

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de PRÉMANON

Consultation Publique

du 1^{er} septembre au 30 septembre 2025

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Établies par Monsieur Jacques HUGON, commissaire enquêteur

Destinataires :

- M le Maire de PRÉMANON
- Mme la Sous-Préfète de SAINT-CLAUDE
- Mme la Présidente du Tribunal Administratif de BESANÇON

DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1. CONCLUSIONS MOTIVÉES

- 11. Rappel succinct de l'objet de l'enquête
- 12. Complétude du dossier et régularité de la procédure
 - 121. Complétude du dossier.
 - 122. Régularité de la procédure.
- 13. Pertinence du projet
 - 131. Modifications du règlement écrit
 - 132. Évolution du règlement graphique et des OAP
 - 133. Evolution du règlement graphique
- 14. Positions des Personnes Publiques Associées et du public
 - 141. Des Personnes Publiques Associées
 - 142. Du public
- 15. Conclusions générales.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. CONCLUSIONS MOTIVÉES

11. Rappel de l'objet de l'enquête

La commune de Prémanon est couverte par un PLU, approuvé en février 2020 par le Conseil Municipal.

La commune de Prémanon souhaite procéder à une modification de droit commun de son PLU suite à quelques années de pratique de son document d'urbanisme. Les objectifs sont de faciliter et d'améliorer l'application des règlements notamment et de procéder à un toilettage du document.

Trois grands objectifs justifient de la procédure de droit commun :

- **Adapter certaines dispositions du règlement écrit** : règles pour les garages en zone A et N, encadrer l'implantation des serres et tunnels agricoles, les abris forestiers, implantation des constructions en limites séparatives des constructions dans les dispositions générales du règlement écrit ainsi que l'évolution des règles concernant la volumétrie et la hauteur des constructions et enfin les toitures terrasses.
- **Mettre à jour les emplacements réservés actuels**, en supprimer, et en créer de nouveaux sur des terrains artificialisés, pour faciliter l'accès ou le stationnement des véhicules.
- **Ajuster le périmètre d'un STECAL** (réduction de ce dernier) et en créer de nouveaux sur du bâti isolé existant afin d'encadrer l'évolution des bâtis existants.

12. Complétude du dossier et régularité de la procédure

121. Complétude du dossier

Le dossier de projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Prémanon réalisé par le bureau d'études « EPODE » comprenait tous les documents nécessaires à sa bonne compréhension par le public.

Le dossier était complet et bien constitué. Les divers plans de zonage et de prescriptions étaient particulièrement clairs. L'absence de document ou de déficience quelconque émanant d'élus ou du public n'a pas été rapportée lors des permanences du commissaire enquêteur ou signalé à la mairie de Prémanon ou par messagerie.

122. Régularité de la procédure

J'ai été désigné par décision n° E25000047 / 25 du 3 juin 2025 de Madame Cathy SCHMERBER, présidente du tribunal administratif de Besançon.

Les obligations légales relatives à la constitution du dossier, à la publicité par affichage et voie de presse, à la durée de la consultation, à la mise à disposition du dossier ont été respectées. Les observations ont pu être déposées par écrit sur le registre d'enquête mis en place à la mairie de Prémanon durant les jours et heures habituels d'ouverture, durant les

permanences du commissaire enquêteur et à l'adresse électronique de la mairie de Prémanon.

Le public a pu disposer du dossier d'enquête publique durant les heures d'ouverture de la mairie de Prémanon, durant les permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Prémanon et sur le site internet de la commune de Prémanon.

J'ai effectué trois permanences et reçu dans de bonnes conditions les personnes souhaitant s'informer ou déposer des observations.

J'estime que la procédure d'enquête publique a été régulière et a permis au public de s'exprimer dans des conditions très satisfaisantes.

