

ENQUÊTE PUBLIQUE

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

Consultation Publique

du 1^{er} septembre au 30 septembre 2025

RAPPORT

Établi 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

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS.

- 11. Cadre général du projet,
- 12. Objet de l'enquête publique,
- 13. Cadre juridique de l'enquête publique,
- 14. Présentation succincte du projet,
- 15. Liste des pièces présentes au dossier.

2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

- 21. Désignation du commissaire enquêteur,
- 22. Arrêté d'ouverture de l'enquête,
- 23. Durée de l'enquête,
- 24. Visite des lieux et réunions avec le porteur du projet,
- 25. Mesures de publicité.

3. DÉROULEMENT de L'ENQUÊTE.

- 31. Permanences du commissaire enquêteur,
- 32. Réunion d'informations et d'échanges,
- 33. Bilan comptable des observations,
- 34. Clôture de l'enquête publique,
- 35. Synthèse du chapitre 3.

4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS.

- 51. Procès-verbal de synthèse des observations,
- 52. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage,
- 53. Analyse chronologique des observations,
- 54. Synthèse du chapitre 5

PIÈCES JOINTES

1. Procès-verbal de consignation des observations recueillies.
2. Réponse de la mairie de PRÉMANON.

RAPPORT

1. GÉNÉRALITÉS

11. Cadre général du projet

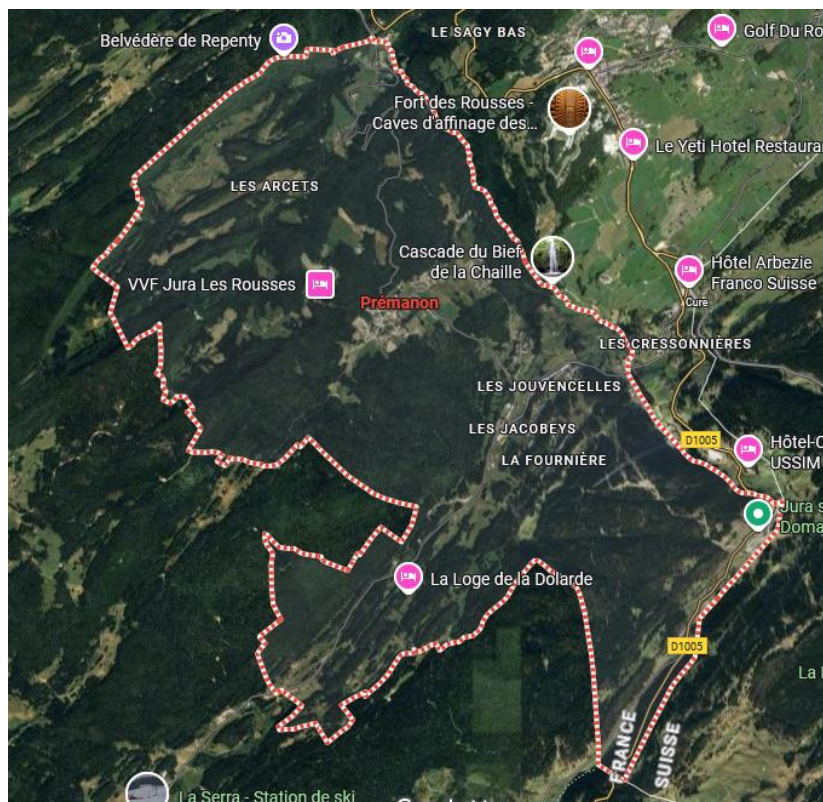
La commune de Prémanon est située à l'est du département du Jura, à la frontière de la Suisse, à 8 km des Rousses, à 10 km au sud de Morez et 29 km au nord-est de Saint-Claude.

Prémanon est comprise dans le Parc Naturel Régional (PNR) du Haut-Jura et répond de sa charte, en plus du SCoT Haut Jura. La commune fait partie de la Communauté de Communes de la station des Rousses, qui regroupe en tout quatre communes limitrophes (Lamoura, les Rousses, Bois d'Amont et Prémanon).

La commune est composée de 9 hameaux, elle s'étend sur 28,2 km² pour une population totale de 1 201 habitants (INSEE 2020). L'altitude moyenne est de 1 093 m.

La commune est marquée par une succession de vallées, combes et plateaux. En majorité, la surface est occupée par la forêt, particulièrement sur les reliefs. Prémanon abrite aussi des cours d'eau. Il s'agit de la Bienne, de la Biennette et de la Chaille.

La photographie suivante présente la localisation géographique du territoire.



Le maire, Monsieur Nolwenn MARCHAND, exerce son mandat depuis 2014.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution démographique de Prémanon.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021	2022
Population	284	315	320	606	664	931	1 075	1 182	1 244
Densité (ha/km ²)	10,1	11,2	11,4	21,5	23,6	33,0	38,1	41,9	44,1

Depuis 1968, la population de Prémanon est en constante augmentation. Elle a plus que quadruplé entre 1968 et 2022.

Le tableau ci-dessous représente l'évolution du nombre de logements.

Catégorie de logement	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	328	449	532	1 001	1 163	1 312	1 421	1 477	1 519
Résidences principales	87	95	122	242	279	402	462	510	541
Résidences secondaires	217	338	386	723	856	853	937	966	944
Logements vacants	24	16	24	36	28	57	22	1	35

La commune de Prémanon connaît une majorité de résidences secondaires au détriment des résidences principales.

