



Commune de Métabief (25)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Diagnostic territorial

Analyses Urbaines (2e volet)

Consommation de l'espace : constats & enjeux

Document provisoire présenté le
19 Janvier 2017



Dossier D16-001

Janvier 2017

Sommaire

PREAMBULE	4
1. OCCUPATION ET CONSOMMATION DES ESPACES	5
1.1. DYNAMIQUES D'URBANISATION COMMUNALE	5
1.2. REPARTITION DES SURFACES SELON LE MODE D'OCCUPATION EN 2006	7
1.3. MESURE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES SUR 10 ANS	8
1.3.1. <i>Evolution des surfaces aménagées</i>	8
1.3.2. <i>Destination des surfaces aménagées</i>	8
1.3.3. <i>Précisions quant aux espaces consommés</i>	10
1.4. MESURE DE LA DENSIFICATION ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN SUR 10 ANS	11
1.4.1. <i>Analyse de la densification</i>	12
1.4.2. <i>Analyse du renouvellement urbain</i>	12
1.5. EN RESUME, LA CONSOMMATION FONCIERE SUR 10 ANS	15
2. CAPACITE DE DENSIFICATION ET MUTATION DES ESPACES ET POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	17
2.1. POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BATIS	18
2.1.1. <i>Mutation du bâti</i>	18
2.1.2. <i>Optimisation du foncier bâti</i>	20
2.2. POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS	21
2.3. POTENTIEL CONSTRUCTIBLE EN EXTENSIF DU PLU EN VIGUEUR	23
2.3.1. <i>Etat des zones à urbaniser définies par le PLU</i>	23
2.3.2. <i>Potentiel constructible en extensif de la zone urbaine du PLU</i>	26
2.3.3. <i>En résumé, potentiel constructible en extensif du PLU</i>	27
3. PERSPECTIVES ET ENJEUX	28
3.1. PERSPECTIVES	28
3.1.1. <i>Gisements fonciers du PLU actuel</i>	28
3.1.2. <i>Capacités d'accueil en logements du PLU</i>	28
3.1.3. <i>Evaluation des besoins de développement en matière d'habitat sur 15 ans</i>	29
3.1.4. <i>Projets & intentions</i>	29
3.2. SYNTHESE DES ENJEUX	32
BIBLIOGRAPHIE	38

Table des illustrations

Figure 1 : Dynamique d'urbanisation de 1900 à nos jours	6
Figure 2 : Consommation de l'espace entre 2006 et 2016.....	9
Figure 3 : Densification et renouvellement du tissu urbain entre 2006 et 2016	11
Figure 4 : Optimisation du parcellaire bâti entre 2006 et 2016	13
Figure 5 : Approche des densités et typologies urbaines au 1er Janvier 2017	16
Figure 6 : Potentiel constructible du PLU opposable au 1er Janvier 2017	17
Figure 7 : Potentiel de renouvellement urbain des espaces bâtis au 1er Janvier 2017	19
Figure 8 : Foncier bâti mobilisable au 1er Janvier 2017	20
Figure 9 : Espaces libres du tissu urbain au 1er Janvier 2017	21
Figure 10 : Zones d'urbanisation du PLU opposable au 1er Janvier 2017.....	24
Figure 11 : Potentiel constructible en extensif de la zone urbaine au 1er Janvier 2017.....	26
Figure 12 : Projets et intentions au 1er Janvier 2017.....	31
Tableau 1 : Répartition des surfaces selon le mode d'occupation en 2006.....	7
Tableau 2 : Répartition des surfaces aménagées en 2006.....	7
Tableau 3 : Estimation de l'évolution des surfaces aménagées entre 2006 et 2016.....	8
Tableau 4 : Postes consommateurs d'espace entre 2006 et 2016.....	8
Tableau 5 : Typologie des nouveaux logements réalisés en extensif entre 2006 et 2016.....	8
Tableau 6 : Espaces consommés à METABIEF	10
Tableau 7 : Typologie des nouveaux logements réalisés par densification entre 2006 et 2016	12
Tableau 8 : Répartition géographique et typologique des aménagements réalisés entre 2006 et 2016.....	14
Tableau 9 : Répartition géographique et typologique des aménagements intervenus sur les secteurs de pagotins entre 2006 et 2016	14
Tableau 10 : Typologie des nouveaux logements réalisés entre 2006 et 2016.....	15
Tableau 11 : Typologie des logements mis en vente fin 2016	18
Tableau 12 : Estimation des surfaces constructibles par aménagement des espaces libres de la zone urbaine	21
Tableau 13 : Situation fin 2016 des zones à urbaniser du PLU en vigueur.....	23
Tableau 14 : Caractère & enjeux des zones à urbaniser du PLU en vigueur	25
Tableau 15 : Estimation du potentiel d'accueil en extensif pour l'Habitat du PLU en vigueur	27
Tableau 16 : Surfaces constructibles en densification et en extensif du PLU opposable	28
Tableau 17 : Potentiel d'accueil théorique en renouvellement, en densification et en extensif du PLU opposable	28

Préambule

L'artificialisation des sols engendrée par l'étalement urbain impacte de manière irréversible le potentiel agricole de nos territoires, sa biodiversité et ses paysages. La mesure de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers répond autant à **un impératif de maîtrise de l'étalement urbain** qu'à **une obligation réglementaire imposée aux documents d'urbanisme**.

Rappelons qu'à l'échelle nationale, ce sont 40 000 hectares de terres agricoles qui ont disparu en moyenne chaque année entre 2000 et 2010 (source DGFIP), soit l'équivalent de la surface de 1,7 terrains de football par commune et par an¹.

Sans viser à l'exhaustivité, **les principaux enjeux liés à la consommation de l'espace** sont :

- la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (la destruction et la fragmentation de ces espaces est l'un des cinq facteurs d'érosion de la biodiversité) ;
- la sécurité alimentaire (les espaces agricoles se raréfient alors que la demande alimentaire augmente) ;
- le maintien de la qualité paysagère (le maintien du tissu agricole est nécessaire à la qualité paysagère) ;
- la gestion de l'eau et des risques naturels (l'artificialisation des sols conduit à les rendre imperméables et à favoriser les ruissellements, cette situation fragilise la ressource en eau et augmente les dégâts liés à d'éventuelles catastrophes naturelles) ;
- la maîtrise de la consommation énergétique, la lutte contre les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et la pollution de l'air (l'étalement urbain entraîne l'allongement des distances domicile-travail et par conséquent une augmentation des pollutions locales et des émissions de CO²) ;
- le maintien d'un équilibre social et territorial (l'étalement urbain génère des coûts de déplacements contribuant à la fragilisation économique des ménages ainsi que des coûts d'équipements et de réseaux provoquant des fractures territoriales).

La loi du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II, a défini le cadre global d'action des politiques publiques à mettre en œuvre pour promouvoir un développement durable. Elle a notamment exigé que le rapport de présentation présente **une analyse rétrospective de la consommation foncière des espaces** naturels, agricoles et forestiers. Depuis la loi ALUR du 24 Mars 2014, cette analyse doit porter sur les *"dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme"*.

Dans un deuxième temps, il est demandé **d'analyser "la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales"** afin de pouvoir définir des dispositions en faveur de *"la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers"* (article L.151-4 du CU).

Le diagnostic doit permettre de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ce chapitre répond à cette attente.

¹ Un terrain de football fait généralement 65 m x 100 m, soit une emprise de 6 500 m². Au 1er janvier 2010, la France comptait 36 570 communes.

1. OCCUPATION ET CONSOMMATION DES ESPACES

1.1. Dynamiques d'urbanisation communale

Pendant des siècles, METABIEF est **une petite commune profondément rurale** dont le village s'étire en longueur dans la vallée du Bief Rouge. Ainsi en 1900, METABIEF est un petit village de type "village-rue" composé de grosses fermes comtoises implantées en bordure de la voie de desserte. Quelques constructions sont installées le long du ruisseau (moulin, scierie) et sur les hauteurs (chalets d'alpage).

Sur la première moitié du XXe siècle, **le village-rue primitif évolue peu.**

Les dynamiques d'urbanisation à METABIEF depuis 1900

Source : Carte publiée par l'application CARTELIE © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie SG/SPSSI/PSI/PS11 - CP2I (DOM/ETER). Sur la base de données foncières de la DGFIP (fichiers MAJIC) au 1er janvier 2011. Source non exhaustive. Compléments et corrections PRELUDE 2016.



C'est à compter des années 60 que la commune connaît **une importante dispersion du bâti sur les espaces agricoles par la création de "hameaux résidentiels de vacances"** avec l'essor du tourisme et le nouvel engouement pour la pratique des sports d'hiver : les premiers quartiers de pagotins et les chalets ALTIC au lieu-dit "Sur le Miroir" voient le jour ! Entre les années 70 et 90, ces nouvelles entités bâties déconnectées du centre ancien et autonomes s'étoffent considérablement avec la réalisation de nouvelles opérations de pagotins et de chalets (Neige et soleil, Métaneige, Chalets Jura) mais aussi de villages vacances et de plusieurs ensembles de résidences collectives (Beau Soleil, Les Génévriers, ...). Cette **urbanisation au "coup par coup", par opérations standardisées, massives et par ilot ou poche**, sans réflexion globale préalable, a impacté considérablement la Vallée du Bief Rouge en délitant considérablement l'espace urbain. Plus de la moitié du parc logements actuel a vu le jour sur cette période (55,8%).

La consommation de l'espace s'est poursuivie sur les dernières années d'observation (1990/2016) avec un comblement partiel des espaces libres par la réalisation de lotissements pavillonnaires et un épaississement du tissu urbanisé.

Finalement en 2016, le village de METABIEF apparaît étendu, discontinu et multipolaire.

Cette dynamique d'urbanisation sur la seconde moitié du XXe siècle a été identifiée sur tout le territoire français, mais elle est d'autant plus spectaculaire à METABIEF par l'effet conjugué de l'attrait touristique du site à compter des années 60 et plus récemment de l'attractivité des salaires proposés en Suisse (et d'un prix du foncier moins élevé en France qu'en Suisse)². La trame viaire conséquente (nombreux chemins) a également favorisé ce phénomène.

² "La bande frontalière connaît de nombreuses transformations depuis l'accord sur la libre circulation des personnes (ALCP) signé entre la Suisse et l'Union Européenne en 1999. Cet accord constitue la clé de voute de la très forte attractivité résidentielle de la zone." Source : L'Essentiel n°150 Insee 2013.

La carte de synthèse ci-dessous permet de constater que la diversité du bâti actuel est consécutive des réalisations passées, chaque période ayant eu son modèle constructif : des bâtisses anciennes imposantes ou mitoyennes avant 1950, aux opérations denses d'unités individuelles (pagotins ou chalets de vacances) dans les années 60/70 et de résidences collectives et de structures d'hébergement touristique (villages vacances, hôtel) des années 80/90 ... enfin l'apparition des lotissements pavillonnaires et des collectifs (non dédiés au tourisme) sur les deux dernières décennies.

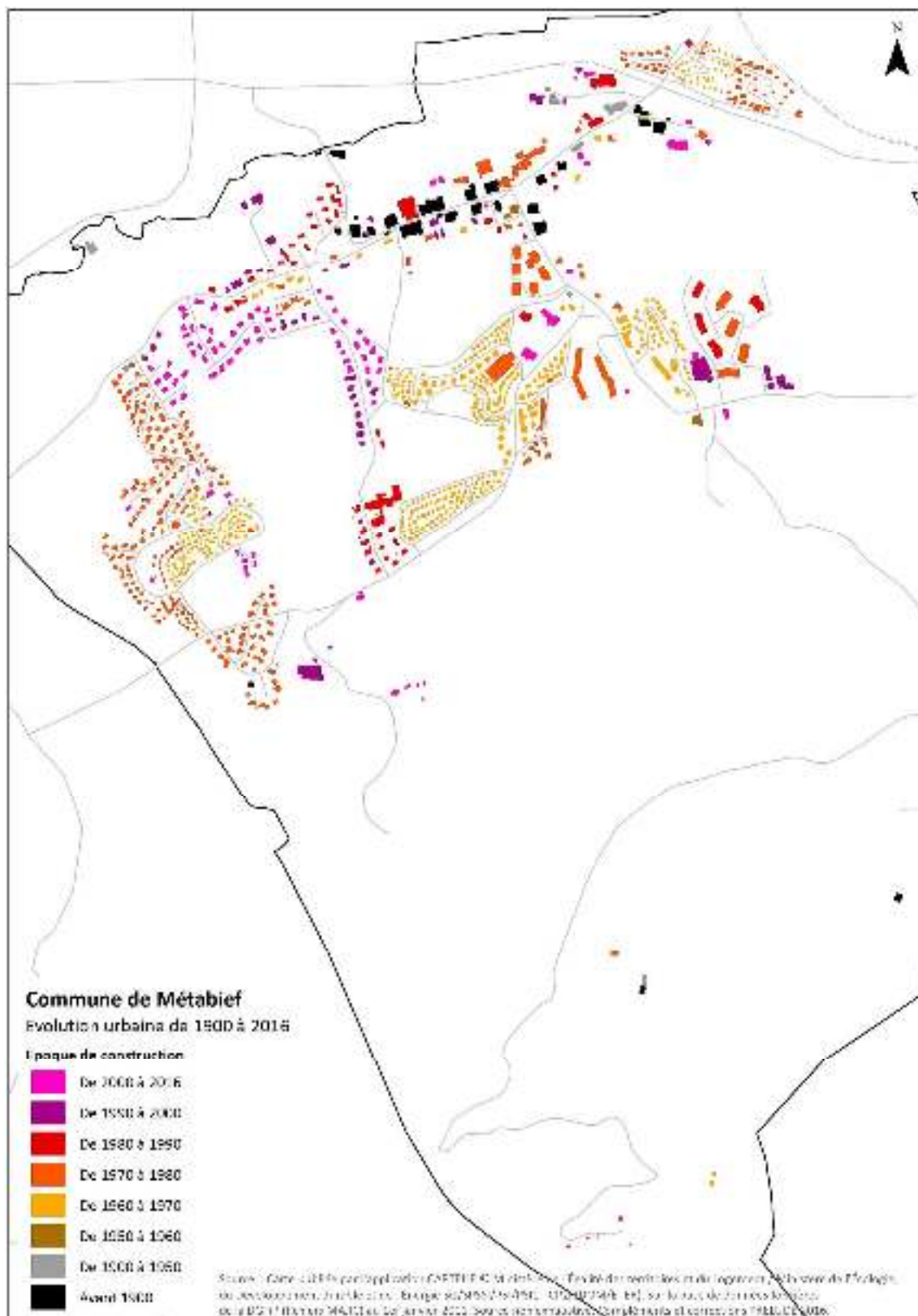


Figure 1 : Dynamique d'urbanisation de 1900 à nos jours

1.2. Répartition des surfaces selon le mode d'occupation en 2006

Le territoire communal de METABIEF s'étend sur **576 hectares**.

