

Annexe à la délibération n°001/2015 relative à l'approbation de la révision du Plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan local d'urbanisme**1. Requetes formulées lors de l'enquête publique**

Requetes enquête publique	Avis du commissaire enquêteur	Avis du Conseil Municipal Avis conforme à celui du commissaire enquêteur
<p>Monsieur et Madame BOUDET qui représentent la SCI Saint JOUAN. Ils s'étonnent de la distraction qui a été faite sur la parcelle 665, d'une partie viable qui est devenue A, alors que jusqu'à maintenant, ils ont eu toutes les autorisations pour la viabilisation de ce secteur.</p> <p>Ils rappellent la vocation à construire des parcelles 665 et 673 entièrement desservies en eau, électricité, téléphone, assainissement collectif.</p> <p>Dans le projet de PLU ces parcelles deviennent Agricoles à l'exception de la partie haute de la 665.</p> <p>Le 2 août 2013, le Maire autorise le raccordement des parcelles 665 et 676 au réseau Communal.</p> <p>Le conseil Municipal par délibération du 19 septembre 2013 a autorisé le raccordement à l'eau potable de ces parcelles.</p> <p>Le découpage du PLU est incohérent en autorisant la construction en partie haute y compris parking et en interdisant sur le reste du terrain viabilisé qui n'a d'ailleurs aucune caractéristique d'un terrain à vocation agricole puisque composé de remblai de construction.</p> <p>En conséquence ils demandent une modification mineure pour pouvoir construire dans l'alignement des maisons existantes et selon la morphologie du terrain. (dossier de 35 pages joint à la demande)</p>	<p>La requête est fondée et cohérente, les demandes de viabilisation ont été accordées et réalisées. Le tracé préconisé permet de manière mesurée la densification du secteur : Même avis exprimé dans le mémoire en réponse. Avis favorable</p>	
<p>Demande de Monsieur THOMAS qui habite rue de Chamaka, il est propriétaire des parcelles 123 et 124, situées le long de cette route, sa résidence est sur la parcelle 124 en zone UA.</p> <p>Les deux parcelles sont en zone UBa du POS.</p> <p>Il conteste la séparation de zonage opérée sur sa parcelle 123 qui est coupée en deux, la part constructive réduite à environ 40%.</p> <p>Il déplore l'absence de schéma directeur et de cohérence conceptuelle.</p> <p>La séparation des parcelles ne respecte pas la typologie des terrains, sa parcelle est parfaitement intégrée à la zone habitable du secteur, elle est traversée dans le sens de la séparation tel que présenté dans le projet par une rupture de niveau naturelle.</p> <p>Il demande une très légère modification qui tiennent compte de cet état.</p>	<p>En supprimant la constructibilité en profondeur, la commune entend préserver le paysage. La présence en léger décalage avec le tracé, d'une rupture de terrain, justifie le léger déplacement de tracé demandé. Avis favorable à cette légère modification telle que présentée dans le mémoire en réponse</p>	Avis conforme à celui du commissaire enquêteur
<p>Demandes de Madame COLIN LEBLOND Patricia et Monsieur COLIN Pascal qui sont propriétaires dans le secteur des « Champs Colnot ».</p> <p>Madame COLIN LEBLOND est propriétaire des parcelles 358 ; 359 et 34.</p> <p>Monsieur COLIN est propriétaire des parcelles 360 ; 357 et 390.</p>	<p>J'ai rappelé en préambule de l'analyse des observations, les contraintes et obligations de la commune dans l'élaboration du Projet de PLU. La commune ne maîtrise pas la mise en place d'un SCOT et son absence la pénalise certainement. Mais l'absence de SCOT ne peut-être reprochée à la commune.</p>	Avis conforme à celui du commissaire enquêteur

<p>Demande de Monsieur DAVID François qui constate que sa maison située parcelle 288 ainsi que les parcelles 391 et 392 en zone UCa au POS sont maintenant en zone Ah. Il explique au commissaire enquêteur que son fils a un projet de construire sur la parcelle 392.</p> <p>Il juge ce déclassement comme une spoliation de son patrimoine.</p> <p>Un courrier collectif reçu par courriel le 26 janvier de : Patricia COLIN-LEBLOND, François DAVID, Sylvain DAVID, Sandra BOUNAU, Pascal COLIN</p> <p>Il concerne le déclassement du secteur Champs Colnot en Ah que les signataires contestent (UCa au POS), ils présentent des observations tendant à relever des incohérences dans le projet de PLU.</p> <p>Par ces observations, démontrer une gestion « au cas par cas », sans aucune logique... « Étayé par aucune vision de développement » et en l'absence de SCOT, le manque de concertation politique en amont.</p> <p>De conclure « Sans ce document concerté qu'est le SCOT, nous ne pouvons accepter les décisions du PLU et demandons que nos observations individuelles soient positivement considérées et qu'elles fassent l'objet d'une modification du PLU, dans le sens de nos demandes respectives ».</p> <p>Individuellement les demandes exprimées, font état d'un parcellaire classé UCa au POS, des 2 cotés le long de la route qui les dessert. Que ces propriétés ne sont pas isolées bénéficient d'une bonne exposition, sont desservies en eau ; électricité ; téléphone, qu'un déclassement dévaloriserait leurs biens.</p> <p>En conséquence demande à conserver le statut constructible des parcelles tel que figurant au POS.</p>	<p>La commune a décidé de réviser son POS en 2009, dans le contexte de la loi SRU de 2000 qui a initié les PLU. L'instruction du projet a du s'adapter à la loi Grenelle et tenir compte de la loi Alur.</p> <p>Toutes les zones périphériques constructibles n'ont pas disparu, c'est la notion d'étalement urbain qui est « bannie » par la loi montagne.</p> <p>Vous remarquez des incohérences, sur d'autres zones de la commune.</p> <p>En ce qui concerne l'assainissement, ce n'est pas le Règlement de zone qui confère une obligation de raccordement au réseau, mais le plan de zonage de l'assainissement qui définit les zones d'assainissement collectif et non collectif.</p> <p>Je comprends l'amertume qui peut-être la vôtre, les POS, les PLU maintenant, sont des documents révisables. Ils doivent s'adapter et prendre en compte, l'évolution réglementaire. Je n'ai pas d'arguments pour y déroger.</p> <p>Le Maire dans le mémoire en réponse, ajoute :</p> <p>La commune a essayé de faire au mieux et de prévoir le maximum de développement urbain qu'elle pouvait dans la limite des lois Grenelle, ALUR et loi montagne.</p> <p>En conséquence, J'émet un avis défavorable au classement en zone urbanisée de ces demandes</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demande de Monsieur Gérard Parmentier qui est propriétaire de la parcelle 122 « Au Chazal » où est construite son habitation. Egalement de la parcelle 448 pour une grande partie en UA, pour l'autre en A, dans le projet.</p> <p>Il explique qu'il lui faut régulariser un Hangar qu'il a construit sur la partie A de sa parcelle...en limite de la zone UA. Il fait cette demande après que le service urbanisme de la Mairie lui a demandé de présenter, une requête en légère modification de zonage.</p> <p>Il explique que ce hangar servira à ses deux enfants qui sont étudiants en classe de seconde agricole.</p>	<p>Dans sa réponse, la commune précise qu'elle ne peut répondre favorablement à cette demande, car la construction a été réalisée sans permis, dans un secteur actuellement non constructible, qu'elle a déjà demandé une dérogation à la CDNPS pour inclure une partie de la parcelle 448 en zone UA et ne peut étendre cette zone UA sans nouvelle dérogation.</p> <p>Si le projet de PLU est approuvé, une grande partie de son terrain va devenir urbanisable...et arriver au plus près de sa construction, qui reste en zone agricole...seule possibilité, faire le transfert de ce hangar vers la zone « U » avec un permis, dès le PLU approuvé.</p> <p>J'émet un avis défavorable à la demande de classement</p> <p>Après visualisation de la Zone. Je suis favorable pour une rectification du tracé supprimant le petit décrochement à l'angle des parcelles 6, 261, 260. Le restant de la parcelle devant rester en zone A.</p> <p>Dans son mémoire en réponse, la commune: Est aussi favorable à cette petite modification et maintenir le reste de la parcelle en A pour éviter les constructions en double rideau.</p> <p>Avis favorable selon le tracé figurant dans le mémoire en réponse.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demande de Monsieur REMY Philippe qui est propriétaire « Au Champs Naves », des parcelles 6 et 261 bâties qui sont en UA, et de la parcelle 260 classée A.</p> <p>Il demande une modification mineure sur la parcelle 260, en vue d'implanter un hangar sur l'arrière de son habitation.</p>	<p>Dans sa réponse, la commune précise qu'elle ne peut répondre favorablement à cette demande, car la construction a été réalisée sans permis, dans un secteur actuellement non constructible, qu'elle a déjà demandé une dérogation à la CDNPS pour inclure une partie de la parcelle 448 en zone UA et ne peut étendre cette zone UA sans nouvelle dérogation.</p> <p>Si le projet de PLU est approuvé, une grande partie de son terrain va devenir urbanisable...et arriver au plus près de sa construction, qui reste en zone agricole...seule possibilité, faire le transfert de ce hangar vers la zone « U » avec un permis, dès le PLU approuvé.</p> <p>J'émet un avis défavorable à la demande de classement</p> <p>Après visualisation de la Zone. Je suis favorable pour une rectification du tracé supprimant le petit décrochement à l'angle des parcelles 6, 261, 260. Le restant de la parcelle devant rester en zone A.</p> <p>Dans son mémoire en réponse, la commune: Est aussi favorable à cette petite modification et maintenir le reste de la parcelle en A pour éviter les constructions en double rideau.</p> <p>Avis favorable selon le tracé figurant dans le mémoire en réponse.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>

