



RAPPORT & CONCLUSIONS

de monsieur Jean-Paul LAMBLIN

Chevalier dans l'Ordre National du Mérite

COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

=====

ENQUÊTE PUBLIQUE

N°: E 24 000 55 / 25

DU 08/10 AU 08/11/ 2024

Modification du Plan local d'urbanisme (PLU) et création d'un
Périmètre délimité des abords (PDA)

DE

LA COMMUNE DE LONS LE SAUNIER (39)

SOMMAIRE GENERAL

A - RAPPORT

PRÉAMBULE	3
I GÉNÉRALITÉS	3
11 Connaissance du maître d'ouvrage	3
12 Présentation du lieu de l'opération	3
13 Présentation détaillée des caractéristiques du projet	5
II DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
21 Désignation du commissaire enquêteur et organisation de l'enquête	9
22 Composition et pertinence du dossier – concertation préalable	9
23 Durée de l'enquête	10
24 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements	10
25 Mesures de publicité – Mise à disposition du dossier	10
26 Permanence du Commissaire enquêteur	11
27 Réunion d'information et d'échanges	11
28 Formalités de clôture	12
III – OBSERVATIONS	13
31 Constat comptable (bilan) ...	13
32 Notification des observations au maître d'ouvrage – Mémoire en réponse	13
33 Examen des observations	13
34 Examen des avis des personnes publiques associées et avis de l'autorité environnementale	16

B - CONCLUSIONS

PREAMBULE - Rappel de l'objet de l'enquête et de son contexte	23
1 Régularité de la procédure	23
2 Enjeux du projet	23
Avis du commissaire enquêteur	24

A - RAPPORT

PRÉAMBULE

La présente enquête avait pour objet la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) et la création d'un Périmètre délimité des Abords de la commune de Lons-le-Saunier (39).

Elle s'est déroulée du mardi 08/10 au vendredi 08/11/ 2024.

I – GÉNÉRALITÉS

11 – Connaissance du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de cette révision est l'Espace communautaire Lons Agglomération (ECLA), dûment représentée par son président, monsieur Claude BORCARD, élu le 16/07/2020.

Au cours de l'enquête, mes principales correspondantes ont été Mesdames Mélanie **BERTON** et **Caroline BUCHET**, toutes deux en charge de l'URBANISME et du FONCIER de Ville de Lons le Saunier et d'ECLA

Et j'ai pu m'entretenir avec monsieur PLATEL du Bureau d'étude IAD chargé de l'élaboration du dossier de PLU et de PDA.

12 – Présentation du lieu de l'opération

Le lieu de l'opération est la ville de Lons-le-Saunier, à l'exclusion des autres agglomérations d'ECLA.

Lons-le-Saunier est le chef-lieu du département du Jura en Bourgogne-Franche-Comté. Après le rattachement de la Franche-Comté à la France en 1678, le retour de la paix permet la reconstruction de la ville qui déborde largement le tracé de ses anciennes fortifications et s'éloigne de son axe principal : la rue du Commerce, bordée d'arcades et signalée par un beffroi. Lons-le-Saunier est l'une des routes vers la Suisse. Au pied du Revermont, la ville est située sur l'axe nord-sud matérialisée par la RN 83. Depuis l'Ouest, c'est l'ancienne RN 78 qui emmène jusqu'à la région des Lacs et, plus loin, le Haut-Jura et la frontière suisse.

121 – Spécificités historiques et géographiques

Dans la première moitié du XVIIIe siècle sortent de terre nombre d'habitations dont la distribution se caractérise par des escaliers à cage ouverte associés à des balcons-galeries, ainsi que l'hôtel de ville, l'Hôtel-Dieu et divers couvents, pourvus d'un riche mobilier.

Au siècle suivant, elle se dote des bâtiments publics que requiert son nouveau rang de préfecture : palais de justice, prison, gendarmerie, sans oublier un théâtre.

Son expansion se poursuit dans les décennies 1860 à 1890 par la construction de la gare et d'établissements d'enseignement : école normale, lycées...

Si la crise du phylloxera entraîne la disparition du vignoble de la ville avant 1914, l'industrie fromagère se développe au XXe siècle avec Bel (la Vache qui rit) et Grosjean.

L'exploitation du sel ne disparaît pas totalement : alors qu'au XVIIIe siècle, l'eau des sources salées était conduite jusqu'à une nouvelle saline établie dans la commune voisine de Montmorot, à partir de 1849 elle est utilisée dans un établissement de bains, remplacé en 1892-1894 par l'établissement thermal actuel.

Lons-le-Saunier comptait 17320 habitants (INSEE 2018) ; ses constructions sont souvent anciennes, avec des bâtiments bordant des rues quelque fois étroites mais avec un cachet intéressant.

Le territoire de la commune, légèrement vallonné, est situé au pied du Premier plateau à l'est et du plateau de Montciel à l'ouest.

Il est desservi par de nombreux axes routiers :

- la route de Besançon (RN 1083) au nord,
- la route de Champagnole (RD 471) et la route de Conliège (route de Genève) à l'est,
- le route de Clairvaux (RD 52) au sud, avec le point noir de la côte Montaigu,
- la route de Géruge et Macornay (DR 117) au sud,
- le route de Lyon (RN 1083) au sud-ouest,
- la route de la Bresse (RD 1078) à l'ouest,
- la route de Bletterans (RD 470) à l'ouest.

Un axe ferroviaire sud-nord dessert la commune : celui qui relie Lyon à Besançon via Mouchard

À proximité, un aérodrome (Courlans – Courlaoux) permet le transfert d'avions de moyen tonnage (bimoteurs)

Au plan hydraulique, la commune ne comprend que deux cours d'eau principaux, la Vallière et le Solvan (le plus important de ses affluents). Tous deux parcourent l'agglomération lédonienne d'est à ouest, le plus souvent en sous-sol car ils ont été partiellement canalisés au siècle dernier.

La ville offre au moins 7 fontaines aux yeux des visiteurs (il y en avait 12 en 1850).

122 – Réalités économiques et sociales (données INSEE)

La population

La population de Lons-le-Saunier suit la décroissance actuelle des villes de moyenne importance : de quelque 21000 habitants en 1975, la commune est descendue à 17320 en 2018. Il semblerait qu'elle soit en légère croissance ces dernières années, mais sans qu'un recensement récent confirme cette tendance.

Le logement

On peut compter 11000 logements à Lons.

123 – Contraintes réglementaires

La commune est régie par un PLU qui a été élaboré en novembre 2012, modifié en 2013 et 2014 (modifications simplifiées n° 1 et 2), puis en 2019 (modification réglementaire n° 1) et en 2020 (modification simplifiée n° 3).

Elle est intégrée à l'ECLA (Espace communautaire Lons Agglomération) depuis le 18/02/23.

Elle est couverte par :

- Un SRADDET approuvé le 16/09/2020
- le SCOT du Pays lédonien approuvé le 06/07/2021
- Le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée du 18/03/22

Et un PCAET est en cours de réalisation, ainsi qu'un PLUI.