Le tableau et la cartographie ci-après permettent d'avoir une image de l'occupation des sols sur la commune en 2006. Ils ont été réalisés sur la base des vues aériennes de l'IGN exécutées entre 2000 et 2005 et des permis de construire délivrés par la commune depuis 2006.

Il apparaît qu'en 2006, la commune de METABIEF était composée majoritairement de terres agricoles et de surfaces boisées : respectivement 42,1% et 36,8% du territoire communal. Les surfaces aménagées concernaient environ 17,3% de la superficie communale.

La carte à la page suivante localise ces différents secteurs.

Tableau 1 : Répartition des surfaces selon le mode d'occupation en 2006

Source : Vues aériennes IGN 2000/2005 - Données Mairie - Estimations SIG Prélude

Typologie des sols	Superficie en ha	Part dans la superficie communale
Surfaces aménagées ³	99,6	17,3%
Surfaces boisées ⁴	211,9	36,8%
Surfaces agricoles ⁵	242,8	42,1%
Surfaces naturelles ⁶	21,7	3,8%

En 2006, l'essentiel des surfaces artificialisées intéresse le village (85,2 ha).

Tableau 2 : Répartition des surfaces aménagées en 2006

Source : Vues aériennes IGN 2000/2005 - Données Mairie - Estimations SIG Prélude

Localisation	Superficie en ha
Village	85,2
- dont quartier isolé au lieu-dit "Le Miroir"	3,7
- dont voirie	13,6
Voies & chemins (hors village)	13,0
Equipements publics & de loisirs (hors village)	0,9
Constructions isolées	0,5

³ Les surfaces aménagées correspondent aux espaces artificialisés, c'est-à-dire au territoire construit et aménagé par l'homme. Il s'agit des emprises des constructions et de leur terrain d'aisance ainsi que des espaces publics (parkings, espaces sportifs, ..) et du réseau viaire (voies, chemins d'exploitation, etc.).

⁴ Les surfaces boisées concernent toutes les surfaces couvertes de bois, forêts, fourrés plantés ou naturels, ainsi que les bosquets importants.

⁵ Les surfaces agricoles concernent les territoires cultivés par l'homme. Les prairies, les pâturages, les vergers y sont intégrés.

⁶ Les surfaces naturelles regroupent les espaces qui n'appartiennent à aucune des trois autres catégories. Elles correspondent au lit de la rivière, aux bassins et étangs, aux zones humides ainsi qu'aux espaces « verts » non boisés ou en déprise (friches, pelouses) situés en dehors du périmètre urbanisé.

1.3. Mesure de la consommation des espaces sur 10 ans

Il s'agit ici d'estimer l'évolution des surfaces aménagées à METABIEF entre 2006 et 2016.

1.3.1. Evolution des surfaces aménagées

A METABIEF depuis 2006, 8 hectares ont été aménagés. Il s'agit d'espaces naturels, agricoles ou boisés ayant changé de destination entre 2006 et 2016. La surface aménagée représente l'emprise des constructions et de leur terrain d'aisance, ainsi que les aménagements publics et les voies privées ou publiques nouvelles intervenus sur cette période.

Tableau 3 : Estimation de l'évolution des surfaces aménagées entre 2006 et 2016

Source : Données communales, permis autorisés entre 2006/2016 - Estimations SIG Prélude

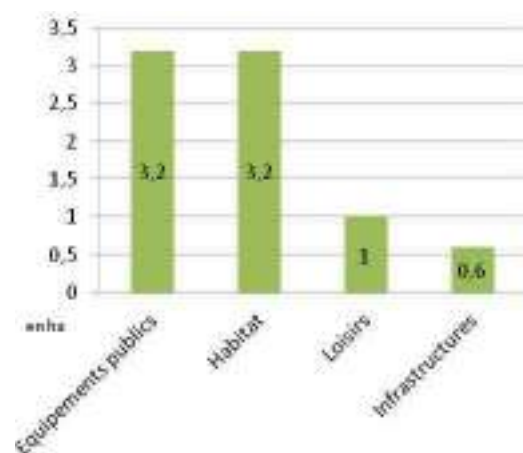
Période	2006	2016	Evolutions 2006 / 2016
Surfaces aménagées en hectare (ha)	99,6	107,6	8,0 ha
Part des surfaces aménagées dans la superficie communale (en %)	17,3	18,7	8,03%

1.3.2. Destination des surfaces aménagées

Les espaces nouvellement aménagés se situent pour moitié en dehors du village de METABIEF : 4,2 ha contre 3,8 ha en périphérie immédiate du tissu urbain. La carte ci-après localise ces secteurs nouvellement artificialisés.

Tableau 4 : Postes consommateurs d'espace entre 2006 et 2016

Source : Données communales, permis autorisés entre 2006/2016 - Estimations SIG Prélude, Janvier 2016



Les espaces nouvellement consommés entre 2006 et 2016 (8 ha) concernent principalement la réalisation d'une importante retenue collinaire au sommet du Morond (3,2 ha), l'extension du tissu pavillonnaire au lieu-dit "Viscernois" (3,2 ha, hors voirie et espaces publics) et l'aménagement d'un parc d'accrobranches (1 ha).

En l'état actuel des aménagements⁷, la production de logements a concerné uniquement la réalisation de maisons individuelles (30 logements), destinées exclusivement à des propriétaires occupants.

Tableau 5 : Typologie des nouveaux logements réalisés en extensif entre 2006 et 2016

Source : Données communales, permis autorisés entre 2005/2015 - Estimations SIG Prélude, Janvier 2016

Localisation	Maison individuelle	Log. Collectif	Log. Intermédiaire	Total
Secteur "Viscernois"	29	0	0	30
Secteur "Le Village"	1	0	0	

⁷ Au 1er janvier 2016, 5 lots nouvellement aménagés au Viscernois restent disponibles à la vente.

Finalement, entre 2006 et 2016 le développement résidentiel a consommé 3,8 hectares (y compris voirie et espaces publics) avec une densité urbaine brute⁸ de l'ordre de 9 logements par hectare et nette de 11 logements par hectare.

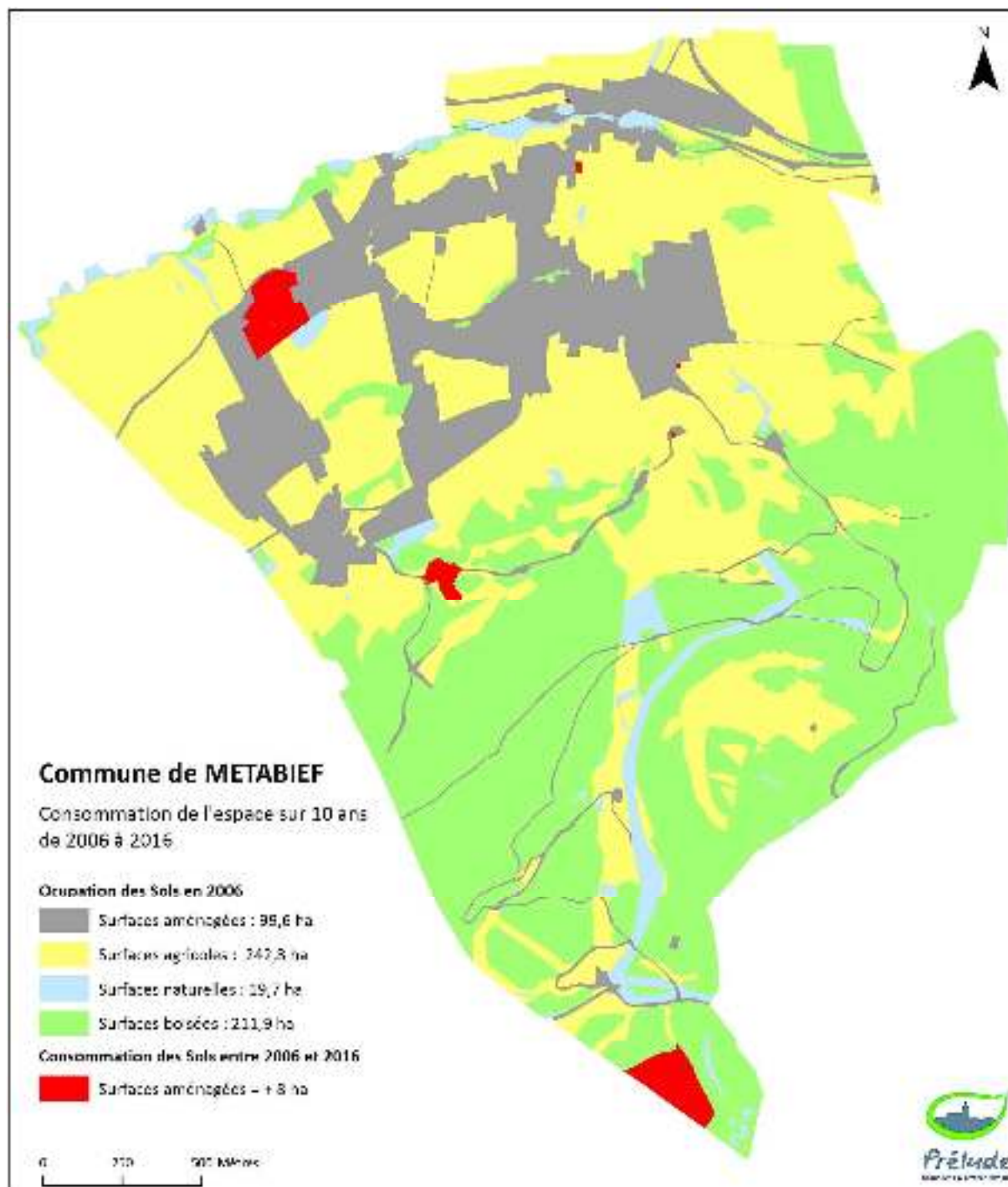


Figure 2 : Consommation de l'espace entre 2006 et 2016

⁸ La densité brute comprend la voirie et les espaces publics périphériques rendus nécessaires par l'opération d'aménagement. En revanche, n'ont pas été comptabilisés dans le calcul de ces densités les lots non bâtis encore disponibles à la vente.

1.3.3. Précisions quant aux espaces consommés

Il s'agit ici d'analyser la quantité d'espaces naturels, agricoles et boisés consommés à METABIEF entre 2006 et 2016, sur la base des mêmes documents références (vues aériennes de 2005).

Tableau 6 : Espaces consommés à METABIEF

Source : Vues aériennes IGN 2005 - Estimations SIG Prélude

	Situation en 2005 en ha	Surfaces aménagées en ha depuis 2005
Surfaces boisées	211,9	0,1 ha
Surfaces agricoles	242,8	7,9 ha
Surfaces naturelles	19,7	0

Les espaces aménagés sur la commune de METABIEF sur la dernière décennie (entre 2006 et 2016) ont impacté quasi-exclusivement des terres agricoles (7,9 ha), soit 3,3% de la surface agricole comptabilisée en 2006.

Et environ 1 000 m² de bosquets ont été supprimés pour la réalisation de la retenue collinaire du Morond.

1.4. Mesure de la densification et du renouvellement urbain sur 10 ans

Il s'agit ici d'analyser l'évolution du tissu urbain de la commune de METABIEF sur les dix dernières années, entre 2006 et 2016.

Deux aspects ont été pris en compte dans ce travail d'analyse :

- les opérations intervenues sur les espaces libres (ou dents creuses) du tissu urbain, on parle de densification de l'enveloppe bâtie ;
- les opérations de renouvellement urbain en identifiant les parcelles ou bâtiments ayant "mutés", suite à changement de destination ou démolition-reconstruction.

La carte ci-dessous localise ces secteurs nouvellement aménagés.

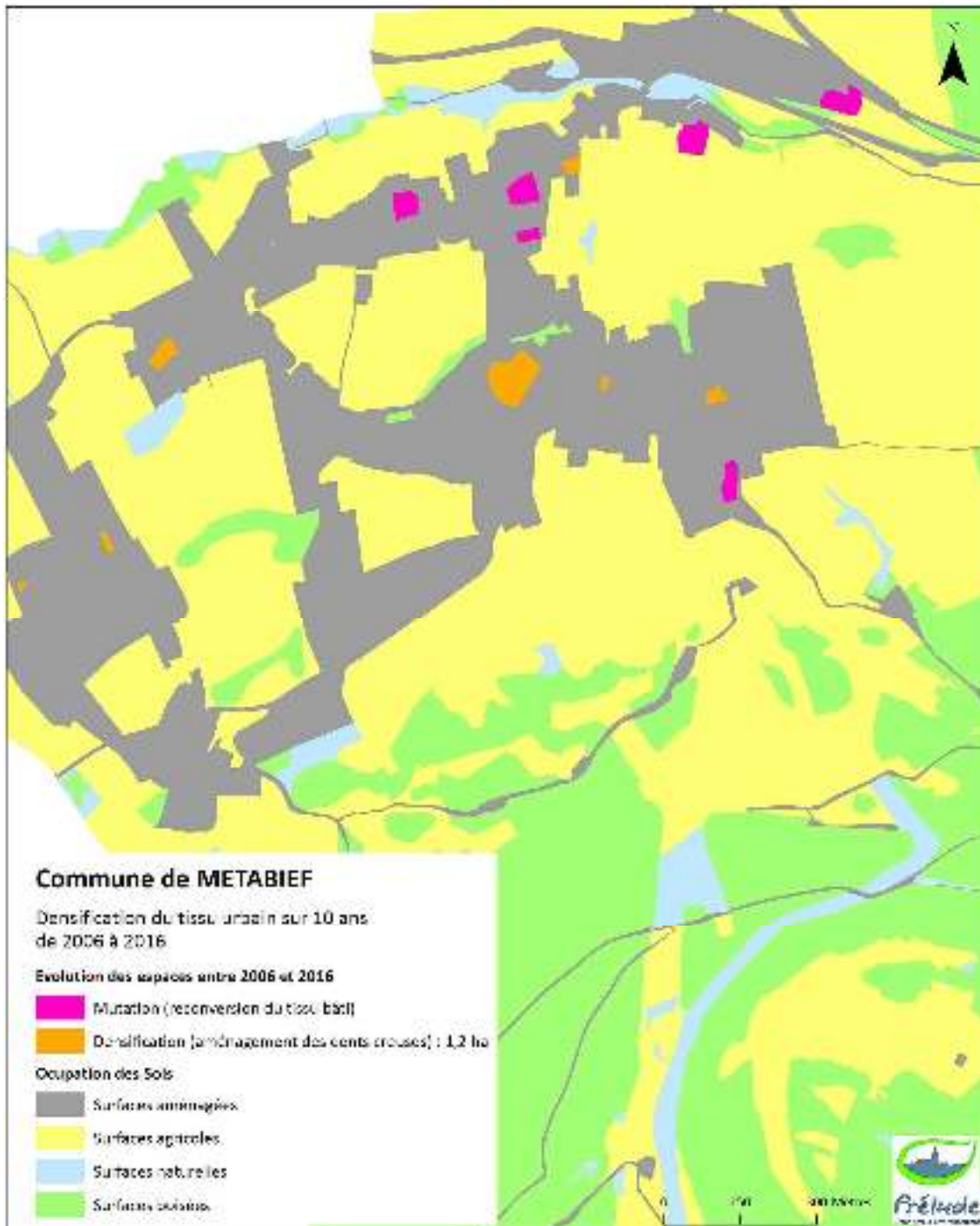


Figure 3 : Densification et renouvellement du tissu urbain entre 2006 et 2016

1.4.1. Analyse de la densification

Les espaces libres (ou dents creuses) sont les parcelles ou unités foncières non bâties enserrées dans le tissu urbanisé sur au moins trois côtés.

