

# MÉTABIEF : révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

<https://www.registre-dematerialise.fr/6761/>

## Contributions incluant les pièces jointes

### Dates

Du lundi 27 octobre 2025 à 08h00 au vendredi 28 novembre 2025 à 12h00

### Référence du Tribunal Administratif

Tribunal Administratif

### Arrêté d'ouverture

Arrêté n°2025-19 en date du 7 octobre 2025

### Commissaire enquêteur(rice)

Madame Yolande GUYOTON

---

**Pour des raisons techniques, certaines pièces jointes associées aux contributions n'ont pas pu être intégrées à ce document. Voici les documents à ajouter manuellement :**

- contribution\_7\_Email\_1.pdf
- contribution\_8\_Web\_1.pdf

# Contribution n°1 (Email)

Proposée par Laurent POURCHET - BY DONAT  
(l.pourchet@bydonat.com)  
Déposée le jeudi 13 novembre 2025 à 19h20  
Adresse postale : l.pourchet@bydonat.com

## Enquête Publique PLU Métabief

Objet : Enquête Publique PLU Métabief

Objet : Demande de modification du projet de PLU " bien situé au 2ème étage du 9 bis place Xavier Authier, Métabief.

Madame le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Métabief, nous souhaitons attirer votre attention sur un bien nous appartenant, situé 9 bis place Xavier Authier, au deuxième étage de l'immeuble.

Ce local, anciennement exploité en restaurant, conserve aujourd'hui une activité administrative et de préparation culinaire liée à nos établissements. Toutefois, en raison de la configuration du lieu " situé en étage et sans visibilité directe " nous avons été contraints, pour des raisons économiques, de transférer la partie restauration vers un emplacement plus adapté afin d'assurer la pérennité de notre activité.

Dans ce contexte, nous souhaiterions que le futur PLU prévoie la possibilité d'une activité mixte sur ce bien, à savoir :

- \* Une activité professionnelle (bureaux, préparation, activité commerciale complémentaire),
- \* Accompagnée d'un hébergement de type logement de fonction, strictement destiné au personnel rattaché à nos commerces.

Notre objectif n'est pas de dénaturer la vocation économique du lieu, mais au contraire de maintenir et valoriser une activité professionnelle, tout en permettant une souplesse d'usage indispensable à notre fonctionnement (hébergement ponctuel de personnel de direction ou de service dans le cadre de l'exploitation commerciale).

Nous restons bien entendu disponibles pour tout complément d'information ou pour un entretien permettant d'exposer plus en détail la cohérence de cette demande avec le développement de Métabief.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Laurent POURCHET  
BY DONAT  
7, place Xavier Authier  
25370 Métabief

---

# Contribution n°2 (Email)

Proposée par Sylvain MONCIAUD  
(metabiefaventures@gmail.com)  
Déposée le dimanche 16 novembre 2025 à 23h40

## Projet révision PLU Metabief Aventures

Objet : Projet révision PLU Metabief Aventures

Bonjour  
Je suis Sylvain Monciaud, gérant de la SARL Metabief Aventures.

Le 15 novembre 2025 dernier, j'ai été reçu par Mme le commissaire enquêteur lors de la révision du PLU de la commune de Metabief.

À ce titre, j' ai montré un document d'arpentage ainsi qu'un bail emphytéotique (dont l'échéance est fixée jusqu'en 2070) qui ont été approuvés et validés par le conseil municipal de l'époque afin que je puisse y développer des activités de loisirs.

Si l'on se base sur le projet du PLU, l'arbitrage qui a été retenu, et qui m'autorise a construire , se porte uniquement sur les différents permis d'aménager qui ont été déposés.

Je souhaite que le plu m'autorise à «construire » des produits, bâtiments, aménagements de loisirs sur l'ensemble du plan décrit dans le document d'arpentage. Bien entendu, je parle bien du PLU.

Pour rappel, c'est dans l'ADN de Metabief Aventures de développer du loisirs... et c'est également une volonté des élus en place.

Avec mes remerciements.  
Sylvain Monciaud  
Envoyé de mon iPhone

---

# Contribution n°3 (Web)

Proposée par SCHNEIDER François  
(schneider.fp@free.fr)

Déposée le lundi 17 novembre 2025 à 08h47

Adresse postale : 3 rue goya 25000 BESANCON

L'objectif de notre demande est de permettre un agrandissement avec une isolation aux normes actuelles des chalets Altic d'origine, afin d'accueillir une famille dans des conditions de confort contemporaines. Nous avons rencontré le commissaire enquêteur le 15 novembre 2025.

## **1 document associé**

contribution\_3\_Web\_1.pdf

---

Mme et M. François Schneider  
Propriétaire copropriété ALTIC  
3 rue Goya  
25000 BESANCON

à  
Madame la **Commissaire enquêtrice**  
Enquête publique révision générale du Plan  
Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

Objet : enquête publique – révision générale du PLU Métabief.

## Remarques et demandes concernant le quartier ALTIC

Le terrain du quartier « Altic » est orienté SUD, légèrement SUD-OUEST avec une pente dans le même sens, qui fait face à la station avec vue sur le Montrond. Il est particulièrement adapté à réaliser des habitations à faible consommation d'énergie.