<p>Demanda de Madame VAUSSIER Marie Claude, Madame LOMBARD Andrée, Madame LOMBARD Marguerite Elles sont propriétaires des parcelles 79 et 80 situées le long de la route de Chamaka. Elles sont surprises que la parcelle 80 ne soit plus constructible, contrairement au POS en application. Elles ont un projet sur cette parcelle et souhaitent qu'elle reste constructible. Ce terrain avait une valeur, qui va devenir nulle si le projet reste en l'état. Pourtant il est bien desservi par tous les réseaux et intégré à un environnement bâti. Elles demandent le retour de la parcelle en constructible dans la même configuration que le POS.</p> <p>Demande de Monsieur Christian VANNON qui est propriétaire des parcelles 132 ; 133 ; 135 ; 136 « Sur les Terres ». Proche du Théâtre du Peuple. Il en conteste le classement en zone naturelle « Les théâtres en ville n'ont pas de zones naturelles » « c'est littéralement du vol, je ne pourrai jamais les vendre » « je demande en cas de classement que je refuse, une indemnisation »</p>	<p>Le nouveau tracé de la zone UA suit la limite de la parcelle 80, sans la prendre en compte. Il s'ensuit entre les parcelles 79 et 543 en UA une petite dent creuse, qui ne trouve pas de justification. En conséquence, je demande que la limite de zone respecte la continuité de zonage UA depuis le tracé au droit de la parcelle 79 pour se raccorder à la parcelle 543. la plus grande partie de la parcelle 80 restant en A, le développement prévisible de la commune, et la préservation des espaces agricoles le justifie. Dans son mémoire, la commune rejoint l'avis du CE. En conséquence, j'émet un avis favorable à l'inclusion en zone UA d'une petite partie de la parcelle 80 tel que présentée dans le plan figurant dans le mémoire en réponse. Ces parcelles sont au cœur d'une vaste zone N, à proximité du Théâtre du Peuple qui est classé Monument historique. Dans le POS une partie de la parcelle 135 est en UBa, l'autre partie et les autres parcelles sont en zone NAa. Dans le projet de PLU, les dispositions réglementaires, ont conduit la commune à réduire de 20% les surfaces ouvertes à l'urbanisation. Dans les objectifs de développement durable, et notamment son PADD, la Commune veut préserver les abords du théâtre du Peuple, c'est ce qui est rappelé dans son mémoire en réponse. C'est un avis que je partage, en conséquence : j'émet un avis défavorable au classement en zone urbaine des parcelles, objets de la présente requête. Dans le mémoire en réponse, la commune a partagé le même constat sur cette zone humide. « Elle sera supprimée du zonage ». Par ailleurs, la commune précise, que la parcelle 108 est située en zone A, par conséquent, toutes les constructions sont interdites. J'émet un avis favorable à l'application de cette décision de la commune. Concernant la détermination des zones humides, la commune en réponse à une autre demande, précise qu'elle s'est faite selon un cahier des charges strict et encadré, principalement aux abords des zones urbanisées.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p> <p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demande de Monsieur VOIRIN Jean Luc qui a constaté lors de la concertation, qu'une petite zone de la parcelle 108 lui appartenant avait été classée comme « humide ». Il a fait remarquer que la cause en était une canalisation d'eau (privée) Que courant 2014 des travaux ont été effectués et le problème résolu. La zone humide apparaissant toujours dans le projet de PLU il demande sa suppression. Il rappelle qu'il y a quelques années ce terrain était encore un champ de culture... Qu'il envisage de recréer à cet endroit précis un potager. Il remarque également que certains terrains clairement trempés n'avaient pas été classés en zone humide ; il questionne « peut-être n'ont-ils pas été repris dans la zone de prospection du bureau d'études en charge de l'évaluation ? Je souhaiterais alors en cas de non recevoir de ma requête ci-dessous, il soit procédé à une véritable étude de terrain de la parcelle 108... »</p>	<p>Dans son mémoire en réponse, la commune rappelle qu'il existait une ferme et 2 Hôtels en lien avec les sources, mais ils ont été démolis. La commune rappelle l'historique : Un CUB a été déposé en 2013 mais celui-ci a été refusé car une partie du projet était incluse en zone ND du POS. Le projet a été revu (19 lots) et un nouveau CU déposé en 2014 : il a été signalé la mise en œuvre possible d'un suris à statuer par rapport au PLU en cours. Tout au long de l'élaboration du PLU, la Commune a été alertée par les PPA sur le développement trop ambitieux de la Commune. Aujourd'hui même les avis émis par les PPA dans le cadre de la consultation ont demandé certaines réductions et suppressions</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demande de la SCI : VAN-PEL, représentée par Monsieur VANNON Christian. Monsieur VANNON dans son courrier, souhaite conserver en zone constructible la Parcelle AH 36 et la parcelle C 117. Sollicite l'intégration des parcelles C 116 et 118 actuellement en A dans le périmètre collectif c'est-à-dire en zone constructible. Il écrit, qu'il est essentiel pour lui de maintenir les spécificités des terrains actuellement constructibles, il espère le reclassement des 2 parcelles agricoles en zone constructible toutes ces parcelles forment un ensemble propice à leur projet, cette zone bénéficie déjà des égouts, de l'eau, de l'électricité, de bornes incendies de chemins et routes existantes, et de « CUB ». Les Maires précédents avaient participé au projet en amenant les égouts au droit des parcelles concernées.</p>	<p>Dans son mémoire en réponse, la commune rappelle qu'il existait une ferme et 2 Hôtels en lien avec les sources, mais ils ont été démolis. La commune rappelle l'historique : Un CUB a été déposé en 2013 mais celui-ci a été refusé car une partie du projet était incluse en zone ND du POS. Le projet a été revu (19 lots) et un nouveau CU déposé en 2014 : il a été signalé la mise en œuvre possible d'un suris à statuer par rapport au PLU en cours. Tout au long de l'élaboration du PLU, la Commune a été alertée par les PPA sur le développement trop ambitieux de la Commune. Aujourd'hui même les avis émis par les PPA dans le cadre de la consultation ont demandé certaines réductions et suppressions</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>

