

# **COMMUNE DE PRÉMANON**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

relative à

**la révision simplifiée et la modification  
du plan local d'urbanisme  
de la commune de Prémanon**

ouverte du

**lundi 10 juin 2013 au mercredi 10 juillet 2013 inclus**

## **RAPPORT D'ENQUÊTE CONCLUSIONS ET AVIS**

établis par François GOUTTE-TOQUET, commissaire enquêteur,

(Commissaire enquêteur suppléant Gilbert MEGARD)

# SOMMAIRE

Le présent rapport comprend trois documents.

## DOCUMENT 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 1- GÉNÉRALITÉS

- 1.1.** Connaissance du Maître d'ouvrage
  - 1.1.1. Les compétences de la Communauté de communes de la station des Rousses
  - 1.1.2. Les contraintes supra-communales
    - 1.1.2.1. La loi Montagne
    - 1.1.2.2. La charte du PNR du Haut Jura
    - 1.1.2.3. Le SCOT du Haut Jura
- 1.2.** Présentation du lieu de l'opération
  - 1.2.1. Spécificités géographiques
  - 1.2.2. Réalités économiques et sociales
  - 1.2.3. Existants urbanistiques et contraintes écologiques
    - 1.2.3.1. Urbanisme-Transport
    - 1.2.3.2. Contraintes écologiques-Environnement
- 1.3.** Présentation détaillée du projet
  - 1.3.1. Encadrement juridique de l'enquête publique
  - 1.3.2. La révision simplifiée
    - 1.3.2.1. Le contexte
    - 1.3.2.2. Le zonage du secteur concerné
    - 1.3.2.3. Compatibilité avec le PADD et les orientations d'aménagement
    - 1.3.2.4. Enjeux agricoles
    - 1.3.2.5. Impact sur l'environnement
    - 1.3.2.6. Risques naturels et technologiques
    - 1.3.2.7. Mesures compensatoires
  - 1.3.3. La modification
    - 1.3.3.1. Les emplacements réservés
    - 1.3.3.2. L'implantation des clôtures, haies et portails
    - 1.3.3.3. Les bâtiments annexes
    - 1.3.3.4. Création d'un sous secteur en zone UD à la Fourrière d'en haut
    - 1.3.3.5. Principes d'occupation du sol en zone N
    - 1.3.3.6. Modification du plan de zonage en zone AU1d au nord ouest
    - 1.3.3.7. Modification du règlement de la zone AU1
    - 1.3.3.8. Prise en compte des risques géologiques
- 1.4.** Synthèse du chapitre 1

### 2- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2.1.** Désignation du Commissaire enquêteur
- 2.2.** Composition et pertinence du dossier – Concertation préalable
- 2.3.** Durée de l'enquête publique
- 2.4.** Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements

- 2.5.** Mesures de publicité
  - 2.5.1. Annonces légales
  - 2.5.2. Affichage de l'avis d'enquête
  - 2.5.3. Autres mesures supplémentaires
  - 2.5.4. Mise à disposition du dossier
- 2.6.** Permanences du commissaire enquêteur
- 2.7.** Réunion d'information et d'échanges
- 2.8.** Formalités de clôture
- 2.9.** Synthèse du chapitre 2

### **3- ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS**

- 3.1.** Bilan de l'enquête publique
- 3.2.** Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès-verbal de synthèse
- 3.3.** Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
- 3.4.** Contribution des personnes associées
  - 3.4.1. Concernant la révision simplifiée
  - 3.4.2. Concernant la modification
- 3.5.** Analyse thématique des observations
- 3.6.** Observations du commissaire enquêteur
- 3.7.** Synthèse du chapitre 3

## **DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS CONCERNANT LA RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU**

### **1- CONCLUSIONS MOTIVÉES**

- 1.1.** Régularité de la procédure
- 1.2.** Enjeux ou aspects positifs du projet
- 1.3.** Enjeux ou aspects négatifs du projet
- 1.4.** Conclusion générale

### **2- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

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

### **1- CONCLUSIONS MOTIVÉES**

- 1.1.** Régularité de la procédure
- 1.2.** Enjeux ou aspects positifs du projet
- 1.3.** Enjeux ou aspects négatifs du projet
- 1.4.** Conclusion générale

### **2- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

# DOCUMENT 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1 GÉNÉRALITÉS

### 1.1 Connaissance du Maître d'ouvrage

La Commune de Prémanon relève de l'arrondissement de Saint Claude et du canton de Morez.

La commune est administrée par un conseil municipal de 12 membres (3 ont démissionné en cours de mandat). Cette assemblée délibérante est placée sous l'autorité de Monsieur Bernard REGARD, maire en fonction depuis 1995 assisté actuellement de 3 adjoints : Monsieur Michel MASSON, Madame Véronique BOUVRET et Monsieur Jean-Claude LAMY-QUIQUE.

La commune de Prémanon fait partie de la Communauté de communes de la Station des Rousses (4 communes – 6 283 habitants permanents), créée par arrêté préfectoral du 31 décembre 1993 et actuellement présidée par Monsieur François GODIN, maire de Bois d'Amont.

#### **1.1.1. Les compétences de la communauté de communes de la station des Rousses**

##### **1.1.1.1 compétences obligatoires :**

##### **Aménagement de l'espace**

- Élaboration et suivi d'un schéma de développement touristique.
- Élaboration et suivi d'une charte de Pays par adhésion au Parc naturel régional du Haut-Jura.
- Étude, réalisation et gestion des tracés de pistes de ski et des aménagements permettant la pratique de toutes les activités touristiques liées à la neige (ski alpin et ses activités dérivées par adhésion au Syndicat Mixte de Développement Touristique de la Station des Rousses, ski nordique et ses activités dérivées, raquette, luge).
- Étude, création, extension, aménagement, entretien, exploitation et promotion des sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

##### **Développement économique**

- Élaboration, suivi et mise en œuvre du Contrat de station.
- Aménagement, extension, gestion et entretien de la zone d'activité d'intérêt communautaire de Tréchaumont à Lamoura.
- Définition et mise en œuvre de la politique touristique de la Station des Rousses. Promotion, accueil et information des touristes (organisation, entretien et gestion des 4 offices de tourisme ; organisation des animations touristiques et des événements de la station).
- Étude, aménagement, entretien et gestion des équipements destinés à développer toutes activités de loisirs touristiques sur le territoire de la Station des Rousses

- Étude, réalisation et gestion des équipements futurs destinés à créer toutes activités de loisirs touristiques sur la Communauté de communes.
- Organisation et gestion des transports touristiques sur la Communauté de communes.
- Étude portant sur l'organisation des transports collectifs sur le territoire de la Communauté de communes en liaison avec les territoires limitrophes.
- Aide à l'implantation d'une maison médicale sur le territoire de la Communauté de communes.

#### **1.1.1.2 compétences optionnelles**

##### **Protection et mise en valeur de l'environnement**

- Élaboration d'un règlement intercommunal sur la publicité.
- Étude pour la mise en œuvre d'une signalétique cohérente sur le territoire.

##### **Politique du logement et cadre de vie**

- Études et programmation dans les domaines de l'habitat à vocation touristique.
- Construction, aménagement, entretien et gestion de logements pour les travailleurs saisonniers.

#### **1.1.1.3 compétences facultatives**

- Étude, conception et travaux de mise en valeur des musées.
- Étude de faisabilité pour l'aménagement d'un espace des mondes polaires.

La commune de Prémanon conserve donc ses pleines compétences en matière d'urbanisme.

### **1.1.2. Les contraintes supra-communales**

**1.1.2.1 La loi Montagne** n° 85-30 du 9 janvier 1985 impose à la commune d'adopter des dispositions propres à assurer, dans son contexte spécifique :

- la protection des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- l'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux existants sauf à titre exceptionnel dans les conditions énumérées au III de l'article L.145.3 du code de l'Urbanisme.