Ainsi à METABIEF, les espaces libres aménagés entre 2006 et 2016 ont représenté 1,2 ha. Ces espaces ont permis d'accueillir 14 logements supplémentaires⁹ ainsi qu'un commerce, des bureaux et des équipements publics (cinéma, terrain de sport et aire de stationnement), par simple densification du tissu bâti, et ce sans remettre en question la « tâche » urbaine de 2006.

Tableau 7 : Typologie des nouveaux logements réalisés par densification entre 2006 et 2016

Source : Données communales, permis autorisés entre 2005/2015 - Estimations SIG Prélude, Janvier 2017

Localisation	Maison individuelle	Log. Collectif	Log. Intermédiaire	Total
Secteur "Viscernois"	3	0	3	6
Secteur "Station"	0	8	0	8
TOTAL	3	8	3	14

Parmi les 14 logements supplémentaires réalisés sur cette période, 3 d'entre eux concernent de l'habitat locatif et près de la moitié des logements collectifs.

1.4.2. Analyse du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain consiste à une mutation ou à une optimisation du tissu bâti.

1.4.2.1 Mutation du tissu bâti

Il s'agit du changement de destination d'un espace bâti, souvent suite à un sinistre ou à une opération de démolition-reconstruction¹⁰.

A METABIEF sur la dernière décennie, deux anciennes fermes ont disparu dans le village primitif. Le foncier libéré a permis la réalisation de deux opérations d'habitat collectif, créant un total de 52 logements supplémentaires (1 collectif de 20 appartements + 1 collectif de 32 appartements). A proximité, les combles d'une ancienne ferme ont également été réhabilités en vue de l'aménagement d'un nouveau logement. Ainsi sur la dernière décennie, **53 nouveaux logements** ont été réalisés par renouvellement du tissu bâti de METABIEF.

Et notons la **réalisation d'une école** d'inspiration Montessori par transformation d'un garage dans le lotissement "Neige et Soleil" (au lieu-dit "Le Miroir"), d'un **bâtiment multi-activités** (commerces, loisirs, restauration) sur le front de neige en lieu et places de diverses constructions assez hétéroclites et d'une **maison de Vie** (l'espace Bruno MUTIN) dans le centre-bourg après destruction de deux anciennes bâtisses mitoyennes.

1.4.2.2 Optimisation du tissu bâti

L'optimisation du foncier bâti consiste à construire sur des parcelles déjà aménagées, sans que ces aménagements n'aient pour objet de changer la destination de la construction existante, ni de créer de logement supplémentaire. Il s'agit :

- soit d'une opération de démolition-reconstruction d'une construction existante ou de la réalisation d'une extension à la construction existante ;
- soit de la création d'une annexe à la construction principale (garage, abri de jardin,).

⁹ La dent creuse aménagée dans le village correspond au terrain d'aisance d'un nouveau logement créé à proximité, en extensif sur les terres agricoles périphériques. Ce logement comptabilisé précédemment n'est pas reporté ici dans le tableau.

¹⁰ Précisons que les opérations de démolition-reconstruction de maison d'habitation ne sont pas comptabilisées, étant donné qu'il n'y a eu ni changement de destination du foncier bâti ni création d'un nouveau logement.

Sur les dix dernières années, le tissu bâti de la commune de METABIEF a beaucoup évolué, 259 aménagements¹¹ ont vu le jour ; soit environ 26 actes délivrés par an (hors permis de démolir et d'aménager). Ces actes concernent principalement l'extension d'habitation existante ou des opérations de démolition-reconstruction sans changement de destination ni création de logement supplémentaire (60% des actes).

Notons également sur cette période l'agrandissement de la fromagerie et que 96 actes ont été délivrés en vue de la réalisation d'annexes à l'habitat, il s'agit principalement de la construction de garage.

La carte ci-après localise les secteurs concernés.

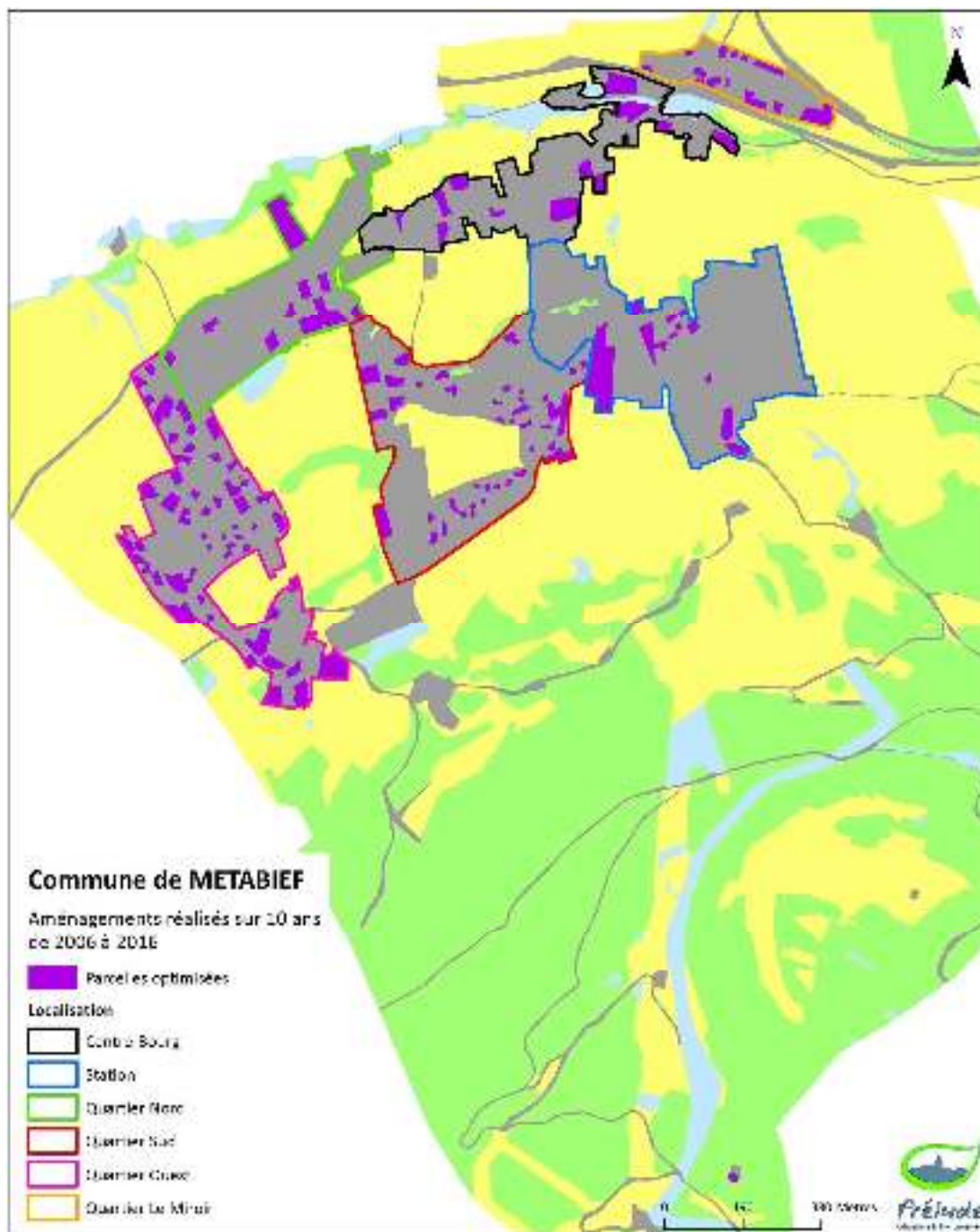


Figure 4 : Optimisation du parcellaire bâti entre 2006 et 2016

¹¹ Ne sont pas pris en compte ici les permis de construire relatifs à des changements de destination ou à la construction de nouveaux bâtiments sur du foncier libre dans ou hors de l'enveloppe bâtie ; ces aménagements en extensif ou par densification/mutation ayant été étudiés précédemment. Ne sont également pas pris en compte les opérations de mise aux normes et de réfection (ravalement, toiture, clôture, ..), celles-ci n'ayant aucune incidence sur l'aménagement de l'espace (aucune surface de plancher créée). Enfin notons que ne sont comptabilisés ici que les arrêtés accordant les permis de construire et les arrêtés de non opposition à une déclaration préalable de travaux.

Tableau 8 : Répartition géographique et typologique des aménagements réalisés entre 2006 et 2016

Source : Données communales, DP et PC autorisés entre 2006/2016 - Estimation SIG Prélude, Janvier 2017

Localisation	Annexes Habitat	Extension construction	Autres	TOTAL
Centre-Bourg	9	7	2 (ext. commerce)	18
Station	4	6	5 (ext. commerce + entrepôt)	15
Quartier Nord	10	4	0	14
Quartier Sud	22	55	1 (ext. commerce)	78
Quartier Ouest	41	62	1 (centre équestre)	104
Quartier Miroir	10	19	0	29
Constructions isolées	0	1	0	1
TOTAL	96	154	9	259

Ce sont les quartiers composés d'habitat de type chalets de vacances et réalisés dans les années 60 / 80 qui enregistrent le plus grand nombre d'actes (déclarations préalables ou permis de construire), tenant à une évolution des volumétries initiales. Bien souvent, ces constructions ne sont plus adaptées aux aspirations des nouveaux occupants, les travailleurs frontaliers !

- 104 actes délivrés sur le Quartier Ouest (au lieu-dit "Sur les Crêts").
Composé à l'origine de résidences de secondaires (pagotins et autres chalets de vacances), ce secteur connaît une profonde évolution ces dernières années. Les résidences de vacances deviennent peu à peu des logements permanents, plus confortables après réalisation de surfaces de plancher supplémentaires et/ou d'annexes. Ce basculement progressif sur des secteurs non adaptés à ce nouvel usage induit des dysfonctionnements (stationnement, promiscuité, nuisances associées au voisinage, problèmes sanitaires) qui peuvent à terme diminuer l'attractivité résidentielle de ces quartiers.
- 78 actes délivrés sur le Quartier Sud (au lieu-dit "Le Tertre").
Constitué de plusieurs ensembles de pagotins, ce secteur connaît une évolution similaire à celle du quartier précédent.
- 29 actes délivrés sur le Quartier Le Miroir.
Là aussi les petits chalets de vacances cèdent la place progressivement à d'importantes résidences principales. Au détriment bien souvent des terrains d'aisance, ces aménagements sont susceptibles de créer des conflits de voisinage sur ces secteurs de copropriétés horizontales.

Cas particulier des Pagotins

Les Pagotins sont des habitations touristiques construites à compter des années 60 sur le même modèle et sur un parcellaire réduit. Ces unités d'hébergement ponctuel représentent 430 logements, soit 17% du parc logements de METABIEF. Sous l'impulsion des frontaliers, elles tendent ces dernières années à évoluer vers du logement permanent ou temporaire.

Entre 2006 et 2016, 49 pagotins ont fait l'objet d'une extension (11%) et 18 pagotins (4%) ont bénéficié d'une annexe. Ces aménagements représentent un quart des actes délivrés sur la période.

Tableau 9 : Répartition géographique et typologique des aménagements intervenus sur les secteurs de pagotins entre 2006 et 2016

Source : Données communales, DP et PC autorisés entre 2006/2016 - Estimation SIG Prélude, Janvier 2017

Localisation	Annexes Habitat	Extension construction	TOTAL
Quartier Sud	10	34	44
Quartier Ouest	8	15	23
TOTAL	18	49	67

Rappelons qu'au regard des dispositions du PLU en vigueur, plusieurs projets de modification de pagotins sont refusés chaque année, notamment pour non respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ou aux voies (articles U6 et U7) et/ou non réalisation des places de stationnement requises (Article U12). En 2016, 5 arrêtés d'opposition ont été délivrés.

1.5. En résumé, la consommation foncière sur 10 ans

En définitive, entre 2006 et 2016 :

- ✓ **les surfaces aménagées ont augmenté de 8,03%** (+8 ha, soit 80 ares par an) et la part des surfaces aménagées représente aujourd'hui 18,6% du territoire communal.
Notons qu'entre 2007 et 2013 (seules données Insee disponibles sur cette période), la population communale a gagné 231 habitants, ce qui correspond à une progression démographique de 26%.
- ✓ **97 logements supplémentaires ont été réalisés sur la commune.**

Tableau 10 : Typologie des nouveaux logements réalisés entre 2006 et 2016

Source : Données communales, permis autorisés entre 2006/2016 - Estimations SIG Prélude, Janvier 2017

Modes opératoires	Maison individuelle	Log. Collectif	Log. Intermédiaire	Total
En Extensif	30	0	0	30
Par Densification	3	8	3	14
Par Mutation	0	52	1	53
Total	33	60	4	97

Les logements intermédiaires concernent 3 logements locatifs de type habitat groupé réalisé Quartier Ouest et un logement aménagé dans les combles d'une ancienne ferme du centre-bourg.