<p>Dans le projet actuel de PLU, il n'existe pas de SCOT, ce qui va à l'encontre des objectifs de développement du site (lotissement, relance des eaux minérales de Bussang...).</p>	<p>(zone 1AU) des zones ont été signalées dans le dossier d'enquête publique complémentaire. Le projet tel que décrit (19 lots) compromet l'équilibre du développement urbain tel que prévu. Il augmenterait de manière significative le développement urbain de la commune. La Commune ne peut donc y répondre favorablement. Conformément au plan transmis, la SCI peut tout de même réaliser 3 lots. Le CE ne peut que confirmer ce constat, au regard des besoins, le projet est trop important.</p>	
<p>Demande de la SCI du Massif de la Bouloie Dans son courrier Monsieur PEDUZZI rappelle que la SCI est propriétaire de la parcelle 518 D « Champ Mahu » L'aménagement de ce secteur de la Bouloie par la société a commencé en 1978... Aujourd'hui, ce sont une soixantaine de résidences principales ou secondaires qui ont vu le jour. Et pour répondre aux demandes de la Mairie, la société a procédé à des travaux de réfection de la route et consolidé l'assainissement. Elle à découvert avec étonnement la proposition de classement de la parcelle 518 en zone A. Au cours des réunions de concertation, la Commune avait montré sa volonté d'autoriser de nouvelles constructions. Le dossier de PLU va à l'encontre des préconisations de la Mairie. Le Maire interrogé par la société a mis en avant le refus des services de la Préfecture au motif de la protection des sites et la préservation des terres agricoles. Monsieur PEDUZZI réitère son étonnement quant au classement de cette parcelle en A. Il argumente, qu'un des objectifs du PLU est d'anticiper les besoins afin de permettre l'accueil de population nouvelle. Ambition affichée par la commune qui vise un accroissement de population de 10% sur 20 ans. Les terrains visés sont intégrés depuis le départ (1978) au projet initial. Ils sont dans la continuité des aménagements existants, bien desservis par des infrastructures proches nécessitant peu de travaux d'extensions et s'inscrivant dans le paysage. D'autre part, que la loi montagne applicable pour le secteur, pousse à la densification des zones urbaines existantes, que le projet répond à cet objectif. Enfin la société est en mesure de réaliser des logements répondant aux nouvelles normes de performances énergétiques et d'intégration environnementale ...répondant aux objectifs d'attractivité et de développement portés par le projet du PLU. En conséquence et compte tenu des éléments exposés, réitère la demande de classement de la parcelle 518 en zone constructible afin d'y réaliser des logements individuels ou collectifs.</p>	<p>J'émet un avis défavorable à ces demandes Dans le cadre strict et réglementaire, tel que rappelé en préambule. Vu la demande de dérogation posée par la commune et qui a été refusée par la commission départementale de la nature et des paysages (rappelé par la Commune dans le mémoire en réponse). Cette requête ne laisse aucune prérogative sérieuse au C E pour accéder à la demande du gérant de la SCI de la Bouloie. En conséquence : J'émet un avis défavorable au classement de la parcelle 518 en zone Urbaine. Dans une réflexion plus large et concernant tout ce secteur de la Bouloie qui est une zone d'altitude dominant la Commune. Avec un domaine skiable qui est malheureusement à l'arrêt depuis la saison 2010 / 2011, et en l'attente d'un repreneur. Un Hôtel Restaurant qui lui survit et ne demande qu'à se développer. Il y a là, manifestement un espace de développement qui dépasse le cadre communal. Pour l'existant, il faut le préserver et lui offrir des perspectives de développement. Cet espace est le symbole de la pertinence d'un SCOT, qui pourra déterminer sur une zone à définir, des perspectives et une dynamique de développement touristique lié à la montagne. Et si les communes en intercommunalités le veulent, une compétence intercommunale pour le développement touristique.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demande de Monsieur COLIN Yves qui est propriétaire (et porte parole) en indivision d'une parcelle construite (50) et de plusieurs parcelles secteur « Saute ». Les parcelles 761 et 504, qui sont en partie UA au POS et sont aujourd'hui en A.</p>	<p>Dans son mémoire, la commune : Précise qu'elle ne peut répondre favorablement à cette demande de classement des parcelles 761 et 504.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>

Séance du 13 mars 2015

<p>La parcelle 761 est une grande parcelle qui entoure sa maison la partie aval est maintenant référencée en zone Humide la partie amont constructible dans le projet va être déclassée, suite à une remarque de la Chambre d'agriculture « La parcelle 761 classée en zone U est une parcelle agricole déclarée à la PAC et/ou Mécanisable ».</p> <p>La parcelle 504 est aussi reclassée en A, concernée par une zone humide.</p> <p>La parcelle 66 classée A.</p> <p>Il est insatisfait de ces classements</p> <p>Il demande que les parcelles 761 et 504 soient considérées constructibles.</p> <p>Il note que ces parcelles sont desservies par les réseaux et entourées de parcelles bâties, avec lesquelles elles sont en continuité.</p> <p>Situées en bordure de route, elles ne sont pas plus humides que les voisines, un simple drainage est possible.</p> <p>L'accès routier est sans danger.</p> <p>Que ces parcelles bénéficient d'une exposition recherchée.</p> <p>Il fait remarquer que bizarrement juste au niveau du réservoir une zone humide est si réduite quelle laisse constructible la parcelle contigüe N°276...et un peu plus haut une parcelle isolée, partie de parcelle 719.</p> <p>Il questionne, « le découpage se fait -il à la tête du client ? Qu'on lui explique comment ce qui est possible pour un ne l'est pas pour d'autres ».</p> <p>Enfin il regrette n'avoir pas été prévenu des réunions préparatoires (concertation).</p>	<p>Elle rappelle, que l'inventaire des zones humides à été réalisé par un bureau d'études spécialisé.</p> <p>Que l'inventaire a été réalisé sur la base de critères scientifiques.</p> <p>Que les zones humides identifiées doivent être préservées conformément au SDAGE.</p> <p>Que des zones humides ont été identifiées sur la parcelle 504 et la parcelle 761 pour partie, en conséquence, celles-ci ont du être préservées.</p> <p>Concernant l'autre partie de la parcelle 761, la chambre d'agriculture dans son avis a demandé le classement en zone agricole.</p> <p>Pour le C E :</p> <p>Les demandes de Monsieur COLIN portent sur des parcelles qui sont toutes pour parties classées U au POS.</p> <p>Concernant la présence de zones humides, sur la partie constructible au POS des parcelles 761 et 504 :</p> <p>Je prends acte de la situation et comme la commune dans le mémoire en réponse, je ne peux répondre favorablement à la demande de conserver en zone U les zones humides.</p> <p>Une autre partie de la parcelle 761 classée U au POS, toujours classée U au projet de PLU, a été retenue dans le dossier des modifications à intégrer dans le dossier d'approbation suite aux avis des PPA, en l'occurrence l'avis de la Chambre d'Agriculture signalant la parcelle 761 « déclarée à la PAC et/ou mécanisable ».</p> <p>Cette petite partie de la parcelle 761 ne fait pas partie des strictes réserves du Préfet.</p> <p>Sur le plan du zonage, cette petite parcelle a et conserve toutes les qualités pour être constructible...sauf peut-être une inscription à la PAC.</p> <p>Considérant :</p> <p>D'une part.</p> <p>Que la commune a émis un avis favorable à l'ensemble du dossier des modifications à intégrer dans le dossier d'approbation suite aux avis des PPA.</p> <p>D'autre part.</p> <p>Que cette petite partie de la parcelle 761 est classée U au POS et au projet arrêté.</p> <p>Que si cette petite partie de la parcelle 761 est déclarée à la PAC (?), cette situation est existante avec le POS actuel.</p> <p>Que le maintien de cette petite partie de parcelle en zone U, n'accorde pas de droit nouveau au propriétaire.</p> <p>J'émet le souhait et recommande, que la commune, se positionne de nouveau sur cette décision de classement et conserver en U cette petite partie de la parcelle 761 tel que prévu au dossier arrêté.</p> <p>Dans son mémoire, la commune est favorable à cette demande qui permettrait l'installation d'une exploitation agricole.</p> <p>La commune prendra toutefois l'attache des services (DDT et Chambre d'Agriculture) avant inscription.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demande de Madame TSCHIRRET Nathalie et Monsieur BILLY Jean Luc, par courriel reçu le 27 janvier (une lettre + un plan).</p> <p>Ils indiquent être propriétaires des parcelles : 516 ; 517 ; 518, au 9 route de la Hutte.</p>		