### Pente toit 2 pans à pente douce – erreur d'angle sur le projet de PLU.

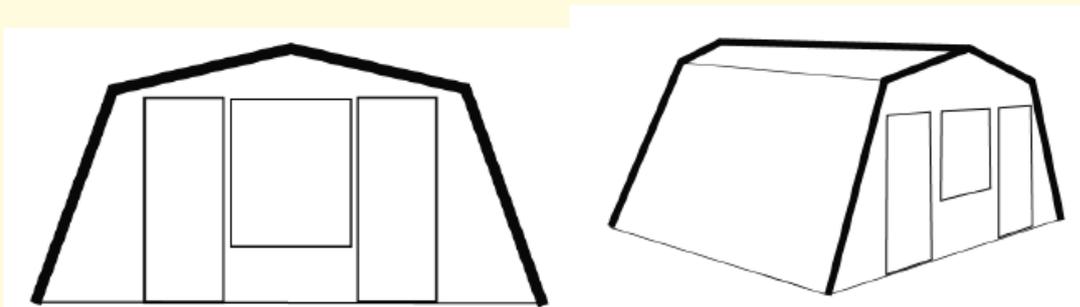
Nous constatons une erreur d'angle concernant la pente douce des toits des chalets « Altic » d'origine :

#### Extrait PLU

Dossier 4.4 du PLU - PIECE N°4.4 – ANNEXES RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX QUARTIERS TOURISTIQUES - Le modèle « ALTIC » (page 5/8).

#### **Le modèle « ALTIC »**

Le chalet « altic » est composé d'un niveau coiffé d'une toiture à 2 pans (aveugles présentant une pente douce de 20°) qui retombent au pied des façades avec un angle de 65°. La façade avant, coiffée d'une légère avancée de toit est composée d'ouvertures symétriques. Les façades sont composées d'un bardage d'aspect bois.



Croquis d'intention illustratif

Dans l'ensemble, les compositions ci avant présentées devront être conservées. En cas d'extensions, ces dernières devront conserver la pente de toiture initiale (20°) et s'inscrire dans le prolongement du bâtiment (dont il conviendra de garder les composantes architecturales). Elles seront réalisées sur la façade arrière ou sur les côtés et seront de dimensions plus petites que la construction initiale. Lorsqu'elles sont réalisées sur les côtés, les extensions pourront questionner la possibilité de maintenir les retombées de toiture au pied des façades (dans ce cas, un angle de 65° sera respecté).

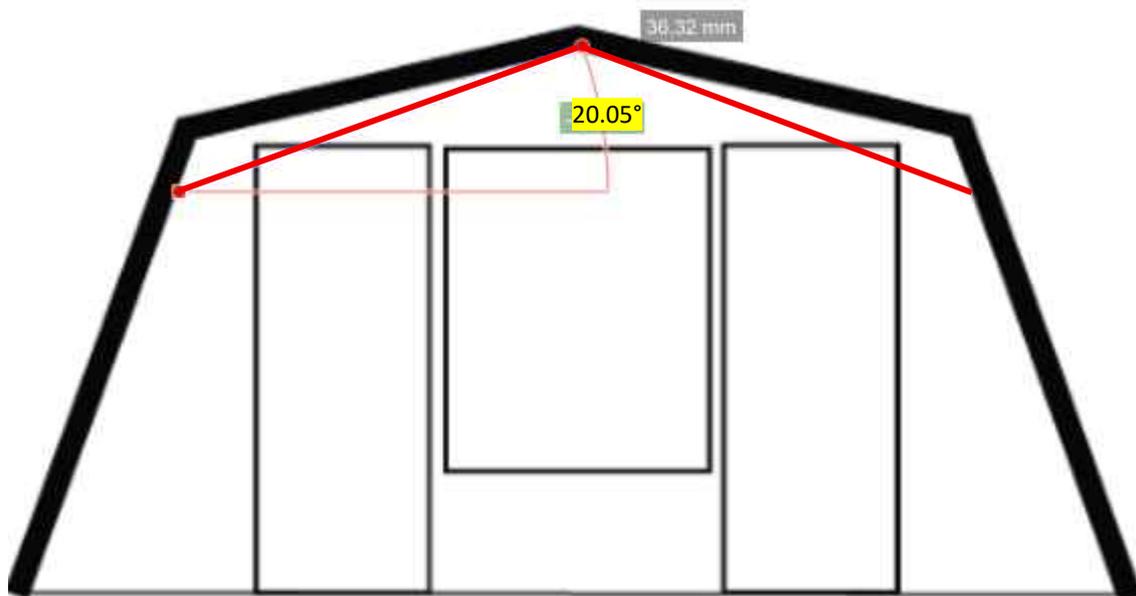
L'angle de la pente douce sur un chalet Altic, qui a conservé sa forme d'origine n'est pas de 20°. Les mesures sur la photo ci-dessous issues du Dossier 4.4 du PLU - PIECE N°4.4 « Le modèle « ALTIC » » le montrent.

Mesure sur photo Croquis d'intention illustratif.



