

## Rapport-mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de PREMANON (Jura)

Dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 novembre 2019 au 20 décembre 2019 à Prémanon, portant sur la révision du Plan local d'urbanisme communal, le présent rapport vise à apporter les réponses du maître d'ouvrage à chacune des observations formulées par le public, suite à réception en date du 28 décembre 2019 du procès-verbal de l'enquête publique remis par Monsieur Gilbert MEGARD, commissaire-enquêteur, à Monsieur Nolwenn MARCHAND, Maire de Prémanon.

### Préambule

Le maître d'ouvrage tient à souligner et saluer le nombre des contributions lors de cette enquête publique, qui montre tout l'intérêt des personnes concernées sur un sujet décisif pour l'avenir du village.

Afin de donner toutes les clefs de compréhension du projet de révision du PLU, la commune de Prémanon s'attachera à répondre à toutes les remarques, observations, interrogations et contre-propositions. L'objectif étant de concilier au mieux les attentes des pétitionnaires, le respect des orientations fondatrices de ce projet d'intérêt collectif, les différentes réglementations en vigueur et le principe d'équité.

### I - Réponses aux remarques exprimées sur le registre tenu à la mairie de Prémanon

**R1 M. JEUNET, Jean-Pierre** : cette demande n'est pas recevable. La suppression de la zone 1AU suggérée remettrait en cause l'économie générale du PLU. La concentration des zones ouvertes à l'urbanisation autour du chef-lieu étant une des orientations principales du PADD. Cette zone a été définie comme prioritaire sur la base de plusieurs critères. Elle était en outre déjà classée en zone urbanisable (UD) dans le précédent PLU.

**R2 M. et Mme GALAS, André** : cette demande n'est pas recevable. En tant que propriétaire, M. et Mme Galas sont maîtres de l'urbanisation future ou de non de la zone, et de son calendrier éventuel. La zone, déjà urbanisable dans le précédent PLU, n'a d'ailleurs pas été urbanisée. En revanche l'OAP, réglementairement obligatoire dans la mesure où le tènement foncier dépasse 2500 m<sup>2</sup>, traduit le projet communal en imposant une opération d'aménagement d'ensemble.

**R3 + L.16 + L.20 Pierre PICHON** : cette demande est recevable. Les parcelles 142, 109 et 141 seront reclassées en totalité en zone Ucl, participant ainsi à la cohérence de la trame urbaine du chef-lieu.

La limite avec l'EBC viendra ainsi boucler l'urbanisation du secteur, en constituant un léger épaissement de l'enveloppe urbaine. Cette modification est compatible avec les orientations du PADD et avec les termes de la loi montagne.



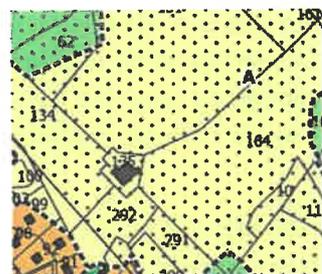
**R4 M. MOULIN, Christophe** : cette demande n'est pas recevable dans la mesure où le domaine public sépare les parcelles 103 et 104, sous la forme d'un chemin rural. De plus la partie classée en N de la parcelle 104 traduit la volonté de la collectivité d'assurer une coupure verte favorisant l'intégration paysagère du site.



**R.5 + L.18 - M. PERRAUD, Franck** : cette demande n'est pas recevable étant donné que la loi montagne rend impossible la constitution de réserves foncières pour des projets futurs éventuels ou extensions potentielles en discontinuité de l'enveloppe urbaine. En revanche le pétitionnaire pourra, une fois le projet précisé, solliciter la collectivité dans le cadre d'une déclaration de projet en vue d'une modification du PLU qui permettrait sa réalisation.



**R.6 + L.23 - M. RIOTTOT, Henrick** : cette demande n'est pas recevable étant donné que la loi montagne rend impossible la constitution de réserves foncières pour des projets futurs éventuels ou extensions potentielles en discontinuité de l'enveloppe urbaine. En revanche le pétitionnaire pourra, une fois le projet précisé, solliciter la collectivité dans le cadre d'une déclaration de projet en vue d'une modification du PLU qui permettrait sa réalisation.