Après une croissance importante du nombre de logements depuis 1968, celui-ci augmente légèrement pour les résidences principales depuis 2016 et diminue pour les résidences secondaires.

Apparu dans les années 1950 avec les premiers téléskis des Tuffes, du bief de la Chaille puis des Jouvencelles, le tourisme lié à "l'or blanc" a révolutionné la vie locale en 30 ans à peine. Des anciennes fermes ont été acquises et transformées en colonies de vacances. Des collectivités ont également construit des centres de vacances. Ces centres, le domaine skiable, puis dès les années 1970 la vallée des rennes et l'école nationale de fond (aujourd'hui CNSNMM) ont fait la promotion du village de Prémanon.

C'est en effet sur le territoire de Prémanon que se situe une grande partie des pistes de ski alpin de la Station. Un important réseau de pistes de ski de fond, dans le bois de Ban et la forêt du Massacre, est accessible aux skieurs de tous niveaux. Il est emprunté par de nombreuses compétitions telles que la Transjurassienne et la Traversée du Massacre.

12. Objet de l'enquête publique

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.

13. Cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête publique est conforme aux dispositions du :

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.
- Code de l'urbanisme : articles L.153-41.

Par ailleurs :

- le Conseil municipal de Prémanon a, par délibération en date du 25 janvier 2023, prescrit la modification du plan local d'urbanisme (PLU),
- le maire de Prémanon a, par arrêté du 30 janvier 2023, engagé une modification de droit commun du PLU (modification n° 1).

14. Présentation succincte du projet

Le projet se traduit par des modifications du règlement écrit, des évolutions du règlement graphique et des OAP et évolutions du règlement graphique.

Ces modifications et évolutions sont recensées dans le tableau suivant

N°		Pièces du PLU modifiées		
		Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
3.1	Modifications du règlement écrit			
3.1.1	Evolution des règles concernant la zone NI	X		
3.1.2	Evolution des règlements concernant la zone Nt2	X		
3.1.3	Clarification des définitions d'annexe et de garage	X		
3.1.4	L'implantation des garages en zones A et N	X		
3.1.5	L'implantation en toutes zones des serres, tunnels et abris forestiers			
3.1.6	Evolution des règles d'implantation en limites séparatives en zone Ucl, Um et Uh			
3.1.7	Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique	X		
3.1.8	Evolutions des règles relatives à la hauteur et au gabarit des constructions	X		
3.1.9	Aspect des toitures dans le cas de travaux sur le bâti existant	X		
3.2	Evolution du règlement graphique et des OAP			
3.2.1	Déplacement du secteur de mixité sociale du chef-lieu et évolution de l'OAP n°2 : Sommet des Maquisards		X	X
3.2.2	Evolution de l'OAP n° 4 du chef-lieu : Les Pellas Nord			X
3.3	Evolution du règlement graphique			
3.3.1	Création du STECAL pour le restaurant d'altitude du Poyet en Nt2	X	X	
3.3.2	Réduction du STECAL destiné à l'accueil d'un village vacances en Nt2		X	
3.3.3	Création du STECAL Nt2 « Chez Gauthier » (Crêperie)			
3.3.4	Mise à jour du domaine skiable au titre de l'article L 151-38 du CU			
3.3.5	Mise à jour des emplacements réservés		X	
3.3.6	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	X	X	
3.3.7	Reclassement de zones agricoles (A) en zones agricoles à protéger (Apb) au titre du paysage		X	
3.3.8	Création d'un Emplacement Réservé pour du stationnement sur le chef-lieu		X	

141. Modifications du règlement écrit

Modification 3.1.1 : Évolution des règles concernant la zone NI.

Elle réduit les droits à bâtir de la zone afin de protéger la zone naturelle.

Elle est conforme avec l'axe 2 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Modification 3.1.2 : 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.

Elle est conforme avec l'axe 2 du PADD.

Modification 3.1.3 : 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.

Modification 3.1.4 : 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.

Elle est conforme avec l'axe 2 du PADD.

Modification 3.1.5 : Implantation en toutes zones des serres, tunnels et abris forestiers.

Elle vise à préciser l'encadrement des éventuels aménagements liés à l'activité forestière et notamment l'implantation d'abris liés à cette dernière. Elle va permettre de mieux encadrer l'aspect des constructions annexes aux constructions principales.

Modification 3.1.6 : Évolution des règles d'implantation en limites séparatives en zone Ucl, Um et Uh.

Elle ajoute l'expression « à l'égout ». Elle permet une meilleure compréhension du règlement par les différents pétitionnaires. La hauteur à l'égout est une caractéristique d'une construction. Ainsi, Les constructions et les annexes implantées dans une bande de 0 à 3,00 mètres à compter de la limite séparative ne peuvent excéder 3,00m de hauteur à l'égout.

Modification 3.1.7 : Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique.

Elle vise à mieux encadrer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette modification vise à améliorer la cohérence architecturale et urbaine de la trame bâtie. Ainsi, Quel que soit le type de voie et de limite, toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 3,00 m par rapport à l'emprise de celle-ci.