<p>Au regard de l'usage défini pour leurs terrains, ils souhaitent une modification de la parcelle 516 en usage AC.</p> <p>La zone délimitée est une partie de terrain sur laquelle ils envisagent la construction d'un hangar, bâtiment, ou box pour chevaux dans le cadre d'une activité agricole (élevage).</p> <p>Demande de Monsieur LUTENBACHER Jean Claude qui est propriétaire de la parcelle 525 sise au lieu dit « La Hutte » et « Envers de la Hutte ».</p> <p>Lors de l'instruction du projet, il me dit que le classement en U de sa parcelle avait été envisagé. Il est fortement surpris de cette décision, alors que sa parcelle bénéficie d'une bonne situation, en bordure de route, à proximité des réseaux.</p> <p>Des constructions sont présentes en face et à côté.</p> <p>Il me rappelle qu'il est propriétaire depuis 1999, sans exploitation agricole, le terrain est juste entretenu pour éviter la friche, son projet étant de pouvoir construire sur celui-ci.</p>	<p>Sous réserve de l'avis favorable de ces services.</p> <p>J'émet un avis favorable à cette demande de classement en zone AC selon le plan remis.</p> <p>En réponse, la commune précise qu'elle ne peut répondre favorablement à la demande. Elle précise, qu'une partie de la parcelle 525 avait été incluse en zone UA et présentée à une première Commission Départementale de la Nature et des Paysages (mai 2013) pour dérogation d'ouverture à l'urbanisation. Les remarques exprimées par la commission étaient défavorables parce que incompatibles avec la loi montagne.</p> <p>Pour le CE.</p> <p>Je fais aussi le constat de l'isolement de cette parcelle, enclavée entre 2 zones Humides.</p> <p>En conséquence, j'émet un avis défavorable à une modification du zonage tel que prévu au projet.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demande de Monsieur MANGEL Roger qui est venu constater que la parcelle 512 « La Noire Goutte » est en zone A.</p> <p>Il aurait souhaité construire un abri de jardin sur cette parcelle.</p>	<p>La commune précise qu'elle ne peut répondre favorablement (loi montagne).</p> <p>J'ai exprimé à Monsieur MANGEL que sa demande ne pourrait être satisfaite.</p> <p>En conséquence.</p> <p>J'émet un avis défavorable au classement U de sa parcelle.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demande de Monsieur LEVAIN Aurélien qui est un jeune agriculteur résident secteur « Tave ».</p> <p>Son exploitation est en AC (124 / 143).</p> <p>Il demande que la parcelle 144 soit classée en zone agricole constructible et non en zone Ah et A. Il voudrait pouvoir développer une activité agricole sur cette parcelle privée et proche de l'habitation.</p> <p>Pour la parcelle 141 appartenant à la commune, il aimerait que cette parcelle soit aussi classée en zone agricole constructible, afin de pouvoir construire par la suite un bâtiment agricole ou d'élevage en vue d'une installation.</p> <p>Il demande également le classement en zone agricole constructible de 4 parcelles « Au Sechenat » (373/369/368/464).</p> <p>Egalement pour la parcelle 395, à « Meuselotte ».</p> <p>Afin de pouvoir construire des abris pour son troupeau dans des endroits éloignés de sa ferme. (Joint 2 plans).</p>	<p>Dans sa réponse ; Pour la parcelle 144 à La Tave, la commune est favorable à cette demande qui permettrait l'installation d'une exploitation agricole, elle prendra l'attache des services (DDT et Chambre d'Agriculture) avant inscription.</p> <p>Les parcelles 141 et 395 appartiennent à la commune.</p> <p>Un bâtiment appartient au propriétaire du sol (et ne pourra être fait sans son accord).</p> <p>Les autres parcelles sont aussi louées.</p> <p>Le CE, approuve la demande faite en vue du développement d'une installation agricole, sur la parcelle 144 en conséquence : Emet un avis favorable à la demande de classement de la parcelle 144 en AC</p> <p>Pour les parcelles communales : Mon avis favorable est conditionné à l'accord de la commune.</p> <p>Pour les autres parcelles qui sont louées, en l'absence d'une demande des propriétaires J'émet un avis défavorable.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demande de Mesdames ZETTEL Marie Claude et Dominique qui sont propriétaires de l'hôtel restaurant de la Bouloie, situé au pied des pistes de la station de la Bouloie.</p> <p>L'objet de la demande est : « le changement d'utilisation de nos terrains cadastrés 501 (ou 564) et 506 (ou 567) dans le cadre du PLU ».</p> <p>Elles expliquent :</p> <p>En 2010, et 2011, nous avons demandé à Monsieur le Maire de Bussang de revoir le classement IINC1 de notre zone afin de faciliter le développement touristique et donc la pérennité de notre établissement.</p>	<p>Dans le mémoire en réponse la commune précise</p> <p>« L'Hôtel restaurant doit offrir un parking privé à sa clientèle. Ce parking correspond à la parcelle 564 (le parking parcelle 286 étant communal) ». Par ailleurs la volonté communale est de garder une fonction touristique et de loisirs au site afin de permettre la reprise de la station de la Bouloie, ce secteur n'a pas vocation à voir se développer un projet immobilier.</p> <p>Par ailleurs, la commune propose d'échanger sa parcelle 286 (zone UA constructible) contre la parcelle 564 afin de maintenir un parking dans le cadre de la reprise et du développement de la station de ski.</p> <p>Les plans transmis par Mesdames ZETTEL font état d'une demande d'élargir la zone Nis sur la parcelle 566. La commune y est favorable.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>

<p>6 ans après la fermeture de la station, aucun reprenneur ne s'est présenté. Cela nous a amené à revoir l'avenir de notre établissement. Nous avons présenté une demande de CU en 2013 à la Mairie, pour la construction de 5 chalets / gîtes. Il nous a été retourné avec acceptation, (opération réalisable). L'établissement est construit sur une Zone IINC1 ce qui signifie que ce secteur est réservé aux constructions et installations destinées à l'accueil des skieurs. Pour la Direction Départementale du Territoire (DDT) ce classement empêche toute modification des bâtiments.</p> <p>Compte tenu de l'inactivité des installations de ski (6ème année consécutive), « nous vous demandons d'autoriser le changement d'utilisation de nos bâtiments et terrains, en zone constructible (situés en zone IINC1 pour le 501 (ou 564) et en zone IINC5 pour le 506 (ou 567) au POS). Dans le projet de PLU, afin de pouvoir nous développer rapidement en tant qu'acteur touristique de Bussang ».</p> <p>Nous avons besoin de cette modification afin d'envisager sereinement un avenir pour notre établissement.</p>	<p>Pour le CE, sur ce secteur, il convient de préserver l'avenir. Dans le projet de PLU, seule la parcelle 286 de la commune est disponible à l'urbanisation en zone UA.</p> <p>Je souhaite répondre à la pérennisation de l'activité de l'établissement des sœurs ZETTEL, et préserver comme le dit avec justesse la commune l'avenir de la station.</p> <p>La proposition communale d'échange me paraît un bon compromis.</p> <p>Dans le projet présenté par les sœurs ZETTEL, La demande est élargie sur une partie de la parcelle 586 sur laquelle est, pour partie également situé, leur établissement. Cette légère extension de la zone Nls ne portera pas préjudice au domaine skiable.</p> <p>En conséquence :</p> <p>J'émetts un avis favorable à une légère extension de la zone Nls sur la parcelle 566 selon le plan présenté.</p> <p>J'émetts un avis défavorable à une modification du zonage des autres parcelles.</p>	
<p>Demande de Monsieur CLAUDEL Pascal qui sollicite le classement de 2 terrains.</p> <p>1 lieu dit « Les Broches » parcelle 170, il a fait une demande en juillet 2009 pour un passage en U, elle n'a pas été retenue. Elle est en zone A dans le projet.</p> <p>La deuxième demande concerne la parcelle 162 lieu dit « Champé » où il a construit son habitation.</p> <p>Cette parcelle profonde n'est constructible que sur la première moitié, côté rue, là où est sa maison.</p> <p>Il souhaiterait construire un chalet sur la deuxième moitié pour de la location saisonnière mais le classement de celle-ci en zone A le pénalise.</p>	<p>Je prends acte et approuve la proposition communale d'échange de parcelles.</p> <p>Dans sa réponse. Pour la parcelle 170, la commune précise qu'elle ne peut répondre favorablement à la demande, du fait des lois Alur et Montagne, le développement urbain doit-être reconcentré autour de l'existant et non pas de manière linéaire le long des voies.</p> <p>En outre ces lois visent à garantir et pérenniser l'agriculture de montagne.</p> <p>C'est un avis partagé par le CE, en conséquence j'émetts un avis défavorable au classement U de la parcelle 170</p> <p>Pour la parcelle 162, la commune propose une adaptation du trait de la zone UA afin de permettre une construction en double rideau, pour autant elle ne souhaite pas inclure la totalité de la parcelle 162 qui autoriserait des constructions en triple rideau. Elle rappelle les objectifs de la chambre d'agriculture sur ce secteur qui est intéressant pour l'agriculture, en outre elle informe de la révision du PPR qui peut-être incidente dans ce secteur.</p> <p>Le CE partage cet avis, la modification est mineure puisque sur cette parcelle en longueur il est proposé pour le trait de zonage qui traverse la parcelle dans sa largeur, un trait perpendiculaire, au lieu d'un trait oblique.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demande de Madame VOIRIN Nelly qui explique avoir pris connaissance en Mairie du projet de PLU et notamment du sort des parcelles 474 et 480 section B classée en A. N'ayant pu me rencontrer durant les permanences elle souhaite me faire savoir : Les parcelles 474 et 480 issues d'un héritage familial n'ont pas de vocation agricole...mais bien destinées à un usage de construction. Elles sont entretenues dans ce seul but et dans l'attente d'une construction le moment venu.</p> <p>La parcelle 474 était initialement classée UC. Déclassée en zone NA lors de la révision du POS en 1996. Ce déclassement avait pour unique raison l'inexistence de raccordement à</p>	<p>En conséquence, j'émetts un avis favorable à la légère modification proposée.</p> <p>Dans sa réponse, la commune précise, qu'elle ne peut répondre favorablement à cette demande. Plusieurs échanges ont été réalisés tout au long de l'élaboration du PLU avec les PPA sur ce secteur et notamment Monsieur BERTON, la DDT, et le PNRVB.</p> <p>Toutes ont émis un avis défavorable sur ce secteur au titre de la loi Montagne et de la préservation des paysages</p> <p>Pour le CE, j'ai rappelé en préambule toutes les contraintes qui se sont imposées, à la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>