13. Pertinence du projet

131. Modifications du règlement écrit

Elles sont recensées ci-après :

- Évolution des règles concernant la zone NI. Elle réduit les droits à bâtir de la zone afin de protéger la zone naturelle.
- Évolution des règles concernant la zone NT2. Elle permettra les évolutions des bâtiments uniquement dans l'emprise existante tout en limitant le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Clarification des définitions d'annexe et de garage. Elle permet de confirmer que le garage est bien une annexe à la construction et non pas une extension.
- Implantation des garages en zones A et N. Elle vise à optimiser le foncier et permettre aux bâtis isolés comprenant plusieurs logements de disposer de places de stationnement couvertes.
- Implantation en toutes zones des serres, tunnels et abris forestiers. Elle vise à préciser l'encadrement des éventuels aménagements liés à l'activité forestière.
- Évolution des règles d'implantation en limites séparatives en zone Ucl, Um et Uh. Elle ajoute l'expression « à l'égout ».
- Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique. Elle vise à mieux encadrer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Évolution des règles relatives à la hauteur et au gabarit des constructions. Elle vise à renforcer la cohérence architecturale et urbaine de la trame bâtie.
- Aspect des toitures dans le cas de travaux sur le bâti existant. Elle vise à mieux encadrer les travaux de réhabilitation, réfection ou aménagement concernant les toitures du bâti traditionnel et caractéristiques du Jura.

132. Évolution du règlement graphique et des OAP

- Déplacement du secteur de mixité sociale de la parcelle AO 18 du lieu-dit Chef-Lieu vers la parcelle AO 541 et évolution de l'OAP n°2 (Sommet des Maquisards) afin de réorganiser le centre du village, de limiter l'impact visuel des voitures, de répondre au parcours résidentiel complet des ménages et de capitaliser sur la multifonctionnalité de la station.

- Évolution de l'OAP n° 4 du chef-lieu : Les Pellas Nord. Elle vise à limiter le nombre d'hébergement à un centaine de lits touristiques.

133. Evolution du règlement graphique

- Création du STECAL pour le restaurant d'altitude du Poyet en Nt2. Elle permet d'encadrer l'évolution de l'activité. Le STECAL englobe le restaurant et la terrasse et se limite à la stricte emprise de l'existant.
- Réduction du STECAL destiné à l'accueil d'un village vacances en Nt2La superficie du STECAL étant considérée supérieure aux besoins envisagés, son enveloppe est réduite afin de pérenniser l'activité d'hébergement touristique tout en limitant son emprise au sol.
- Création du STECAL Nt2 « Chez Gauthier » (Crêperie). Elle permettra l'entretien du bâtiment situé sur les parcelles AV 156 et AR 121 sans possibilité d'extension sur le domaine skiable.
- Identification du domaine skiable au titre de l'article L.151-38 du CU. Il s'agit d'intégrer l'ensemble des pistes de ski de fond de son territoire au règlement graphique et écrit du PLU.
- Mise à jour des emplacements réservés. Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n° 7 car les acquisitions ont été réalisées.
- Pastillage des bâtiments en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU. Il s'agit de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

	Parcelles cadastrées	Usage actuel	Usage futur	Justification
Changement de destination n° 1	Section AP n° 327	Atelier	Habitation	L'identification doit permettre l'évolution du bâtiment aujourd'hui à l'abandon permettant l'entretien du bâti existant favorisant ainsi les logiques de renouvellement.
Changement de destination n° 2	Section AV n° 69	Loge	Commerce	Les deux bâtiments se trouvent actuellement sur le tracé du projet de voie verte de la Communauté de Communes et ne sont plus utilisés pour quelque vocation. L'identification des bâtiments pour le changement de destination permet d'anticiper les futurs besoins induits par cette voie verte et d'assurer à terme l'attractivité autour l'équipement.
Changement de destination n° 3	Section BC n° 9	Loge	Commerce	
Changement de destination n° 4	Section AR n° 121	Agriculture	Commerce	Cette évolution doit permettre la régularisation d'une situation existante sur le territoire.

- Reclassement de zones agricoles (A) en zones agricoles à protéger (Apb) au titre du paysage. Elle permet de sanctuariser les secteurs agricoles exploités et présentant également un intérêt paysager.
- Création d'un emplacement réservé pour réaliser un stationnement sur le chef-lieu (n° 2 Montée des Maquisards). La commune souhaite mettre un emplacement réservé pour réaliser du stationnement sur la zone UQ incluse dans l'OAP du chef-lieu.

134. Commentaires

Les modifications de règlement écrit répondent à des besoins de corrections d'anomalies du PLU en vigueur, d'évolutions maîtrisées, d'optimisation et de cohérence architecturale.

Les évolutions du règlement graphique et des OAP répondent à des besoins de réorganisation du centre du village et à une maîtrise du nombre d'hébergement.