Modification 3.1.8 : 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. Il a été jugé nécessaire de préciser l'application des règles de compacité pour les constructions mitoyennes ainsi que de renforcer les règles concernant la volumétrie dite complexe des constructions. Ainsi :

- pour les annexes, la hauteur maximale est de 3 m à l'égout,
- pour les constructions individuelles et mitoyennes, la hauteur maximale est de 12 m /R+2.

Modification 3.1.9 : 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. Ainsi, l'aménagement de lucarnes sous forme de chien assis est interdit.

Elle est conforme avec les axes 3, 5, 6 et 8 du PADD.

142. Évolutions du règlement graphique et des OAP

Modification 3.2.1 : Déplacement du secteur de mixité sociale du chef-lieu et évolution de l'OAP n°2 : Sommet des Maquisards.

Elle vise à déplacer le secteur de mixité sociale de la parcelle AO 18 du lieu-dit Chef-Lieu vers la parcelle AO 541.

Concernant l'OAP n° 2, les principes d'aménagement guidant l'opération sont :

- l'apaisement du centre village et l'aménagement d'espace de stationnement suffisant,
- le renforcement de la mixité des usages et du parc d'équipements d'intérêt publics, touristiques et de loisirs,
- la gestion des circulations bus.

Elle est conforme avec les axes 5 et 8 du PADD.

Modification 3.2.2 : 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.

Elle est conforme avec l'axe 9 du PADD.

143. Evolution du règlement graphique

Modification 3.3.1 : 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. Il s'agit de limiter l'étalement des constructions sur le domaine skiable tout en permettant au restaurateur de faire évoluer son activité dans le volume existant, terrasse comprise.

Elle est conforme avec les axes 6, 8 et 10 du PADD.

Modification 3.3.2 : Réduction du STECAL destiné à l'accueil d'un village vacances en Nt2.

La 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.

Elle est conforme avec les axes 2, 5, 6 et 9 du PADD.

Modification 3.3.3 : 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.

Elle est conforme avec les axes 6, 8 et 10 du PADD.

Modification 3.3.4 : 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.

Elle est conforme avec les axes 9 et 11 du PADD.

Modification 3.3.5 : Mise à jour des emplacements réservés.

Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n° 7 car les acquisitions ont été réalisées.

Modification 3.3.6 : 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.

Elle est conforme avec les axes 5, 6 et 8 du PADD.

Modification 3.3.7 : 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.

Elle est conforme avec les axes 3, 6 et 8 du PADD.

Modification 3.3.8 : Création d'un emplacement réservé pour réaliser un stationnement sur le chef-lieu (n° 2 Sommet des Maquisards ?) .

La commune souhaite mettre un emplacement réservé pour réaliser du stationnement sur la zone UQ incluse dans l'OAP du chef-lieu. Il s'agit pour la collectivité d'acquiescer le foncier et d'y créer un espace de stationnement.

15. Liste des pièces présentes dans le dossier

Le dossier du projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Prémanon réalisé par le bureau d'études « EPODE » est constitué :

- d'un ensemble de documents de procédure et délibérations comprenant :
 - la délibération du 25 janvier 2023 approuvant la décision du maire d'engager la modification n° 1 de droit commun du PLU,
 - l'arrêté n° 032 – 2023 portant prescription d'une modification de droit commun du PLU (modification n° 1),
 - l'arrêté du 2 juillet 2025 de mise en enquête publique de la modification n° 1 du PLU de Prémanon.
- d'une notice explicative.

- de documents graphiques comportant :
 - le plan de zonage au 1/10 000^{ème} de la totalité du territoire de la commune,
 - le plan des prescriptions au 1/10 000^{ème} de la totalité du territoire de la commune,
 - le plan de zonage au 1/3 000^{ème} de la partie Nord du territoire de la commune,
 - le plan des prescriptions au 1/3 000^{ème} de la partie Nord du territoire de la commune,
 - le plan de zonage au 1/1 000^{ème} du centre de la commune,
 - le plan des prescriptions au 1/1 000^{ème} du centre de la commune,
 - le plan de zonage au 1/3 000^{ème} de la partie centrale du territoire de la commune,
 - le plan des prescriptions au 1/3 000^{ème} de la partie centrale du territoire de la commune,
 - le plan de zonage au 1/3 000^{ème} de la partie Sud du territoire de la commune,
 - le plan des prescriptions au 1/3 000^{ème} de la partie Sud du territoire de la commune.
- du règlement écrit.
- des orientations d'aménagement et de programmation.
- des avis des personnes publiques associées (PPA) à savoir la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Jura, la Direction départementale des territoires (DDT), le Parc naturel régional du Haut Jura, le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement 39, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CEDPENAF).
- le registre d'enquête publique.

2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

21. Désignation du commissaire enquêteur

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

Conformément aux dispositions de la loi n° 83 630 du 12 juillet 1983, je déclare n'être en aucune manière intéressé par l'opération en cause et accepter cette mission en toute impartialité et indépendance.

22. L'arrêté d'ouverture d'enquête.

Par arrêté du 2 juillet 2025, Monsieur le maire de Prémanon a prescrit la présente enquête publique.