La commune dispose également d'un règlement local de publicité (RLP) approuvé le 22/02/22.

13 – Caractéristiques des 2 projets

A - MODIFICATION DU PLU

La modification du PLU actuellement en cours d'approbation est provoquée par trois séries de facteurs :

- nécessité de lutter contre le réchauffement climatique
- optimiser les parcelles non bâties,
- réaliser des opérations et projets d'intérêt collectif tels que : ORT (opération de revitalisation de territoire), revitalisation de cœurs de ville, adaptation du périmètre de monuments historiques...

Les objectifs de cette modification sont les suivants :

- Ajuster le règlement du PLU,
- Présenter de nouvelles OAP dans les zones urbaines,
- Préserver et redynamiser les commerces de proximité,
- Adapter les emplacements réservés (ER) aux modifications apportées ci-avant,
- Corriger la conformité des plans graphiques avec la liste des Espaces Verts Protégés (EVP)

Les points sur lesquels porteront les modifications sont les suivants :

Dans le règlement écrit :

- a. modification de l'article AU 2 pour permettre les extensions et annexes aux constructions existantes dans la zone, ce qui n'est pas possible actuellement,
- b. modification de l'article 4 des dispositions générales pour permettre de déroger aux règles du PLU concernant les équipements et constructions d'intérêt collectif,
- c. modification des articles UA 2 et UB 2 pour répondre au projet d'extension de la résidence habitat jeune en lien avec les études liées au Solvan

- d. modification des articles des zones AU pour permettre la réutilisation des eaux pluviales,
- e. modification de l'article 1AU 3, alinéa 2 – voirie pour rendre plus cohérente la rédaction avec les opérations présentées dans les OAP ou lors de permis d'aménager,
- f. modification de l'article UX 1 et de la vocation de la zone UX pour renforcer les commerces en centre-ville,
- g. implantation des panneaux solaires en zone U et sur les balcons et obligation d'espace extérieur,
- h. possibilité de mettre en place l'obligation d'espaces extérieurs pour les immeubles,
- i. augmenter les hauteurs des constructions en zone UB,
- j. imposer du stationnement en sous-sol pour les nouveaux immeubles

Règlement graphique et OAP sectorielles en lien avec les études de revitalisation :

ECLA a mis en place un périmètre d'ORT (opération de revitalisation de territoire) accompagné de plusieurs actions permettant de traiter certaines problématiques liées à l'habitat sur les communes de Lons-le-Saunier et Montmorot

Les buts de cette opération sont ;

- ✚ de remettre en état des logements actuellement vacants et dégradés,
- ✚ d'engager une stratégie d'efficacité énergétique,
- ✚ de limiter la dépendance automobile,
- ✚ de valoriser la complexité des couvertures au sol en utilisant les espaces déjà urbanisés
- ✚ de prendre en compte les patrimoines classés et/ou labélisés
- ✚ d'atténuer les effets du changement climatique dans les modes de construction,
- ✚ de réduire la production de polluants
- ✚ de réinvestir les espaces déjà urbanisés en aménageant des espaces de vie de qualité,

Pour ce faire, ECLA a choisi de mettre en place cinq secteurs d'OAP sectorielle

- secteur sur la rue du Commerce (nombreux logements vacants et en mauvais état, plusieurs MH)
- secteur sur l'îlot Thurel-Liberté (nombreux commerces en RDC, axes très ouverts)
- secteur sur l'îlot des Salines (locaux en friche, cours minérales dégageant trop de chaleur, riche patrimoine),
- secteur sur l'îlot des Bains Robert (maisons cossues ou à conserver, grand jardin),
- secteur sur l'îlot Nodier (anciennement agricole, grands axes structurants)

Puis sont définies les **orientations d'aménagement sectorielles de rénovation urbaine** avec pour chaque OAP : le contexte, les objectifs de reconquête des logements, les principes d'aménagement,

Règlement écrit et graphique pour préserver les commerces en lien avec l'ORT

Selon l'étude locale « Mission Shop'In » présentant un diagnostic et un plan d'action, il est apparu qu'il était nécessaire de mettre en place des outils réglementaires pour participer à la sauvegarde et à la protection du commerce au centre-ville, en particulier déterminer les rues à « protéger » et les dynamiques commerciales y afférant. Il faut envisager deux types de protection selon les secteurs urbains :

- Une protection renforcée pour le cœur marchand du centre-ville : les transformations des surfaces en rez-de-chaussée autorisés sont : les commerces de détail, la restauration et l'artisanat.

- Une protection simple pour les secteurs périphériques : les transformations des surfaces en rez-de-chaussée autorisés sont plus nombreuses : les commerces de détail, la restauration, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel ou artisanat.

Remarque du commissaire enquêteur

J'ai reçu de la responsable urbanisme d'ECLA et de la Ville de Lons-le-Saunier un mail du 23/10 indiquant qu'une erreur avait été commise dans la rédaction de la deuxième version du dossier et invitant à inverser les deux paragraphes gauche / droit de la page 43.

Cette inversion a été portée dans le résumé ci-dessus (qui ne comporte donc plus d'erreur).

Règlement et graphique et liste des emplacements réservés (ER)

Ces ER ont pour finalités :

- la création d'une nouvelle chaufferie à biomasse solide. Le site définitif sera choisi parmi 3 sites situés à proximité de l'usine BEL ou du boulevard Jules Ferry,
- l'application du schéma de maillage de déplacements doux,
- la correction d'une erreur matérielle : l'ER 4 devient ER 51 – élargissement chemin de Pymont.
- la suppression de l'ER 9 inutile à la suite du reclassement de la parcelle 435.

Erreurs matérielles sur le règlement graphique et la liste des espaces verts protégés (EVP)

- Sur le site de l'extension du TGI (EVP 3.26) : délimitation erronée de la partie boisée de l'emprise dans le PLU de 2012.
- L'EVP 4.7 : avait été introduit dans le PLU de 2012 sans avoir été étudié ; il est ajourné jusqu'à rédaction du PLUI.

Création d'une « OAP densification »

Les élus ont souhaité densifier certaines dents creuses non bâties afin de pouvoir répondre aux objectifs de population souhaités dans le PLU.

Les parcelles ont été choisies parmi :

- Les parcelles ou groupes de parcelles de plus de 2500 m²
- Les parcelles concernées par une opération en cours (permis d'aménager ou de construire déposé, en cours d'instruction et/ou validé, CU validé)
- Les parcelles UA, UB ou UC (sauf UCa) : densité fixée à 25 logements/ha

L'ensemble de ces parcelles est déjà constructible.

Remarque du commissaire enquêteur

J'ai reçu le 04/12/24, soit après la fin de l'enquête, un message d'ECLA indiquant que « après discussion avec JNE et les élus de la ville de Lons-le-Saunier, il a été décidé de retirer complètement l'OAP densification ».

Effets sur l'environnement et les sites Natura 2000

- Sur les zones à risques : glissement de terrain, inondation : RAS
- Sur les zones humides : RAS
- Sur les trames verte et bleue : RAS
- Sur les espaces boisés classés (EBC) : RAS
- Sur les zones Natura 2000 : une seule zone de ce type est présente dans la cadre de cette modification : la côte de Mancy (ZSC FR 4302001), via la masse d'eau souterraine du domaine triasique et liasique du vignoble jurassien.