Séance du 13 mars 2015

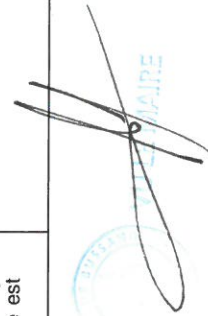
<p>l'eau potable, celle-ci est maintenant en attente à l'amont et à l'aval l'électricité est aussi présente.</p> <p>D'autres part, l'accès à la parcelle est prévu et cadastré : N° : 467, 471, 472, 478, 701, 702, 704, 706, (propriété en indivision avec N° :475, 473, 700, 703, 707, 705).</p> <p>Elle rappelle que depuis bien des années elle tente d'obtenir le classement de sa parcelle en constructible pour son projet...tout comme cela a été fait avec la parcelle attenante 475 issue du même héritage. Elle se sent tout bonnement, retirer l'accès à un projet qui lui tient particulièrement à cœur.</p> <p>Que dans le cas où le PLU serait approuvé en l'état, le préjudice subit serait une pure spoliation.</p> <p>En conclusion, elle demande expressément de bien vouloir prendre en compte les éléments énoncés et étudier la possibilité de maintenir principalement la parcelle 474 en zone AU, ou partie de celle-ci, afin d'accorder ce qui serait une zone à urbaniser à des parcelles jouxtant celle-ci ou déjà bâties (N°475, 700,717) et au secteur urbanisable AU prévu en amont.</p>	<p>Dans ce secteur du Sauté, toutes les parcelles construites aux alentours des parcelles de Madame VOIRIN sont dans le projet, autant de petites zones Ah qui ne sont plus ouvertes à l'urbanisation sauf extensions mesurées de l'existant, et petites annexes ou dépendances.</p> <p>Les POS, maintenant les PLU, sont des documents révisables.</p> <p>En conséquence, et compte tenu de la loi Montagne et des avis émis. Je n'ai pas d'arguments pour satisfaire la demande de classement de la parcelle 474 en zone AU.</p> <p>J'émets un avis défavorable à la demande de classement en zone AU de la parcelle 474</p>	
<p>Demande de Monsieur LAURENT Gérard qui réside au « Larcenaire » :</p> <p>Le PLU manque de cohérence du fait de l'absence de SCOT.</p> <p>Le PLU est une succession d'intérêts individuels, principalement d'élus ou plutôt d'élus dirigeants.</p> <p>- Déclassement en inconstructible la parcelle 719 sur argumentaires de zones humides</p> <p>- A l'inverse la parcelle 272 pourtant très humide est classée en zone A</p> <p>-La parcelle boisée 276 est passée en constructible alors que l'on restreint les zones constructibles près de certaines fermes.</p> <p>-La parcelle 764 passe en constructible alors qu'elle est humide et qu'il existe un risque de glissement de terrain. D'ailleurs une tranchée a été réalisée suite au débordement du caniveau au bord du parking de ski de fond lors d'une crue.</p> <p>-Le règlement du PLU concernant le secteur UAz est trop permissif.</p>	<p>Dans son mémoire la commune apporte les précisions suivantes :</p> <p>Sur l'absence de cohérence du PLU en l'absence de SCOT :</p> <p>La commune a essayé de faire au mieux et de prévoir le maximum de développement urbain qu'elle pouvait dans la limite des lois Grenelle, Alur et loi Montagne.</p> <p>La commune ne peut que déplorer l'absence de SCOT, pour autant, elle n'a pas la compétence pour en être à l'initiative.</p> <p>Sur les zones humides, la commune précise.</p> <p>L'inventaire des zones humides a été réalisé par un bureau d'études spécialisé et indépendant. L'inventaire a été réalisé sur la base de critères scientifiques, et selon le cahier des charges de la DDT.</p> <p>Concernant la parcelle 272. La recherche ne s'est portée que dans les endroits aménageables, c'est l'option qui a été retenue.</p> <p>Pour la parcelle 276. La parcelle était déjà inscrite en zone UCa au POS.</p> <p>Pour la parcelle 764. Il s'agit d'un secteur construit. Comme signalé il s'agit de petites inondations temporaires.</p> <p>Sur le règlement concernant le secteur UAz trop permissif, la commune précise. La densité de construction est importante dans le secteur UAz, très peu de nouvelles constructions pourront y être réalisées. La hauteur des constructions existantes est très importante (notamment coté aval du fait de la topographie).</p> <p>Le règlement ne peut être plus restrictif que l'existant. Il en est de même sur la réglementation des toitures. L'article 11 est tout de même bien réglementé pour la zone UAz (citation des règles des articles 11.2.3 ; 11.2.4 ; 11.3.3).</p> <p>Dans tous les cas l'article R 111-21 du code de l'urbanisme garantit l'intégration paysagère du bâti. (Suit le texte de référence).</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>



MAIRE

<p>-Conteste les motifs du déclassement d'une partie de la parcelle 802 en zone A (sous les fenêtres d'Azuera)</p> <p>-Demande d'étendre la zone Nls jusqu'à la zone UA (parking)</p> <p>-Demande de classer l'intégralité de la parcelle 130 en zone A.</p> <p>-On ne trouve pas dans le PLU l'empreinte cadastrale du nouveau chemin parcelle 382 et 736.</p> <p>-S'étonne du classement en zone UA de la parcelle 737 qui n'appartient pas au propriétaire de la parcelle 459 voisine</p>	<p>Sur le déclassement d'une partie de la parcelle 802. La commune précise qu'elle a procédé à ce déclassement dans le cadre de l'enquête complémentaire suite à l'avis de la DDT.</p> <p>Sur les demandes de Monsieur LAURENT :</p> <p>Demande d'étendre la zone Nls jusqu'à la zone UA (parking).</p> <p>La commune est favorable à cette demande.</p> <p>Demande de classer l'intégralité de la parcelle 130 en zone A.</p> <p>La commune est favorable à cette demande.</p> <p>Demande de faire figurer dans le PLU l'empreinte du nouveau chemin parcelle 382 et 736.</p> <p>La commune demande au bureau d'études de le reporter.</p> <p>Monsieur LAURENT s'étonne du Classement en zone UA de la parcelle 737 au motif quelle n'appartient pas au propriétaire de la parcelle voisine.</p> <p>La commune a souhaité dans la mesure du possible, en cohérence avec la réglementation en vigueur et en cohérence avec le projet communal, de prendre en compte les projets des habitants.</p> <p>Les parcelles 737 et 459 appartiennent au même propriétaire. Aussi il est cohérent de permettre la création d'une dépendance ou d'une extension de l'habitation existante parcelle 459 sur la parcelle 737.</p> <p>_____</p> <p>Pour le C E :</p> <p>Dans ce courrier, Monsieur LAURENT, se livre à une analyse très critique des dispositions du Projet de PLU et des conditions de son élaboration.</p> <p>Il formule aussi des requêtes plus personnelles.</p> <p>_____</p> <p>Il m'a d'ailleurs informé avoir plusieurs litiges avec la commune dont un contentieux en cours de jugement au TGI.</p> <p>_____</p> <p>La révision du PLU a été décidée en 2009, dans le cadre de la loi SRU de 2000 qui a créé les PLU.</p> <p>Tout au long de son cheminement, le projet a du s'adapter à la loi Grenelle de 2010, puis ALLUR il y a un an.</p> <p>Je conçois que le manque de SCOT est préjudiciable, notamment pour le développement économique et touristique en zone de montagne, je le rappelle dans d'autres requêtes...La commune le déplore également, sans en être comme elle le dit responsable.</p>
--	--