**1.1.2.2 La charte du Parc Naturel Régional du Haut-Jura**, renouvelée pour une durée de 12 ans par décret ministériel n° 2011-359 du 1er avril 2011. 122 communes, 14 communautés de communes, 3 départements (Doubs, Jura et Ain) et 2 régions (Franche-Comté et Rhône-Alpes) ont approuvé le contenu de la charte. Ces collectivités s'engagent ainsi à mettre en œuvre un projet fixant de hautes exigences en matière de développement durable.

**1.1.2.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Haut Jura** est en phase 0 c'est à dire « définition du périmètre et des modalités de concertation ». L'arrêté préfectoral n° 2012313-002 du 8 novembre 2012 délimite son territoire dans lequel la commune de Prémanon est incluse et confie l'ensemble de la procédure au Parc Naturel du Haut Jura dont la finalité est l'approbation du SCOT du Haut Jura fin 2015.

## 1.2 Présentation du lieu de l'opération

Cette synthèse, qui a pour but de cerner le cadre dans lequel s'inscrit le projet, est basée sur les principaux éléments du dossier, complété par des informations recueillies à d'autres sources.

### 1.2.1 Spécificités géographiques

La commune de Prémanon se situe à l'est du département du Jura. Elle est distante de 8 km avec Les Rousses, 10 km de Morez, 29 km de St Claude. La commune est également frontalière avec la Suisse et se situe à 48 km de Genève.

Cette commune est située sur un plateau à structure plissée dont l'altitude oscille entre 769 et 1 417 mètres. L'altitude moyenne est de 1 093 mètres.

Sa superficie est de 2 818 ha dont 2 535 ha de zones naturelles et seulement 162 ha de zones agricoles.

Le boisement de la commune représente une surface de 1 875 ha soit 66,6% de la surface totale dont 107 ha de forêt communale de Prémanon.

Ce territoire voit naître trois rivières, La Bienne, La Biennette et Le Bief de la Chaille qui se rejoignent au hameau des Rivières.

### 1.2.2 Réalités économiques et sociales

La population de Prémanon est en forte progression. La population légale 2010 entrant en vigueur au 1er janvier 2013 est de 1 043 habitants alors qu'elle n'était que de 284 habitants en 1968.

Prémanon, comme les autres villages de la Communauté de communes de la Station des Rousses, dispose de deux atouts majeurs :

- le développement touristique avec la zone de ski alpin des Jouvencelles, le ski de fond dans la forêt du Massacre et dans le bois de Ban, la patinoire et bientôt l'Espace des Mondes Polaires,
- la proximité avec la Suisse qui en fait une commune de résidence idéale pour les travailleurs frontaliers dont plus de 55% proviennent de communes extérieures au Jura, à l'Ain et au Doubs.

Entre 1968 et 2009 (dernières statistiques connues), les résidences secondaires sont passées de 217 à 871 soit une progression de 301% et les résidences principales de 87 à 439 soit une progression de 404%.

Les résidences principales accueillent en moyenne 2,3 personnes (2,7 en 1999). La part des logements vacants est relativement faible (4,2%) comparé à la moyenne départementale (8,1%), le parc du logement social est peu développé et saturé (18 logements seulement). Enfin le statut propriétaire est important : 66,4%.

En 2009, le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal est de 30 001 € (moyenne du Jura 21 266 €), 74,3% des foyers sont imposables (moyenne du Jura 52,1%).

D'après les dernières statistiques connues (2009), le taux d'activité des 15 à 64 ans est élevé (86,5% comparé à la moyenne du Jura 73,4%). Sur les 583 actifs de cette période, 129 travaillent dans la commune, essentiellement dans le commerce et les

services, 188 dans les communes voisines et 250 en Suisse.

La population de Prémanon est relativement jeune puisque les plus de 60 ans ne représentent que 7,5% des habitants permanents alors que les 0/14ans pèsent 23,3% de la population.

En matière scolaire, Prémanon dispose d'une école publique (maternelles et primaires) accueillant 121 élèves, avec des services de restauration et de garderie périscolaire.

Par ailleurs la crèche « Les petits randonneurs » accueille les enfants non scolarisés de 7 à 18 heures du lundi au vendredi.

Les services de soins (médecins, dentistes, infirmiers, pharmacie...) sont localisés aux Rousses.

### **1.2.3 Existants urbanistiques et contraintes écologiques**

La commune de Prémanon dispose d'un centre-bourg et de nombreux hameaux dont le principal est la zone des Jouvencelles.

#### **1.2.3.1 Urbanisme-Transport**

Le village est groupé autour de son église, de sa mairie et du pôle de la petite enfance situés sur un petit monticule. Le centre-bourg a fait l'objet d'aménagements urbains notamment au niveau de la place du 19 mars 1962 et de la place Jacques-Joseph Prost afin de favoriser les arrêts de cars et le cheminement piéton notamment en direction de la zone de commerce de la rue de la Croix de la Teppe et de la patinoire.

Le syndicat intercommunal des eaux du Plateau des Rousses (Bois d'Amont, Les Rousses, Prémanon, Lamoura, Lajoux et Septmoncel), a délégué la gestion de son réseau à la SDEI. La production d'eau potable est assurée par pompage du lac des Rousses pour un volume prélevé annuellement de 852 910 m<sup>3</sup> en 2011 (en baisse constante depuis 3 ans). Le réseau de distribution d'une longueur de 218,8 km présente un rendement de 70% en 2011.

En matière d'assainissement, la commune a transféré sa compétence au Syndicat Mixte du Canton de Morez qui organise la gestion comme suit :

- l'affermage du réseau d'assainissement collectif et de la station d'épuration de la commune a été confié à SOGEDO,
- l'assainissement non collectif est contrôlé par le SPANC.

Seuls les hameaux isolés (14% des habitations) ne sont pas raccordés à la station d'épuration.

En période d'affluence touristique la population peut être multipliée par 4 soit 4 000 habitants ; la station d'épuration a une capacité de traitement de 5 100 équivalent habitant.

Le village est desservi par le réseau départemental Jurago, le réseau de la Station des Rousses (Skibus ou Estibus) et par les circuits de ramassage scolaires.

### 1.2.3.2 **Contraintes écologiques-Environnement**

La commune est couverte partiellement par plusieurs milieux ou sites protégés :

- Natura 2000 : La commune est concernée par deux zones de protection des « habitats » ayant pour objet la conservation d'espèces sauvages : La Combe du Lac et la forêt du Massacre,
- 5 ZNIEFF de type 1,
- 3 ZNIEFF de type 2,
- 3 zones humides d'une superficie totale de 3,31 ha recensées par Fédération Départementale des Chasseurs du Jura.

La commune se situe en zone de sismicité 3, sismicité modérée (arrêté préfectoral n° 2011-84 du 8 mars 2011).

Du 25/12/1999 au 29/12/1999, des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain mentionnent Prémanon dans l'arrêté de catastrophe naturelle du 29/12/1999 publié au J.O. du 30/12/1999. Toutefois la commune n'est pas dotée d'un PPR.

L'atlas des risques géologiques dans le Jura établi en 1998 par le BRDA Hérody et l'Université de Besançon avait été effectué, sur la commune de Prémanon, par simples reports d'archives. Aussi, le simple grossissement de la carte au 1/50 000 n'est pas suffisant dans les secteurs complexes ou n'ayant pas fait l'objet d'études spécifiques. La marge d'incertitude ou d'erreur étant trop importante la municipalité a chargé le BRDA Hérody de :

- réaliser une visite de site,
- définir la nature du risque cartographié sur l'Atlas,
- établir les critères de répartition de cet aléa,
- proposer une adaptation de périmètre aux conditions réelles.