Aucune incidence significative n'est mise en évidence : les espèces et habitats ayant contribué à la désignation des sites ne seront pas impactés.

Les actions à entreprendre ou à continuer sur cette zone sont d'entretenir les milieux ouverts, éviter les produits de nature à perturber les écosystèmes, supprimer les plantations de pins et de douglas et tenir compte de la valeur pédagogique de cet espace.

B - CRÉATION DU PDA

Le projet de PDA s'applique lui aussi spécifiquement à la ville de Lons-le-Saunier. Il a été réalisé par la Ville de Lons le Saunier et ECLA en parallèle à la modification du PLU avec l'objectif de réaliser une enquête publique unique pour les deux dossiers.

La commune de Lons-le-Saunier contient 83 monuments historiques (MH) protégés.

Une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) a été créée en janvier 2004 pour formaliser et gérer cet ensemble de monuments et a été automatiquement remplacée en 2016 par un SPR (site patrimonial remarquable) qui couvre l'ensemble des monuments historiques à l'exception des 4 MH du cimetière communal de Lons-le-Saunier (tombes inscrites entre 2011 et 2013, soit après la création de l'ex-ZPPAUP).

Le PDA se substitue à l'aire de 500 m de rayon qui englobait et protégeait chaque MH et permet de redélimiter ces aires de 500 m.

Le projet de PDA se présente sous forme de 2 entités :

- une grande aire couvrant la majorité de la ville de Lons-le-Saunier (entre le cimetière – inclus au nord-est, la route de Macornay au sud-ouest, la voie ferrée au sud, le carrefour de Champagnole à l'est) ;
- une aire plus petite couvrant le mouvement de terrain de Mancy.

« [Le PDA permet] de réserver l'action de l'UDAP aux zones d'intérêt patrimonial et / ou paysager les plus intéressantes situées autour des MH et dans la ville. » (page 4 de la Notice de Présentation)

Les monuments historiques peuvent être ainsi regroupés :

- Dans le centre ancien, on retrouve l'ensemble des MH à l'exclusion des 4 MH du cimetière
- À proximité du centre ancien, dans le cimetière : 4 tombes de personnages remarquables, classés MH entre 2011 et 2013.

II – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

21 – Désignation du commissaire enquêteur et organisation de l'enquête

L'enquête a été autorisée par délibération d'ECLA le 28/06/21 qui arrête le projet soumis à l'enquête et transmis ce projet aux personnes publiques associées et consultées.

J'ai été désigné par ordonnance n° E 24 0000 55 / 25 du Tribunal administratif de Besançon en date du 19/08/2024

Me considérant suffisamment indépendant par rapport aux différentes parties en cause, j'ai accepté cette désignation et j'ai signé la déclaration sur l'honneur correspondante.

L'enquête a été organisée par arrêté n° 2024-0052 de monsieur le Président d'ECLA en date du 17/09/24.

Elle s'appuie sur les textes suivants :

- Code de l'urbanisme, articles L 153-49 à -59 et R 153-13 à -17
- Code du Patrimoine, article L 621-31
- Code de l'environnement, article R 123-1 à -27 pour la forme.

22 – Composition et pertinence du dossier – Concertation préalable

Dossier PLU

Le dossier comprend les pièces suivantes non datées (222 pages + 1 plan) :

- Tome 1 : Notice de présentation (92 pages numérotées)
- Tome 2 : Règlement (85 pages numérotées)
- Tome 3 : OAP (27 pages numérotées)
- Tome 4 : Liste des Emplacements réservés 11 pages dont 9 numérotées)
- Tome 5 : Avis des PPA et de la MRAe (7 pages non numérotées)
- Un plan

Dossier PDA

Le dossier comprend les pièces suivantes non datées (86 pages) + 3 plans :

- Tome 1 : Notice de présentation (86 pages numérotées)
- Trois plans

Soit au total 308 pages + 4 plans

S'ajoutent à cette liste les documents suivants :

- les pièces administratives (arrêtés, décisions, registre...)

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier

Ce dossier semble être conforme aux textes de référence.
Sa présentation est dense, les documents graphiques sont lisibles.
Toutefois, si le dossier PDA représente les monuments historiques, il ne les énumère pas ; on ne peut donc pas les identifier...

En fait, **deux versions ont été réalisées** (PLU + PDA) :

Un premier ensemble que j'ai reçu un mois au moins avant le début de l'enquête (donc normalement).
Ce dossier souffrait à mon avis d'imprécisions. Aussi, j'ai demandé quelques renseignements complémentaires.

Or, le bureau d'étude a choisi de refaire les 2 dossiers (PLU et PDA) sans me prévenir de cette modalité. J'ai reçu les nouveaux dossiers 2 jours avant le début de l'enquête pour les dossiers numériques, le jour du début de l'enquête pour les dossiers papier.

Ce qui a nécessité que je procède à deux études successives du dossier.

De plus, les deux versions des dossiers (V1 ? V 2 ?) n'ont pas été identifiées, ce qui a compliqué ma tâche pour m'assurer du « bon » dossier.

Bilan de la concertation

Aucune concertation n'était requise pour ce type d'enquête.

23 – Durée de l'enquête

L'enquête a été ouverte en mairie de Lons-le-Saunier **du mardi 08/10 au vendredi 08/11/2024** soit 32 jours calendaires.

En l'absence d'événement le justifiant, je n'ai pas jugé utile de prolonger l'enquête.

24 – Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements

Je me suis notamment entretenu avec mesdames Mélanie BERTON et Caroline BUCHET (cf. § 11) responsables du pôle urbanisme d'ECLA et de la ville de Lons-le-Saunier afin d'obtenir les informations complémentaires nécessaires, tant avant que pendant et après l'enquête.

J'ai effectué (seul) une visite sommaire d'une partie des lieux le 19/09.

25 – Mesures de publicité – mise à disposition du dossier

L'enquête a fait l'objet d'annonces légales dans les journaux suivants et aux dates indiquées :

Le Progrès : le 22/09 (rappel le 12/10/24)

La Voix du Jura : le 19/09 (rappel le 10/10/24)

Ces parutions sont donc conformes au Code de l'Environnement.

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau de la mairie. J'ai constaté la réalité de cet affichage le lundi 19/09 lors de ma visite des lieux. Puis j'ai renouvelé ce constat lors de chacune de mes permanences.

Le 10/10, par un bref article dans les pages locales du journal La Voix du Jura, page 20, donnant les lignes principales du projet et de la procédure.

Aucune information individuelle n'est prévue par les textes régissant l'enquête.

Cependant, pour le PDA, j'ai signé un document d'une page réalisé par la Ville et adressé à tous les propriétaires de monuments historiques pour leur faire part de l'enquête et attirer leur attention sur ses conséquences.