- ✓ **5 lots viabilisés encore disponibles** au Viscernois (Quartier Ouest).
- ✓ **la taille moyenne des parcelles nouvellement bâties est de l'ordre de 905 m² pour l'habitat individuel**, ce qui représente une densité nette (hors voirie et espaces publics) de 11 logements par hectare et une densité brute de 9 logements par hectare. Ce parcellaire résulte d'opérations d'aménagement de type lotissement, aucune construction n'est intervenue en extensif en dehors de toute procédure.

La carte ci-après donne **un aperçu des densités urbaines observées fin 2016** sur chacun des quartiers de METABIEF. Celles-ci sont calculées sur la base du parcellaire accueillant au moins un logement (hors voiries publiques). Sont toutefois exclus les hébergements touristiques (village vacances et hôtels).

Il apparaît que la densité urbaine moyenne nette sur la commune de METABIEF est importante, de l'ordre de 40 logements par hectare. Elle résulte de la présence de résidences collectives de grande envergure (Les Genévriers, Beau Soleil, Mont d'Or, Chamois d'Or) et de plusieurs ensembles immobiliers de logements individuels standardisés réalisés sur un petit parcellaire (de 1 à 3 ares).

C'est la station, dominé par l'habitat collectif, qui connaît la plus forte densité urbaine (83 logements /ha). Le centre ancien et le quartier Sud comptent également une concentration importante de logements (respectivement 40 et 36 logements /ha), en raison de la diversité des formes urbaines qui caractérisent ces lieux (collectif, individuel, habitat en mitoyenneté, réhabilitation-division de fermes anciennes) pour le centre ancien et de la présence de plusieurs hameaux de pagotins pour le second (avec une densité ponctuelle de 50 logements par hectare, qui peut s'avérer excessive pour de l'habitat individuel permanent !).

Le secteur le moins dense est le quartier Nord, aux formes urbaines à l'origine assez diversifiées (habitat groupé social, résidence collective, habitat individuel, habitat collectif). Il s'est étoffé ces dernières à l'Ouest par le biais de lotissements pavillonnaires aux parcelles de tailles variées (de 3 à 12 ares). Il présente actuellement une densité de 18 logements par hectare.

Enfin les quartiers Ouest et du Miroir ont une densité similaire de 23 logements par hectare :

- le premier est composé quasi-exclusivement d'habitat individuel sur un parcellaire de petites tailles (des lots de 2 à 6 ares, excepté dans la partie Sud où les terrains peuvent atteindre 10 ares) ;
- le second accueille des copropriétés horizontales de petits chalets de vacances, mais deux parcelles de plus de 25 ares occupées de maison individuelle s'y distinguent toutefois.

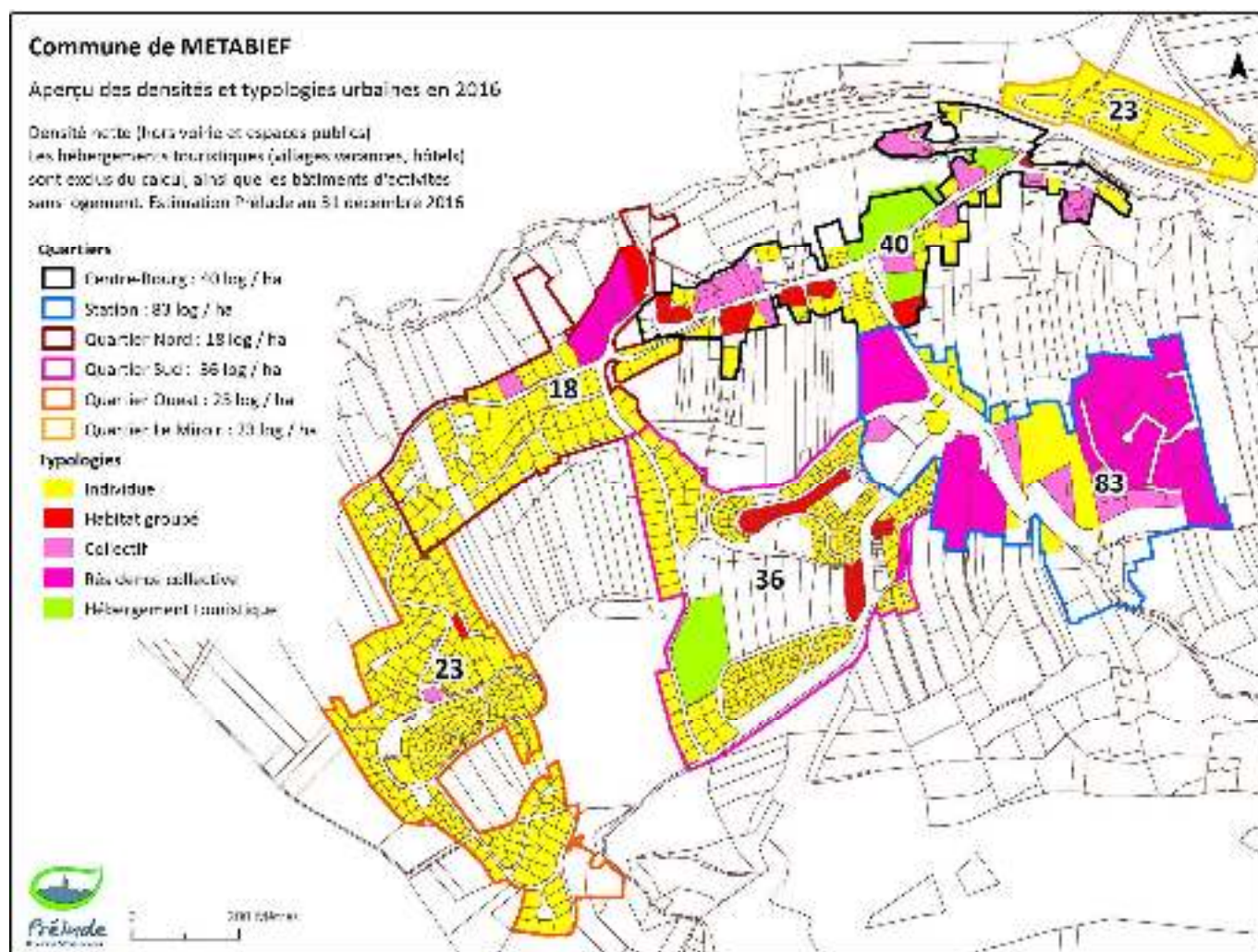


Figure 5 : Approche des densités et typologies urbaines au 1er Janvier 2017

2. CAPACITE DE DENSIFICATION ET MUTATION DES ESPACES ET POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

En application des dispositions de la loi ALUR, il convient de donner la priorité à l'utilisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant avant d'ouvrir des extensions à l'urbanisation. Une estimation de la capacité de densification et de mutation des espaces est nécessaire afin de la prendre en compte dans la définition des besoins fonciers. Ce diagnostic donne une photographie du territoire à l'instant T, à partir de laquelle il est possible d'identifier le champ des possibles pour les projets d'avenir.

Deux aspects sont à prendre en compte dans ce travail d'analyse :

- **le potentiel de renouvellement urbain** des espaces en identifiant les parcelles mobilisables (parcelles pouvant être loties pour accueillir une ou des habitations supplémentaires) et les bâtiments "mutables", ceux pouvant être démolis et reconstruits, faire l'objet d'opération de rénovation urbaine ou changer de destination ;
- **le potentiel d'urbanisation des "dents creuses"** : il s'agit de recenser l'ensemble des terrains non bâtis insérés dans le tissu urbain de la commune.

Enfin, cette analyse est complétée d'une **étude du potentiel constructible résiduel du PLU en vigueur**, les hectares en théorie mobilisables pour l'urbanisation nouvelle. L'ensemble de ce potentiel est destiné à répondre aux besoins fonciers pour le logement, les équipements et l'implantation d'entreprises.

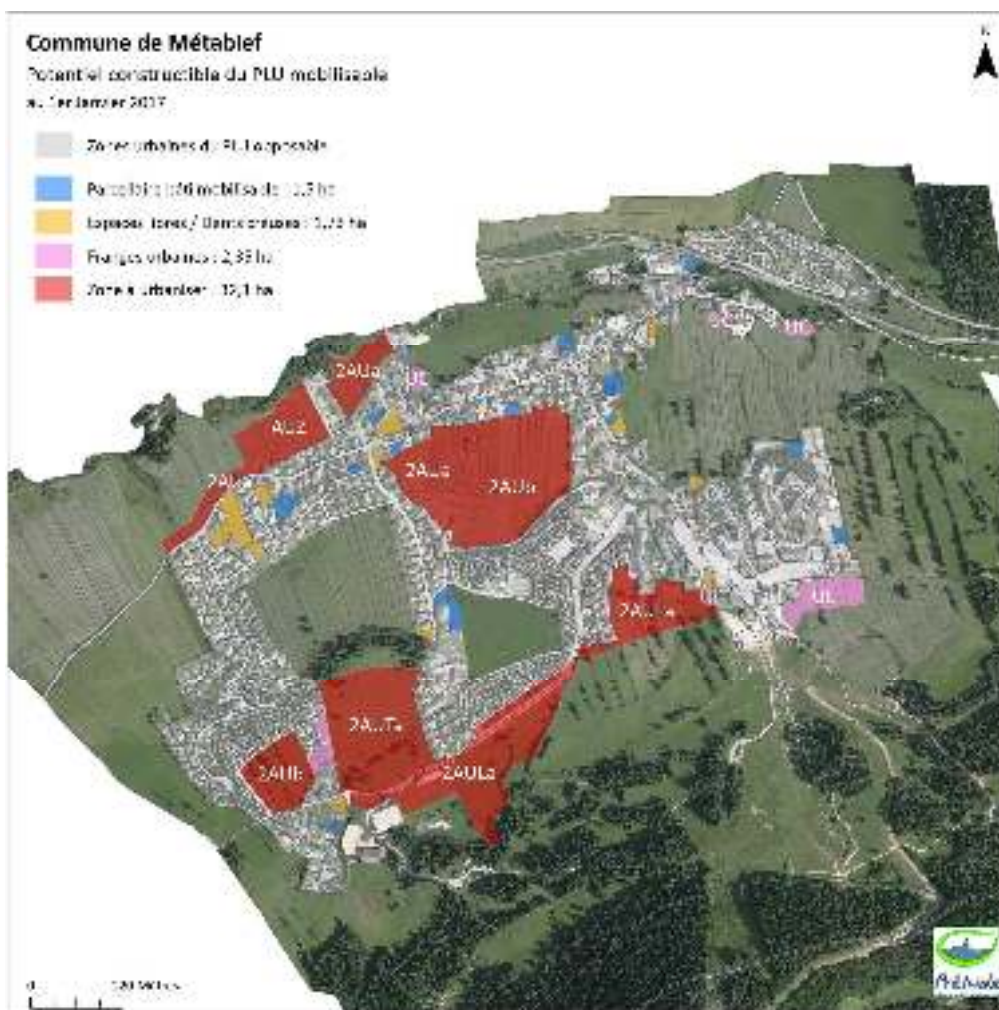


Figure 6 : Potentiel constructible du PLU opposable au 1er Janvier 2017

2.1. Potentiel de renouvellement urbain des espaces bâtis

Afin de préserver au maximum les espaces naturels, boisés et agricoles, le développement communal doit privilégier en premier lieu le renouvellement des espaces bâtis¹².

Le renouvellement du tissu urbanisé consiste à une optimisation ou à une mutation des zones urbanisées et propose ainsi une alternative à l'étalement urbain. En ce sens, les projets de renouvellement du tissu urbanisé contribueront à un développement durable de la commune. En effet d'une manière générale, le développement par renouvellement du potentiel du tissu urbanisé ne conduit pas à la création de nouveaux réseaux et permet ainsi de limiter le développement par extension sur du foncier non équipé (voirie, réseaux, etc.).

2.1.1. Mutation du bâti

La mutation du bâti peut résulter d'opérations de rénovation urbaine - réhabilitation des anciennes bâtisses du bourg - de démolition/reconstruction ou de la remise sur le marché de logements vacants. Les bâtisses susceptibles d'être réhabilitées, pouvant accueillir après travaux de nouveaux logements, offrent une marge de manœuvre pour l'accroissement du parc des résidences principales pour les années à venir.

Fin 2016, il a été recensé :

- ✓ **une vacance conjoncturelle (ou ponctuelle) faible, inférieure à 2% du parc logements.**

Le dernier recensement de l'INSEE 2013 comptabilisait 34 logements vacants à METABIEF (taux de vacance de 1,4% contre 5,9% dans la CCMO2L), cette vacance concerne essentiellement des logements de tourisme non loués par leurs propriétaires (population vieillissante, enfants non intéressés).

Début janvier 2017, on peut recenser 47 biens mis en vente dans les agences immobilières locales et les sites dédiés en ligne (1,9% du parc logements). 62% de ces transactions concernent de petits appartements (studio, T2) situés dans des résidences à vocation touristique (Beau Soleil, Les Genévriers) et 21% des pagotins (chalets et duplex).

Tableau 11 : Typologie des logements mis en vente fin 2016

Source : Agences immobilières - Estimations SIG Prélude, 6 Janvier 2017

Studios	T2	T3	T4	T5	Maisons	Total
13 dont 2 duplex en pagotin	16	4	3	2	9 dont 8 pagotins	47

Au 1er janvier 2017, le prix moyen au m² dans l'habitat collectif est de l'ordre de 2 500 euros et le délai de vente moyen est de 2 mois (source : MeilleursAgents.com).

Notons également la mise en vente de deux fonds de commerce sur la station : le premier correspond au local du restaurant le Tremplin et le second à un local voué à l'accueil d'un restaurant dans la nouvelle galerie commerciale sur le front de neige. Enfin, l'ancien garage automobiles au lieu-dit "Sur les Rouchaux" reste vacant, ainsi qu'un petit édifice communal face au Musée de la Meunerie.