Par ailleurs, la commune de Prémanon est traversée par une canalisation de gaz naturel haute pression (Etrez-La Cure). Les ouvrages de transport de gaz par canalisation sont soumis à des dispositions réglementaires qui associent les caractéristiques mécaniques des ouvrages au degré d'urbanisation et au caractère de l'environnement.

## 1.3 **Présentation détaillée du projet**

### 1.3.1 **Encadrement juridique de l'enquête publique**

La commune de Prémanon s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 mai 2006. Ce document a fait l'objet d'une première modification en 2009.

La révision simplifiée du PLU a été prescrite par délibération du 28 mai 2010 et la modification par délibération du 22 février 2013, afin de répondre à une importante demande en logement sur le territoire de la commune et de remédier aux problèmes rencontrés lors de l'instruction des dossiers d'urbanisme.

La délibération du 28 mai 2010 précise les modalités de concertation conformément à l'article L 300-2 du code de l'Urbanisme.



L'enquête est organisée en application :

- des dispositions des articles L 123-13 du code de l'Urbanisme qui se réfèrent au chapitre III, du titre II du livre 1er du code de l'Environnement (L123-1 à L123-19) et du chapitre III de la partie réglementaire du même code (R123-1 à R 123-27).
- de la décision n° E13000061/25 du 25/03/2013 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon portant désignation du commissaire enquêteur,
- de l'arrêté municipal n° 048/2013 du 15 mai 2013 de Monsieur le Maire de Prémanon stipulant les modalités de l'organisation de l'enquête publique.

La révision simplifiée et la modification du PLU ne peuvent se faire qu'en cohérence avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable rappelées ci après :

- Maintenir l'accroissement démographique en tenant le rythme d'une dizaine de logements nouveaux par an,
- Maintenir une diversité de l'offre en habitat,
- Favoriser l'attractivité touristique,
- Permettre l'accueil d'activités artisanales,
- Prévoir les équipements collectifs généraux nécessaires à la population,
- Protéger durablement un environnement naturel de qualité et une activité agricole qui se maintient difficilement.

### **1.3.2 La révision simplifiée du PLU**

#### **1.3.2.1 Le contexte**

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.

Ce projet s'intègre à deux autres projets au centre-bourg dans la même zone à savoir :

- la création de l'Espace des Mondes Polaires dont l'ouverture est prévue en mars 2015. Ce projet de 5 000 m<sup>2</sup> de superficie et d'un montant HT de 7 974 000 € consiste à la réhabilitation de la patinoire, de la salle polyvalente, des ateliers techniques ainsi qu'à la création d'un musée polaire et d'un bistrot polaire,
- l'urbanisation, par une vente sous conditions, des terrains communaux, situés en zone AU1b, contigus au projet « Les Rochers du Pellas » et à l'Espace des Mondes Polaires.

Les élus sont attachés à ce que l'ensemble de ces projets, visant à dynamiser et poursuivre la requalification du centre-bourg, répondent aux orientations suivantes : économie d'espace, mixité de la population, création d'espace public de qualité, diversification et sécurisation des modes de transport.

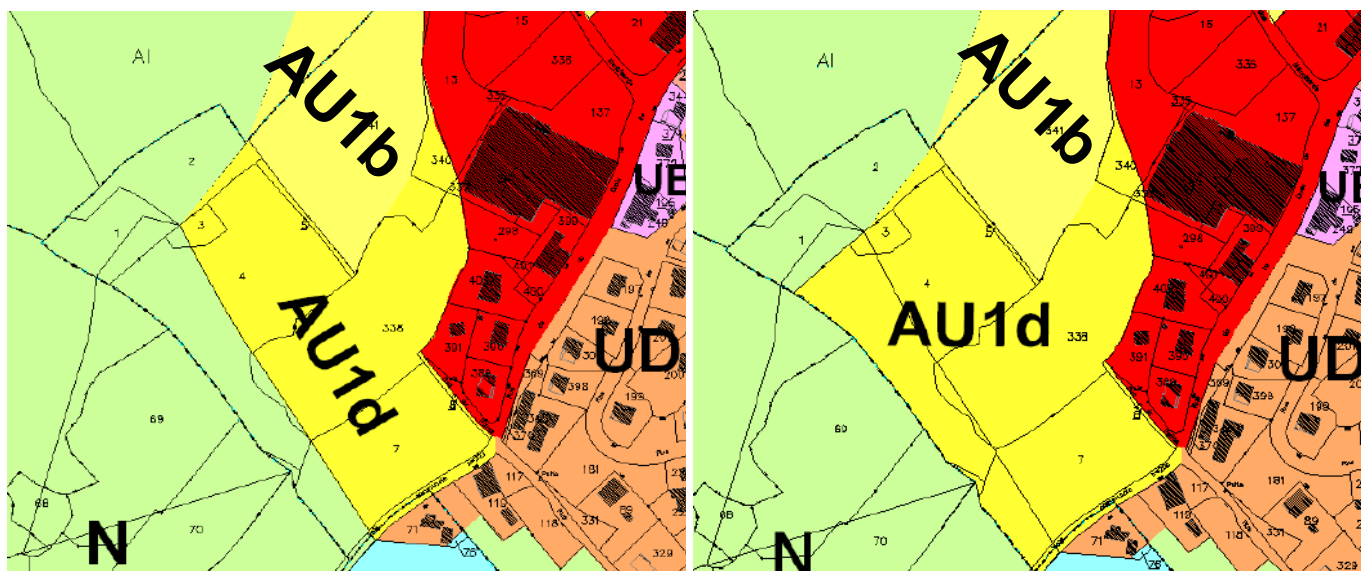
### 1.3.2.2 **Le zonage du secteur concerné**

Le projet « Les Rochers du Pellas » serait réalisé sur la zone AU1d regroupant sur 2,3 ha les parcelles 5, 8, 337 et 340 et partiellement les parcelles 2, 3, 4, 7, 338 et 341. Cette zone serait complétée par 0,67 ha en zone N constituée du reliquat des parcelles 3, 4, 7 et 338.

Lors de l'établissement du PLU, le zonage de la zone AU1d avait été effectué sans s'appuyer sur la réalité du terrain et du paysage puisque la limite passe au milieu d'un pré et d'un boisement.

Ce complément permet :

- de faire coller la zone AU1d aux limites parcellaires naturelles constituées par un ancien muret agricole et une ligne de crête,
- d'accéder à la zone avec une voirie présentant une pente acceptable,
- de réaliser, conformément à l'orientation d'aménagement particulière de la zone, le bouclage d'une voirie entre la rue de la Croix de la Teppe et le chemin des Maquisards desservant la zone AU1d mais également la zone AU1b (cf point 1.3.2.1).



Zonage avant modification

zonage après modification

### 1.3.2.3 **Compatibilité avec le PADD et les orientations d'aménagement**

#### 1.3.2.3.1 **sur la physionomie de la commune**

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 » ainsi que les projets en zone AU1b (Espace des Mondes Polaires et urbanisation des terrains communaux), situés à l'ouest, vont recentrer la zone de commerce et de services et par ce fait, rééquilibrer la physionomie du centre-bourg de Prémanon.

Ces projets sont conformes à l'orientation d'aménagement qui prévoit de concentrer l'aménagement autour du centre-bourg.

Par ailleurs, ce projet constitué de logements individuels et collectifs est en cohérence avec l'orientation de « Maintenir une diversité de l'offre en habitat » du PADD.

#### **1.3.2.3.2 Adéquation besoin/programmation**

Durant la période 2006/2012, 104 logements ont été construits, réalisant ainsi en 7 ans l'orientation 2020 du PADD. Il s'agit essentiellement de résidences principales. Cet accroissement du parc de logement est dû au caractère résidentiel de la commune qui est très attractive pour la population de Morez et des Rousses mais surtout en raison de l'importance du travail en Suisse qui attire, suite aux pertes d'emploi de l'industrie, une population venant pour plus de la moitié hors du Jura, de l'Ain et du Doubs.