Un dossier a été mis à la disposition du public en mairie de Lons-le-Saunier. J'en ai visé chaque pièce lors de ma première permanence et vérifié la constitution lors des suivantes. L'énumération des pièces fait l'objet du paragraphe **22** ci-avant.

L'avis d'enquête et le dossier ont également été mis en ligne sur le site de la mairie de Lons-le-Saunier (<https://www.lonslesaunier.fr>) et celui d'ECLA (<https://www.ecla-jura.fr>) quelques jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de l'enquête

Les observations pouvaient être recueillies par les moyens suivants (au choix du déposant) :

- en mairie, par enregistrement manuscrit sur un registre qui a été paraphé et ouvert par moi avant le début de l'enquête ;
- par courriers adressés ou déposés en mairie "à l'attention du commissaire enquêteur" ;
- par mails déposés à l'adresse enquetepublicuelons@ecla.jura.fr. Les mails ont été imprimés chaque jour ouvrable et joints au registre) ; ils m'ont également été communiqués par mail au fur et à mesure.

26 – Permanences du commissaire enquêteur

J'ai assuré en mairie les permanences définies par l'arrêté, à savoir :

le mardi 08/10 de 08H00 à 10H00

le vendredi 18/10 de 15H00 à 17H00

le mardi 22/10 de 10H00 à 12H00

le jeudi 31/10 de 14H00 à 16H00

le vendredi 08/11 de 15H00 à 17H00

Fréquentation : très faible, que ce soit pour le PLU ou pour le PDA.

27 – Réunion d'information et d'échanges

Estimant que le besoin ne s'en faisait pas sentir et comme cela ne m'avait pas été demandé, je n'ai pas jugé utile d'organiser et de présider une réunion d'information et d'échange avec le public.

28 – Formalités de clôture

À la fin de l'enquête, le registre m'a été remis dès la fin de la dernière permanence ; je l'ai clos le jour-même après m'être assuré qu'aucune nouvelle observation n'avait été déposée sur le site de la mairie.

Le décompte des observations formulées fait l'objet du paragraphe **3.1.** ci-après.

En conclusion de cet examen, je constate que l'enquête publique s'est déroulée normalement, dans les conditions prévues par les textes en vigueur, sans incident notable et conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation.

III – OBSERVATIONS

31 – Constat comptable (bilan)

Le nombre total des observations s'élève à quatre (4) mails reçus au siège de l'enquête. Toutes visent des améliorations souhaitées et aucune ne conteste réellement l'utilité du projet.

Courriers hors délais : néant

32 – Notification des observations au Maître d'ouvrage – Mémoire en réponse

Le 11/11/24, j'ai adressé le procès-verbal des observations (PV) à monsieur le Président d'ECLA par mail reçu le jour-même.

Le destinataire a été averti qu'il disposait de 15 jours à compter de la réception du PV pour m'adresser un Mémoire en réponse aux observations du public ainsi qu'à mes propres questions.

Il m'a fait parvenir ce mémoire sous forme dématérialisée le 18/11/2024 ; en répondant aux observations à leur suite dans le même document qui est joint inclus dans le corps du rapport aux § 33 et 34 ci-après.

33 – Examen des observations

Remarque préalable du commissaire enquêteur

Dans l'examen ci-dessous, je résumerai l'observation (éventuellement en la regroupant avec d'autres ayant le même thème), puis j'indiquerai – **dans une police de caractère spécifique** et en le résumant le cas échéant – le commentaire de la commune et/ou d'ECLA et, enfin, je ferai part de mon avis dans un cadre identique au présent.

Les observations et réponses du maître d'ouvrage sont citées entre « » si elles sont retranscrites *in extenso*.

Les formules de politesse ne sont pas retranscrites.

001 Observation de madame Laure-Anne GERMAN, demeurant 195 rue des Minimes à Plainoiseau (39210), déposée le 11/10 par mail :

« À la lecture des documents d'enquête sur le projet de nouveau PLU de Lons-le-Saunier, je me permets de porter à votre connaissance ma très grande inquiétude concernant le devenir des magnifiques arbres et de la fabuleuse glycine de l'îlot des Bains Robert. Photos en pièce jointe.

En effet, je travaille à Lons-le-Saunier. Je parcours la ville à vélo, à pied et plus rarement en voiture. Je travaille au Département avec vue sur le parc de l'îlot des Bains Robert et ses grands arbres.

Je suis extrêmement inquiète de constater, dans le projet de PLU, que les magnifiques arbres et la glycine exceptionnelle qui les ornent sur une vingtaine de mètres de hauteur ne sont plus classés comme alignement d'arbres à conserver. Ils ne sont pas, non plus, classés comme Espaces boisés classés ou Espaces verts protégés ».

Le classement du site en OAP#4 ne fait plus que sanctuariser en tant que jardin cet « îlot de fraîcheur ». Il n'est plus fait cas de l'alignement d'arbres remarquables. La glycine qui l'est tout autant est complètement ignorée. Ce qui signifie que ces arbres et la glycine pourraient être abattus et remplacés par de quelconques végétaux.

D'une part, ceci n'est pas concevable du fait du caractère remarquable de ces arbres et de cette glycine, par leur taille, leur âge et l'osmose très originale qui les imprègne.

D'autre part, ils contribuent à une harmonie paysagère quelle que soit la rue empruntée. On les voit de loin et de partout. Au printemps, les arbres sont couverts des fleurs bleu/violet de la glycine, jusqu'au sommet, ce qui est magnifique et unique.

Plus encore, ces arbres et cette glycine participent à la biodiversité en plein centre-ville où les espaces verts très arborés sont rares. Les écureuils et oiseaux vont et viennent entre les îlots arborés qui perdurent (parcs des Bains, du Département).

Ils apportent une ombre agréable aux habitations et aux passants. Ils participent au rafraîchissement de l'atmosphère. Ils purifient l'air vicié citadin, constituent des puits de carbone.

Enfin, ils se situent à moins de 500 m de bâtiments classés (14 rue Rouget de L'Isle) et sont visibles de partout, ce qui les protège normalement de toute coupe sans autorisation préalable.

À l'heure du réchauffement climatique, des canicules répétées, de tels arbres et cette glycine doivent être préservés pour la santé de tous et la beauté du paysage. Ils devraient être classés comme remarquables et à préserver impérativement. De même, la friche devrait être réhabilitée en espace vert protégé pour la santé et l'agrément de tous.

Conserver la nature en ville est d'intérêt majeur pour tous et répond au plan national du même nom, en faveur de la biodiversité et de l'adaptation au changement climatique. «

Commentaire d'ECLA

« Ces arbres n'ont jamais été classés au PLU, ni comme alignement à préserver, ni comme EBC ou EVP. Aujourd'hui, la démolition du tènement les met en valeur, ils sont à préserver, notamment pour lutter contre les îlots de chaleur urbain et proposer des îlots de fraîcheur, végétalisés en cœur de ville.

L'OAP permet d'installer une protection qui n'existait pas et qui sera compatible avec le projet d'un aménageur. «

Avis du commissaire enquêteur

Cet ensemble de l'îlot des Bains Robert se situe à proximité des bâtiments du Conseil Départemental du Jura.