	<p>Dans la circonstance, les services associés et plus spécialement les services dépendants du Préfet ont exercé un contrôle renforcé. Ce contrôle renforcé, n'est pas une punition pour Bussang, mais une exigence du législateur.</p> <p>Pour ce qui est des zones humides :</p> <p>Le CE n'a pas de compétence dans la détermination (ou non) des zones humides. L'étude a été réalisée par un bureau d'études qualifié, selon des critères objectifs et sérieux. L'inventaire des zones humides, est dans les annexes du projet. Il est précisé que c'est un inventaire (non exhaustif) réalisé par le bureau d'études ECOLOR. Page 3. En 2.1 périmètre inventorié, il est précisé :</p> <p>« Les prospections ont été réalisées dans les zones d'urbanisation actuelles et futures. Autrement dit, l'inventaire des zones humides a été réalisé partout où ces milieux naturels spécifiques constituent un enjeu pour le développement communal. Concrètement, les zones humides ont été inventoriées dans toutes les zones U et NA de l'ancien POS de la commune de Bussang ».</p> <p>La détermination a été réalisée au printemps et début de l'été 2011. Concernant la parcelle 764 Le risque décrit. « Crue, inondation suite au débordement d'un caniveau » et le remède apporté, « déviation des eaux vers la forêt » sont plus le signe de phénomènes ponctuels que de « zone humide ». Simple constat de ma part à la lecture de la lettre. Si problème il y a, il me semble plus, dépendre du pouvoir de police du Maire dans un premier temps.</p> <p>Sur le règlement, la commune précise que le règlement ne peut pas être plus restrictif que l'existant.</p> <p>Sans être totalement satisfaisant, le « garde fou » réside dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme tel qu'énoncé dans le mémoire en réponse.</p> <p>Concernant les observations, sur les parcelles 276, et 802, Je souscris aux réponses apportées par la commune.</p> <p>Observation sur la parcelle 737 en UA. La commune a apporté une explication.</p> <p>Concernant les demandes de Monsieur LAURENT :</p> <p>Il est cohérent que la petite zone N dont une partie sert de parking, soit rattachée à l'activité du domaine skiable et soit classée en Nls.</p> <p>Nota : Monsieur LAURENT dans sa demande parle d'abord de la minuscule zone N 764 puis un peu plus loin d'un secteur de la parcelle n° 130. Sauf erreur cette petite zone classée N fait partie de la parcelle 130.</p> <p>La parcelle 130 qui est en zone Nf, est depuis toujours a vocation agricole, le demandeur y fait pâturer en estive des bovins de race Highland, un classement en zone agricole est logique.</p>
--	--



	<p>Nota : Là aussi, il faut comprendre, la partie de la parcelle 130 qui est en Nf, une autre partie de la parcelle 130 se trouve en zone Ns, elle ne fait pas partie de la demande.</p> <p>En conséquence. J'émet un avis favorable : Au rattachement de la petite zone N (partie de la parcelle 130) à la zone Nis. Au classement de la partie de la parcelle 130 actuellement en zone Nf, en zone Agricole.</p> <p>Report sur le plan du projet, de l'empreinte cadastrale du nouveau chemin parcelle 382 et 736. La commune demande au bureau d'études de le reporter.</p>	<p>Avis conforme à celui du commissaire enquêteur</p>
<p>Demandes de Messieurs GEHIN Jean Michel et Frédéric et Monsieur le Maire de Bussang.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLU, Monsieur GEHIN Jean Michel a émis le vœu de pouvoir s'agrandir sur la parcelle B257 d'une surface de 8078 m².</p> <p>Ils demandent l'échange de cette parcelle cadastrée section B 257 classée en zone Ni, avec une superficie équivalente sur les parcelles classées A dans le projet actuel et cadastrées section A N° 263p, 256p, 258p, 257p ; et cela en accord avec l'agriculteur exploitant des terrains objets de l'échange, Monsieur GEHIN Frédéric, le propriétaire du camping et la commune.</p> <p>Par un courrier en date du 24 janvier, Monsieur GEHIN Jean Michel et Monsieur GEHIN Frédéric, demandent conjointement, s' il serait possible de procéder à l'échange concernant le zonage de la parcelle N°257 contre les parcelles N° 1, 256 et 263, zone de loisir, et zone agricole de manière à pouvoir étendre le camping « Sunélia Domaine de Champé ».</p>	<p>Le C E prend acte de l'évolution probable du PPRI, et se félicite de la réactivité qu'il y a eu, pour assurer la pérennité de cet établissement d'hébergement et de loisirs, acteur économique important de la commune.</p> <p>Il y a accord des propriétaires respectifs sur les parcelles à échanger (ce sont 2 frères).</p> <p>Pour des parcelles classées en A ou en NI dans le projet.</p> <p>Dans leurs demandes, il est fait état de la parcelle 1 qui est en UA. Elle n'est pas concernée par la demande de modification de zonage.</p> <p>Ainsi la parcelle 257 en NI dans le projet serait classée en A.</p> <p>Les parcelles 256 ; 257 ; 258, actuellement en NI pour partie et en A d'autre partie, seraient entièrement classées en NL.</p> <p>La parcelle 263 pour partie en NI et autre partie en A, serait classée en NI et en A selon plan annexé.</p> <p>En conséquence. Compte tenu de L'accord des propriétaires réciproques, de l'accord de la commune, de l'intérêt économique évident de cette opération, de l'implication des services de l'état pour cette solution. J'émet un avis favorable. Au classement en zone A de la parcelle 257. Au classement en zone NI des parcelles 256 ; 257 ; 258. Au classement en zone NI et en zone A selon plan annexé de la parcelle 263.</p>	



VILLE MAIRE

2. Remarques des personnes publiques associées

Avis des personnes publiques associées	Avis du Commissaire enquêteur	Avis du Conseil Municipal
<p>Avis du préfet : Le projet de PLU a été transmis au service de l'état le 28 avril 2014. L'avis du Préfet a été rendu le 24 juillet 2014 (reçu le 28 à Bussang). Le délai d'instruction a été tenu (- de 3 mois).</p> <p>A partir des documents arrêtés transmis, le projet communal tend à : -Fixer un objectif démographique en croissance de 10 % pour les 20 années à venir (soit 160 habitants).</p> <p>Pour cela le projet s'oriente autour de principes d'aménagements durables. -Favoriser la mixité de l'habitat, de ses résidents et des usagers...respectueuse d'une qualité architecturale et conservant des « poches » naturelles. -Faciliter l'accès au tourisme 4 saisons et développer l'activité économique autour de l'eau de source et de l'espace forestier. -Préserver, voire favoriser le développement de l'agriculture de montagne notamment en coordination avec le Plan Paysage qui prévoit de redonner vie à des espaces agricoles occupés par des friches forestières. -Promouvoir les déplacements, alternatifs à la voiture, principalement tournés vers le tourisme et mettre en valeur les paysages et les ressources naturelles. Le recensement du potentiel constructible en zone U est d'environ 25 hectares.</p> <p>Le nombre de logements vacants estimé à 96.</p> <p>Après application d'un coefficient de rétention l'offre est évaluée à 136 logements en zone U.</p> <p>Si on ajoute divers projets connus ce sont 160 logements hors résidences médicalisées qui sont offerts, dépassant largement les ambitions démographiques du projet (160 habitants).</p> <p>Ce qui amène le Préfet à considérer. « Les projections d'accueil de population restent ambitieuses au regard de la tendance actuelle. Leur traduction dans le zonage conduit à une surévaluation des besoins en terme de consommation d'espace ».</p> <p>Sur la préservation des espaces agricoles le Préfet rappelle l'avis défavorable de la CDCEA et les motifs de cet avis : -Des surfaces ouvertes à l'urbanisation, supérieures aux besoins de la commune et consommées d'espaces agricoles.</p>	<p>Le dossier complémentaire des modifications à intégrer dans le dossier d'approbation suite aux avis des Personnes Publiques Associées lève toute ambiguïté sur la volonté de la Commune de prendre en compte les exigences émises par le Préfet. Le Maire de Bussang a présenté aux services de la DDT placé sous l'autorité du Préfet, le dossier complémentaire issu de ses remarques. En réponse, le Préfet par courrier du 14 octobre 2014 note en suite à donner : « A la lecture de ce dossier complémentaire qui tient compte dans leur globalité des remarques émises dans mon premier avis, ou à défaut, justifie le maintien de certains secteurs, je vous informe que je n'ai pas de remarques à formuler, et que la suite de la procédure peut donc être engagée ».</p> <p>En annexe de l'avis du Préfet des remarques concernant le règlement sont posées, plusieurs d'entre elles sont de formes pour les zones U ; UA et AU. Celles concernant la zone 1AUX devront compléter le document, ainsi que celles concernant les zones : A ; AH ; Ac.</p> <p>Deux précisions sont aussi à prendre en compte concernant le rapport de présentation. Ces points en annexe ne sont pas intégrés au dossier complémentaire, ils devront être pris en compte. Dans le mémoire en réponse, La commune précise : « La totalité des remarques seront prises en compte ».</p>	<p>Toutes les remarques ont été reprises dans le dossier d'enquête publique complémentaire visé par M. le Commissaire enquêteur comme suite au Courrier de M. le Maire en date du 15 septembre 2014 et celui de M. le Préfet en date du 15 octobre 2014 autorisant la commune à poursuivre la procédure.</p> <p>Les précisions complémentaires concernant le règlement (p16) et le rapport de présentation(p17) demandée par M. le Commissaire enquêteur seront prise en compte</p> <p>Avis conforme à M. le Commissaire enquêteur</p>