Dans une note de conjoncture de mars 2013 de la DDT39/mission développement durable/bureau des observations/connaissance des territoires établie lors de l'étude sur la possibilité de mise en concession d'aménagement de la zone AU1b, il est indiqué au sujet de Prémanon *«L'exploitation d'une étude sur les besoins en logements réalisée par la DREAL FC en 2006, avait indiqué une fourchette allant de 3 logements à plus de 15 logements à produire annuellement, entre 2007 et 2020 pour satisfaire les besoins en logements. Cet élément est à apprécier en fonction de l'environnement socio-économique»*. Dans ce contexte, le dimensionnement des besoins en logement pour 2006/2020 était compris entre 45 et 225. A l'évidence, le dimensionnement retenu à l'époque (100) avait été sous évalué alors que le dimensionnement 225 paraît plus en adéquation avec l'environnement socio-économique (cf point 1.2.2).

#### **1.3.2.3.3 La gestion de l'espace**

Par une politique de gestion économe de l'espace, les 104 logements n'ont consommé que 8,3 ha sur les 20 ha prévus à cet effet. Le projet « Les Rochers du Pellas » en intégrant deux collectifs, facteur de densification, s'inscrit dans cette utilisation économe de l'espace.

#### **1.3.2.3.4 Le dimensionnement des réseaux**

Le 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»*.

Le réseau d'**eau potable** de diamètre de 125 mm est existant sous la rue de la Croix de la Teppe qui dessert le tènement. Le diamètre est suffisant pour la desserte en eau et pour la défense incendie.

De même, le réseau d'**eaux usées** est existant sous la rue de la Croix de la Teppe qui dessert le tènement. La station épuration a la capacité de prendre en charge les nouveaux apports d'eaux usées (cf point 1.2.3.1).

Un bassin de rétention des **eaux pluviales** avant rejet dans le réseau public est prévu dans le projet.

Le raccordement au réseau **EDF** se fera depuis la rue de la Croix de la Teppe. Toutefois, compte tenu du nombre de logements prévus, un

renforcement du réseau est à prévoir.

#### **1.3.2.4 Enjeux agricoles**

Aujourd'hui la commune de Prémanon n'enregistre plus de siège d'exploitation agricole. 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* ». Ainsi 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.

#### **1.3.2.5 Impact sur l'environnement**

La commune est couverte partiellement par plusieurs milieux ou sites protégés (cf point 1.2.3.2). Ces zones ne sont pas touchées par le projet ; la plus proche se trouvant à environ 1850 mètres.

Le nouveau zonage permet d'être plus proche de la réalité paysagère en préservant la haie végétale existante qui délimitera la zone urbanisée de la zone naturelle.

Par ailleurs, le projet prévoit la création d'espaces verts à proximité des logements collectifs.

#### **1.3.2.6 Risques naturels et technologiques**

Concernant l'Atlas des risques géologiques, la zone du projet est située dans le secteur de risque maîtrisable, au même titre que le centre-bourg. Les constructions sont donc possibles sous réserve d'une étude géologique préalable à la réalisation des travaux.

Concernant la conduite de gaz haute pression Etrez-La Cure, l'arrêté ministériel du 4 août 2006, rappelé dans le porter à connaissance du Préfet du Jura du 19 février 2009, définit 3 zones de danger de part et d'autre de la conduite. La zone AU1d est située pour moitié dans la zone de dangers significatifs et le projet de construction d'un bâtiment collectif à environ 100 mètres, soit dans la zone de danger très grave pour la vie humaine.

Afin de lever les contraintes liées à la canalisation de gaz, le conseil municipal par délibération du 22 février 2013, a donné son accord pour la signature d'une convention entre la commune et GRT Gaz pour la réalisation d'une étude visant à permettre de déterminer les contraintes qui s'imposeront au projet. A la suite de cette étude, une nouvelle convention sera signée afin de réaliser les travaux nécessaires. La zone de servitude passerait alors à 10 mètres.

#### **1.3.2.7 Mesures compensatoires**

Les 6 670 m<sup>2</sup> prélevés sur la zone N sont compensés partiellement 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> aux abords de l'espace des mondes polaires.

### **1.3.3 La modification du PLU**

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.

#### **1.3.3.1 Les emplacements réservés**

Trois emplacements réservés sont actuellement inscrits au PLU. L'agrandissement du cimetière ayant été réalisé, la municipalité souhaite supprimer l'emplacement réservé numéro 2 prévu à cet effet.

Afin d'améliorer la desserte au nord du lotissement Belladonne, les élus souhaitent prolonger l'emplacement réservé numéro 1 à la parcelle 289 jusqu'à la rue Belladonne pour permettre la création d'une liaison avec la rue du Pont Perroud. L'emplacement réservé numéro 1 « Nouvelle voie de désenclavement » passerait de 3 100 à 4 600 m<sup>2</sup>.

Enfin, il est proposé la création d'un nouvel emplacement réservé de 5 100 m<sup>2</sup> en zone AU2, sur les parcelles 131, 133, 486 et partiellement 487 situées à l'arrière de la mairie, destiné à améliorer les conditions d'accès et de stationnement au cimetière, à la mairie, à l'église et au pôle de la petite enfance.

Actuellement ces 4 sites sont desservis par une rue en impasse et ne disposent que de quatre places de stationnement.

Le règlement de la zone AU2 autorise les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics.

#### **1.3.3.2 L'implantation des haies et des clôtures**

Afin de préserver les vues et les paysages, la municipalité souhaite limiter la hauteur des murets à 50 cm dans le règlement des zones UA, UB, UD, UL et AU1 et étendre cette règle à la zone UY.

Par ailleurs, pour les mêmes raisons, le thuya et le cyprès de Leyland seront interdits dans les zones précitées.

Afin de faciliter les opérations de déneigement et d'en limiter les éventuels dommages, les élus souhaitent imposer un retrait des clôtures, haies et portails en limite de voirie à 1,50 mètres.

#### **1.3.3.3 Les bâtiments annexes**

Afin de clarifier l'application des règles du PLU et de favoriser l'implantation des annexes, les élus souhaitent que les bâtiments annexes dans les zones UA, UB, UD et AU1 puissent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives mais avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile afin de faciliter les opérations de déneigement.

La hauteur maximale des bâtiments annexes sera de 2,50 mètres à l'égout

du toit.

#### 1.3.3.4 **Création d'un sous secteur en zone UD à la Fournière d'en haut**

Ce lotissement privé d'une surface totale de 22 883 m<sup>2</sup> est composé de 30 parcelles privatives non contiguës de 107 m<sup>2</sup> ; les 19 673 m<sup>2</sup> restants, non bâtis, étant propriété de l'association syndicale libre, comme en témoigne une vue très partielle de cette zone (cf ci-après).

A l'origine, cette configuration particulière (petits chalets sur de toutes petites parcelles) était destinée uniquement à de la résidence secondaire.

Aujourd'hui, face aux réalités économiques et sociales (cf point 1.2.2) ces chalets tendent à devenir des résidences principales bien que peu adaptés à un habitat permanent.

Les élus souhaitent autoriser les extensions ainsi que la construction de bâtiments annexes sur les limites séparatives et à l'alignement des voies et emprises publiques sans dépasser la hauteur actuellement en vigueur.

