entre elles, l'agrandissement autorisé en limite de propriété paraît parfaitement réalisable. Toutefois, pour quelques unes qui bordent partiellement la voie privée, il conviendra de s'assurer lors de l'instruction des demandes que la circulation des engins de lutte contre l'incendie reste possible (article R111.5 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation de collectifs nécessite la modification du règlement pour autoriser les constructions à une hauteur maximale de 13 mètres, du point du bâtiment au plus bas au sommet. Les observations du public mettent en évidence une crainte que cette hauteur soit excessive par rapport au cadre naturel du site. Dans son mémoire de réponse, le maître d'ouvrage indique clairement que cette hauteur ne s'appliquera qu'aux immeubles collectifs, les maisons individuelles restant à l'existant soit 10 mètres. Il est à souligner que les collectifs seront sur un schéma « rdc+1er étage+2ème étage+combles » et que le règlement prévoit qu'il convient de conserver le plus possible le terrain naturel en adaptant l'immeuble à lui et non l'inverse. Dans ces conditions, la hauteur me semble comptable avec les exigences environnementales.

1.4. Conclusion générale

La modification du PLU me paraît conforme avec les dispositions de l'article L110 du Code de l'Urbanisme qui précise *[.] Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, [.] de gérer le sol de façon économe, [.] les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. [.]*

La modification du PLU est en adéquation avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui stipulent de prévoir les équipements généraux nécessaires à la population, de maintenir une diversité de l'offre en habitat, services et commerces et de protéger durablement un environnement de qualité.

La création et l'extension des emplacements réservés me paraissent conforme à l'intérêt général dans la mesure où ils permettront d'offrir à la population des dessertes mieux adaptées.

En autorisant les agrandissements des constructions en zone UDa et en permettant la réalisation d'immeubles collectifs, la modification du PLU permet à la municipalité d'établir une politique d'accès au logement qui allie la mixité (collectif et individuel) et la diversité (principal et secondaire) de l'offre.

La clarification apportée aux bâtiments annexes favorisera la densification nécessaire à une gestion économe de l'espace.

Il m'apparaît que les règles concernant la hauteur des murs et l'interdiction de certaines essences comme le thuya ou le cyprès de Leyland sont de nature à renforcer la qualité paysagère de l'environnement.

J'observe en outre, que le public a été largement informé, tant en amont qu'au cours de l'enquête publique, et que ses observations sont globalement prises en compte dans le mémoire de réponse du Maître d'ouvrage.

2- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

VU l'étude du dossier soumis à enquête publique, les observations formulées par le public, les entretiens avec les personnes concernées, ma connaissance des lieux, les explications développées par le Maître d'Ouvrage et d'autres personnes consultées dans le cadre de la rédaction de ce rapport,

VU la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et son déroulement,

VU les conclusions exposées supra,

Considérant que les modifications du PLU s'inscrivent complètement dans les orientations du PADD notamment en prévoyant les équipements nécessaires à la population, en maintenant une offre diversifiée en habitat et en protégeant durablement un environnement naturel de qualité,

Considérant que les modifications du PLU apportent les outils nécessaires à la gestion économe de l'espace notamment en favorisant la densification,

***J'émet un AVIS FAVORABLE
à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Prémanon***

A Lavans les St Claude le 29 juillet 2013



François GOUTTE-TOQUET
Commissaire enquêteur