Cet arrêté fixe les modalités de l'enquête à savoir :

- le cadre juridique de l'enquête, visant les textes législatifs et réglementaires,
- l'objet de l'enquête et sa durée,

- la désignation du commissaire enquêteur,
- les modalités de mise à disposition et de consultation du dossier d'enquête, notamment sous forme numérique,
- le dépôt des contributions du public, soit par écrit (1 registre papier) ou courrier, soit de manière numérique (courriels sur adresse dédiée),
- les permanences du commissaire enquêteur et les modalités d'accueil du public,
- la clôture de l'enquête,
- les mesures de publicité.

23. Durée de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée durant 30 jours du lundi 1^{er} septembre au mardi 30 septembre 2025. Le dossier a été tenu à la disposition du public au secrétariat de la mairie de Prémanon durant les lundis de 8h à 12 h et de 15h à 18h, mardis de 15h à 18h, mercredis de 8h à 12h et de 15h à 18h, jeudis de 15h à 18h et vendredis de 8h à 12h et de 15h à 17h.

24. Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet

Le lundi 2 juin 2025, le tribunal administratif de Besançon m'a contacté et suite à échanges par messagerie électronique et contacts téléphoniques avec la mairie de Prémanon, j'ai fait connaître mon accord pour mener l'enquête publique.

Le mardi 17 juin 2025 à 11h, j'étais reçu à la mairie de Prémanon par Monsieur le maire, Monsieur Nolwenn MARCHAND, Madame Maillys CAPET directrice générale des services et Madame Annie WILLIEZ, secrétaire générale de mairie. La réunion a consisté à organiser l'enquête publique à savoir :

- déterminer la période de l'enquête,
- fixer les permanences assurées par le commissaire enquêteur,
- recenser les annonces à faire paraître dans les journaux,
- recenser les affiches à mettre en place.

Le mercredi 27 août 2025, sous la conduite de Monsieur le maire de la commune de Prémanon, j'ai effectué une visite de la commune et des lieux concernés par la modification du PLU.

25. Mesures de publicité

251. Annonces légales

L'avis d'enquête publique a été publié dans les rubriques « Annonces légales » des journaux suivants :

- Le Progrès des samedis 16 août et samedi 6 septembre 2025,
- La Voix du Jura des jeudis 14 août et 4 septembre 2025.

252. Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête publique était affiché sur le tableau d'informations de la commune de Prémanon ainsi que je l'ai constaté lundi 1^{er} septembre 2025.

253. Autres mesures supplémentaires

Enfin, le dossier était consultable sur le site Internet de la commune de Prémanon (www.premanon.com) et les observations pouvaient être adressées à l'adresse Internet de la commune : accueil@premanon.com

3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

31. Permanences du commissaire-enquêteur

Conformément aux dispositions de l'arrêté de la commune de Prémanon du 2 juillet 2025, j'ai tenu à la mairie de Prémanon les trois permanences suivantes :

- lundi 1^{er} septembre 2025 de 9h à 12h,
- samedi 13 septembre 2025 de 9h à 12h,
- mardi 30 septembre 2025 de 15h à 18h.

32. Réunions d'information et d'échanges

A l'initiative du maire de Prémanon, une réunion publique a été organisée à l'Espace des Mondes Polaires Paul Emile Victor vendredi 12 septembre 2025 de 18h30 à 20h30. La réunion a été conduite par le maire de Prémanon.

Le maire a développé la notion de modification du PLU par rapport à la révision du PLU et l'élaboration du PLU. L'enquête publique porte sur une modification du PLU et donc ne concerne que de légères modifications surtout dans le domaine du règlement.

Il a ensuite présenté l'objet de la modification à savoir :

- l'adaptation de certaines dispositions du règlement écrit,
- la mise à jour des emplacements réservés actuels,
- l'ajustement du périmètre d'un STECAL.

Enfin, le maire a répondu à de nombreuses questions à l'issue de sa présentation.

Une centaine d'habitants de Prémanon ont participé à cette réunion publique.

Durant la période de l'enquête publique, je n'ai pas organisé de réunion publique car je n'en ai pas senti la nécessité.

33. Bilan comptable des observations

L'état des observations est établi comme suit :

- neuf observations figurent sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Prémanon,
- treize observations a été déposées à l'adresse Internet : accueil@premanon.com
- aucun courrier postal a été reçu à la mairie de Prémanon durant la période de l'enquête publique.

34. Formalités de clôture

A l'issue de ma dernière permanence du mardi 30 septembre 2025, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête déposé à la mairie de Prémanon sur lequel figuraient neuf

observations et treize observations sous format courriel annexées. J'ai quitté la mairie de Prémanon avec le registre d'enquête.

35. Synthèse du chapitre 3

Les conditions du déroulement de l'enquête ont été très satisfaisantes. L'enquête publique a suscité un intérêt auprès de la population de la commune de Prémanon.

4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

41. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPNAF 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 règlementant 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 ».

Réponse de la mairie de Prémanon :

Sous-destination habitat et hébergement : Le document arrêté comprend une erreur matérielle. En effet, seul le zonage aurait du être modifié et non pas le règlement écrit de la zone NT2 car le STECAL du Poyet épouse l'emprise des constructions, ne permettant pas d'évolution en dehors du volume existant.

Il convient donc de maintenir les dispositions du PLU approuvé et de fusionner la colonne des sous destination logement et hébergement. Le reste est inchangé si ce n'est l'ajout de STECAL en NT2.

42. Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture émet **un avis favorable** au projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Prémanon **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 permet donc pas de nouvelles constructions agricoles. Une zone agricole standard A doit être maintenue sur une surface suffisamment importante pour permettre la pérennisation de l'activité agricole qui contribue à l'entretien des milieux, de la biodiversité et des paysages.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Il convient de donner satisfaction à cette requête.

43. Direction départementale des territoires (DDT) du Jura

La DDT émet un **avis favorable** au projet de modification n° 1 du PLU de Prémanon **sous réserve** de la prise en compte des points suivants :

- Dans les règles de la zone NL, convient de préférer le terme « nuisances » à celui de « gêne ».
- Dans les règles concernant la zone NT2 :
 - la contradiction entre « l'autorisation des évolutions du bâtiment dans le volume existant » et « la limitation de l'emprise des annexes à 100 m² » est à solutionner.
 - Les sous-destinations « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle » sont autorisées sous conditions. Elles sont à préciser. Elles concernent en particulier la création d'un STECAL pour le restaurant d'altitude du Poyet, la création du STECAL de la crêperie « Chez Gauthier ».
 - L'interdiction ou non de la sous-destination « autres équipements recevant du public » est à déterminer dans le secteur NT1.
- Concernant le « 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.
- Concernant la modification des OAP du PLU de Prémanon, il conviendra de prévoir un phasage de l'urbanisation des zones classées « à urbaniser ».

Réponse de la mairie de Prémanon :

Procéder à la modification du règlement écrit de la zone N et remplacer le terme « gêne » par celui de « nuisances ».

Concernant la création du STECAL pour le restaurant d'altitude du Poyet, de la crêperie « Chez Gauthier » et de la réduction du STECAL du village de vacances en zone NT2, même réponse que celle apportée à la CDPENAF.

Concernant le « Pastillage » des bâtiments en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination, faire évoluer le règlement graphique en ce sens et identifier 2 chalets d'alpage et 2 changements de destination pour être conforme au code de l'urbanisme. Possible d'ajouter ces points à titre informatif dans le règlement écrit, pour faciliter les démarches auprès des porteurs de projet.

44. Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

Elle émet un **avis favorable** au projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Prémanon.

45. Parc naturel régional (PNR) du Haut Jura

Le PNR du Haut Jura 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.

Réponse de la mairie de Prémanon :

La carte présentant le périmètre du SCoT est à réactualiser.

Il conviendra dans le règlement écrit de préciser, 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 ».

46. Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)

La CAUE fait des remarques de forme et pose des questions essentiellement sur des distances à respecter entre l'implantation des constructions et la voie publique, les hauteurs en limite de propriété.

47. Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Elle émet un avis favorable au projet de modification n° 1 du PLU de Prémanon.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

51. Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès-verbal de synthèse

Comme convenu avec le maire de Prémanon, le procès-verbal de synthèse lui a été transmis par courrier électronique le jeudi 2 octobre 2025 sous la forme d'un document de 8 pages comportant les 22 observations déposées sur le registre d'enquête à la mairie de Prémanon et sur l'adresse internet de la mairie.

52. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

En réponse, le Maître d'ouvrage a adressé jeudi 16 octobre 2025 par courrier électronique son mémoire réponse comportant 10 pages.

Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage comporte les réponses de la commune aux :

- réserves des personnes publiques associées,
- observations déposées par le public durant l'enquête publique.

53. Analyse chronologique des observations

531. Registre version « papier ». Les observations sont numérotées de RP 1 à RP 9.

Observation n° RP 1 :

Madame Françoise VANDELLE, demeurant 8 route de Morez, 39400 Morez déclare être propriétaire de la parcelle AN 21 qui est classée en zone agricole dans le projet présenté en enquête publique et souhaite que cette parcelle soit classée constructible.

Réponse de la mairie de Prémanon :

La modification n° 1 du PLU n'avait pas pour objectif de revoir le zonage et notamment la constructibilité. L'arrêté prescrivant l'enquête publique ne fait mention d'aucun remaniement des zones du PLU, mais porte sur la clarification de dispositions réglementaires ayant posé question à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, la modification n'est pas une révision générale, il ne s'agit pas de modifier le PADD, c'est pourquoi les requêtes portant sur des demandes de reclassement de parcelles en zone U ne peuvent être satisfaites.

Les questions d'acquisition foncière ne relèvent pas non plus directement du PLU. Les demandes ne peuvent donc pas non plus être satisfaites.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. La demande de reclassement ne rentre pas dans le champ du projet présenté à l'enquête publique. Cette parcelle de 1,13 ha se trouve à l'Est de la commune sans aucune continuité avec les surfaces bâties de la commune.

Observation n° RP 2 :

Monsieur Stéphane GALLO, architecte, demande la modification de la liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-15. Les bâtiments sont situés sur la parcelle AI 88.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Destination actuelle pouvant être considérée comme du logement. Proposition d'autoriser le changement de destination en « hébergement hôtelier et touristique » acceptable en raison de la proximité avec le centre de vacances Prémonval.



Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable au changement de destination en « hébergement hôtelier et touristique ».