Une zone UDa sera créée et les articles 6, 7, 10 et 14 du règlement de la zone UD seront complétés



vue partielle de La Fournière d'en haut

#### 1.3.3.5 **Principes d'occupation du sol en zone N**

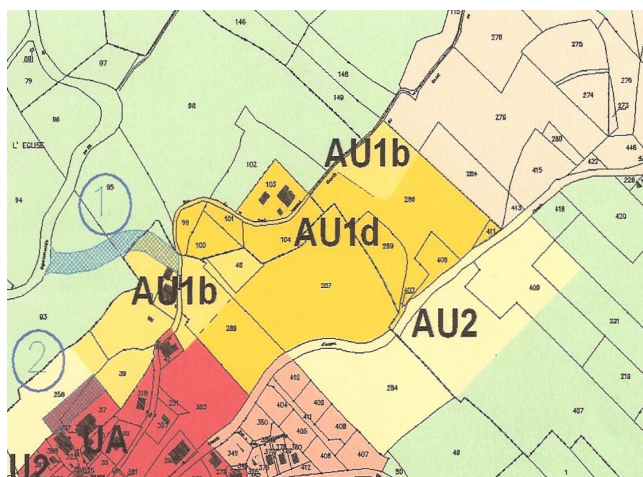
Le règlement actuel autorise, sous conditions, la construction de certains bâtiments en zone N sans pour autant permettre explicitement la restauration, la rénovation et la réhabilitation de bâtiments existants.

Les élus souhaitent donc préciser en ce sens l'article N.2 du règlement.

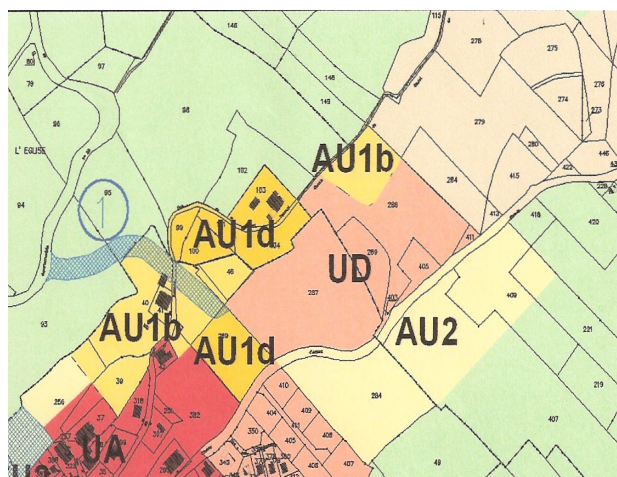
### 1.3.3.6 **Modification du plan de zonage sur le secteur AU1d au nord ouest**

L'article AU1.2 du règlement précise que les lotissements qui seront construits devront comporter au minimum 5 lots et que la SHON minimale devra être de 400 m<sup>2</sup> dans le cadre d'opérations groupées. Sur le secteur AU1d situé au nord ouest du bourg, une partie de la zone accueille désormais un lotissement de plus de 5 lots (lotissement Belladonne).

Les élus souhaitent que le zonage soit modifié et que la partie construite de ce secteur soit intégrée en zone UD



zonage avant modification



zonage après modification

### 1.3.3.7 **Modification du règlement de la zone AU1**

Afin de pouvoir accueillir et encadrer le projet immobilier « Les Rochers du Pellas » en zone AU1d, les élus souhaitent modifier certains points du règlement de cette zone.

Les élus souhaitent que les règles édictées par le PLU s'appliquent à chacune des propriétés et non au regard de l'ensemble du projet. Un article 8 sera ajouté en ce sens aux dispositions générales.

Pour permettre dans ce secteur, la construction de logements collectifs, la hauteur d'une construction ne devra pas excéder « rez de chaussée + 2 étages + combles » sans dépasser 13 mètres au faîtage. L'article AU1.10 sera modifié en ce sens.

Afin de limiter la consommation d'espace, les élus souhaitent demander, pour les logements collectifs, au minimum 1,5 places de parking dont une couverte. L'article AU1.12 sera modifié en ce sens.

Les élus souhaitent permettre la densification de cette zone, aussi l'article AU1.14 sera modifié comme suit : le COS est limité à 1 pour les bâtiments collectifs et à 0,35 pour les autres constructions à usage d'habitation.



### 1.3.3.8 **Prise en compte des risques géologiques**

L'avis géologique établi le 10 mai 2013 par le BRDA Hérody et validé le 4 juin 2013 par Monsieur le Directeur Département des Territoires du Jura recense sur la commune de Prémanon trois zones de risques de mouvements de terrain :

- en rouge, secteur à risque majeur où les constructions sont impossibles,
- en orange, secteur à risque **moyen** où les constructions et aménagements sont soumis à une étude géotechnique appropriée,
- en orange, secteur à risque **maîtrisable** où les projets de constructions ou d'aménagement sont soumis à une étude géologique préalable,
- en vert, secteur de risque négligeable où les constructions sont possibles et peuvent nécessiter un avis géotechnique.

Les élus souhaitent préconiser, sur les zones à risque moyen ou maîtrisable, une étude géotechnique préalable à la réalisation de projets pouvant impacter ou être impactés par la stabilité du sol.

Aucune zone urbanisée ou qui pourrait être urbanisée n'est située en zone rouge.

L' article 0 «caractères des zones» du règlement sera modifié en ce sens.

## 1.4 **Synthèse du chapitre 1**

Prémanon est favorisée par un développement économique dû à l'activité touristique et à sa proximité avec la Suisse qui encourage bon nombre de frontaliers à s'y installer. Il en résulte une forte demande de logements et les élus ont saisi l'opportunité de plusieurs projets immobiliers d'urbanisation à proximité immédiate du centre-bourg.

Parmi ces projets, le projet « Les Rochers du Pellas » permet de répondre à la demande croissante de logements notamment collectifs et sociaux, de les réaliser à proximité des équipements et des services et de limiter l'étalement urbain en favorisant une plus forte densité. Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans un projet plus global visant à recentrer, par l'urbanisation à l'ouest de la commune, la zone de commerces et de services.

Enfin les élus souhaitent clarifier le règlement du PLU afin de remédier aux problèmes rencontrés lors de l'instruction des dossiers d'urbanisme, d'améliorer les capacités d'extension des constructions existantes, de permettre la densification des secteurs déjà urbanisés et de mettre en cohérence le PLU avec la mise à jour de l'Atlas des risques géologiques.

Cette révision simplifiée et cette modification sont en adéquation avec les orientations du Plan d'Aménagement du Développement Durable du PLU :

- Maintenir l'accroissement démographique en tenant le rythme d'une dizaine de logements nouveaux par an,
- Maintenir une diversité de l'offre de l'habitat,
- Prévoir les équipements collectifs généraux nécessaires à la population,
- Protéger durablement un environnement naturel de qualité.



## 2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

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

J'ai accepté cette mission occasionnelle de service public, au regard de :

- ma disponibilité pendant la période considérée,
- ma totale indépendance tant vis à vis du Maître d'ouvrage que du bureau concepteur du dossier et de l'emprise géographique du projet, n'ayant aucun intérêt personnel ou en raison de mes fonctions actuelles ou antérieures que se soit au sein de la collectivité, de l'organisme ou service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération et à son projet de révision simplifiée et de modification de son plan local d'urbanisme.

### 2.2 Composition et pertinence du dossier

Le dossier a été établi par IR Concept 33 route de Chevennes 74960 CRAN-CHEVRIER.

Il comprend les pièces suivantes :

- **pour la révision simplifiée :**
  - pièce n° 1 : Délibération du conseil municipal prescrivant la révision simplifiée,
  - pièce n°2 : Notice explicative,
  - pièce n°3 : Plan de zonage modifié,
  - pièce n° 4 : Compte rendu de la réunion relative à l'examen conjoint des personnes publiques associées du 11/4/2013,
  - pièce n° 5 : Compte rendu du bilan de concertation préalable en date du 24 avril 2013,
  - pièce n° 6 : Convention GRT Gaz.
- **pour la modification**
  - pièce n° 1 : Délibération du conseil municipal prescrivant la modification,
  - pièce n° 2 : Notice de présentation,
  - pièce n° 3 : Plan de zonage modifié,
  - pièce n° 4 : Règlement modifié,
  - pièce n° 5 : Liste des emplacements réservés modifiés,
  - pièce n° 6 : Atlas des risques géologiques dans le Jura,
  - pièce n° 7 : Avis des personnes publiques associées consultées par lettre du 14 mars 2013,

ainsi que les certificats de publication des annonces légales et le registre d'enquête.

