

# **COMMUNE DE PRÉMANON**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**relative à la  
révision simplifiée  
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 2 : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS CONCERNANT LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU**

### **1- CONCLUSIONS MOTIVÉES**

La révision simplifiée du PLU est engagée afin de permettre, à l'ouest de la commune et au droit de la patinoire, la réalisation d'un projet immobilier privé « Les Rochers du Pellas » constitué de 21 maisons individuelles et de 2 immeubles collectifs sur la zone AU1d complétée par 0,67 ha situés en zone N.

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 révision simplifiée du plan local d'urbanisme ne légitime nullement une contestation pour un seul motif de forme.

## **1.2. Enjeux ou aspects positifs du projet**

L'urbanisation a été effectuée, durant la période 2006/2012, sur la zone AU1a située à l'est de la commune. Le projet « Les Rochers du Pellas » complété par ailleurs par les projets en zone AU1b (Espace des Mondes Polaires et urbanisation des terrains communaux), situés à l'ouest, vont indéniablement recentrer la zone de commerce et de services et par ce fait, rééquilibrer la physionomie du centre-bourg de Prémanon.

A défaut de la reprise de la bande dans la zone N, il aurait été nécessaire de créer, pour accéder à la zone AU1d, une route en faisant une saignée dans le tènement sans pour autant avoir une pente acceptable.

La reprise de 6 670 m<sup>2</sup> de zone N permet de réaliser, conformément à l'orientation d'aménagement de la zone, le bouclage d'une voirie entre la rue de la Croix de la Teppe et le chemin des Maquisards avec une pente naturelle qui ne défigure pas le site. Ce choix est d'ailleurs apprécié par l'observation R1 de Monsieur Claudet.

Constitué de logements collectifs et individuels, le projet répond à la gestion économe de l'espace et, sans créer une zone spécifique de collectifs, il est indéniablement un facteur de mixité sociale.

Le projet prend en compte l'aspect environnemental dans la mesure où il n'affecte aucune zone protégée et qu'il conserve la limite de crête et les murets.

Par ailleurs, le collectif situé en bas de la zone AU1d va faire pendant à l'immeuble « Le Crêt de la Neige » situé de l'autre côté de la rue de la Croix de la Teppe, ce qui est, à mon sens, un facteur d'harmonie et d'intégration dans l'environnement.

Dans la mesure où le raccordement aux réseaux est possible sous la rue de la Croix de la Teppe qui dessert le tènement et que la station d'épuration a la capacité de traiter les nouvelles constructions, le projet est conforme au PADD indique que « *les grandes zones de développement autour du centre-bourg devront prévoir leur maillage viaire et les possibilités de raccordement au réseau de collecte des eaux usées* ».

## **1.3. Enjeux ou aspects négatifs du projet**

La situation idéale serait que les 6 670 m<sup>2</sup> prélevés sur la zone N soient intégralement compensés. Or ils ne le sont qu'à hauteur de 2 000 m<sup>2</sup> par la création d'un jardin polaire de 1 000 m<sup>2</sup> et d'un jardin public de 1 000 m<sup>2</sup> réalisés aux abords de l'Espace des Mondes Polaires.

On pourrait considérer que les 6 670 m<sup>2</sup> augmentent la surface constructible initialement prévue au PLU. Or cet accroissement ne se fait pas par manque de

surfaces constructibles puisque, par une politique de gestion économe de l'espace, les 104 logements réalisés depuis la mise en place du PLU n'ont consommé que 8,3 ha sur les 20 ha prévus à cet effet.

La partie en pré de la zone N était jusqu'alors louée par son propriétaire pour accueillir l'été des bovins en provenance de Suisse. La commune de Prémanon n'enregistre plus de siège d'exploitation agricole et le PADD précise en page 6 que *«les espaces encore ouverts seront classés en zone agricole afin de permettre l'installation (très éventuelle) de nouvelles exploitations»*. Dans ce cadre, 162,3 ha ont été affectés en zone A. L'extension est prévue sur 6 670 m<sup>2</sup> de zone N qui n'avaient donc pas spécifiquement vocation à accueillir une activité agricole.

Les interrogations des riverains portaient sur l'accroissement de la circulation et de sa sécurisation. Il est indéniable que la circulation automobile sera plus importante mais la réponse du Maître d'ouvrage, sur l'organisation de la circulation automobile et piétonne et l'aménagement de la partie de la rue de la Croix de la Teppe entre l'immeuble La Serre au chemin du Pellas, est de nature à répondre aux demandes des riverains.

#### **1.4. Conclusion générale**

De par sa conception, le projet 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. [..]*.

Le projet est en parfaite adéquation avec les orientations du PADD qui prévoient de concentrer l'aménagement autour du centre-bourg et de maintenir une diversité de l'offre en habitat. Il traduit la volonté d'organiser un développement harmonieux de l'habitat, des services et commerces.

Les orientations d'aménagement de la zone, par la création d'une liaison de bouclage entre la rue de la Croix de la Teppe et le chemin des maquisards et par le raccordement aux réseaux viaires sont intégrées dans la conception du projet.

L'accroissement de la zone AU1d n'est pas réalisé par manque de terrains constructibles mais pour éviter de créer une desserte sous la forme d'une saignée dans le tènement qui aurait été, à mon sens, préjudiciable à l'environnement naturel du site.

La volonté de maintenir une activité agricole dans la commune est maintenue car la zone A n'est pas touchée par le projet.

La compensation de 2 000 m<sup>2</sup>, certes partielle mais paysagée, permettra de conserver un cadre agréable dans la mesure où les boisements structurants sont préservés.

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 le projet «Les Rochers du Pellas» s'inscrit dans les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable notamment en concentrant l'aménagement autour du centre-bourg et en maintenant une diversité de l'offre en habitat,*

*Considérant que le projet est conforme aux orientations d'aménagement particulières approuvées en 2006 notamment par le bouclage d'une voirie entre la rue de la Croix de la Teppe et le Chemin des Maquisards,*

*Considérant que les enjeux agricoles et environnementaux sont respectés,*

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

A Lavans les St Claude le 29 juillet 2013



François GOUTTE-TOQUET  
Commissaire enquêteur