- ✓ **une vacance structurelle nulle** : aucune construction vétuste et délaissée n'a été identifiée sur le territoire communal ; excepté peut-être une ancienne ferme située rue de la Forge qui pourrait faire l'objet à terme d'une opération de réhabilitation-division en plusieurs logements . Cette réhabilitation pourrait une nouvelle fois contribuer à la diversification de l'habitat, en proposant des logements aux tailles et statuts variés (collectif, locatif, T2 ou T3, etc. ...) et répondre aux besoins de certaines tranches

¹² Le renouvellement urbain désigne toute action qui permet à la ville de se développer sur elle-même en optimisant et/ou recyclant les espaces déjà urbanisés ou artificialisés.

d'âge de la population : jeunes en décohabitation, familles monoparentales, ... tout en préservant un patrimoine. Mais, la réhabilitation de l'ancien (succession, partage, projet) peut nécessiter une approche sur le moyen à très long terme.

- ✓ **aucune friche urbaine ou touristique n'est identifiée sur le territoire communal.** A noter cependant les secteurs d'habitat touristique individuel dense construit sur un modèle aujourd'hui dépassé (Pagotins, Altic, Metaneige, Chalets Jura) qui connaissent depuis quelques années une mutation progressive de la résidence temporaire à la résidence permanente.

La carte suivante localise les locaux commerciaux vacants ainsi que la bâtisse ancienne pouvant évoluer à moyen ou long terme. Elle identifie également les secteurs bâtis en voie de mutation.

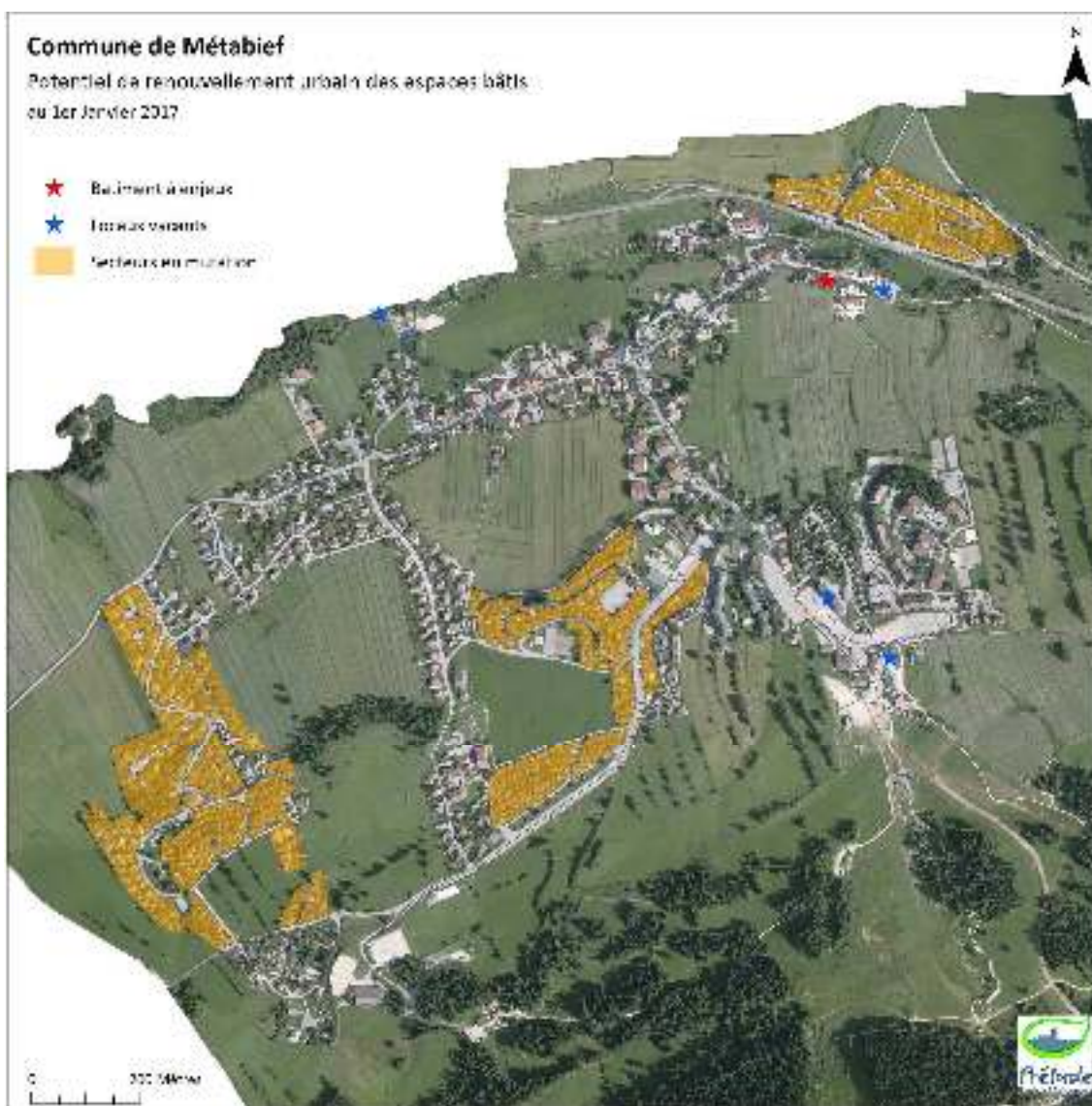


Figure 7 : Potentiel de renouvellement urbain des espaces bâtis au 1er Janvier 2017

2.1.2. Optimisation du foncier bâti

La mobilisation des fonds de parcelles (par division parcellaire) peut nécessiter une approche sur le moyen à long terme. Les fonds ou parties de parcelles mobilisables permettent cependant d'envisager, dans les prochaines années, la réalisation de quelques logements supplémentaires sur du foncier équipé (réseaux, desserte).

Les parcelles mobilisables sont identifiées sur la carte présentée ci-après. Il s'agit de parcelles bâties (parcelle ou unité foncière) de plus de 10 ares offrant une surface d'aisance constructible d'au moins 4 ares¹³.

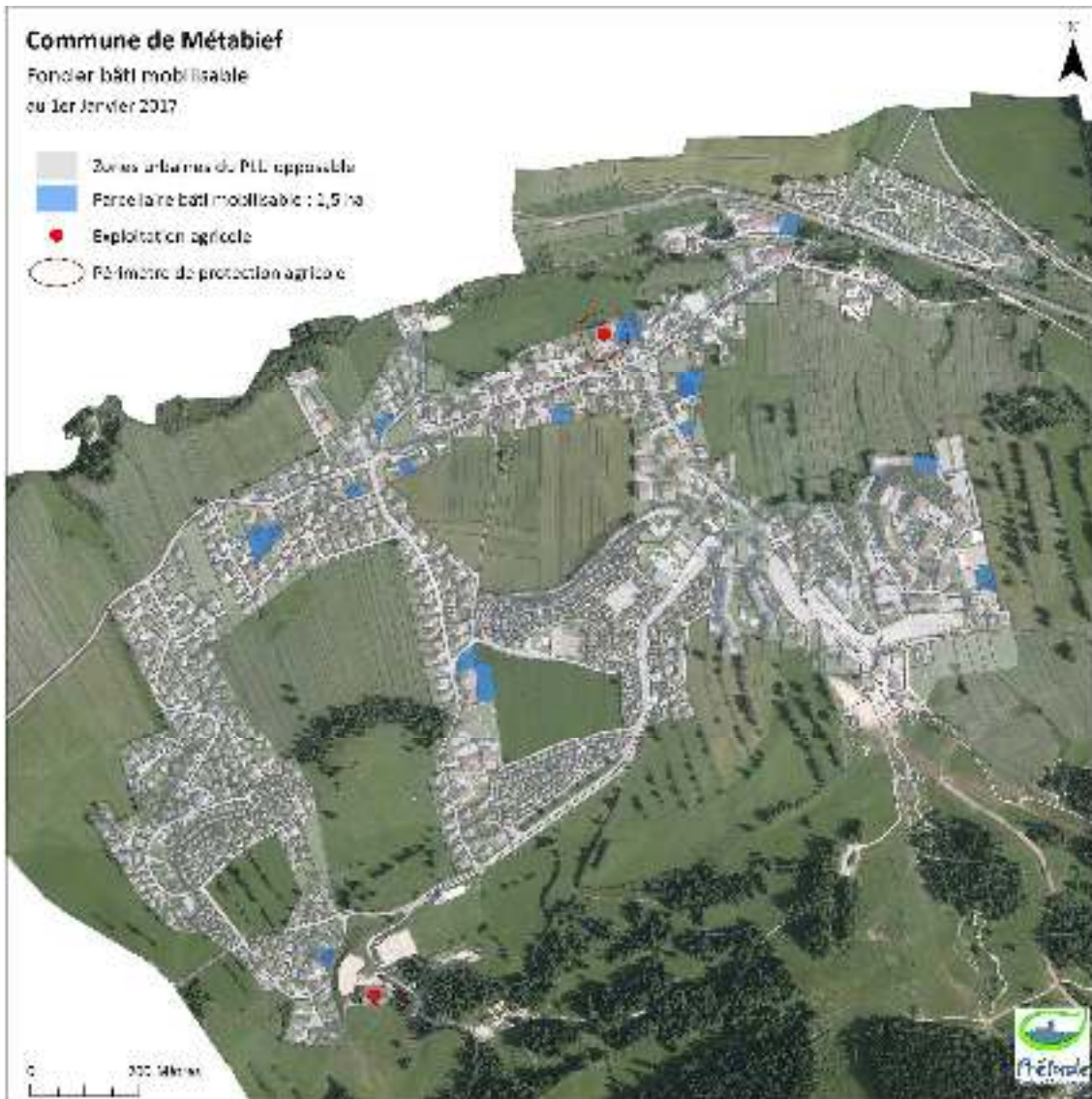


Figure 8 : Foncier bâti mobilisable au 1er Janvier 2017

A METABIEF, le tissu bâti étant particulièrement dense, les surfaces constructibles mobilisables par découpage foncier sont peu importantes, de l'ordre de 1,5 hectares. Notons que :

- l'aménagement de ce foncier reste au « bon vouloir » des propriétaires. Il peut s'opérer rapidement comme ne jamais voir le jour.
- certains espaces libres appartiennent à des copropriétés ou des villages vacances (5 330 m²). Ce sont des terrains d'aisance ou des réserves foncières destinées à l'aménagement d'équipements collectifs complémentaires n'ayant pas vocation à changer de vocation.

¹³ Ce calcul ne prend en considération que le foncier réellement mobilisable au regard de l'implantation et de l'orientation de la construction existante..

2.2. Potentiel de densification des espaces bâtis

Il s'agit de repérer les gisements fonciers de la zone urbaine afin d'évaluer l'enveloppe foncière disponible. Ces espaces libres ou « dents creuses » représentent le potentiel de développement qui pourrait être le plus rapidement mobilisable, car bien souvent ce sont des secteurs équipés.

Il s'agit d'espaces libres (parcelle ou unité foncière), non bâtis, d'au moins 5 ares.

Tableau 12 : Estimation des surfaces constructibles par aménagement des espaces libres de la zone urbaine

Source : Estimations SIG Prélude Janvier 2017

	Surface en ha	Potentiel de logements supplémentaires ¹⁴	Estimation des habitants supplémentaires ¹⁵
Dents creuses	1,73	19	40

Ces espaces permettent la réalisation théorique de 19 logements neufs sur la commune.

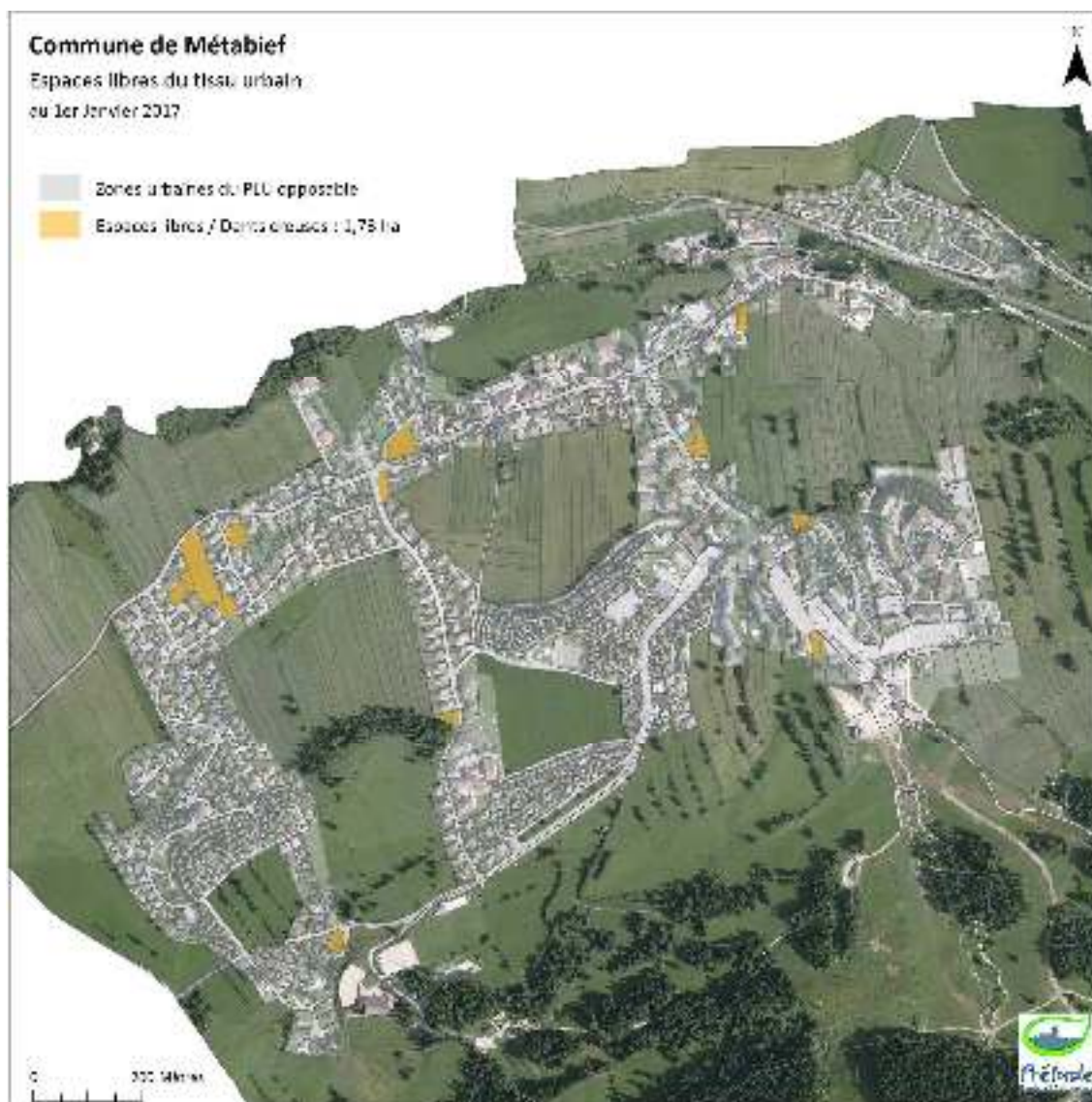


Figure 9 : Espaces libres du tissu urbain au 1er Janvier 2017

¹⁴ Hypothèse retenue de 11 logements par ha en zone U (densité nette, hors voirie et espaces publics réalisée dans les derniers lotissements pavillonnaires de Métabief).