Observation n° RP 3

Madame Monique VANDEL représente l'ensemble des héritiers de son frère Monsieur Roger VANDEL.

Concernant les parcelles AI 88 et AI 82 situées au 100 chemin du Bec de Peroseys à Prémanon, elle déclare que le bâtiment principal est une ferme à vocation agricole et qu'il sera difficile de trouver un acquéreur exploitant agricole.

Par contre, le centre de vacances « Séjour Prémonval » serait intéressé pour une extension de ses activités.

Elle demande donc de rendre possible la réalisation de ce projet.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RP 2.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RP 2.

Observation n° RP 4 :

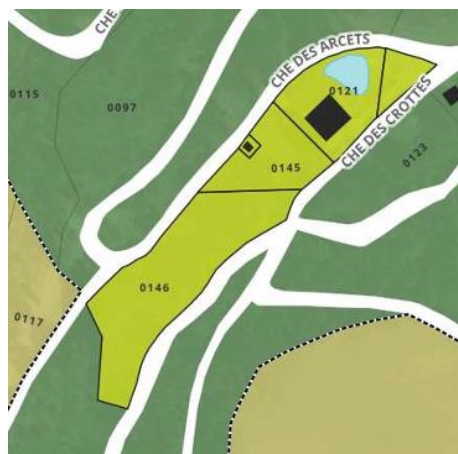
Monsieur Christian ZINGG, propriétaire des parcelles AD 120, 121, 122, 145 et 146, a le projet de construire un bâtiment à usage agricole (bergerie, stockage de fourrage et entrepôt de matériels agricoles). Il demande si la classification N de ces parcelles permet de réaliser son projet.

Réponse de la mairie de Prémanon :

La demande de construction d'un bâtiment à usage agricole (bergerie, stockage de fourrage et entrepôt de matériels agricoles) se situe sur les parcelles AD 120, 121, 122, 145 et 146.

Il se trouve que les parcelles sont actuellement exploitées et support d'une exploitation agricole. Il convient de reclasser les parcelles 121, 122, 123, 145, 85 en zone A comme dans le PLU actuel.

La parcelle n° 146 reste en zone N.



Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable pour un reclassement des parcelles AD 121, 122, 123 et 145 en zone A comme dans le PLU actuel. La parcelle AD 146 reste en zone N.

Observation n° RP 5 :

Madame GOURD LACROIX Marie-Paule propriétaire en indivision de la ferme VANDEL située 100 chemin du Bec de Peroseys demande son inscription au PLU et la possibilité de changer de destination.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RP 2.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RP 2.

Observation n° RP 6 :

Madame Colette GAUTHIER MANUEL, propriétaire des parcelles AP 458 et AS 173 classées A dans le projet de modification de PLU, demande un classement en constructible pour ces parcelles.

Elle demande s'il existe un réseau d'eau et d'électricité entre le chalet Pécelet et le chemin Clovis.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RP 1.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RP 1.

Observation n° RP 7 :

Madame Françoise PROST est propriétaire de la parcelle AE 182. Elle souhaite qu'elle soit classée en zone constructible car elle se trouve dans le prolongement d'un lotissement et que les réseaux passent le long de la parcelle.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RP 1.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RP 1.

Observation n° RP 8 :

Monsieur Christophe MAIGNAN est propriétaire de la parcelle AZ 38 sur laquelle se trouve une ferme qu'il habite et des parcelles AZ 36, 37, 39, 41, 53.

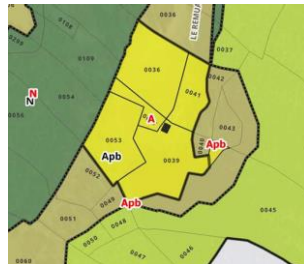
Ces parcelles sont classées Apb dans le projet de modification du PLU.

Conformément à l'avis de la Chambre d'Agriculture, il demande qu'une zone agricole A soit maintenue autour de son exploitation sur ses parcelles AZ 36, 37, 39, 41 et 53 afin de pouvoir développer de futurs projets agricoles.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Ces parcelles sont directement concernées par la modification de droit commun.

Il se trouve que les parcelles sont actuellement exploitées et support d'une exploitation agricole. Il convient de reclasser les parcelles en zone A, cf image ci-dessous.



Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable pour le reclassement en zone A des parcelles AZ 36, 37, 39, 41 et 53.

Observation n° RP 9 :

Monsieur Thibaud BULLY est propriétaire de la parcelle AP 440 classée A dans sa grande partie (85 à 90 %). La partie Sud Est (10 à 15 %) de cette parcelle est classée Apb.

Il demande le reclassement en A de cette partie classée Apb afin de pouvoir l'utiliser.

Il dépose également une demande de certificat d'urbanisme d'information ne comportant que les pages impaires (il est supposé que cette demande concerne la parcelle AP 440).

Réponse de la mairie de Prémanon :

L'objet de la demande porte sur une évolution du zonage entre zone A et Apb. Pour autant, il s'agit de zones qui n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la modification de droit commun N°1.

Le reclassement des fonds de parcelle de Apb à A, aurait pu faire l'objet d'oubli de traitement du découpage parcellaire en cet endroit précis entre la zone A et Apb, et cela au vu de la superficie de la commune et du nombre de bâtis isolés.