Dans le descriptif de l'orientation OAP 4, rien n'est effectivement prévu pour la sauvegarde de ces arbres et de la glycine.

Du fait de leur intérêt, il semble cependant que ces arbres et glycine devraient être préservés par une règle écrite dans l'OAP, voire par un classement.

002 observation de M. Denis Malécot, 165 rue de la Cotette 39000 Lons le Saunier.

Mail : denis.malecot@gmail.com par mail le 02/11/2024

« J'ai pris connaissance récemment de la modification du PLU de Lons, et je m'interroge sur la possibilité d'utiliser cette procédure < simplifiée > dans la mesure où l'on supprime des espaces sensibles sans justification particulière.

Tel est le cas de l',EVP4.07 lequel est passé d'espace boisé classé dans le POS ancien, à espace vert

protégé et, aujourd'hui, est supprimé, même s'il est suggéré de le considérer comme espace de jardins. À noter la présence sur ce site de diverses espèces d'orchidées, de rapaces nocturnes et de différentes espèces animales dont des chiroptères.

S'agissant des documents graphiques et notamment des ER, une indication succincte aurait permis aux personnes consultant le document notice, de localiser les lieux en fonction de leur intérêt propre ou de l'intérêt général, sans avoir à se reporter au document graphique 21.

L'emplacement réservé 22 (rue général Desvernois) n'apparaît ni sur le secteur SE.

Je tiens également à signaler que la zone 1AU (La Cotette) est une zone liée au phénomène de gonflement-retrait d'argiles et de marnes, et qu'en conséquence cela nécessite des prescriptions particulières de construction ce qui n'a pas été prévu lors de la révision du PLU en 2012.

Enfin concernant une vision globale de l'aménagement urbanistique local, il m'eut semblé souhaitable d'avoir un réel document de plan d'urbanisme intégrant les communes limitrophes de Lons à savoir au moins Perrigny et Montmorot, voire les autres communes touchant Lons mais manifestement, il n'y a pas volonté de travailler ensemble »

Commentaire d'ECLA

« 1 - La procédure de modification n'est pas dite « simplifiée », mais de « droit commun ». Elle a par ailleurs été validée par l'État.

2 - ECLA envisage de rétablir l'EVP n° 4.07 avec la rédaction de la fiche technique s'y rapportant.

3 - L'emplacement Réservé n° 22 est bien présent sur le plan graphique.

4 - Le classement en zone 1AU, en particulier vers la Cotette, signifie que cette zone est ouverte à l'urbanisation et qu'elle dispose en périphérie immédiate des équipements publics de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. La zone du secteur dit « En Beaujean » à urbaniser est effectivement en zone de risque 2 pour les risques de mouvement de terrain. Cela a bien été pris en compte dans le PLU et modifié en 2019 (modification n° 3 approuvée le 24 février 2020) en imposant aux bénéficiaires des Permis de Construire la réalisation d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet. Si des risques maîtrisables sont détectés, les modalités pour gérer et maîtriser ces risques devront être imposées aux constructions (cf. article 1AU 2 et AU 2 du règlement du PLU). «

Avis du commissaire enquêteur

1. sur le premier point, le code de l'urbanisme autorise ce type de suppression ;
2. l'abandon temporaire de l'EVP 4.07 a été justifié dans le dossier par le report de sa prise en compte lors l'élaboration du PLUI ; par ailleurs, ECLA envisage de rétablir l'EVP en introduisant la fiche technique correspondante ;
3. l'ER 22 figure sur le plan 2.1. Donc remarque sans objet ;
4. le phénomène de gonflement-retrait des argiles à la Cotette : l'obligation d'une étude préalable du terrain doit effectivement figurer dans le dossier ;
5. sur le dernier point, le PLU n'est pas tenu de déborder sur les autres communes. Cette étude sera menée avec celle du PLUI.

003 : observation de monsieur J-Pierre BILLOT (06 84 96 48 64 – 480 rue Lacuzon à Lons-le-Saunier, déposée le 31/10/ 24 sur le registre :

Concerne le secteur Beaujean entre les rues Lacuzon et de la Cotette (résumé en 5 points) :

- 1 – le projet de construction réduira la qualité de vie des habitants qui sont en majorité opposés à la densification de l'habitat ;
- 2 – l'accroissement de la population compliquera la circulation aux heures de pointe, vu l'étroitesse des voies ;

- 3 - le secteur qui doit être aménagé en zone d'habitation est un lieu de passage de la faune : chevreuils, sangliers, renards, oiseaux...
- 4 – la parcelle constructible est riche en réseaux hydriques qui doivent être préservés ;
- 5 – il est suggéré de conserver des lieux actuels : prairies, pâture, vignes, jardins partagés...

Commentaire d'ECLA

« - Les observations de M. BILLOT concernent l'aménagement du secteur « En Beaujean » soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. La modification du PLU n'a pas pour objet de modifier cette OAP et n'a pas d'incidence sur le projet d'urbanisation. Ces observations sont donc hors sujet et ne sont donc pas à prendre en compte dans le cadre de cette modification du PLU. »

Avis du commissaire enquêteur

Le commentaire d'ECLA constitue une première réponse à cette observation.
J'ajoute que les arguments présentés par monsieur Billot me poussent à proposer que les lieux actuels (prairie, pâture, vigne et jardins partagés) soient néanmoins conservés et protégés.

004 : observation de madame Aline PEGUILLET, 405 chemin du Paradis à Lons-le-Saunier, parcelle 80, en zone 1AU.

« Je suis propriétaire de la maison sise 405, chemin du Paradis à Lons le Saunier, parcelle AK 80, sur le plan cadastral, située en zone 1AU.

Je souhaite pouvoir bénéficier de la révision du PLU qui me donnerait la possibilité de modifier ma construction existante, voire même d'envisager une extension, une création d'annexe ou une autre maison d'habitation sur mon terrain. »

Commentaire d'ECLA

« La modification du PLU en cours va justement permettre d'autoriser les extensions et annexes pour les constructions existantes. Les travaux sur construction existante sont déjà autorisés. Pour ce qui est des constructions nouvelles (nouvelle maison d'habitation), elles seront abordées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM avec un travail plus approfondi sur les OAP. »

Avis du commissaire enquêteur

Là aussi, le commentaire d'ECLA constitue une première réponse à cette observation.
En outre, la parcelle de madame Péguillet se situe à la limite entre une zone 1 AU de Lons-le-Saunier et le village de Villeneuve sous Pymont.
Son isolement dans le paysage pourrait permettre une seconde construction sur la parcelle 48 et ne compromettrait en rien la rigueur attribuée à un PLU.

34 – Examen des avis des personnes publiques associées et de l'avis de l'autorité environnementale

Remarque du commissaire enquêteur

Il n'est pas question d'analyser ici chacune des positions prises par l'administration.
Je ne m'interrogerai donc que sur les quelques points qui me paraissent nécessiter un commentaire.
Les autres points soulevés par les PPA sont à mes yeux à prendre en compte dans l'arrêté.