Séance du 13 mars 2015

-Des zones Ah et Ni à réduire.
 -Des zones d'extension dédiées à l'urbanisation à retirer, notamment les parcelles agricoles déclarées à la PAC (zone 1AU Lallière et Meuselotte ainsi que la parcelle N° 159 jouxtant la zone de Lallière).
 Le Préfet souscrit à ces conclusions et y ajoute l'analyse suivante.

a) Taches urbaines :
 -Certains zones ont déjà été réduites mais pourraient faire l'objet d'ajustements notamment la zone UA aux lieux dit :
 -Voie communale N° 1 de la Tave à la Hutte. projet
 -Larcenaire, hors parcelles 109 et 110, sur lesquelles la commune a un projet touristique avec maîtrise foncière.
 -Voie communale N° 3 de Bussang à Haitroye.
 -Les zones humides présentes dans ces zones, les friches boisées, les bosquets méritent d'être rendus aux zones agricoles ou naturelles les plus proches.

b) Espaces naturels et agricoles
 - Le Préfet s'appuyant sur la loi ALUR rappelle l'encadrement strict des droits à construire en zone A et en zone N.
 A titre dérogatoire et exceptionnel, et après avis de la CDCEA.
 Des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), peuvent être autorisés.

Dans le projet présenté, l'habitat dispersé dans des zones Ah et Nh relève des STECAL et permet une évolution limitée de ces constructions.
 Le cumul de ces petites surfaces représente au total 26 Hect.
 Pour le respect de la loi ALUR ces STECAL devront être davantage circonscrits aux bâtis existants.

Pour conclure sur la préservation des espaces naturels et agricoles le Préfet précise :

« Bien que le périmètre des zones dédiées à la construction ait été réduit, et malgré un relief parfois hostile, le zonage doit encore faire l'objet de réajustements sans empêcher la commune de réaliser ses projets. Par ailleurs, la loi ALUR ayant considérablement restreint le champ d'occupation du sol en zones agricoles et naturelles, les ajustements suivants sont donc nécessaires » :

- Réduction du périmètre des zones UA et NI sauf si besoins dûment justifiés pour ces dernières.
- Délimitation des pastillages circonscrits au bâti existant (zones Ah et Nh).
- Démonstration de la nécessité de conserver les zones d'ouverture à l'urbanisation (1AU) principalement pour les zones de Lallière et Meuselotte. A minima, les parcelles déclarées à la PAC seront rendues à un usage agricole.



VU LE MAIRE

Séance du 13 mars 2015

Sur les Prescriptions Nationales Particulières :

-La commune de Bussang est soumise à la loi montagne.
« Malgré la présence d'un bâti diffus, le projet de PLU respecte les principes de la loi montagne dans le sens où le zonage ne crée pas d'étalements sur des parcelles non bâties ».

Compatibilité avec le SDAGE

- Concernant la prise en compte de l'exposition aux risques et prévention des risques, le PPRi approuvé en 2008 est reporté sur le PLU.
 - Une nouvelle étude de la crue centennale est en cours, le PPRi pourrait être révisé selon les résultats attendus.
 - La commune doit régulariser les rejets d'eaux pluviales.
 - Par ailleurs, le rapport de présentation diffère sur la présentation de la grille d'analyse de compatibilité du PLU, avec le SDAGE.
- « La compatibilité avec le SDAGE Rhin Meuse est partiellement assurée. Conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, une réflexion sur la gestion des eaux pluviales serait opportune. La grille d'analyse doit être corrigée et répondre à la problématique d'alimentation en eau potable pour les nouvelles zones.

Evaluation Environnementale et Sites Classés.

a) Environnement

« Les éléments apportés dans le rapport de présentation et traduits par le zonage prennent en compte la problématique de la protection des sites remarquables.

b) Sites Classés

« Le périmètre du site classé, fourni dans le porté à connaissance, doit être réajusté.

Remarques d'ordre général sur les documents du PLU –Evolution ALUR.

- Le rapport de présentation rédigé selon l'article L.123-1-2 en vigueur au 5 janvier 2012 (version Grenelle) demeure valide car le débat sur le PADD de Bussang a été réalisé avant l'adoption de la loi ALUR.

- Le PADD devra être enrichi « d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». La loi ALUR n'a pas prévu de dispositions transitoires.

« Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain devront enrichir le PADD, conformément à la rédaction de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme ».

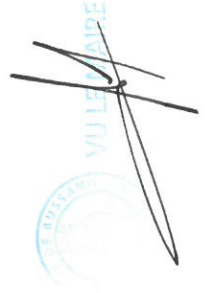
Economie d'énergie –Réduction des gaz à effet de serre

Le Préfet rappelle la politique publique sur cette importante problématique

.... « Cette problématique pourrait pertinemment être abordée dans un cadre supra-communal tel qu'un SCOT ».

Séance du 13 mars 2015

<p>Documents supra communaux (PLU- SCOT)</p> <p>Le Préfet fait le constat de l'existant en matière intercommunale, et rappelle l'encouragement, à travers la loi ALUR, à la cohérence que doivent avoir les documents d'urbanisme.</p> <p>« Une réflexion et des diagnostics partagés à l'échelle des Communautés de Communes ou des bassins de vie dans le cadre de la généralisation des PLU intercommunaux et / ou des SCOT deviennent les garants de la cohérence et du maintien de la solidarité entre les territoires ».</p> <p style="text-align: center;">EN CONCLUSION</p> <p>LE PREFET :</p> <p>« Emet un avis favorable sous réserve de la stricte prise en compte des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression des 2 zones 1AU « Lallière » et « Meuselotte », déclarées à la PAC. - Suppression de la parcelle n° 159, jouxtant « Lallière » et déclarée à la PAC. - Ajustement de la zone UA excluant les parcelles reconnues pour leurs enjeux environnementaux (les zones humides) ou occupées par des friches boisées. - Réduction des zones Ah et Nh au plus près du bâti existant assurant une possibilité d'évolution. - Ajustement des zones Ni en fonction de leurs besoins dûment justifiés. <p>Le Préfet note enfin que le PLU arrêté ne pouvant être modifié, un dossier complémentaire accompagnera le dossier d'enquête publique. Ce dossier fera apparaître les modifications demandées.</p> <p style="text-align: center;">Avis L'Agence Régionale de Santé (ARS)</p> <p>-Emet un avis favorable au projet.</p> <p>-Donne et rappelle des consignes de santé publique sur des projets de constructions ou d'aménagements évoqués dans le rapport de présentation.</p>		
<p style="text-align: center;">Avis du Conseil Général du HAUT RHIN</p> <p>-Emet un avis favorable au projet.</p> <p>-Propose d'actualiser les données du trafic routier de 2008/2009 au col de Bussang, par des données plus récentes 2011/2012, et de noter la « Navette des Crêtes » afin de compléter les éléments d'analyse urbaine.</p>	<p>-Le commissaire enquêteur y souscrit.</p>	<p>Remarques prises en compte par le Conseil Municipal</p>
		<p>Les données du rapport de présentation seront actualisées.</p> <p>Avis conforme à M. le Commissaire enquêteur</p>