**R.7 - M. BERCELET, Frédéric** : cette demande n'est pas recevable. La zone adjacente 1AU était en effet déjà urbanisable dans le précédent PLU (UD) et la distance de construction en limite séparative était déjà de 3 mètres. Le nouveau PLU n'apporte donc aucune contrainte supplémentaire.

**R.8 - Melle KISSEL, Claire et M. FAURE, Grégory** : cette demande n'est pas recevable. Le classement en zone A de l'emprise foncière du gîte de la Fournière n'empêche pas son exploitation sous forme de gîte. Ce classement permet également au propriétaire d'envisager un changement de destination, notamment vers de l'habitation/logement. Le propriétaire ayant à l'heure actuelle déclaré une cessation d'activité et mis en vente son bien à cette fin. Le classement de la zone en Nt2 rendrait impossible ce changement de destination. En revanche le classement actuel en A interdit effectivement toute évolution bâimentaire en cas d'exploitation en gîte.

Le pétitionnaire pourrait néanmoins, une fois le projet précisé et le bien acquis, solliciter la collectivité dans le cadre d'une déclaration de projet en vue d'une modification du PLU qui permettrait son évolution.

**R.9 - M. MASSON, René** : cette demande n'est pas recevable. L'extension éventuelle en dehors de l'enveloppe urbaine et dans un hameau contreviendrait aux objectifs du PADD.

**R.10 + L.21 + RD.31 - Mme MOREL, Chrystèle** : la demande est recevable, dans la mesure où ce reclassement de la zone NT2 en zone UH reste compatible avec la loi montagne.



**R.11 + L.22 + RD.32 - M. et Mme GRAND-CHAVIN, Sylvain** : le classement en zone Urbaine demandé ne peut être envisagé, vu le faible nombre de bâtiments concernés, qui ne saurait constituer réglementairement une entité urbaine (y compris en intégrant ceux localisés sur la commune voisine). Le PLU de la commune des Rousses classe d'ailleurs la zone contigüe en A. Suite à la requête de M. et Mme GRAND-CHAVIN, le tènement foncier concerné sera classé en A afin de permettre le changement éventuel de destination des locaux. Ce changement empêche en revanche toute évolution bâimentaire (extension, annexe) dans le cadre de l'exploitation commerciale existante.



## **II Réponses aux remarques exprimées sur le registre dématérialisé**

**RD. 4 et RD. 6 - M. LAFARGE, Geoffrey** : cette demande n'est pas recevable. Le classement de la parcelle 232 en zone urbanisable constituerait en effet une extension de l'urbanisation, en "second

rideau" dans un hameau et contreviendrait ainsi aux objectifs du PADD. La parcelle voisine 233 classée effectivement en zone Um constitue quant à elle un épaissement de l'enveloppe urbaine et non une extension. Elle permet en outre d'envisager de façon réaliste une construction le long de la voirie en "premier rideau", dans une logique de densification.



**RD.5 – Mme Paule CHOMETTE née JACQUEMIN-GUILLAUME** : cette demande n'est pas recevable. L'extension éventuelle en dehors de l'enveloppe urbaine et dans un hameau contreviendrait aux objectifs du PADD.

**RD. 7 + L.2 + L.15 + RD.15 - CGBG Société d'Avocats** : cette demande n'est pas recevable. La gestion et la protection de la ressource en eau constituent en effet le contenu de la première orientation du PADD. Même si la DUP relative au captage d'eau potable n'interdit en effet pas toute construction, la collectivité a jugé cet enjeu suffisamment prioritaire pour justifier le classement de ces terrains en zone non urbanisable.

L'argumentaire développé sur l'absence actuelle de potentiel agricole des parcelles 323, 329 et 159 est en revanche tout à fait pertinent. Ces dernières seront donc classées Nc et non Ac.