Pour une meilleure compréhension, les plans de zonage « grand format » ont été affichés dans le bureau affecté à l'enquête.

Par ailleurs et durant toute la durée de l'enquête, j'ai demandé que le PLU initial soit mis à disposition, au côté du dossier d'enquête, afin que le public puisse, si besoin, s'y référer.

A mon sens, le dossier d'enquête présenté est parfaitement compréhensible par le public.

La concertation préalable prévue par l'article L300-2 du code de l'urbanisme a été organisée selon la délibération du conseil municipal du 28 mai 2010 à savoir :

- affichage au secrétariat de mairie du 14 mars au 24 avril 2013 d'un panneau présentant les éléments importants de la révision simplifiée, les dossiers de révision simplifiée et de modification du PLU et un registre destiné aux observations des personnes intéressées,
- mise en ligne sur le site [www.premanon.com](http://www.premanon.com) des dossiers de révision simplifiée et de modification du PLU du 14 mars au 24 avril 2013. Cette information était signalée dès la page d'accueil du site,
- affichage sur les panneaux communaux et dans les différents commerces d'un avis informant la population de la révision simplifiée et de la révision du PLU.

La concertation, obligatoire pour la révision simplifiée (article L 300-2 du Code de l'Urbanisme), a porté sur l'ensemble du dossier, révision simplifiée **et** modification.

Une dizaine de personnes est venue consulter les documents, aucune remarque n'a été portée sur le registre prévu à cet effet.

Durant cette période de concertation préalable, une réunion de présentation de l'Espace des Mondes Polaires s'est tenue le 15 mars et a réuni environ 150 personnes. Au cours de cette réunion, quelques questions portant sur l'aménagement de ce secteur (cf point 1.3.2.1) ont été posées et des réponses ont pu être données.

Le bilan de cette concertation préalable a été réalisé lors du conseil municipal du 24 avril 2013.

### **2.3 Durée de l'enquête publique**

La durée de l'enquête publique fixée du 10 juin 2013 au 10 juillet 2013 a été de 31 jours consécutifs.

### **2.4 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements**

J'ai effectué plusieurs reconnaissances sur le terrain :

- le vendredi 12 avril 2013 de 10 à 11 heures avec Monsieur Dominique Cautard, Secrétaire Général, qui m'a présenté le projet. Puis j'ai visité les différents lieux concernés à savoir, l'emplacement réservé vers la mairie, les zones du Rocher du Pellas, de Prémanon d'Amont et de la Fournière d'en haut. J'étais accompagné par Monsieur Gilbert Mégard, Commissaire enquêteur suppléant.
- le vendredi 17 mai 2013 de 11 à 12 heures, j'ai rencontré Monsieur le Secrétaire Général afin de définir les modalités de l'enquête et la complétude du dossier d'enquête.
- le vendredi 7 juin 2013 de 14 à 15 heures, j'ai eu un entretien avec Monsieur le Maire et j'ai paraphé le registre d'enquête ainsi que les pièces du dossier.
- Le samedi 6 juillet 2013 de 16h40 à 17h15, j'ai rencontré Monsieur David Vincent, Président de l'association syndicale libre de La Fournière d'en haut, afin d'évoquer avec lui la modification envisagée du PLU concernant la zone.

## 2.5 Mesures de publicité

### 2.5.1 *Annonces légales*

L'avis d'enquête publique a été publié à la rubrique « annonces légales » des journaux suivants :

- **1ère parution :**

Le Progrès, édition du Jura, annonce n° LPR-427431200 du jeudi 23 mai 2013,

La Voix du Jura, n° 3574 semaine du 23 au 29 mai 2013 (annonce n° 140047).

- **2ème parution :**

Le Progrès, édition du Jura, annonce n° LPR-427431200 du lundi 10 juin 2013,

La Voix du Jura, n° 3577 semaine du 13 au 19 juin 2013 (annonce n° 141261).

### 2.5.2 *Affichage de l'avis de l'enquête*

J'ai vérifié et constaté l'affichage de l'avis de l'enquête publique au tableau d'affichage à l'entrée de la mairie et aux tableaux d'affichages extérieurs de la commune à l'occasion de chacune de mes trois permanences aux emplacements suivants :

- Arrêt de bus au centre-bourg,
- Arrêt de bus Les Jacobeys,
- Pignon des garages Les Terrasses des Jouvencelles, Chemin de la Halle,
- Arrêt des bus Les Rivières,
- Arrêt des bus Le Tabagnoz.

Le certificat d'affichage figure en annexe 1.

### 2.5.3 *Autres mesures supplémentaires*

La municipalité a mis en ligne le 22 mai 2013, sur son site [www.premanon.com](http://www.premanon.com), l'avis d'enquête publique du projet de révision simplifiée et de modification du PLU. Cette information était signalée dès la page d'accueil du site.

### 2.5.4 *Mise à disposition du dossier*

Le public a eu tout loisir de consulter le dossier aux heures d'ouverture du secrétariat de la mairie de Prémanon du lundi au vendredi de 8 heures à midi et de 15 heures à 18 heures, sauf le vendredi à 17 heures.

Le public a eu la possibilité de consulter le dossier de révision simplifiée et de modification du PLU, lors de ces 31 jours d'enquête, pendant au moins 136 heures, permanences comprises.

## 2.6 Permanences du commissaire enquêteur

Les trois permanences prévues par l'arrêté municipal ont été tenues :

- le lundi 10 juin 2013 de 15 heures à 18 heures,
- le samedi 22 juin 2013 de 9 heures à 12 heures,
- le mercredi 10 juillet 2013 de 15 heures à 18 heures,

soit un total de trois permanences de trois heures chacune.

Ces permanences ont attirés 9 personnes, dont 6 directement concernées par les

projets immobiliers de la zone AU1d et AU1b. Ces propriétaires ont pu prendre connaissance du dossier et se renseigner sur les aménagements prévus dans une salle dédiée à cet effet.

## **2.7 Réunion d'information et d'échange**

Le projet qui concerne le développement du village, tout en préservant son site et la qualité de la vie, est largement connu du public car il a été traité dans les six derniers bulletins municipaux (page 4 du n° 30 de décembre 2010, page 9 du n° 31 de juin 2011, page 4 du n° 32 de décembre 2011, pages 5 et 6 du n° 33 de juin 2012, page 10 du n°34 de décembre 2012 et page 5 du n° 35 de juin 2013).

Dans ce contexte, je n'ai reçu aucune demande pour la mise en œuvre d'une réunion d'information et d'échanges et je n'ai pas estimé devoir en organiser une.

## **2.8 Formalités de clôture**

Le mercredi 10 juillet 2013 à 18 heures, à l'issue de ma dernière permanence, j'ai effectué la clôture du registre d'enquête en présence de Monsieur Cautard, Secrétaire Général, en y annexant les courriers et pièces remises. J'ai emporté l'ensemble des pièces mises à disposition du public durant l'enquête.

## **2.9 Synthèse du chapitre 2**

L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, avec la mise à disposition en mairie de Prémanon d'un dossier conforme aux textes en vigueur qui me paraît compréhensible par le public.

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions légales et réglementaires. La consultation s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes d'organisation et le public a eu toute latitude pour s'exprimer librement.

L'information a été largement diffusée au cours et en amont de l'enquête notamment dans les 6 derniers bulletins municipaux, sur le site internet de la commune et lors d'une réunion publique. Le projet étant largement connu des habitants de Prémanon et n'ayant pas perçu de demande, je n'ai pas jugé utile d'organiser une réunion d'information et d'échanges.