Avis de la DDT du Jura en date du 13/09/2024

Remarque préalable du commissaire enquêteur

Deux avis **de teneurs différentes** ont été émis par la DDT du Jura, l'un le 13/09/24 à l'attention d'ECLA (examinée ci-après), l'autre le 14/10/24 à mon attention (pas d'observation particulière).

- Notice, page 41 : linéaires commerciaux, terme « renforcé » ne semble pas concerner le point n° 2 de la page précitée, mais le précédent, qui est plus restrictif.

OAP de densification

- n° 1 : s'interroger sur l'opportunité d'autoriser des logements aussi près de RD 1083 (nuisances sonores) ;
- n° 10 (secteur Fontaines aux Daims) : n'apparaît pas dans le tableau descriptif des OAP de densification, page 64-65 de la notice. Maison déjà existante + une seule parcelle restante de 1 000 m² => à supprimer ?

Commentaire d'ECLA :

ECLA prend note des remarques de la DDT et procédera à la correction concernant les linéaires commerciaux (même remarque que la Commune de Lons infra).

Pour ce qui est des OAP densification, il est proposé que l'OAP n° 1 soit adaptée pour limiter les constructions à proximité de la RN 83 (marge de recul). L'OAP n° 10 a simplement été supprimée, (sauf dans le plan général, ce qui est un oubli). Le terrain ne répondait pas aux critères retenus pour l'inscrire dans l'OAP densification.

Avis du commissaire enquêteur

On peut s'interroger sur la juxtaposition des deux avis (voir ma remarque ci-dessus).

En ce qui concerne l'OAP n° 1 de densification à proximité de la RD 1083, je partage l'avis d'ECLA d'adapter le recul des constructions.

Je note que l'OAP de densification a été supprimée du projet par mail de la mairie.

Avis de monsieur le Préfet du Jura en date du 13/09/2024

1 – dans la version primitive de la notice de présentation, la ville de Lons-le-Saunier et ECLA avaient laissé une erreur en page 40. Cette faute a été corrigée en page 41 de la seconde version de la notice.

2 – M. Le Préfet estime que, dans l'OAP de densification # 1, la réalisation de logements le long de la D 1083 est susceptible de générer des nuisances sonores occasionnées par le transit des véhicules.

3 – Dans l'OAP # 10, au niveau de la Fontaine aux Daims, il semblerait que, dans le calcul des surfaces disponibles, une habitation ait été oubliée, donc que l'OAP # 10 n'est plus justifiée.

Avis du Commissaire enquêteur

Ces trois remarques doivent impérativement être étudiées par la Ville de Lons-le-Saunier et ECLA. Il y aura essentiellement nécessité d'estimer les nuisances générées par le transit des véhicules et le bénéfice / risque correspondant.

Avis de la CCI du Jura en date du 28/08/2024

Avis favorable

Avis de la Chambre d'Agriculture du Jura en date du 22/09/2024

Avis favorable

Avis de la Ville de Lons-le-Saunier

1. Ne pas créer Emplacement Réservé n° 50 pour création chaufferie bois car une autre solution a été trouvée.
2. OAP n° 4 de l'îlot des Bains Robert : modifier formulation concernant « valoriser le patrimoine historique apportant une plus-value pour l'image balnéaire de la ville ». Proposition : Reconquérir les espaces bâtis dégradés.
3. OAP n° 2 de l'îlot Thurel-Liberté : traje piétons à ne pas rendre obligatoire : « Restituer le traje par un passage public piéton Thurel-Liberté dans la mesure du possible ».
4. Zone UX : interdictions : ne pas interdire les activités de loisirs.
5. Erreur du bureau d'études sur la rédaction des linéaires commerciaux : inverser les types de protection « simple » et « renforcé » dans la rédaction actuelle (erreur de frappe). En outre, Les destinations " activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ou hôtel" ont été omises ; elles sont à insérer dans le texte.

Commentaire d'ECLA :

ECLA donne un avis favorable aux propositions de la Commune de Lons-le-Saunier et accepte de modifier le PLU et les OAP en ce sens. ECLA demande également à ce que la correction sur les linéaires commerciaux protection « simple » ou « renforcée » soit apportée.

Additif d'ECLA en date du 27/11 : *En ce qui concerne la zone UX et les loisirs, la question s'était posée pour une question de sécurité des usages : des activités de loisirs comme le 1055 (kidparc bowling), attirent beaucoup de monde, de jeunes et d'enfants, sur des routes qui sont à vocation industrielles et artisanales avec des poids lourds. il n'y a pas d'aménagements doux, de trottoirs... Mais on voit bien que seules ces zones industrielles peuvent offrir des terrains et des bâtiments aussi grands pour accueillir des terrains de paddle ou autre. Aujourd'hui elles sont autorisées.*

Avis du Commissaire enquêteur

Les commentaires d'ECLA sont tout à fait recevables et doivent être suivis d'effet. Y compris la réponse du 27/11 pour les loisirs dorénavant autorisés en zone UX
--

Avis du Conseil départemental (CD) du Jura, en date du 03/09/2024

Deux points sont évoqués sur le projet de modification simplifiée du PLU :

1. Le CD 39 envisage de créer un immeuble sur les parcelles AE 62, 63 et 64 pour regrouper ses services. Ce projet remet donc en cause la réalisation de l'OAP #04. Mais cela n'interdit pas de sauvegarder les arbres existants et la glycine évoqués dans l'observation n° 001 de madame GERMAN (voir ci-avant)

2. En ce qui concerne le projet de chaufferie (ER 50), il ne pourra pas être réalisé sur la parcelle AH 314, celle-ci devant accueillir en 2026 un village d'enfant (pour 30 enfants).

Commentaire d'ECLA :

1 ECLA prend note des remarques du Département du Jura mais souhaite maintenir cette OAP pour notamment protéger l'espace vert et organiser l'aménagement de l'îlot. Une modification sera faite concernant le maintien du bâti selon son état. Les espaces verts sont à préserver ; dans l'OAP, il n'est pas imposé que le parc soit ouvert au public, ce n'est qu'une possibilité.

2 Comme demandé également par la Commune de Lons-le-Saunier, l'Emplacement Réservé n° 50 pour la construction d'une chaufferie ne sera finalement pas créé.

Avis du commissaire enquêteur

Sur le premier point, je partage également l'avis d'ECLA sur l'OAP, en particulier la nécessité de conserver les espaces verts.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 30/9/224

L'ABF attire l'attention de la Ville et d'ECLA sur 3 points :

1. L'installation de panneaux solaires sur un bâtiment classé ou inscrit est à éviter ;
2. L'augmentation de la densité urbaine peut entraîner des modifications architecturales pouvant dénaturer le caractère historique du site ;
3. Il conviendrait de rappeler que Lons-le-Saunier est couvert par une servitude patrimoniale importante et qu'à ce titre, il serait particulièrement judicieux de faire un renvoi au règlement SPR pour les zones UAp1, UAp2, UBp3, ULp3

Commentaire d'ECLA :

ECLA prend note que les projets dans le SPR et le futur PDA restent soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et le rappellera dans le règlement.