Les évolutions du règlement graphique répondent à un besoin de modification des STECAL du Poyet, de celui destiné à l'accueil d'un village vacances en zone Nt2 et de celui de « Chez Gauthier ». Elles concernent également des mises à jour d'emplacements réservés, de pastillage de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination, de reclassement de zones A en zones Apb.

Les changements de destination apparaissent logiques car correspondent à des besoins avérés. Le reclassement de zones agricoles (A) en zones agricoles à protéger (Apb) concerne 165,63 ha. Il est important. Il permet de garantir et de préserver le caractère paysager de l'environnement. Il se heurte cependant aux besoins d'évolution des bâtiments agricoles implantés dans les zones Apb.

La création d'un emplacement réservé pour réaliser un stationnement sur le chef-lieu (OAP n° 2 Sommet des Maquisards) répond à un besoin.

Les différentes modifications et évolutions sont conformes aux axes du PADD.

14. Positions des Personnes Publiques Associées et du public

143. Des Personnes Publiques Associées

La CDPENAF

Elle émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte des dispositions applicables aux STECAL en zone NT2 à savoir :

- de supprimer la mention relative à la limitation à 100 m² de l'emprise des annexes en zone NT2 dans la partie réglementant la zone NT1 ;
- de définir les conditions d'autorisation dans le règlement pour les sous-destinations « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Ce point concerne le restaurant d'altitude du Poyet et la Crêperie « Chez Gauthier ».

La commune indique que seul le zonage aurait dû être supprimé et non le règlement car le STECAL épouse l'emprise des constructions. Les dispositions du PLU approuvé sont donc à maintenir.

La réserve devrait donc pouvoir être levée.

La Chambre d'Agriculture

Elle émet un **avis favorable** au projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Prémanson **sous réserve** de maintenir une zone agricole constructible sur le site agricole de M MAIGNAN (parcelles AZ 37, 38 39 et 41). En effet, ces parcelles sont classées Apb et ne permettent donc pas de nouvelles constructions agricoles.

La commune déclare qu'il convient de donner satisfaction à cette requête. J'appuie tout particulièrement cette demande de maintien en zone agricole A les parcelles AZ 37, 38 39 et 41.

La Direction départementale des territoires (DDT)

Elle émet un **avis favorable** au projet de modification n° 1 du PLU de Prémanon **sous réserve** de la prise du point relatif au « Pastillage » des bâtiments en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les deux loges (parcelles AV 69 et BC 9) assimilées à des chalets d'alpage doivent être identifiées en tant que tels dans le PLU et leur restauration ou reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation ad hoc de l'État avant l'autorisation d'urbanisme après avis de la commission départementale de la nature, des paysages naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Le changement de destination doit faire l'objet d'un avis conforme de la CDNPS en zone N et de la CDPENAF en zone A. Il conviendrait que ces démarches figurent dans le règlement écrit.

La commune de Prémanon déclare vouloir se conformer à ces dispositions.

La réserve devrait donc pouvoir être levée.

Le Parc naturel régional (PNR) du Haut Jura

Il émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte des 2 recommandations suivantes :

- la carte présentant le périmètre du SCoT doit être réactualisée,
- les changements de destinations possibles en faveur de commerces en zone A et N doivent tenir compte de la prescription 118 du SCoT du Pays du Haut Jura.

La commune déclare vouloir réactualiser la carte présentant le périmètre du SCoT.

La commune de Prémanon déclare vouloir préciser dans le règlement écrit, pour la partie changement de destination, condition A que : « Dans le cas d'un changement de destination, à vocation artisanale ou commerciale, la surface de vente est limitée à 400 m² de surface de plancher maximum par bâtiment, et cela dans le volume de la construction faisant l'objet du changement de destination ».

La réserve devrait donc pouvoir être levée car la prescription 118 du SCoT serait satisfaite.

144. Du public

Demande de classement en zone constructible.

Cinq observations concernent des demandes de classement de parcelles en zone constructible.

Elles ne peuvent être satisfaites car elles n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique. La modification n° 1 du PLU n'avait pas pour objectif de revoir le zonage et encore moins de modifier le PADD.

Ainsi, la création d'un STECAL sur les parcelles AI 26, I 137, AI 24, AK 29 et AK 160 pour permettre l'implantation limitée d'hébergement touristiques insolites sous forme de cabanes en bois sur pilotis, intégrées au milieu forestier ne peut être retenue car elle constitue un projet trop important.

Demandes de changement de destination

Quatre observations concernent des demandes de changement d'affectation.