**RD.9 + L.17 - Mme LAYEUL, Marjorie et M. BOUVERET, Jarno** : malgré l'intérêt manifeste du projet et son niveau d'avancement, trop d'incertitudes demeurent à ce stade pour envisager l'ouverture de la zone Nt2 sollicitée. Les conséquences techniques, financières et réglementaires de la réalisation d'un établissement recevant du public de cette capacité, en plein milieu naturel, ne peuvent être analysées simplement et dans les délais impartis (accès routier, dimensionnement et impact paysager et environnemental des stationnements, capacité du réseau de défense incendie, puissance électrique, débit du réseau en eau potable, réseau télécom). De plus, le projet ne concourt pas à l'objectif du PADD axant le développement des hébergements touristiques sur le pôle de vie (chef-lieu). Un travail entre les initiateurs et la collectivité pourrait permettre une évolution future du PLU, suite à la dépose d'une déclaration de projet.

Dans tous les cas, le zonage actuel permet la réhabilitation des fermes envisagée (usuellement considérées comme du logement) et le démarrage de l'activité touristique dès lors que la capacité totale d'hébergement de chaque entité ne dépasse pas les 15 personnes (propriétaires compris).



**RD.10 – M. Mme THOMAS, Catherine et Patrick**

**RD.11 – M. MARTIN, Patrick**

**RD.12 – M. LEBEAUD, Jean et Bernadette**

**RD.13 – M. NORTIER, André**

**RD.14 – M. et Mme CHALVET Jacques**

Ces demandes ne sont pas recevables. La suppression de la zone 1AU suggérée remettrait en cause l'économie générale du PLU. La concentration des zones ouvertes à l'urbanisation autour du chef-lieu étant une des orientations principales du PADD. Cette zone a été définie comme prioritaire sur la base de plusieurs critères.

De plus, la voirie du lotissement de la Sambine est suffisamment calibrée pour absorber la circulation supplémentaire. A l'intérieur de la zone 1AU et conformément à l'OAP, l'accès principal côté Ouest sera à double sens de circulation. En revanche, la sortie en partie Ouest est prévue en sens unique, afin d'intégrer la topographie et la faible largeur de l'accès. Le double sens n'impacte pas l'accessibilité à la résidence existante puisque la sortie du site se situe sur le secteur Est.

Concernant les nuisances pour les habitations existantes, l'OAP prévoit justement l'intégration paysagère des constructions et la préservation des cônes de vue. Le peuplement forestier aujourd'hui concerné par la zone 1AU (plantation mono-spécifique d'épicéa sur ancien terrain agricole et présentant des fragilités sanitaires et de stabilité) ne présente aucun intérêt écologique, paysager ou forestier spécifique.

**RD.15 - CGBC Société d'Avocats : idem RD. 7 + L.2 + L.15 + RD.15**

**RD.16 - M. PROST, Jean-Louis :** cette demande n'est pas recevable. L'extension éventuelle en dehors de l'enveloppe urbaine et dans un hameau contreviendrait aux objectifs du PADD.

**RD.17 + L.12 - M. et Mme PERRAD, Jean-Philippe :** cette menace n'est pas recevable. Les parcelles 469 et 470 restent constructibles pour bonne partie et constituent déjà un épaississement de l'enveloppe urbaine. La limitation en profondeur des parties urbanisables correspond à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, conformément aux diverses réglementations en vigueur. Les autres parcelles dans la même situation ont été impactées de la même façon sur l'ensemble de la commune.



**RD.18 – M. VINCENT, David :** cette demande est recevable. Elle correspond à une particularité du lotissement justifiant la création d'un zonage spécifique indicé UMa permettant la construction jusqu'aux limites séparatives. C'était d'ailleurs le cas dans le PLU précédent.



**RD.19 – M. VARLET, Charles :** cette demande est partiellement recevable. Le règlement du lotissement, qui prévoyait un recul minimum des constructions de 5 mètres, est désormais caduc. En outre, il ne s'appliquait pas à la zone riveraine 1AU (précédemment UD). Concernant cette limite, elle reste fixée à 3 mètres dans le PLU, comme précédemment. Le nouveau PLU n'apporte donc aucune contrainte supplémentaire.

De plus l'OAP prévoit un gabarit des constructions limités à R+c ou R+1+c au contact avec le lotissement Belladonne justement pour harmoniser les constructions et éviter les désagréments de hautes façades contre les constructions existantes.

La remarque concernant la hauteur des OAP est pertinente. La commune précisera les hauteurs maximales possibles pour l'ensemble des gabarits de constructions (R, R+c, R+1, R+1+c, R+2, R+2+c) prévus dans les OAP et le règlement.