Il est proposé que les Guides présentés par la DRAC soient mis à disposition du public sur le site internet de la Commune de Lons-le-Saunier.

Avis du commissaire enquêteur

J'ai bien noté les remarques présentées par l'ABF. Elles me paraissent totalement justifiées. Toutefois, la troisième remarque est plus difficile à mettre en œuvre.
--

Erratum de la Ville de Lons-le-Saunier déposée par mail par Mme BUCHET responsable du service urbanisme de la Ville le 23/10/2024.

Cette observation indique qu'une erreur du bureau d'étude a été commise dans le PLU

« Dans la notice, page 41, dernier paragraphe : le secteur à l'intersection du Cours Sully et de la rue des Salines est placé en protection "simple" (pas renforcée). Par conséquent, "la transformation de surfaces en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ou hôtel ou l'artisanat devrait y être interdite". Les destinations " activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ou hôtel" ont été omises dans le texte.

- Dans la notice, pages 43 et par écho, dans le projet de règlement, pages 22 et 32, le descriptif de ces protections et de ce qui y est autorisé a été interverti. La protection "renforcée" est la plus contraignante, concerne le cœur marchand et a pour objectif de concentrer les activités marchandes de type commerce, restauration, artisanat. »

Remarque du commissaire enquêteur

Cette observation est à rapprocher de celle émise par la ville ci-avant page 18 ; point 5 ; elle fait donc double emploi et ne sera pas réexaminée ici.

Remarque de l'Agence publique pour l'immobilier de la justice (APIJ)

Jeudi 24 Octobre 2024

Modification à apporter à la rédaction de l'article 4 du PLU (voir ci-après).

Article 4 – Adaptations mineures

4° Par exception, il pourra être dérogé aux règles définies dans le règlement de différentes zones en cas de constructions, d'équipements collectifs d'intérêt général et d'installations nécessaires... »

« Nous nous permettons seulement de vous partager un potentiel risque que nous avons identifié (risque d'une rédaction peut-être de plus grande portée que souhaitée et donc potentiel risque de fragilité en cas de recours) : la virgule positionnée après le mot « constructions » pourrait conduire, avec une lecture stricte, à considérer que la dérogation s'appliquerait à toutes les constructions d'une part, aux équipements collectifs d'intérêt général d'autre part, et aux installations nécessaires aux services publics enfin. Peut-être serait-il préférable de remplacer cette virgule par un « ou » afin de relier les « constructions » avec les « équipements », liant ainsi plus directement l'ensemble au qualificatif « collectifs d'intérêt général.

Commentaire d'ECLA :

ECLA prend note de cette remarque et propose de corriger la rédaction de l'article 4 du règlement en ce sens.

Avis du Commissaire enquêteur

Cette correction me semble effectivement impérative pour éviter une interprétation fallacieuse, voire un recours sur ce point.

Avis de Jura Nature environnement (JNE)

28/10/2024

- Espaces Verts Protégés et Emplacements Réservés :

- Correction erreur matérielle EVP n°3.26 (secteur APIJ) : demande à ce que le périmètre de cet EVP soit repris pour mieux correspondre à la réalité des végétations, des zones et des espèces protégées présentes.
- Correction erreur matérielle EVP n°4.07 (La Cotette) : conserver cet EVP (au lieu de le supprimer) et réévaluer son périmètre pour permettre à la fois la constructibilité du secteur et conserver son armature verte structurante.

- EVP 3.08 (idem la Cotette) : périmètre à faire évoluer pour mieux préserver l'armature verte, sans compromettre la constructibilité du terrain.
- Périmètres d'EVP du PLU de la Ville de Lons-le-Saunier à analyser pour mieux les faire correspondre à la réalité et aux enjeux de préservation de la trame verte et bleue urbaine, corriger les erreurs « matérielles », cela dans un objectif double de permettre une urbanisation en équilibre avec la prise en compte de l'armature verte défendue par tous... mais peu dans les faits....
- Emplacement réservé n°9 supprimé : à transformer en EVP.
- OAP densification : JNE estime que le choix des parcelles s'est fait uniquement sur des critères urbanistiques.

Commentaire d'ECLA :

ECLA prend note des observations de JNE et souhaite apporter les réponses suivantes :

- Concernant l'EVP 3.26, la collectivité ne souhaite pas le modifier car aujourd'hui le verger n'existe pas et le créer pourrait remettre en cause le projet du Ministère de la Justice.
- Il est proposé que l'EVP n° 4.07 supprimé pour des raisons juridiques (absent dans les fiches techniques mais présent sur le plan graphique), soit finalement conservé. Une fiche technique va être rédigée pour être incluse dans la liste des EVP.
- ECLA ne souhaite pas réétudier le périmètre de l'EVP n°3.08 qui pourra être repensé dans le cadre du PLUi-HM.
- D'une manière générale, le dessin des EVP est à revoir pour correspondre à la réalité et aux enjeux de préservation de la trame verte et bleue urbaine et corriger les erreurs « matérielles ». Mais cela nécessite un travail conséquent, qui ne peut être mené aujourd'hui dans le cadre de cette modification et pourra être menée lors de l'élaboration du PLUi-HM.
- ECLA souhaite répondre favorablement à la proposition de JNE d'agrandir l'EVP n°1.12, suite à la suppression de l'ER n°9. Le dessin de l'EVP sera repris avec les plans des espaces verts du Permis de Construire de la Maison Pour Tous.

OAP densification : JNE estime que le choix des parcelles s'est fait uniquement sur des critères urbanistiques.

- Secteur 6 (Chemin de Pymont) : abrite une mosaïque de prairies, de vergers et d'arbres isolés et de fourrés arbustifs qui constituent un corridor fonctionnel.
 - Secteur 11 (l'Echenaud) : boisement composé d'arbres d'essences variés qui constitue un réservoir de biodiversité dont l'évaluation écologique est à réaliser avant d'imaginer une urbanisation « dense ».
 - Secteur 12 (Terrain VLLS rue des Violettes) : en partie boisé, un des derniers vestiges du patrimoine des pépinières Antier, l'un des bastions de l'horticulture française. Ne semble pas compatible avec une densité d'urbanisation qui anéantirait ce patrimoine.
 - Secteur 3 (Route de Besançon) : demande plus d'investigations géotechniques puisque les deux précédentes tentatives d'urbanisation ont échoué du fait du terrassement d'une partie de la colline marneuse qui aujourd'hui menace de s'effondrer sur la parcelle.
- => A minima, retirer les secteurs 3, 6, 11 et 12 de l'OAP densification du fait que cet outil n'est pas approprié pour leur urbanisation ou qu'il bénéficie d'OAP spécifique pour préserver leur patrimoine naturel (arbres, vergers, etc.) ou leur fonctionnalité écologique (corridors).