La requête pourrait donc obtenir une réponse favorable et se traduire par la commune, avec un déplacement de la limite entre la zone A et la zone Apb sur le découpage parcellaire sur les 3 parcelles.



Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable au reclassement en zone A de la partie est de la parcelle AP 440.

532. Registre version électronique. Les observations sont numérotées de RE 1 à RE 13.

Observation n° RE 1 :

Monsieur Jean-Baptiste LERAN est propriétaire du chalet n° 27 au lotissement « La Fournière ».

Il demande que les parties de parcelles sur lesquelles se trouve le lotissement conservent le classement Uma.

Il fait état de litiges quant à la limite de sa propriété : est-elle à 2 m ou 3 m du chalet ?

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RP 1.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RP 1.

Observation n° RE 2 :

Madame Anne FRECH est propriétaire de la parcelle AO 164 située 38 rue de la Croix de la Teppe à PRÉMANON.

L'OAP n° 4 Montée des Maquisards prévoit la création d'un bâtiment (R + 2) de 4 logements en partie sur la parcelle AO 164 et un accès par la parcelle AO 164 depuis la rue de la Croix de la Teppe.

Madame Anne FRECH a le projet de construire sa résidence principale sur sa parcelle. L'OAP ne permettant pas la réalisation de son projet, elle projette de réaliser une extension de son garage vers la rue de la Croix de la Teppe mais le règlement du PLU exige que l'extension soit dans l'alignement du bâti existant.

Elle demande donc :

- l'abandon ou la modification de cette OAP afin qu'elle ne concerne plus sa parcelle ou le rachat par la commune de la partie de la parcelle concernée,
et
- la possibilité d'acquérir la surface manquante pour construire dessus ou une dérogation quant à l'alignement de l'extension sur le bâti existant.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RP 1.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable pour une dérogation quant à l'alignement de l'extension sur le bâti existant.

Observation n° RE 3 :

Monsieur Eddy CANNELLE ne comprend pas pourquoi la zone OAP n° 7 SUD SAMBINE apparaît encore dans le projet car la commune a été déboutée par le Tribunal administratif de Besançon et la Cour d'Appel de Nancy a rejeté son recours.

Monsieur CANNELLE s'oppose aux projets visant à augmenter l'extension de la commune.

Il est d'accord pour les densifications mais non pour les extensions.

Réponse de la mairie de Prémanon :

L'OAP de Sud Sambine a fait l'objet d'une annulation au TA de Besançon et de Nancy en 2019.

A ce titre, et en application de l'article L 153-7 du Code de l'urbanisme, le PLU aurait dû faire l'objet d'une procédure d'évolution (dont la nature est à déterminer) permettant de retirer l'OAP et reclasser la zone AU, en zone A ou N, appliquant le jugement.

La commune a fait appel de ce jugement, une procédure est par ailleurs encore en cours, c'est pourquoi, une confusion a persisté.

Si l'on applique strictement l'article L 153-7 du Code de l'urbanisme, la suppression de l'OAP ne peut pas être effectuée dans le cadre de la présente modification car l'arrêté prescrivant la modification ne fait pas mention de cet objet. Il y aurait donc une insécurité juridique à procéder à l'ajout de ce point en phase d'approbation de ce PLU.

Des échanges avec les services de l'Etat et le bureau d'études sont en cours pour traiter ce point et effectivement « enlever » l'OAP Sud Sambine du PLU, ce qui pose tout de même la question de la procédure adéquate, en raison du nombre de logements qui était envisagé sur cette OAP.

Avis du commissaire enquêteur :

S'agissant d'une question d'ordre juridique et jusqu'au jugement définitif, les demandes d'urbanisme concernant l'OAP Sud Sambine ne doivent pas être réceptionnées et, en encore moins, être instruites.

Observation n° RE 4 :

Monsieur Jacques CHALVET est propriétaire d'un logement au 338 rue de la Sambine.

Il demande le respect de la décision de justice d'annulation du projet de lotissement « Sud Sambine » et que ce projet « OAP n° 7 -Sud Sambine » soit retiré.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Observation n° RE 5 :

Madame Bernadette MARTIN s'oppose au projet de lotissement OAP n° 7 Sud Sambine.

Elle s'étonne qu'après 2 rejets de 2 tribunaux différents, la commune se pourvoie en cassation.

Elle demande comment la commune va financer les frais de justice alors qu'elle n'est plus assurée pour l'aide juridictionnelle.

En sa qualité de contribuable, elle s'oppose à l'utilisation de l'argent public pour financer un projet qu'elle refuse.

Elle s'étonne que le préfet ait émis un avis favorable au projet.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Observation n° RE 6 :

Madame Charlène GAUTIER et Monsieur Fabien LAUFRAIS expriment leur mécontentement au projet de l'OAP n° 7 Sud Sambine.

Ils déclarent que la mairie est hors la loi, antidémocratique et qu'elle utilise l'argent public pour supporter des frais de justice afin de contester une décision qu'eux même souhaitent.

Ils espèrent une révision de cette OAP n° 7.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Observation n° RE 7 :

Monsieur Bernard GUYENOT, propriétaire au 225 rue de la Sambine à Prémanon proteste vigoureusement contre la présence de l'OAP n° 7 Sud Sambine dans le dossier d'enquête publique.