En fait, il ne s'agit que d'une seule et même demande. Sur les parcelles AI 82 et 88 se trouve un bâtiment principal à vocation agricole dont il sera difficile de conserver la destination. La demande de changement de destination en « hébergement-hôtelier » est recevable car le centre de vacances Prémonval est intéressé par ce bâtiment.

Demandes de reclassement en zone agricole (A) de zone agricole stratégique à protéger au titre du paysage (Apb) et de zone naturelle et forestière (N).

Trois observations concernent des demandes de reclassement de zones Apb en zones A. Une observation concerne une demande de reclassement de zone N en zone A.

Il s'agit pour ces demandes de permettre la construction et /ou la modification de bâtiments agricoles car en zone Apb et N, ce n'est pas possible. Compte tenu que les demandeurs sont des propriétaires exploitants agricoles, il convient de permettre de réaliser leurs projets de création et/ou de modifications de bâtiments à vocation agricole.

Demande d'abandon de l'OAP n° 4 et d'extension d'un garage.

Une observation concerne cette demande.

La demande d'abandon de l'OAP n° 4 ne peut être retenue car elle ne rentre pas dans le champ de l'enquête publique.

Concernant l'extension d'un garage situé sur la parcelle AO 164, l'acquisition d'une partie de la rue de la Croix des Teppes ne peut également être retenue. Une dérogation quant à l'alignement sur le bâti existant peut être envisagée.

Demande d'abandon de l'OAP n° 7 Sud Sambine

Sept observations concernent cette demande.

L'OAP de Sud Sambine a fait l'objet d'une annulation au TA de Besançon et de Nancy en 2019. La commune a fait appel de ce jugement et une procédure est encore en cours.

Il convient naturellement d'attendre la décision de l'autorité judiciaire et de refuser toute demande d'urbanisme dans le cadre de cette OAP.

Quelle que soit la décision de l'autorité judiciaire, l'OAP n° 7 devra être réexaminée.

15. Conclusions générales

Après 5 années de pratique de son PLU, cette modification de droit commun permet à la commune de Prémanon de corriger quelques erreurs et oublis de son document d'urbanisme, de procéder à un toilettage du règlement afin d'en améliorer l'application et de répondre ponctuellement à des demandes n'engageant pas l'économie générale du PLU.

Les Personnes Publiques Autorisées (PPA) ont exprimé des réserves que la commune de Prémanon déclare avoir l'intention de lever. Elles concernent :

- des dispositions applicables aux STECAL,
- des maintiens en zone agricole (A) de zones prévues agricoles protégée (Apb),
- des « Pastillages » des bâtiments en zone A et N pouvant faire l'objet de changement de destination,
- une limitation de surface de vente en cas de changement de destination à vocation artisanale ou commerciale.

Concernant le public :

- La demande de changement de destination est recevable car elle répond à une opportunité.
- Les demandes de maintien en zone agricole (A) de zones prévues agricoles protégée (Apb) sont en cohérence avec celles exprimées par les PPA. Il convient de leur donner une suite favorable.
- La demande de reclassement en zones A de parcelles classées en zone N est également recevable car celles-ci sont exploitées.
- L'OAP n° 7 Sud Sambine cristallise les oppositions.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu l'étude du dossier soumis à l'enquête publique, des entretiens avec les personnes concernées ou averties, de ma connaissance des lieux, des explications développées par le porteur du projet,

Vu la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et les conditions de son déroulement,

Vu le rapport et les conclusions déposées,

j'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de la commune de Prémanon.

Cet avis est assorti des réserves suivantes relatives :

- aux dispositions exprimées par la CDPNAF applicables aux STECAL en zone NT2,
- aux dispositions exprimées par la Chambre d'Agriculture concernant le maintien en zone agricole A des parcelles AZ 37, 38, 39 et 41,
- aux dispositions exprimées par la DDT concernant le « Pastillage » des bâtiments en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- à la disposition exprimée par le PNR concernant la limitation à 400 m² de surface de plancher maximum par bâtiment dans le cas d'un changement de destination, à vocation artisanale ou commerciale.

Cet avis est assorti de la recommandation suivante :

- concernant la parcelle AO 164, envisager de déroger à l'obligation d'alignement sur le bâti existant.

Fait à Le Moutoux le 30 octobre 2025

Le commissaire enquêteur

Jacques Hugon