Commentaire d'ECLA :

ECLA prend note de ces observations et propose de travailler sur 2 améliorations pour ces OAP :

- imposer 30 % minimum d'espaces libres, dont l'intégralité en pleine terre, dans les secteurs soumis à OAP densification, ce qui n'était aujourd'hui pas le cas en zone UB par exemple
- proposer, pour répondre aux enjeux de préservation des espaces boisés, de risques géotechniques, etc., de travailler sur les densités minimales à respecter, dans une fourchette comprise entre 15 et 25 logements à l'hectare. En effet, ces chiffres sont issus des réflexions du

SCOT, en cours d'élaboration, qui a défini 2 densités : 15 logements à l'hectare pour l'accueil de nouvelles populations et 25 logements à l'hectare pour le renouvellement urbain. Il est ainsi proposé d'adapter la densité minimale de ces OAP en fonction du contexte local et des contraintes du terrain. Ces éléments seront intégrés au dossier approuvé et notamment dans la pièce OAP.

- Autres remarques de JNE :

- Article 1AU 4 sur la récupération des eaux pluviales : JNE propose d'ajouter une mention : « Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère **et écologique (mare naturelle)** ou architecturale du dispositif sera demandée »

- OAP des Bains Robert : JNE souhaite qu'ECLA conserve les objectifs de l'OAP des Bains Robert, malgré les volontés du Département du Jura

Commentaire d'ECLA :

- ECLA est d'accord avec cette remarque sur la récupération des eaux pluviales et propose d'intégrer cette mention supplémentaire dans l'article 1AU 4.

- Concernant l'OAP des Bains Robert, ECLA souhaite la conserver telle qu'elle a été proposée et ajustée suite à la demande de la Commune de Lons-le-Saunier.

Avis du commissaire enquêteur

Les commentaires d'ECLA sont suffisamment clairs et motivés pour qu'ils soient tous retenus dans cette analyse.

Il est dommage que les études et modifications demandées n'aient pas été menées dans le cadre de cette procédure.

Il y aura lieu de réaliser rapidement les fiches techniques annoncées.

À Champagnole, le 08/12/2024

Le Commissaire-enquêteur



B - CONCLUSIONS

Le déroulement de l'enquête et l'analyse du dossier et des observations formulées sont relatés dans le rapport joint auquel le lecteur peut utilement se reporter.

De l'étude et de l'analyse du projet ainsi que de l'examen des observations présentées, et après avoir procédé aux investigations jugées nécessaires, il ressort que l'enquête s'est déroulée dans des conditions permettant l'exercice normal du droit à l'information et à l'expression par le public.

PRÉAMBULE – Rappel de l'objet de l'enquête et de son contexte

La présente enquête avait pour buts d'autoriser la mise à jour du PLU de la ville de Lons-le-Saunier, ainsi que la création de son PDA (Périmètre Délimité de ses Abords.). Il s'agit donc d'une enquête unique.

1 – Régularité de la procédure

La procédure a été pour l'essentiel respectée.

Toutefois, je dois noter que deux versions du dossier m'ont été soumises : l'une peu de temps après ma désignation (donc normalement), l'autre au moment de commencer l'enquête. Cette juxtaposition de dossiers m'a causé quelques soucis : il a fallu que je lise et assimile la deuxième version très rapidement, avec un risque de confusions entre versions.

J'estime que cette juxtaposition des 2 dossiers a posé des problèmes dans la mesure où :

- la rédaction de cette seconde édition n'a été ni justifiée ni expliquée, ni oralement ni par écrit, par le bureau d'étude ;
- la version papier m'a été remise très tard dans la procédure : le 08/10, soit le premier jour de l'enquête ;
- les deux versions (V1 ? V2 ?) n'ont pas été identifiées l'une par rapport à l'autre.

2 – Les projets

A - Le PLU

Il s'agit :

- d'ajuster le règlement du PLU pour répondre aux évolutions réglementaires ;
- de proposer des Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) dans certaines zones urbaines pour préciser les orientations et projets en matière d'aménagements ;
- de créer des emplacements réservés (ER) pour anticiper des implantations ou aménagements ;
- de mettre à jour la liste des Espaces verts protégés (EPV) ;
- procéder à la rectification d'erreurs matérielles.

Ces enjeux sont importants car ils permettront à terme de faire évoluer l'organisation de la ville de Lons-le-Saunier tout en respectant un cadre murement élaboré.

Contraintes environnementales

À l'ouest, une zone de mouvement de terrain, sans risque majeur, ne peut avoir qu'une faible incidence sur l'environnement.

Une zone Natura 2000 est située en bordure sud-ouest de la Ville de Lons-le-Saunier : elle ne présente toutefois pas de contrainte, ni au titre de la Directive Oiseaux, ni à celui de la Directive Habitats faune flore.

Étude de la vulnérabilité aux inondations de la résidence habitat jeunes

Actuellement, la ville de Lons-le-Saunier dispose d'une résidence étudiants située dans le quartier du Puits-Salé, rue de Richebourg.

Cette résidence doit s'étendre dans le prolongement du bâtiment existant.

Toutefois, le Solvan qui s'écoule à proximité déborde fréquemment et pourrait apporter des incidents déplorables à ces extensions.

Une étude a donc été menée et a conclu à la nécessité de réaliser quelques aménagements :

- Construire les extensions sur pilotis (comme le reste de la construction),
- Caler le futur rez-de-chaussée sur la hauteur du RDC actuel,
- Conserver l'accès actuel aux installations,
- Pas de (nouveau) stationnement en zone inondable.

B - Le PDA (Périmètre délimité des Abords)

Avec la création des SPR, les MH ont perdu l'automatisme de leur protection de 500 m et se sont vu attribuer une protection déterminée par les collectivités territoriales en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Donc le PDA, issu du SPR, reprend une partie de la protection des 500 m, adaptée par la collectivité et pouvant déborder sur les communes voisines, éventualité qui sera étudiée dans le cadre du PLUI.

Pour configurer le PDA, la ville a choisi de « partir » du SPR et d'y ajouter quelques secteurs :

- ❖ Au nord, la rue Mermoz et le chemin du Pontot (et l'immeuble Plein Sud),
- ❖ Au sud, le village neuf des Toupes (patrimoine lié à une cité jardin ou ouvrière)
- ❖ Des petites parcelles – indiquées page 39 à 52 du dossier – notées comme des jonctions entre SPR et zone des MH ou bien coupées lors de l'élaboration du SPR (par exemple le bâtiment industriel Président, le parc Guénon, le carrefour de l'Octroi, etc...)
- ❖ La zone du cimetière (et de ses 4 tombes classées MH) largement élargie car incluant quelques éléments de patrimoine tels que le lycée Le Corbusier.

Avis du commissaire enquêteur

En conséquence de ce qui précède,

Malgré la juxtaposition de deux versions des dossiers PLU et PDA qui m'ont posé quelques problèmes (voir § 1 - Régularité de la procédure ci-dessus)

Mais en raison :

- de la bonne qualité globale des dossiers et de leur complétude,
- des réponses satisfaisantes de la commune et d'ECLA aux observations du public ou aux remarques des PPA,

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE aux projets de modification du PLU et de création du PDA, SANS AUCUNE RESERVE.

Je demande toutefois que les différentes remarques énumérées dans le corps du rapport joint soient suivies d'effets.

À Champagnole, le 08/12/2024

Le Commissaire-enquêteur