Séance du 13 mars 2015

<p><u>Avis du centre régional de la propriété forestière Lorraine Alsace</u> -Rappelle avoir signalé qu'il aurait été souhaitable de ne pas intégrer en zone A des parcelles forestières.</p>		Remarques prises en compte par le Conseil Municipal
<p><u>Avis du Syndicat mixte du Pays Thur Doller</u> Le pays Thur Doller est porteur du SCOT éponyme. Il note une certaine cohérence avec des orientations du SCOT Thur Doller, il souligne que le PLU interco en cours d'élaboration sur son territoire prend en compte le SCOT existant... ce qui ne peut être le cas de Bussang ! Il invite la commune à un point de vigilance qui est de bâtir les extensions urbaines dans l'esprit du « grenelle ». -Emet un avis favorable au projet de PLU arrêté .</p>		Remarques prises en compte par le Conseil Municipal
<p><u>Avis de la Communauté de Communes Vallée de St Amarin</u> (Le Président de la C de C, est aussi le Président du Pays Thur Doller). S'interroge sur les objectifs de population de la commune de Bussang (+160) qui seraient en contradiction avec le potentiel disponible (238). Note que la zone 1AUX est fortement contrainte par des zones humides...et note que l'interdiction de construire sur zones humides ne figure pas dans le règlement de cette zone.</p>	<p>La zone 1AUX a fait l'objet d'une demande loi sur l'eau. Des prescriptions et aménagements en découlent. Le plan de zonage n'a pas pris en compte ces modifications, qui figurent dans l'OAP n°4. Ils devront être insérées dans le règlement de la zone, art. 2 : autorisées sous conditions « sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone définie dans l'OAP ».</p>	Avis conforme à M. le Commissaire enquêteur
<p><u>Avis de La Chambre d'Agriculture des Vosges</u> La chambre d'agriculture dans un avis de 4 pages, note l'impact du projet communal sur l'espace agricole déclaré à la PAC qui est estimé à plus de 10,50 ha, et une surconsommation de l'espace agricole... Il est aujourd'hui essentiel de sauvegarder les terres agricoles et s'inscrire dans le contexte des lois Grenelle et ALUR. Suit la liste détaillée et commentée de tous les sites qui posent problèmes à la chambre d'agriculture, ainsi que des remarques sur le règlement. Le président de la chambre conclut : « Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation paraît importante par rapport aux besoins en logements de la commune et favorise ainsi la consommation de parcelles agricoles, la Chambre d'agriculture des Vosges ne peut émettre un avis favorable sur ce projet de PLU, sans toutefois vouloir s'opposer à un développement de votre commune ».</p>	<p>La quasi-totalité des points évoqués, font également l'objet de l'avis défavorable de la CDCEA, repris dans l'avis du Préfet et favorablement corrigés comme dit plus haut par le dossier complémentaire des modifications à intégrer dans le dossier d'approbation suite aux avis des personnes publiques associées. Ainsi : - Les zones 1AU de Lallières et Meuselotte sont rendues à l'agriculture, ainsi que la parcelle 159 (UA) attenante. - A la Hutte les parcelles B 343, 540, 541 (dans un îlot PAC) et B 465 sont remises en A -Au Sauté et Larcenaire, les parcelles B477, 726 et 761 sont retirées de la zone UA. -Les zones NI (zones de loisirs, camping) du Chénaux ont été réduites. -Concernant la parcelle B 257 en zone NI c'est en accord avec l'exploitant. -Enfin la demande de réunir 2 zones AC (parcelles B188 et D218) est satisfaite. Par rapport au règlement, la cohérence demandée : art. 2 en zone AC est actée dans le dossier complémentaire. Compte tenu de la satisfaction globale apportée aux remarques et demandes de la chambre d'agriculture :</p> <p>Le CE considère que les raisons ayant conduit la Chambre d'Agriculture à : « ne pas émettre un avis favorable » sont levées.</p>	Toutes les remarques ont été reprises dans le dossier d'enquête publique complémentaire visé par M. le Commissaire enquêteur. Avis conforme à M. le Commissaire enquêteur



Séance du 13 mars 2015

<p><u>Avis du Parc naturel régional des Ballons des Vosges</u></p> <p>-Le président du Parc rappelle qu'en absence de SCOT, le PLU de Bussang doit être compatible avec la Charte 2012/2014 du Parc. Au principal, il note que le projet de PLU arrêté respecte les principales orientations défendues par le Parc en matière d'aménagement urbain et de développement du territoire.</p> <p>Il présente une déclinaison satisfaisante de la démarche Urbanisme Durable proposée par le Parc.</p> <p>Il note aussi que le projet de PLU représente une avancée notable par rapport au précédent POS en ce qui concerne la gestion de l'espace avec près de 120 ha soustraits à l'artificialisation.</p> <p>A la fin de son courrier et pour les raisons développées dans celui-ci : « Le Parc naturel régional des Vosges émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Bussang ».</p>		Remarques prises en compte par le Conseil Municipal
<p><u>Avis de L'Architecte des Bâtiments de France</u></p> <p>Rappelle les servitudes liées au Théâtre du Peuple et au sommet du Drumont. Fait des remarques sur le contenu du règlement : -Sur l'insertion des constructions dans le site (11.1.2.), pour les zones : UA ; UC. -En zone N ; - Secteur Nj (secteur de jardins), sur la construction des abris : surface ; toitures ; intégration ... - En site classé secteur Nf : sur l'insertion paysagère.</p> <p>En règle générale sur : les panneaux photovoltaïques ; les antennes paraboliques ; la publicité.</p> <p>Le dossier complémentaire des modifications à intégrer dans le dossier d'approbation suite aux avis des personnes publiques associées n'a pas pris en compte ces remarques, elles seront rappelées par le CE dans le PV de synthèse qui sera remis au Maire.</p>	<p>Le dossier complémentaire des modifications à intégrer dans le dossier d'approbation suite aux avis des personnes publiques associées n'a pas pris en compte ces remarques, elles seront rappelées par le CE dans le PV de synthèse qui sera remis au Maire.</p> <p>-Le Maire dans son mémoire en réponse précise :</p> <p>Pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les remarques concernant l'insertion des constructions dans le site en UA ; UC ; Nf (11.1.2) - Un complément de règlement concernant les panneaux photovoltaïques. <p>Le règlement sera complété dans le sens voulu.</p> <p>Pour les autres demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Dans les zones Nj, les toitures des abris de jardins comporteront 2 pans. -Réglementer la surface des toitures végétalisées selon les constructions. -Compléter la réglementation pour les antennes paraboliques. -Compléter le règlement concernant la publicité. <p>Le Maire argumente et justifie de la difficulté de mise en œuvre très contraignante ; ou difficilement applicable et précise que l'ABF est toujours sollicité dans le cadre du périmètre monument historique.</p>	Avis conforme à M. le Commissaire enquêteur
<p><u>Avis de : Communauté de communes des Ballons des Hautes-Vosges, Centre Régional de la Propriété forestière, Institut National des Appellations d'Origine, Conseil Régional de Lorraine, Conseil Général des Vosges, Conseil Général du Haut Rhin, ERDF-UREL, GRT Gaz, Commune de Saint-Maurice-Sur-Moselle, Commune de Fresse-sur-Moselle</u></p>		



LE MAIRE

<p>Il n'y a pas eu de remarques et d'avis défavorables, des autres personnes publiques qui ont répondu après consultation du dossier.</p>		
<p>Pas de réponse : Pays de Remiremont et ses Vallées, SDIS des Vosges, DDCSPP, DREAL, chambre des métiers, ONF, Conseil Régional d'Alsace, Chambre de Commerce et d'Industrie des Vosges, Réseau de transport d'électricité, EDF-DAIP, Syndicat d'Épuration du Thillot, Commune du Ménil, Commune de Ventron, SIVU Tourisme Hautes-Vosges, Syndicat Mixte de la Voie Verte des Hautes-Vosges</p>		