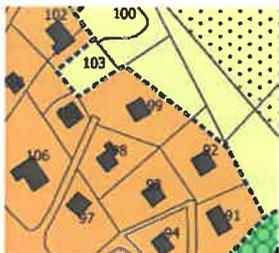
**RD.20 - M. DUBRULLE, Thierry :** cette demande est recevable. Egalement demandé par les actuels résidents du lotissement du Rocher du Pellas, le bouclage pourrait permettre de fluidifier les flux de circulation au sein du lotissement et de limiter les conflits d'usage. L'extension du secteur 3 (dédié au logement) au détriment du secteur 4 (affecté à l'hébergement touristique) valorise davantage les surfaces considérées, dans la mesure où la topographie du site rend impossible sa desserte depuis la partie basse. La profondeur de cette extension doit rester limitée pour concentrer les constructions en partie haute du terrain et ainsi favoriser leur adaptation au terrain naturel.



**RD.21 – Mme GAUTHIER-MANUEL, Annie :** cette demande n'est pas recevable. L'extension éventuelle en dehors de l'enveloppe urbaine et dans un hameau contreviendrait aux objectifs du PADD.

**RD.22 + RD.23 (Doublon) – M. PINEAU, Jean-Pierre, gérant de la SCI BEAUREGARD :** cette demande est recevable, tout en conservant une équité de traitement et dans le cadre des prescriptions de la

loi Montagne (15 mètres du bâti en adaptant notamment selon la topographie, les limites cadastrales, etc.).



**RD.24 – RD.25 – M. OBEZ, Jean-François, vice-président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex :** cette demande n'est pas recevable. Le projet n'est pas suffisamment abouti, notamment concernant la précision du tracé, le portage du projet, le calendrier de réalisation, etc. pour justifier l'ajout d'emplacements de prélocalisation ou d'emplacements réservés permettant la réalisation de cette voie verte. Un travail entre les deux collectivités, en associant les propriétaires fonciers concernés, pourrait permettre une évolution future du PLU, suite à la dépose d'une déclaration de projet.

**RD.26 – Anonyme :** cette demande n'est pas recevable. L'OAP liée à la zone 1AU évoquée prévoit justement l'intégration paysagère des constructions et la préservation des cônes de vue, afin de limiter les nuisances pour les habitations existantes. Le peuplement forestier évoqué (plantation mono-spécifique d'épicéa sur ancien terrain agricole et présentant des fragilités sanitaires et de stabilité) ne présente aucun intérêt écologique, paysager ou forestier spécifique.

**RD.27 – M. GUYÉNOT, Bernard :** cette demande n'est pas recevable. La suppression de la zone 1AU suggérée remettrait en cause l'économie générale du PLU. La concentration des zones ouvertes à l'urbanisation autour du chef-lieu étant une des orientations principales du PADD.

Cette zone a été définie comme prioritaire sur la base de plusieurs critères visant justement à réduire et surtout rationaliser la croissance du village et la consommation de foncier naturel et agricole des dernières décennies.

Concernant l'accroissement des recettes fiscales, les objectifs clairs fixés dans le PADD, la réduction drastique des surfaces urbanisables et la cohérence des zones restantes suffisent à montrer que cette révision du PLU est l'inverse d'une recherche de recettes à tout prix. La localisation et le dimensionnement de cette zone 1AU visent justement une approche rationnelles des voiries et réseaux existants, et à favoriser les déplacements piétons domicile-services, domiciles-commerces, etc. La consultation du public a été réalisée conformément aux règles qui s'appliquent et dans un souci d'information maximal de la population (ce qui explique sans doute en partie le nombre de contributions important dans le cadre de cette enquête publique).

De plus, la voirie du lotissement de la Sambine est suffisamment calibrée pour absorber la circulation supplémentaire. A l'intérieur de la zone 1AU et conformément à l'OAP, l'accès principal côté Nord sera à double sens de circulation. En revanche, la sortie en partie Ouest est prévue en sens unique, afin d'intégrer la topographie et la faible largeur de l'accès.