La procédure n'a suscité aucune polémique et n'a été entachée par aucun incident ou dysfonctionnement. Aucune réclamation ne m'est parvenue sur l'organisation de l'enquête ou sur l'accès à la consultation des documents.

# **3 ANALYSE DES OBSERVATIONS**

## **3.1 Bilan de l'enquête publique**

La fréquentation a été régulière puisque j'ai reçu au total 9 visites. Aucune observation n'a été portée sur le registre en dehors des permanences.

Lors de ces dernières, les conversations ont porté essentiellement sur les projets immobiliers envisagés à l'ouest de la commune décrits au point 1.3.2.1.

Les contributions écrites se répartissent comme suit :

- trois observations portées directement au registre : R1, R2 et R3
- un mail adressé à la mairie hors permanence : L1.

L'observation R1 se compose de 5 points, l'observation R2 faite simultanément par 5 personnes porte sur 7 points.

Deux personnes, Madame Gauthier-Manuel et Monsieur Roger Arbez ont consulté les zonages sans faire d'observations orales en rapport avec l'objet de l'enquête.

### **3.2 Notification au Maître d'ouvrage des observations portées sur le procès-verbal de synthèse**

Les observations portées au registre d'enquête et les courriers ou documents reçus étant peu nombreux, j'ai choisi de les rapporter intégralement au procès-verbal de synthèse.

Le procès-verbal de synthèse (en annexe 2) a été remis en main propre à Monsieur le Maire lors d'une entrevue le 11 juillet 2013 de 11 h à 11 h 30 en mairie de Prémanon. Monsieur Lamy-Quique, Adjoint en charge de l'urbanisme, assistait à l'entretien.

### **3.3 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage**

Le 18 juillet 2013, j'ai reçu par courrier posté en date du 17 juillet 2013, le mémoire de réponse du Maître d'ouvrage (en annexe 3) qui apporte des compléments et précisions entérinés par la commission d'urbanisme réunie le 16 juillet 2013.

### **3.4 Contribution des personnes publiques**

#### **3.4.1 Concernant la révision simplifiée**

Lors de l'examen conjoint, organisé en mairie de Prémanon le 11 avril 2013, seule la DDT était présente parmi les personnes publiques associées invitées dans le cadre de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Madame La Présidente de Région par courrier en date du 2 avril 2013, Monsieur Rouget de la CCI du Jura par courriel en date du 18 mars 2013 et Madame Noury de l'ARS de Franche Comté par courriel en date du 2 avril 2013 se sont excusés.

Aucune remarque particulière n'a été formulée par la DDT.

#### **3.4.2 Concernant la modification**

Conformément à l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, ont été consultées par courrier en date du 28 février 2013 les personnes publiques associées suivantes :

- Présidente du Conseil Régional,
- Président du Conseil Général,
- Président de la chambre de commerce et de l'industrie,
- Président de la chambre des métiers,
- Président de la chambre d'agriculture,
- Maire de la commune des Rousses,
- Maire de la commune de Longchaumois,
- Maire de la commune de Lamoura,
- Maire de la commune de Divonne,
- Maire de la commune de St Cergue,
- Président de la communauté de commune de la station des Rousses,

– Président du Parc Naturel du Haut Jura.

Madame la Présidente du Conseil Régional par courrier en date du 19 mars 2013 et Monsieur le Président du Conseil Général par courrier en date du 18 mars 2013 ont accusé réception de la modification.

Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture a transmis un courrier en date du 15 mars 2013 rappelant la charte départementale « Agriculture et Urbanisme ».

Monsieur le Président de la communauté de communes de la Station des Rousses a indiqué, par courrier en date du 2 avril 2013, qu'il n'avait pas de remarques particulières à formuler.

Par courriel en date du 12 mars 2013, la commune de St Cergue a demandé les dates de l'enquête publique afin de venir consulter les plans. Elles lui ont été communiquées le 21 mai 2013.

Les autres personnes publiques n'ont pas répondu à la consultation.

Par ailleurs, lors de la réunion du 11 avril, la DDT, représentée par Monsieur Brajon, a rappelé les dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme qui stipule : *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »*. Les élus ayant réaffirmé leur volonté de pouvoir apprécier les règles du PLU au regard de chacun des lots dans le cadre de lotissement et non au regard du périmètre global du projet, il les a alerté sur les difficultés et contraintes que cette possibilité pourrait engendrer.

Concernant le règlement de la zone UDa sur le secteur des Jouvencelles, il a été évoqué au cours de cette réunion que le règlement devra préciser que le COS doit s'apprécier au regard du périmètre actuel des parcelles.

### **3.5 Analyse chronologique des observations**

#### **R1 – Monsieur Serge CLAUDET 75 chemin du Pellas PREMANON**

**point 1 :** *« Appréciation favorable de la desserte envisagée dans son ensemble « Teppe vers Maquisards » nécessitant l'extension de la zone AU1d actuelle »*

**point 2 :** *« Accès collectif rue de la Croix de la Teppe : utilité d'entrée dans la zone avec peu de pente comme envisagé, et de prévoir un accès assez large en vue du déneigement et de la desserte des camions, également important pour la sécurité avec la descente de la combe Sambine.*

*A titre individuel, la proposition de desserte « à plat » est appréciée, sans être une obligation.*

*Accès piétons et « mobilité douce » des Rochers du Pellas vers le centre village : un chemin piétons en lieu et place de notre voie d'accès actuelle pourrait s'envisager ».*

**point 3 :** « Hauteur des constructions (page 50 du règlement) Il n'est malheureusement pas stipulé de différence entre individuel et collectif, ce qui autoriserait toute construction à être à 13 m ...

- pour l'individuel, je demande à ce que la règle actuelle (maxi 10m) soit maintenue

- pour les collectif, il y a 2 cas par rapport à l'existant :

\* celui du bas (proche existant) devrait rester à 10 m pour une meilleure intégration paysagère

\* celui du haut pourrait lui être de 13 m car accolé contre la forêt, donc intégré dans le paysage

Pour les m2 équivalent de construction, peut être envisager un 2ème collectif en haut à l'angle ouest (de 10m maxi) ».

**point 4 :** « Équipements collectifs : naturellement envisager les mollocks-poubelles en bas au niveau de la voie d'accès et rue de la Croix de la Teppe ».

**point 5 :** « Protection pendant les travaux : stipuler dans le cahier des charges du lotisseur-promoteur la nécessité de protéger les biens et personnes en contrebas : Éboulement de rochers ».

**R2 – Madame Sophie DUBOZ 320 rue de la Croix de la Teppe  
Monsieur Christophe NICOLAS 250 rue de la Croix de la Teppe  
Monsieur Eddy CANNELLE 280 rue de la Croix de la Teppe  
Monsieur et Madame Michel JEAN-PROST 216 rue de la Croix de la Teppe**

**point 1 :** « Pour la hauteur des constructions individuelles, nous souhaitons que la règle actuelle qui stipule 10 m soit maintenue ».

**point 2 :** « Accès routier aux nouveaux lotissements : l'accès de la zone AU1b et le haut de la zone AU1d doivent être accessibles par le chemin des Maquisards en double sens. Le bas de la zone AU1d doit être en sens unique en montant ».

**Point 3 :** « Les bâtiments collectifs situés bord de route et bois ne peuvent ils pas être également de 10m de hauteur ? ».

**point 4 :** « Chemin piétons rue du Pellas «aplani et sécurisé» pour un meilleur accès pédestre ».

**Point 5 :** « Zone de sécurité lors des travaux : protection des habitations en contrebas ».

**point 6 :** « Vu le nouveau lotissement et le nouveau impératif de circulation, il faudrait sécuriser la circulation piétonne entre la rue Pellas et la patinoire voir instaurer une zone 30 sur la rue de la Croix de la Teppe ».