¹⁵ Sur la base de la taille moyenne de ménages en 2013 à METABIEF : 2,1 personnes par ménage.

Il est fortement recommandé de tenir compte des phénomènes de rétention foncière pour évaluer les disponibilités foncières au plus juste. Celle-ci, repérée à partir de la durée de conservation des terrains non bâtis, est très modérée sur la commune. Sur les 1,8 ha d'espaces libres et disponibles en 2006 dans la zone constructible du village, 1,2 ha ont été urbanisés en 2016, soit 67% du potentiel constructible.

Au reliquat de ce potentiel initial (1,8 ha - 1,2 ha aménagés = 0,6 ha disponibles), sont venus s'ajouter les lots viabilisés et non commercialisés des derniers lotissements pavillonnaires réalisés au Viscernois, soit 1,1 ha.

Le nombre de parcelles à débloquer est peu important (une dizaine), le nombre de décisions de mises en vente nécessaires pour mobiliser ce foncier est également peu élevé. Et sur les 1,7 hectares disponibles en 2016, les 6 parcelles du lotissement du Viscernois représentant plus de la moitié du potentiel disponible sont en cours de commercialisation et devraient trouver rapidement acquéreurs. Enfin, une des parcelles disponibles, située au pied de la station, est concernée par un emplacement réservé (ER n°13) destiné à l'aménagement d'une voie de desserte et de stationnement.

Finalement, par simple densification du tissu bâti existant, la commune de METABIEF est théoriquement susceptible de pouvoir accueillir une quarantaine de résidents supplémentaires sans avoir ni à étendre son enveloppe urbaine ni à financer d'importants équipements (réseaux, voirie).

2.3. Potentiel constructible en extensif du PLU en vigueur

Le document d'urbanisme en vigueur¹⁶ compte 9 zones à urbaniser :

- trois zones 2AUa, zones à urbaniser à dominante Habitat ;
- deux zones 2AUb, zones à urbaniser à moyen ou long terme ;
- une zone 2AUTa, zone à urbaniser à vocation touristique ;
- deux zones 2AULa, zone à urbaniser à vocation de loisirs ;
- et une zone AUZ, zone à urbaniser réservées aux activités artisanales ou commerciales.

Notons que ces zones sont des secteurs à équiper (renforcement des réseaux, voirie, espaces publics, etc.) et donc plus couteux en termes d'aménagement pour la commune.

Le PLU en vigueur a également classé en zone constructible des secteurs libres situés en frange urbaine¹⁷ de la zone urbaine (U) et de la zone UL (zone urbaine vouée aux loisirs) ou UC (zone urbaine centrale).

2.3.1. Etat des zones à urbaniser définies par le PLU

Depuis la dernière révision générale du PLU en 2012, aucune des zones à urbaniser n'a été aménagée. L'ouverture à l'urbanisation de 8 des 9 zones à urbaniser est en effet conditionnée à la mise en œuvre d'un nouveau captage par la commune permettant d'assurer une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante. Les explorations sont en cours, des résultats sont attendus pour avril 2017.

Une seule zone, la zone AUZ dédiée aux activités artisanales ou commerciales, est une zone d'urbanisation immédiate, or depuis 2012 elle n'a fait l'objet d'aucune demande et d'aucun aménagement.

Notons enfin que l'aménagement des zones 2AUb est subordonné réglementairement à une évolution du PLU, et que 2 hectares de la zone 2AULa située au lieu-dit "Cret de Lernier et la Perrière" concernaient dès l'origine des surfaces aménagées (voirie, aire de stationnement, équipements publics).

Tableau 13 : Situation fin 2016 des zones à urbaniser du PLU en vigueur

Source : Estimations SIG Prélude Janvier 2017

PLU opposable	Surface constructible au PLU opposable (en ha)	Surface aménagée en 2016 (en ha)
Zones vouées à l'Habitat	14,3	0
2AUa - Chez Vuillaume	0,9	0
2AUa - Devant Chez Vuillaume	1,4	0
2AUa - Le Village	2,7	0
2AUb - Le Village	7,3	0
2AUb - Sur les Crêts	2,0	0
Zones vouées aux Loisirs	9,1	2,0
2AULa - Cret de Lernier et la Perrière	6,2	2,0
2AULa - La Grande Raie	2,9	0
Zones vouées à l'Hébergement touristique	6,2	0
2AUTa - Cret de Lernier et la Perrière	6,2	0
Zones vouées aux activités économiques	2,4	0
AUZ - Devant Chez Vuillaume	2,4	0
Total	32,0	2,0

Le PLU en vigueur offre en théorie 30 hectares à l'urbanisation, dont 14,3 ha voués exclusivement à l'Habitat. Ce potentiel d'envergure est le résultat d'un PLU calqué sur le modèle du POS antérieur, sans cadrage réel des surfaces constructibles aux besoins identifiés par la commune.

¹⁶ Au regard du PLU adopté en Avril 2012 et de la révision simplifiée approuvée le 19 Septembre 2016.

¹⁷ Frange urbaine : Espace de transition entre l'urbain et les espaces naturels, agricoles et boisés ; autrement dit secteur libre de la zone urbaine du document d'urbanisme dont l'urbanisation implique une extension de l'enveloppe bâtie du village.

Ces zones sont précisées par une trame rouge sur la carte suivante.



Figure 10 : Zones d'urbanisation du PLU opposable au 1er Janvier 2017

L'état initial de l'environnement réalisé récemment a mis en évidence la sensibilité de certaines de ces zones (zones humides¹⁸, zones à risques, intérêt paysager ...). Il est de fait dès à présent acté que certaines de ces zones AU sont vouées à être reclassées ou réduites pour tenir compte de ces particularités.

Le PLU en vigueur définit également des orientations d'aménagement pour chacune de ces zones dont il convient de s'interroger aujourd'hui sur la pertinence au regard des objectifs de moindre consommation des espaces assignés par les lois Grenelle, et d'autant plus que la commune connaît une pression agricole importante.

Le tableau à la page suivante précise pour chacune de ces zones les enjeux d'ores et déjà identifiés et les mesures à mettre en œuvre.

¹⁸ Figure n°4 à consulter dans l'Etat Initial de l'Environnement - Prélude Décembre 2016. Localisation des zones humides réalisée par la DREAL, le Conservatoire Botanique de Franche-Comté, le bureau d'études Karum et complétée par le bureau d'études Prélude sur la base de l'observation de la végétation.

Tableau 14 : Caractère & enjeux des zones à urbaniser du PLU en vigueur

Source : Estimations SIG Prélude Janvier 2017

Désignation PLU opposable	Surface (en ha)	Destination PLU	Enjeux	Mesures	Surface à déclasser (en ha)
2AUa - Chez Vuillaume	0,9	Habitat	Section de prairie humide à protéger	Inconstructibilité partielle, ou perte de ces milieux sensibles à compenser à hauteur de 200%	0,02
2AUa - Devant Chez Vuillaume	1,4	Habitat	Zone tampon à protéger entre les espaces urbanisés et les milieux humides du Bief Rouge	Aménagement non prioritaire, à déclasser	1,4
2AUa - Le Village	2,7	Habitat	Risque de débordement (Atlas des Risques Etat)	Etudes géotechniques à réaliser avant tout aménagement et mesures constructives particulières	–
2AUb - Le Village	7,3	Habitat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Milieux humides sur extrémité Sud à protéger (0,3 ha) ▪ Ilot exploité et déclaré à la PAC par le GAEC MARANDIN 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inconstructibilité partielle, ou perte de ces milieux sensibles à compenser à hauteur de 200% ▪ Aménagement non prioritaire à moins de compenser en offrant une surface équivalente à l'agriculteur 	0,3
2AUb - Sur les Crêts	2,0	Habitat	Réseau de haies à protéger (2000 m ² environ)	Protection des haies ou compensation à inscrire dans les OAP	–
2AULA - Cret de Lernier et la Perrière	6,2	Loisirs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au Nord, zone aménagée (voirie, stationnement, équipements loisirs sur environ 2 ha). ▪ Au Sud impactée par risque minier = inconstructibilité de principe sur 3,1 ha 	Inconstructibilité de la partie Sud ou si pas d'alternative précautions à prendre avant tout nouvel aménagement et ERP (Etablissements Recevant du Public) et BGH (Bâtiments de Grande Hauteur) interdits.	3,1
2AULA - La Grande Raie	2,9	Loisirs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haies à protéger (environ 1150 m²) ▪ 2,4% de la SAU exploitée par le GAEC MARANDIN impactée (terrain plat, point de traite d'été) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protection des haies ou compensation à inscrire dans les OAP ▪ Délocalisation du point de traite d'été par échange parcellaire sur secteur Touillon et Loutelet ▪ Déboisement de 2,4 ha au profit Agriculture 	–
2AUTa - Cret de Lernier et la Perrière	6,2	Hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ une doline identifiée en limite Nord (environ 1000 m²) ▪ un ilot exploité et déclaré à la PAC par le GAEC MARANDIN ▪ une continuité écologique à maintenir 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inconstructibilité de la doline ▪ Aménagement non prioritaire à moins de compenser en offrant une surface équivalente à l'agriculteur et à créer un eco-quartier 	0,1
AUZ - Devant Chez Vuillaume	2,4	Activités économiques	Zone tampon à protéger entre les espaces urbanisés et les milieux humides du Bief Rouge	Aménagement non prioritaire, à déclasser	2,4
Total	32				7,32

Le foncier non mobilisable de ces zones AU représente ainsi un total de 7,32 hectares qu'il conviendrait de reclasser en zone naturelle ou agricole.

Finalement, les zones restant à urbaniser du PLU en vigueur, exclusion faite des secteurs à reclasser en zone naturelle ou agricole, représentent une superficie globale de 24,7 hectares (dont 12,6 ha voués à l'habitat).

2.3.2. Potentiel constructible en extensif de la zone urbaine du PLU

Le potentiel constructible en extensif du PLU concerne les secteurs libres de la zone urbaine (U, UC et UL) impliquant une extension de l'enveloppe bâtie actuelle. **Le potentiel constructible en extensif de la zone urbaine est estimé ainsi à 2,35 ha (surface brute).** Il comprend :

- 4 770 m² dans la zone urbaine U au lieu-dit "Sur les Crêts" ;
- 1 937 m² dans la zone urbaine UC à l'entrée Nord du village (côté Saint-Antoine) ;
- deux secteurs en zone urbaine UC à l'entrée Ouest du village (côté Quartier Le Miroir) pour un total de 3 160 m² ;
- et enfin deux secteurs en zone urbaine UL (côté station, au lieu-dit "Rebillet") pour un total de 13 685 m².

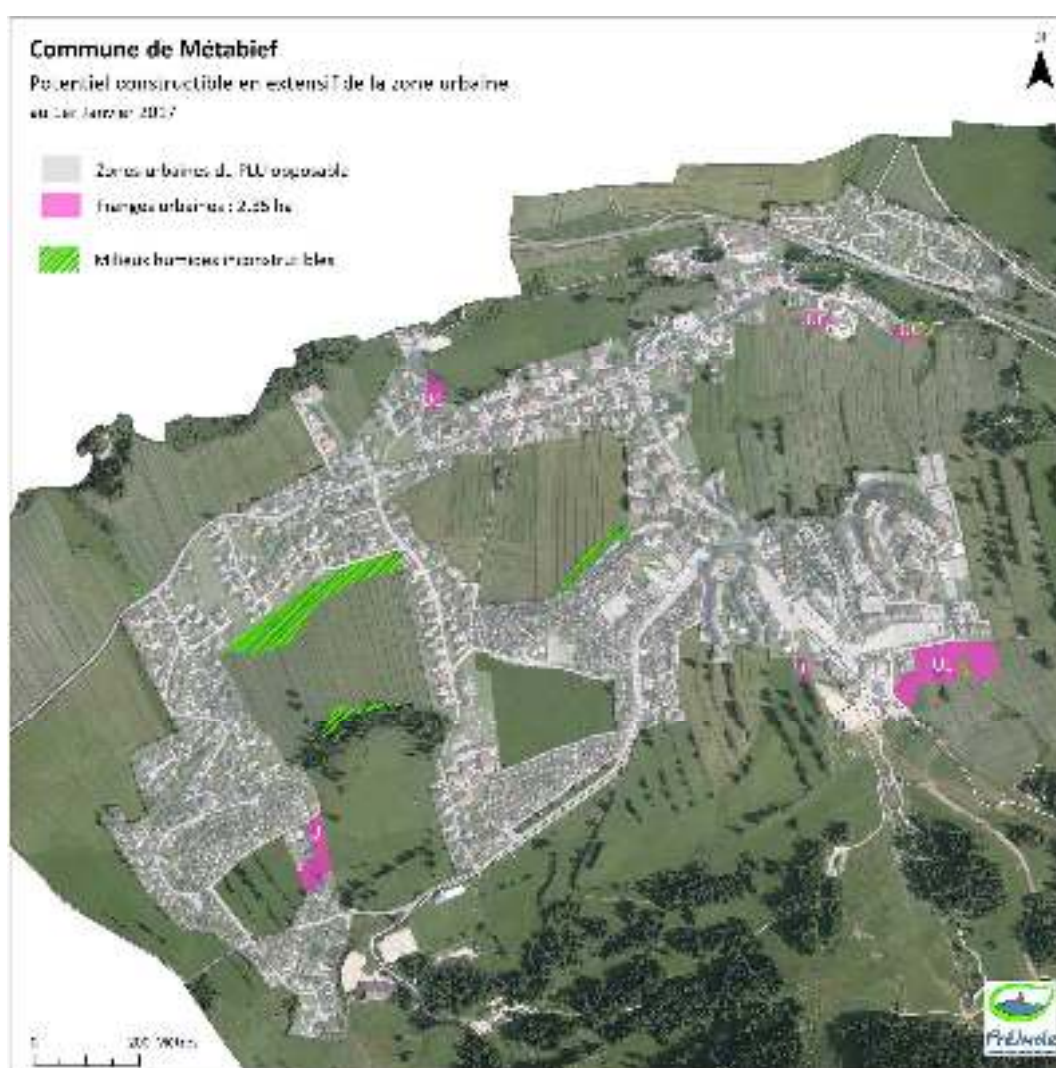


Figure 11 : Potentiel constructible en extensif de la zone urbaine au 1er Janvier 2017

Notons que l'état initial de l'environnement présenté récemment a localisé sur la figure n°4 l'ensemble des zones humides identifiées sur le territoire communal²¹, certaines de ces zones sensibles concernent des zones urbaines non bâties :

- la zone urbaine UC au lieu-dit "Sur les Rochaux" est pour partie en zone humide (environ 1 000 m²),
- la zone urbaine UL au lieu-dit "Rebillet" (environ 540 m²).