Concernant les nuisances pour les habitations existantes, l'OAP prévoit justement l'intégration paysagère des constructions et la préservation des cônes de vue. Le peuplement forestier aujourd'hui concerné par la zone 1AU (plantation mono-spécifique d'épicéa sur ancien terrain agricole et présentant des fragilités sanitaires et de stabilité) ne présente aucun intérêt écologique, paysager ou forestier spécifique.

**RD.28 - M. PERRAD, Frédéric** : cette demande n'est pas recevable (voir réponse RD.17 + L.12 - M. et Mme PERRAD, Jean-Philippe)

**RD.29 + RD.2 + L.21 - ASCE 39 (Association Sportive, Culturelle et d'Entraide de la DDT du Jura), présidente Mme VACELET, Christelle** : cette demande n'est pas recevable. L'extension éventuelle en dehors de l'enveloppe urbaine et dans un hameau contreviendrait aux objectifs du PADD.

**RD.30 – CGBG Société d'avocats** : cette demande n'est pas recevable. La suppression de la zone 1AU suggérée remettrait en cause l'économie générale du PLU. La concentration des zones ouvertes à l'urbanisation autour du chef-lieu étant une des orientations principales du PADD.

De plus, ce secteur n'est concerné par aucune disposition particulière en termes de protection environnementale et particulier par les réservoirs de biodiversité, largement protégés dans le zonage par ailleurs.

Concernant le site, la localisation en deuxième couronne d'urbanisation, sur un replat et derrière un lotissement en pente, limite justement l'impact paysager. Cette zone a d'ailleurs été définie comme prioritaire sur la base de plusieurs critères visant à réduire et surtout rationaliser la croissance du village et la consommation de foncier naturel et agricole des dernières décennies, et à limiter l'impact paysager vers et depuis la zone concernée. L'OAP globale "Pellas Nord" vise également à recouvrer une cohérence de la trame bâtie du chef-lieu.

Les infrastructures touristiques du chef-lieu, bien que pérennes, pourraient voir leur activité renforcée par l'aménagement d'un espace de lits chauds. Cela renforcerait également l'activité des commerces existants sur Prémanon. De plus l'aménagement de la zone 1AUt participera au renforcement des complémentarités dans un contexte climatique où il est nécessaire pour les stations de moyenne altitude de pouvoir assurer leur activité touristique sur les 4 saisons.

Concernant les cheminements piétons non réalisés par le lotisseur des Rochers du Pellas, rien n'empêche dans l'OAP leur aménagement afin de connecter ces zones au chef-lieu. Au contraire, La localisation stratégique du site les induit nécessairement pour se rendre aux commerces de proximité au chef-lieu, justifiant également la localisation stratégique de ce tènement pour la commune de Prémanon. L'OAP organisationnelle du centre village préconise d'ailleurs ce type de cheminements afin de favoriser la perméabilité des espaces publics.

Concernant la dangerosité de la route, il a été prévu de modifier l'accès, en lien avec les autres remarques de l'enquête publique (cf. RD20), en réalisant un bouclage au niveau du nouveau lotissement. Cela permettra de limiter les nuisances sonores potentiellement induite par l'arrivée de nouveaux habitants. Des aménagements pourraient également être prévus visant à apaiser les circulations. Le gabarit de la route existante ne permet d'ailleurs pas de circuler à une vitesse excessive.

**RD.31 - CGBG Société d'avocats** : déjà traité en R10

**RD.32 - CGBG Société d'avocats** : déjà traité en R11

**L.1 - M. JOYAUX, Maurice** : cette demande n'est pas recevable. L'extension éventuelle en dehors de l'enveloppe urbaine et dans un hameau contreviendrait aux objectifs du PADD.

**L.2 + L.15 + RD.7 + RD.15 - CGBG Société d'Avocats** : déjà traité en RD7

**L.3 - M. Mme PASCAL, JL et V** : cette demande n'est pas recevable. L'extension éventuelle en dehors de l'enveloppe urbaine et dans un hameau contreviendrait aux objectifs du PADD.

**L.4 - Mme MIGEON-PICHET, Claire** : cette demande n'est pas recevable. Le classement de la parcelle 692 en zone urbanisable constituerait en effet une extension de l'urbanisation, en "second rideau" dans un hameau et contreviendrait ainsi aux objectifs du PADD.