**point 7 :** « Si la voie piétonne est réalisée est ce que l'on pourrait enterrer l'électricité et le téléphone en même temps sur la rue de la Croix de la Teppe » .

**R3 – Madame MOULIN 465 rue du Pond Perroud**

« Le Pont Perroud n'est plus fléché ?

A quand une partie goudronnée accessible pour notre propriété ? »

**L1 – Monsieur Serge CLAUDET 75 Chemin du Pellas**

*« En complément aux commentaires évoqués et consignés par écrit ce lundi 10 juin après midi auprès du commissaire enquêteur, je souhaiterais (si possible) apporter un simple complément au sujet des voies de circulation existantes. En effet les foyers supplémentaires vont augmenter sensiblement la densité de circulation sur la rue de la Croix de la Teppe, alors que la voirie se rétrécit significativement d'abord devant les 6 garages (maison Rosset) puis le long de la zone AU1d. La sécurité des déplacements sur cette partie serait douteuses (voitures en elles, mais surtout cohabitation avec piétons ou cyclistes). Tout particulièrement cette dernière partie demanderait à ce que la route longeant ce coté sud de la zone AU1d soit élargie ? J'espère qu'il sera possible de prendre en compte cette remarque à la suite de celles consignées ce jour ».*

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La desserte des zone AU1b et AU1d s'effectuera en sens unique depuis le chemin des Maquisards pour sortir rue de la Croix de la Teppe. La desserte du futur immeuble situé au droit de la rue de la Croix de la Teppe pourra s'effectuer dans les deux sens compte tenu de la proximité de l'entrée du parc de stationnement avec cette voie.

Pour la hauteur des constructions, il convient de conserver la hauteur maximale de 10 mètres pour les maisons individuelles et d'autoriser 13 mètres pour les collectifs en raison notamment du profil du terrain.

Une circulation douce sera mise en place pour que les futurs résidents de ces zones puissent accéder aux services du centre-bourg à pied par une voie piétonne. Le chemin du Pellas devenant chemin piétonnier.

La rue de la Croix de la Teppe sera aménagée dans le cadre de la poursuite du projet de réhabilitation du cœur de village entrepris depuis plusieurs années par le conseil municipal : sécurisation de la circulation, aménagement paysager, suppression lignes aériennes...

Les équipements publics nécessaires seront mis en place.

**Commentaires et avis du commissaire enquêteur :**

La réponse du Maître d'ouvrage répond et satisfait les principaux points d'observations du public.

Je note que la reprise des 6 670 m<sup>2</sup> de zone N pour permettre la desserte de la zone AU1d (et de la zone AU1b) avec peu de pente est appréciée notamment par Monsieur Claudet.

La transformation du chemin du Pellas en voie piétonne prend en compte la suggestion exprimée également par Monsieur Claudet.

La poursuite de la réhabilitation de la rue de la Croix de la Teppe, de l'immeuble La Serre au Chemin du Pellas, permettra de répondre aux préoccupations exprimées par Mme Duboz, MM Nicolas et Cannelle, M et Mme Jean-Prost et M Claudet notamment en matière de sécurisation de la circulation automobile et pédestre et d'aménagement paysager de cette portion de rue.



La hauteur des bâtiments en zone AU1d était également une préoccupation importante des personnes citées ci-dessus. La réponse du Maître d'ouvrage est très claire, seuls les collectifs auront une hauteur autorisée de 13 mètres, les maisons individuelles restant à 10 mètres. Ces dispositions s'expliquent dans la mesure où l'article AU1.11 du règlement indique qu' « *il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse* » et que l'article AU1.10 précise que « *la hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet* ».

La hauteur des collectifs me paraît raisonnable d'autant plus que, compte tenu du profil du terrain et des dispositions réglementaires rappelées ci-dessus, le schéma retenu n'est que « rdc+1er étage+2ème étage+combles ».

Le Maître d'ouvrage indique l'organisation de la circulation dans les zones AU1d et AU1b. L'orientation retenue me paraît judicieuse car elle permet, tout en sécurisant la circulation automobile et la circulation douce, de limiter l'emprise des voies publiques, ce qui me semble conforme avec une gestion économe de l'espace.

Les autres points abordés par le public ne relèvent pas du cadre de l'enquête.

### 3.6 Observations du commissaire enquêteur

La création d'une zone UDa en vue de porter réponse à la problématique du lotissement privé La Fournière d'en haut, notamment pour les résidences principales, me paraît nécessaire. Toutefois, bien que la distraction d'une partie de terrain soit très improbable car l'accord de tous les propriétaires est requis, il me paraît souhaitable, pour ne pas dénaturer la zone, de conserver en l'état les 30 parcelles concernées.

Lors de la réunion conjointe du 11 avril 2013, il a été évoqué que « *le COS devra s'apprécier au regard du périmètre actuel des parcelles* ».

L'article UD.14 sera-t-il modifier en ce sens ?

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Pour la création de la zone UDa sur le lotissement « La Fournière d'en haut », l'article UD 14 stipulera que le COS s'appréciera au regard du périmètre actuel des parcelles.

#### Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Bien que le risque d'agrandissement de parcelles soit très improbable, cette mesure est de nature à sécuriser la modification envisagée.

### 3.7 Synthèse du chapitre 3

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Les personnes qui se sont manifestées au cours de l'enquête sont essentiellement des riverains du projet « Les Rochers du Pellas ».

En dehors des points qui n'entrent pas dans le champs de l'enquête, les observations portent sur 3 thèmes principaux :

#### - la hauteur des constructions en zone AU1d,

Le règlement actuel prévoit à 10 mètres la hauteur maximale des constructions. Afin de pouvoir réaliser le projet et notamment les collectifs, il est proposé de passer cette hauteur à 13 mètres afin de pouvoir réaliser « RDC+1er étage+2ème étage+combles ».

Les observations portées au registre ne remettent pas en cause le principe de mixité collectif/individuel du projet. Elles portent principalement sur la hauteur des bâtiments individuels qui devrait, selon les signataires, rester à 10 mètres et sur le schéma « rdc+ 1er étage+combles » afin de ne pas avoir des bâtiments trop haut en surplomb de leurs propriétés. La réponse du Maître d'ouvrage répond à l'attente des riverains.

Il est également évoqué la possibilité de réduire la hauteur des collectifs à 10 mètres ce qui revient, de facto, à faire du collectif horizontal, option en totale contradiction avec une gestion économe de l'espace.

De même, l'idée de réserver le haut de la parcelle en limite de zone constructible n'est pas compatible avec la nécessité de mixité sociale inscrite dans le code de l'urbanisme.

- **l'organisation de la circulation automobile**

L'orientation particulière d'aménagement de la zone AU1d et AU1b prévoit une desserte entre la rue de la Croix de la Teppe et le chemin des Maquisards.

Les observations portées au registre traduisent la crainte d'une mise en sens unique de circulation pour l'ensemble de la desserte des 2 zones précitées générant ainsi un flux important de véhicules pouvant être gênant pour les signataires résidant rue de la Croix de la Teppe.

La réponse du Maître d'ouvrage apporte des précisions quand à la future organisation de la circulation dans les zones concernées.

- **la circulation douce dans la zone AU1d et son raccordement aux trottoirs existants face à la patinoire**

Il est demandé que la circulation douce de la zone AU1d soit raccordée à la rue de la Croix de la Teppe par le chemin du Pellas qui ne desservira plus la propriété de Monsieur Claudet.

Les signataires souhaitent également que la partie de la rue de la Croix de la Teppe entre le chemin du Pellas et la résidence La Serre soit aménagée afin qu'il n'y ait pas de rupture avec la zone de circulation douce menant aux commerces et aux services.

La réponse du Maître d'ouvrage est en adéquation avec ces demandes.

A Lavans les St Claude le 29 juillet 2013



François GOUTTE-TOQUET  
Commissaire enquêteur