A moins de compenser à hauteur de 200% la perte de ces milieux sensibles, ce foncier n'est pas mobilisable. Il représente ainsi un total d'environ 1 540 m² à reclasser en zone naturelle.

Le potentiel réellement constructible en extensif de la zone urbaine représente ainsi 2,2 hectares.

2.3.3. En résumé, potentiel constructible en extensif du PLU

Le potentiel constructible en extensif du PLU en vigueur correspond aux surfaces libres des zones à urbaniser (AU), exclusion faite des zones humides et des secteurs à risque minier à reclasser en zone naturelle, ainsi qu'aux secteurs de frange de la zone urbaine (U, UC et UL).

Potentiel voué au développement de l'habitat

Tableau 15 : Estimation du potentiel d'accueil en extensif pour l'Habitat du PLU en vigueur

Source : Estimations SIG Prélude Janvier 2017

	Surface brute en ha	Surface nette en ha ¹⁹	Potentiel de logements supplémentaires ²⁰	Estimation des habitants supplémentaires ²¹
Total zones AU	12,6	10,1	404	889
Total secteurs U	2,2	2,2	24	53
Total	14,8	12,3	428	942

En théorie, environ 430 de logements supplémentaires sont réalisables au minimum sur les 14,8 hectares de terres agricoles ou naturelles rendues constructibles par le PLU opposable, sous réserve de l'absence de zones humides (après vérification du sol par sondages pédologiques).

Notons toutefois que quelques logements supplémentaires peuvent également voir le jour au sein des zones 2AULa et 2AUTa, le règlement de ces zones autorisant les habitations, sous condition d'être nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des équipements publics et collectifs et aux hébergements touristiques autorisés dans les dites zones.

Potentiel voué au développement des hébergements touristiques

Une zone est vouée à l'accueil d'hébergement touristique (2AUTa) sur une surface totale de 2,5 ha, après déduction des surfaces concernées par la doline devant rester en état. A noter que ce type d'hébergement est également autorisé par le PLU en vigueur dans toutes les zones urbaines (sauf la zone UL) et les zones à urbaniser 2AUa.

Potentiel voué à l'accueil des activités économiques

Le PLU en vigueur a défini une zone AUZ à cet effet de 2,4 ha. Cette zone est vouée à l'accueil de tout type d'activités économiques (hors entrepôts commerciaux non indispensables à une activité admise dans la zone). Toutefois, les activités commerciales et artisanales sont également admises dans les zones 2AULa et 2AUTa, sous condition d'être nécessaire au bon fonctionnement des équipements publics et collectifs autorisés dans ces zones.

Potentiel voué à l'aménagement d'équipements sportives, de loisirs et d'activités socioculturelles

Depuis la révision simplifiée adoptée en Septembre 2016, **ces équipements et infrastructures sont admis dans deux zones 2AULa pour une surface totale de 9,1 ha.** Ces aménagements sont également autorisés par le PLU en vigueur dans toutes les zones urbaines et les zones à urbaniser 2AUa.

¹⁹ Moins 20% de la surface brute pour déduction des voiries et espaces publics à créer en zone AU.

²⁰ Densité nette : hors voirie et espaces publics. Hypothèse retenue de 40 logements par hectare en zone AU (densité moyenne sur Métabief en 2016) et de 11 logements par ha en zone U (densité moyenne derniers lotissements pavillonnaires sur Métabief).

²¹ Sur la base de la taille moyenne de ménages en 2013 dans le Doubs : 2,2 personnes par ménage.

3. Perspectives et enjeux

3.1. Perspectives

3.1.1. Gisements fonciers du PLU actuel

Entre 2006 et 2016, les besoins en foncier de METABIEF ont été de l'ordre de 9,2 ha : 8 ha consommés en extensif sur les espaces agricoles et boisés et 1,2 ha par aménagement des dents creuses au sein du village.

Tableau 16 : Surfaces constructibles en densification et en extensif du PLU opposable

Source : Estimations SIG Prélude Janvier 2017

		Surface brute en ha
DENSIFICATION	Dents creuses	1,73
EXTENSIF	Franges urbaines des zones U + zones AU	24,7
TOTAL		26,43

Après déduction des surfaces non mobilisables à déclasser, il apparaît que 26,43 ha sont constructibles au PLU en vigueur.

Rappel : sur la prochaine décennie, la priorité doit être donnée à l'aménagement des dents creuses et la commune de METABIEF doit s'engager à consommer moins d'espaces que sur les 10 dernières années, soit moins de 8 hectares de foncier agricole, naturel ou boisé.

Ainsi pour prendre en compte l'objectif réglementaire d'économie de l'espace, la commune doit sur les 15 prochaines années consommer **moins de 12 hectares** (au Prorata temporis) ; à moins de justifier bien sur d'un projet particulier à vocation intercommunale par exemple auquel il convient d'apporter une réponse.

Cette première analyse semble inviter à réduire de moitié les zones à urbaniser du PLU.

3.1.2. Capacités d'accueil en logements du PLU

Tableau 17 : Potentiel d'accueil théorique en renouvellement, en densification et en extensif du PLU opposable

Source : Estimations SIG Prélude Janvier 2017

		Logements supplémentaires ²⁰	habitants supplémentaires ²¹
RENOUVELLEMENT URBAIN	Mutation du bâti (1 bâtisse ancienne)	5	11
DENSIFICATION	Dents creuses (-20% de rétention foncière)	16	36
EXTENSIF	Franges urbaines + zones AU	428	942
TOTAL		449	989

Notons que les terrains d'aisance (optimisables par division foncière) ne sont pas pris en compte dans ce calcul car leur aménagement est trop aléatoire (au "bon vouloir" du propriétaire occupant !).

Finalement, en théorie et en maintenant en l'état les surfaces constructibles du document d'urbanisme, la population communale de METABIEF pourrait doubler et atteindre 2108 habitants d'ici quelques années²².

²² Donnée Insee 2013 : 1 119 habitants à Métabief.

3.1.3. Evaluation des besoins de développement en matière d'habitat sur 15 ans

Compte tenu du poids de la population actuelle (1119 habitants en 2013) et du rythme démographique enregistré entre 1999 et 2013 (3,5% /an), **on peut envisager une augmentation de la population de l'ordre de 760 habitants d'ici 15 ans ; ce qui représente un besoin de 360 logements (si maintien de la taille des ménages à 2,1 pers/ménage).**

Il s'agit d'une hypothèse haute ne tenant pas compte du contexte économique actuel et notamment de la crise horlogère en Suisse.

Compte tenu de la densité moyenne actuelle estimée sur la commune (40 logements par ha), le besoin d'espace pour satisfaire ces logements est de l'ordre de 9 hectares.

Pour être conforme aux lois actuelles et assurer une modération de la consommation des espaces par rapport à la dernière décennie (Prorata temporis), 3 hectares supplémentaires pourraient être affectés sur une échelle de 15 ans à d'autres aménagements (hébergement touristique, équipements de loisirs ...) ²³.

Les choix communaux peuvent être toutefois différents au regard des objectifs de modernisation et de reconfiguration de la station portés par le SMMO, le Département et le Comité de Massif. Dans cette hypothèse, ces choix devront être particulièrement justifiés dans le rapport de présentation.

3.1.4. Projets & intentions

En préalable, rappelons que la commune a inscrit dans la délibération du 14 septembre 2015, prescrivant la mise en révision générale du PLU, **des objectifs forts en faveur d'un aménagement de l'espace raisonné et durable.**

Extrait : "

- *poursuivre les actions de densification de l'enveloppe urbaine actuelle afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier ;*
- *redéfinir un parti d'aménagement raisonné, autorisant un développement urbain maîtrisé ;*
- *avoir une réflexion sur les zones AU du PLU actuel et les zones non mobilisées (...).*"

L'énumération des projets et intentions qui suit n'est pas exhaustive, elle correspond aux informations recueillies ce jour auprès des acteurs du territoire ou communiquées à la Mairie (Commune, SMMO, entreprises, etc.).

Dans le cadre de **la révision simplifiée** récemment approuvée (septembre 2016), il a été décidé afin de palier à l'impact agricole conséquent du projet d'aménagement d'une salle des fêtes au lieu-dit "La Grande Raie" :

- de déboiser des prés-bois pour les restituer à l'agriculture. La surface totale pouvant faire l'objet de coupes de bois pour optimiser les surfaces exploitables pour l'exploitation MARANDIN représente près de 4 ha. Il s'agit d'une partie des parcelles cadastrales B53, B16 et B17 pour une surface approximative de 24 000 m² et d'une partie de la parcelle cadastrée A504 qui ne relève pas du régime forestier (gain potentiel estimé à 15 800 m²).
- de reclasser dans le cadre de la révision générale, une partie des zones actuelles 2AULa, 2AUb et AUZ afin de restituer à l'agriculture une surface permettant de compenser les 2,9 ha prélevés par le PLU.

Outre une pression agricole importante, la commune de METABIEF connaît **une pression résidentielle conséquente** depuis plusieurs années. Afin de la mesurer, la Mairie a ouvert en 2007 un registre permettant aux ménages à la recherche d'un terrain à bâtir de s'inscrire. Depuis 2012, 25 ménages se sont inscrits et sont dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation d'une des zones 2AUa inscrites au PLU en vigueur. Un lotissement communal envisagé sur la zone 2AUa au lieu-dit "le village" est bloqué depuis plusieurs années faute de pouvoir démontrer la capacité communale à alimenter les nouvelles constructions en eau potable.

²³ Sur une échelle de 15 ans, la commune doit consommer tout au plus 12 ha d'espaces agricoles et naturels pour pouvoir justifier d'une moindre consommation de ces espaces au regard de l'urbanisation opérée sur la dernière décennie.

Concernant les équipements publics, la révision simplifiée approuvée en septembre 2016 a entériné l'implantation de **la salle des fêtes** sur un nouveau lieu au regard de celui envisagé au PLU de 2012. La vocation de la zone 2AULa au "Cret de Lernier et la Perrière", concernée par ailleurs par un risque minier, devra par conséquent être redéfinie et/ou son emprise éventuellement réduite. Le dossier de la révision simplifiée évoque à ce titre dans l'additif au rapport de présentation la suppression de la zone 2AULa, de ses orientations d'aménagement et des ER n°8 et 9 associés. On peut s'interroger sur la vocation récréative de cette zone au regard du récent projet de changement de destination de la salle polyvalente des Perrières en cabinet médical.

En vue de pouvoir améliorer les déplacements et la circulation dans le centre-bourg, **le transfert du cimetière** est envisagé sur la parcelle YA33.

Côté tourisme, de nombreux projets émergent ces dernières années, en lien notamment avec le Plan de Développement de la station 2015-2020 porté par le SMMO :

- la création d'un snack d'altitude à l'arrivée du télésiège le Morond (130 couverts) et le démantèlement du TSK Chamois au profit d'un nouveau TSD (Falaise) avec gare de départ à Jougne et d'arrivée au Morond ;
- la reconfiguration du pôle d'accueil du front de neige actuel en démolissant les bâtiments actuels (salle Paul Charlin comprise) et en intégrant : un hôtel 50 chambres, un restaurant, un espace séminaire, un espace bien être, une maison des saisonniers, des cellules commerciales, des espaces de services aux clients (office de tourisme, halte-garderie,...) ;

La faisabilité technique et économique de ce projet dépend de la création d'une route de liaison entre la Place Xavier Authier et l'avenue du Bois du Roi accompagnée de parkings, et de la salle des fêtes communale (voire intercommunale) pouvant accueillir des manifestations touristiques et sportives (équipement structurant, capacité 500 pers.). Ce projet a fait l'objet de la révision simplifiée du PLU approuvée en septembre 2016.

- la réalisation d'un "*village*" de cabanes dans les arbres (40 lits) avec salle collective près des pistes de luge d'été ;
- le développement du Conifer entre Pontarlier et Métabief (ER n°21 au PLU en vigueur) et la construction d'un hangar pour le stockage de matériel au lieu-dit "Le Miroir" ;
- une extension éventuelle de la discothèque.

Certains de ces projets méritent une analyse toute particulière, la définition de secteurs spécifiques dans le règlement graphique du PLU (STECAL, secteurs de l'article L.151-38, etc.) et le montage de dossiers spécifiques (DAET, DCNC, Défrichement, UTM, ...).

Enfin, il convient de **s'interroger sur le classement et le maintien en zone naturelle ou agricole** de deux ilots enclavés d'une superficie totale de 12,9 ha et de quelques franges urbaines desservies par des voies et réseaux (0,5 ha). Notons qu'aucun de ces espaces n'est exploité par le GAEC MARANDIN et que les franges urbaines n'ont pas été classées constructibles dans le PLU de 2012 car leur constructibilité imposait un renforcement des réseaux limitrophes et/ou impactait un dégagement visuel remarquable. Les choix communaux sur ces espaces devront être particulièrement justifiés dans le rapport de présentation.