Concernant le deuxième volet de cette requête, aucune des parcelles concernées n'est classée en "forêt protégée".

**L.5 - M. PICHET, Claude** : cette demande est recevable. Le tramage concernant les risques géologiques et qui figurait sur le plan de zonage sera même retiré, suite à une remarque d'une personne publique associée (PPA).

**L.6 - M. PICHET, Claude** : cette demande n'est pas recevable. Aucune des surfaces évoquées n'est classée en "forêt protégée".

**L.7 - Mme WALDHAUSER, Agnès** : cette demande n'est pas recevable. La parcelle 683, comme une partie de l'ancienne parcelle 684, reste constructible puisqu'intégrée dans l'enveloppe urbaine. La profondeur de la zone de constructibilité permet d'envisager une construction "en premier rideau". L'extension de l'urbanisation demandée, en "second rideau" et dans un hameau, contreviendrait aux objectifs du PADD.

**L.8 + L.24 Pétition d'habitants de la Rue de la Sambine ou riverains** : cette requête collective n'est pas recevable. La suppression de la zone 1AU suggérée remettrait en cause l'économie générale du PLU. La concentration des zones ouvertes à l'urbanisation autour du chef-lieu étant une des orientations principales du PADD. Compléments de réponses apportés aux remarques individuelles des riverains (cf. RD.10, RD.11, RD.12, RD.13, RD.14, RD.26, RD.27)

**L.9 + RD.2 + RD.29 – ASCE 39 (Association Sportive, Culturelle et d'Entraide de la DDT du Jura), présidente Mme VACELET, Christelle** : voir RD.29 + RD.2 + L.21

**L.10 - M. et Mme NICOLAS Christophe** : cette demande n'est pas recevable. L'emprise et le recul de 15 mètres ont été respectés, et correspondent aux limites cadastrales. La parcelle 476 a été classée en N d'une part pour son éloignement de la voirie et son caractère enclavé, d'autre part pour sa déclivité, enfin pour la coupure paysagère qu'elle constitue entre les deux secteurs construits.

**L.11 – Mme JEAN-PROST, Denise** : cette demande n'est pas recevable. Le tènement foncier concerné a été classé en UQ ce qui correspond à son usage actuel (accès aux parkings de la propriétaire, au parking public sous l'EMP, aux ateliers des services techniques communaux et aux issues de secours de la patinoire et de la salle polyvalente.) ces usages sont réglementés par une servitude de droit de passage concédée par la propriétaire du terrain. Aucun emplacement réservé ouvrant la porte à une DUP n'a été intégré, marquant le souhait de la collectivité de laisser la propriété du terrain à la requérante.

**L.12 + RD.17 - M. et Mme PERRAD, Jean-Philippe** : (déjà traité en RD.17)

**L.13 - M. et Mme PERRAD, Maurice** : voir réponse en RD.17 + L.12 - M. et Mme PERRAD, Jean-Philippe.

**L.14 - Pétition des Propriétaires des logements « Les Rochers du Pellas »** : cette demande n'est pas recevable. La suppression de la zone 1AU suggérée remettrait en cause l'économie générale du PLU. La concentration des zones ouvertes à l'urbanisation autour du chef-lieu étant une des orientations principales du PADD.

Concernant les craintes liées à la sécurité de circulation, les réponses détaillées sont apportées au point RD.30.

**L.15 + L.2 + RD.7 + RD.15 - RD.15 - CGBC Société d'Avocats** : déjà traité en RD.7

**L.16 + L.20 - M. et Mme PICHON, Pierre et Evelyne** : déjà traité en R.3

**L.17 + RD.9 - Mme LAYEUL Marjorie et M. BOUVERET, Jarno** : déjà traité en RD.9

**L.18 - ASSOCIATION ST ETIENNE DE MEAUX CENTRE PRÉMONVAL** : déjà traité en R.5

**L.19 – Mme SALINO, Bérénice** : cette demande est recevable. L'absence de zonage NT2 constitue en effet une erreur manifeste d'appréciation ou omission, dans la mesure où des STECAL ont été prévus pour les établissements similaires sur le reste du territoire communal.



Prémanon, le 10 janvier 2020  
Le Maire,

Nolwenn MARCHAND