Deux instances judiciaires ont condamné la commune à annuler cette OAP. Les 2 tribunaux ont rappelé le principe de précaution vis-à-vis d'une conduite de gaz de 450 mm de diamètre.

Il exclut de se dessaisir de la parcelle OA 304 prévue en habitat groupé et intermédiaire.

Il s'étonne de l'avis favorable donné par le Préfet.

En se basant sur les principes généraux du PLU de 2000, il :

- conteste la progression du nouveau bâti et déclare que plus de 100 logements seront disponibles dans les prochaines années en transformant simplement l'existant comme l'ancienne colonie de vacances des Jacobeys, l'ancien restaurant de la Darbella, la colonie de Saint-Ouen, l'ensemble immobilier de la commune de Bobigny, ...
- demande la conservation des prairies à proximité du centre bourg,
- déclare qu'il n'y a pas de véritable accès à l'OAP n° 7 ni à l'Ouest ni à l'Est.

Il déplore les frais de justice engagés et regrette que l'OAP n'ait pas été retirée dès décembre 2019.

Il rappelle la pétition de 44 personnes du lotissement de la Sambine contre l'OAP n° 7 Sud Sambine.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Observation n° RE 8 :

Madame Anne AUBUSSON, propriétaire à la résidence des Sapins au 338 rue de la Sambine, dépose 2 requêtes des copropriétaires de la résidence des Sapins.

Les copropriétaires ne comprennent pas que le préfet ait pu donner un avis favorable sans mention particulière à l'OAP n° 7 Sud Sambine compte tenu de la décision du tribunal administratif de Besançon d'annulation de la décision du conseil municipal concernant cette même OAP.

Par ailleurs, les copropriétaires déclarent que les accès prévus pour ce lotissement ne sont pas adaptés pour ce projet.

La largeur 5 m de l'accès Est n'est pas suffisante pour une voie à double sens.

La largeur 3 m de l'accès Ouest n'est également pas suffisante pour une voie à double sens.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Observation n° RE 9 :

Monsieur Jamo BOUVERET demande que les parcelles AK 29 et AK 160 actuellement classées A soient classées N car elles sont boisées.

Il demande également 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.

Ce projet fait suite à une première demande déposée en 2020, aujourd'hui revue et fortement réduite. Il porte désormais sur un maximum de 7 cabanes. Le financement est entièrement privé sans aucune subvention ni financement public.

Les cabanes seront reliées aux deux bâtiments existants situés au 5224 chemin des Frênes et au 900 chemin du Bec du Perosey.

Réponse de la mairie de Prémanon :

La demande ne rentre pas dans le champ de la modification de droit commun. Règlementairement il n'est pas possible d'intégrer un STECAL supplémentaire post-enquête.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis défavorable. Le projet est trop important pour rentrer dans le champ de la modification n° 1.

Observation n° RE 10 :

Monsieur Bernard GUYÉNOT complète son observation n° 7 en rapportant l'explosion survenue le 26/09/2025 près de Saint Rémy de Provence due à la fragilité de l'infrastructure. Il demande l'application du principe de précaution en annulant le projet d'OAP n° 7 Sud Sambine.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RE 3.

Observation n° RE 11 :

Monsieur et Madame Alexandre BEGRAND demandent la classification constructible pour les parcelles AP 443, 445, 233, 232 et 276 car elles se trouvent entre 2 zones constructibles.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RP 1.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RP 1.

Observation n° RE 12 :

Monsieur Stéphane GALLO (Atelier d'en Haut) confirme la demande de modification de la liste des bâtiments pouvant changer de destination afin d'inclure les parcelles AI 82, 83 et 88.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Même réponse que pour l'observation RP 2.

Avis du commissaire enquêteur :

Même réponse que pour l'observation RP 2.

Observation n° RE 13 :

Monsieur Thomas BOURGEOIS est propriétaire de la parcelle AV 14 sur laquelle se trouve une loge d'alpage. Celle-ci est classée Apb dans le projet de modification de PLU. Il demande son maintien en classement A afin de pouvoir rénover cette ancienne bergerie.

Réponse de la mairie de Prémanon :

Actuellement en zone Apb, il s'agit de pouvoir rénover sa bergerie. Le règlement de la zone Apb ne permet pas de répondre à cette requête. La loge d'alpage se situe au milieu d'une zone Apb, il semble donc compliqué de créer un pastillage pour la seule construction.

En revanche, la loge pourrait être identifiée en chalet d'alpage (L 122-11 du CU), ce qui permettrait de pouvoir après avis conforme de la CDNPS de rénover la bergerie, sans pour autant changer le zonage actuel.



Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable pour être identifiée en chalet d'alpage. L'avis de la CDNPS sera à solliciter.

54. Synthèse du chapitre 5

La population de la commune de Prémanon a manifesté un intérêt pour ce projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme.

Les observations concernent quasiment des demandes de modifications de classement de parcelles et de changement de destination de bâtiments. A noter une forte opposition à l'OAP n° 7 Sud Sambine.

J'estime en conclusion que cette consultation s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes d'organisation et d'exécution et que le public a eu toute latitude pour s'exprimer.

Ce rapport comporte 26 pages.

Fait à Le Moutoux le 31 octobre 2025
Le commissaire enquêteur
Jacques Hugon