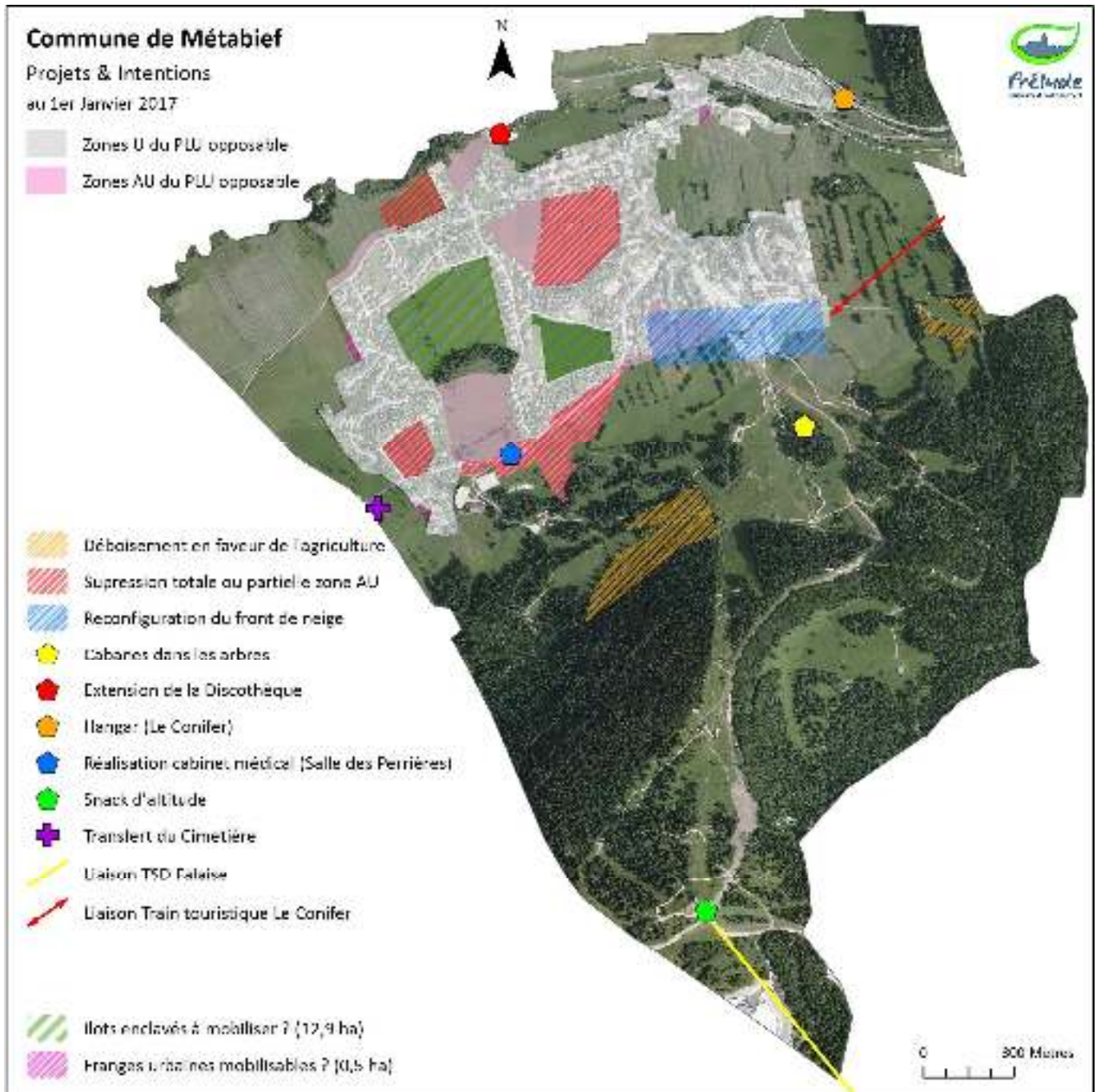









Figure 12 : Projets et intentions au 1er Janvier 2017

3.2. Synthèse des enjeux

Les nouvelles réglementations intervenues ces dernières années et notamment les lois de programmation du Grenelle de l'environnement et ALUR imposent de revoir le projet communal initial afin de mieux prendre en compte la nécessité de préserver les milieux naturels, de lutter contre l'artificialisation des sols et de fixer des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et boisés du territoire communal.

METABIEF doit définir une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier.

Composantes urbaines	Constat (atouts / contraintes)	Enjeux	Importance de l'enjeu
Aménagement de l'espace	<ul style="list-style-type: none">  Une commune hors SCoT (dérogation préfectorale obligatoire)  Dynamique d'urbanisation à compter des années 60 ayant contribué à créer un tissu bâti étendu, discontinu et multipolaire  Dynamique d'urbanisation à compter des années 60 ayant contribué à diversifier le bâti (individuel, collectif, groupé)  8 hectares consommés entre 2006 et 2016, soit 80 ares / an  3,8 ha consommés en périphérie immédiate du village et pour le développement résidentiel  Production récente de logements, non diversifiée (30 maisons individuelles pour propriétaires occupants)  Impact agricole majeur : 7,9 ha sur 8 ha consommés, soit 3,3% de la surface agricole de 2006 	<p>Conforter l'enveloppe bâtie du bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Urbaniser en priorité les îlots enclavés afin de participer à la restructuration urbaine du bourg et mettre un terme à l'étalement urbain <p>Modérer la consommation de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter les prélèvements de foncier agricole, naturel ou boisé sur la prochaine décennie à moins de 8 ha (ou à moins de 12 ha sur 15 ans), sauf à justifier d'un projet particulier impliquant une urbanisation supplémentaire ➤ Identifier les besoins de zones à urbaniser qui, en complémentarité du renouvellement urbain (mutation, densification, intensification), permettront d'atteindre les objectifs de production de logements, d'équipements et de développement économique ➤ Favoriser le remplissage des constructions touristiques existantes pour limiter les besoins d'urbanisation (problématique des "lits froids") ➤ Maintenir la densité urbaine moyenne à 40 logements / ha en poursuivant et en incitant à la diversification de l'habitat (collectif, habitat groupé et individuel) 	<p>★★★★</p> <p>★★★★</p>

Composantes urbaines	Constat (atouts / contraintes)	Enjeux	Importance de l'enjeu
Densification et Renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1,2 ha d'espaces libres aménagés entre 2006 et 2016 = 14 logements supplémentaires (dont locatifs et collectifs), des activités et des équipements publics ■ Un renouvellement urbain effectif = 53 logements collectifs suppl. + 1 école Montessori dans un garage + 1 bâtiment multi-activités et 1 maison de vie après destruction de constructions diverses ■ Intensification urbaine effective = 26 actes / an pour extension de constructions principales ou réalisation d'annexe ■ Une vacance conjoncturelle faible (1,4%) et une vacance structurelle quasi-nulle ■ Une pression touristique et frontalière forte (cherté du foncier) ■ Un foncier morcelé et privé rendant difficile le renouvellement urbain ■ Un basculement progressif des unités individuelles d'habitat touristique vers du logement permanent = des dysfonctionnements (stationnement, promiscuité, nuisances associées au voisinage, problèmes sanitaires) et une diminution à terme de l'attractivité résidentielle de ces quartiers ■ Densité urbaine moyenne de 40 log. / ha ■ 1,73 ha de dents creuses disponibles et une rétention foncière très modérée 	<p>Donner la priorité à l'aménagement des dents creuses</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un gisement foncier à mobiliser pour répondre à des besoins sans augmenter la "tache urbaine" (espaces libres, bâtiment mutable) ➤ Réduire les surfaces constructibles en extensif (zones AU ou franges urbaines classées en U, UC ou UL) pour donner la priorité à la densification urbaine ➤ Concilier l'objectif d'intensification de l'espace habité avec celui de la préservation des espaces verts et de la biodiversité <p>Favoriser le renouvellement du bourg sur lui-même</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduire les surfaces constructibles en extensif (zones AU ou franges urbaines classées en U, UC ou UL) pour donner la priorité au renouvellement urbain (opération plus difficile) ➤ Mettre en œuvre un règlement en faveur du recyclage du tissu urbain existant (destinations autorisées, règles d'implantation, de hauteur et de densité, ...) ➤ Augmenter les droits à construire (évolution des règles de hauteur et d'implantation) tout en préservant le caractère différencié des quartiers, le maintien des espaces de respiration et de dégagement visuel 	<p>★★★★</p> <p>★★☆☆</p>

Composantes urbaines	Constat (atouts / contraintes)	Enjeux	Importance de l'enjeu
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Un village très étalé, mais peu d'habitat isolé ■ Des zones humides classées constructibles (en U et AU) à déclasser (objectif SDAGE) ■ Des secteurs à risque minier classés constructibles (2AULa) à déclasser ■ Un corridor écologique à préserver ■ Aucune zone AU ouverte à l'urbanisation depuis 2012 faute de pouvoir mobiliser une ressource en eau suffisante ■ Une Step non conforme, en cours de reconstruction 	<p>Reclasser en zone naturelle les secteurs sensibles</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Exclure des zones constructibles les milieux humides identifiés (désenclavement, pérennité, restauration) ➤ Exclure des zones constructibles les secteurs à risque minier ➤ Réduire les zones constructibles aux abords des zones humides afin de maintenir une zone tampon entre le village et le Bief Rouge ➤ Réaliser des sondages pédologiques dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet de PLU afin de confirmer l'absence de zones humides au sein des zones AU maintenues ou envisagées <p>Encadrer la consommation de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Eviter la destruction et la fragmentation des milieux naturels (l'un des 5 facteurs d'érosion de la biodiversité) en reclassant en zone naturelle ou agricole l'Habitat isolé et en y interdisant tout nouvel aménagement ➤ Concilier les enjeux touristiques et économiques et la préservation des milieux naturels ➤ Phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU <p>Assurer la cohérence entre le projet de développement de la commune et la capacité des réseaux (AEP, ASS) et de la station d'épuration</p>	<p>★★★★</p> <p>★★★☆☆</p>
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fort impact paysager des développements urbains passés ■ Une logique urbaine de hameau qui tend à disparaître ■ Des surfaces agricoles et de respiration paysagère 	<p>Maintenir le cadre de vie des résidents</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Contenir dans la mesure du possible le développement urbain à l'enveloppe bâtie actuelle ➤ Encadrer l'aménagement des secteurs d'expansion urbaine (densité, choix architecturaux) ➤ Maintenir l'activité agricole pour garantir la gestion et la qualité paysagère 	<p>★★☆☆☆</p>

Composantes urbaines	Constat (atouts / contraintes)	Enjeux	Importance de l'enjeu
Agriculture Activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> ■ Une commune concernée par la loi Montagne de 1985 (Agriculture reconnue d'intérêt général) ■ Une zone AUZ dédiée aux activités économiques inopportune (intérêt, localisation) ■ Forte consommation d'espaces agricoles entre 2006 et 2016 (7,9 ha) ■ Une exploitation agricole encore en activité (GAEC Marandin), pérenne mais enclavée ■ Un PLU opposable impactant considérablement la pérennité de l'exploitation communale ■ Installation de nouveaux commerces et services sur les 10 dernières années par densification ou mutation des espaces bâtis 	<p>Conciliation nécessaire de l'urbanisation avec la protection des bonnes terres agricoles (loi Montagne)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne pas favoriser la déprise agricole ➤ Ne pas porter atteinte à la conservation des Appellations d'Origine Contrôlée <p>Assurer la pérennité de l'exploitation communale</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Se donner les moyens de préserver une production alimentaire de proximité ➤ S'assurer que la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces agricoles (loi Montagne), et notamment la protection des terres utilisables par la dernière exploitation communale (terres de bonne valeur agronomique, terres peu pentues et donc mécanisables, rôle et place dans le système d'exploitation local, ...). ➤ Déboiser les bois non soumis au régime forestier pour compenser l'impact agricole de la zone 2AULa (révision simplifiée) ➤ Reclasser en zone agricole ou naturelle la zone AUZ ➤ Concilier les projets d'urbanisation et de développement touristique et les besoins et contraintes de l'exploitation agricole. Protéger les tènements sensibles de l'urbanisation. ➤ Favoriser la délocalisation du GAEC Marandin afin d'assurer sa pérennité "au Pouillet" en accord avec l'étude prospective de la Chambre d'Agriculture en 2013 (classement de l'exploitation en zone U à maintenir à cet effet) <p>Redynamiser le cœur de village</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en œuvre un règlement en faveur du recyclage du tissu urbain existant (destinations autorisées, règles d'implantation, de hauteur, de densité, ...) ➤ Augmenter les droits à construire (évolution des règles de hauteur et d'implantation) tout en préservant des espaces de respiration et de dégagement visuel 	<p>★★★☆☆</p> <p>★★★★★</p> <p>★★★☆☆</p>

Composantes urbaines	Constat (atouts / contraintes)	Enjeux	Importance de l'enjeu
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> ■ Diversité des formes urbaines ■ Densité moyenne forte (40 log. / ha) ■ Cherté du foncier et de l'immobilier pour les non frontaliers ■ Absence de structure d'hébergement pour les saisonniers ■ Pas de logements vacants mobilisables = basculement des logements secondaires en logements permanents ■ Forte demande de terrains à bâtir (25 demandes sur 4 ans) ■ Logements à la semaine impliqués par l'emploi frontalier 	<p>Offrir un logement pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mise en œuvre d'une politique foncière communale pour maîtriser les coûts du foncier et de l'immobilier et mieux maîtriser le développement résidentiel (mise en œuvre d'opération d'habitat social ou aidé) ➤ Accompagner la réhabilitation du parc immobilier en fédérant les propriétaires autour d'un projet collectif et d'intérêt général (secteurs de pagotins) ➤ Proposer de l'habitat saisonnier à proximité de la station ➤ Assurer de l'habitat d'appoint aux travailleurs frontaliers 	★★★★☆

BIBLIOGRAPHIE

Fiche pratique PLU n°2 - DREAL Franche-Comté (Mars 2014)

Commune de Métabief (2015 - 2016) – Listing des PC et DP délivrés sur la commune entre 2005 et 2016

Dossier PLU approuvé (Avril 2012) - P. Regnier / Sciences Environnement

Dossier Révision Simplifiée (Septembre 2016) - IAD

CAUE du Doubs (Nov. 2016) - Potentiel de restructuration des quartiers de pagotins

Porter à Connaissance (PAC) de la DDT 25 (Octobre 2015)

Porter à Connaissance (PAC) du CD 25 (Février 2016)

Etude prospective agricole et foncière de la CIA 90/25 (Mars 2013)

Sites internet consultés :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr>

<https://www.geoportail.gouv.fr>

<http://www.meilleursagents.com>

<http://www.logic-immo.com>

<http://www.century21.fr>

<http://www.immobilier-pontissalien.fr>

<http://www.swixim.fr/fr>

<http://immovac.fr>

<http://www.lapierre-transaction.fr>

<http://www.paruvendu.fr>

<http://www.fnaim.fr>

<https://metabief-immobilier.fr>

<http://www.entrepaticuliers.com>

<http://https://www.leboncoin.fr>