La mesure ci-dessus montre un angle de 13°.

L'objet de la « PIECE N°4.4 – ANNEXES RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX QUARTIERS TOURISTIQUES » est de permettre de conserver la particularité des constructions, or porter la pente à 20° augmente la pente et ne respecte pas cette spécificité des chalets du quartier « Altic ». De plus augmenter cette pente à 20° va réduire la surface habitable des chalets, qui n'est que de 20m<sup>2</sup>. Le schéma ci-dessous montre comment une pente de 20° viendrait couper les portes-fenêtres gauche et droite de la façade.



**Pour conserver l'uniformité entre les chalets « Altics » d'origine et les modifications apportées, nous demandons à modifier le PLU en remplaçant 20° pour la pente douce par 13°.**

## Hauteur d'un chalet Altic.

### Extrait PLU

Dossier 4.2 du PLU – ARTICLE U3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (page 9/42)

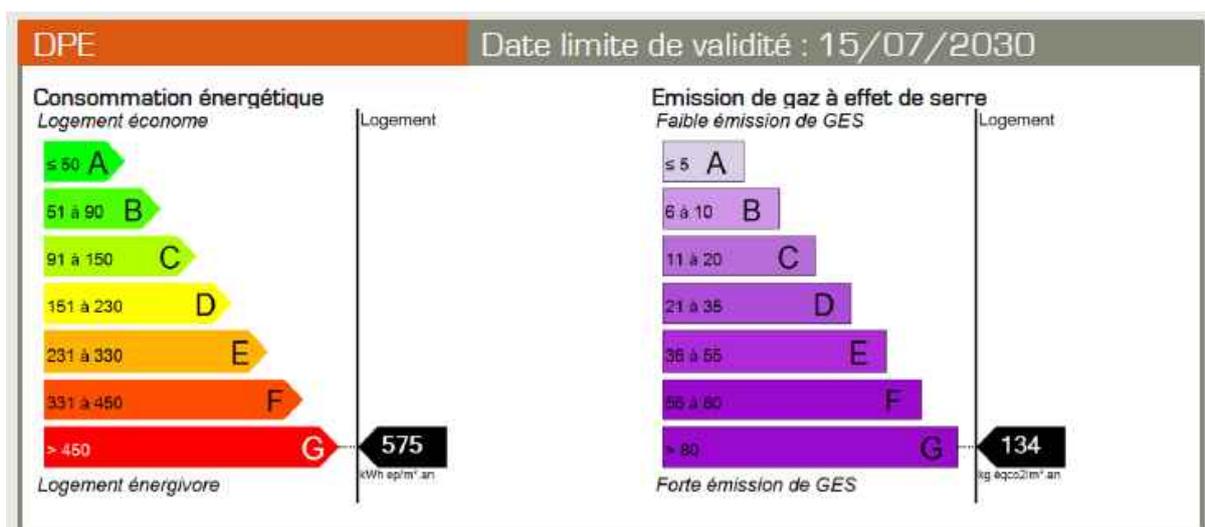
#### Principes de base

La hauteur des constructions doit respecter les principes énoncés ci-dessous :

	Zone U	Secteur Ud	Secteur Up	Secteur Ue
Hauteur maximale	7m pour logement ou 12m	12m	3.5m	12m

La hauteur des constructions dans la zone Up est limitée à 3,5m.

Un chalet Altic mesure 3m50. Il est très mal isolé. Son DPE lui attribue un classement énergétique G (donc très énergivore selon la déclaration de performance énergétique) et est également classé G au titre de l'émission des GES, les classements G étant les plus mauvais classements.



### Extrait PLU

Dossier 4.1 du PLU – ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS

- Article L152-5 déroger aux règles mise en place d'une isolation en saillie par surélévation) page 9/35)
- Article L152-7 dépassement de 30cm par rapport à la hauteur maximale page 11/35

Il est prévu une dérogation de 30 cm pour les toitures des constructions existantes. Ceci portera après isolation la hauteur de la construction à 3m80.

Pour des chalets en très mauvais états et pour une isolation performante, il peut être nécessaire d'effectuer une reconstruction après démolition. Le PLU limite à 3m50 la hauteur de cette reconstruction.

Il faudra aussi isoler la nouvelle construction. Ce qui aura pour conséquence une perte de volume intérieure pour isolation.

**Nous demandons à augmenter la hauteur à 3m80 voir 4m00 pour une reconstruction après démolition pour permettre une isolation de qualité en conservant le volume intérieur et garder une uniformité d'hauteur avec les anciens chalets ayant eu une isolation de toiture par l'extérieur.**

## Emprise au sol.

### Extrait PLU

Dossier 4.2 du PLU – Dispositions spécifiques à chaque zone - ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL (page 8/42).

#### ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra respecter les principes réglementaires suivants. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

	Zone U	Secteur Ud	Secteur Up	Secteur Ue
<b>Coefficient maximum par rapport à l'unité foncière</b>	60%	30%	40% Sauf dans les quartiers définis à l'article U2.2	80%

Pour les unités foncières déjà bâties et qui ne respecteraient pas les principes ci-dessus définis, les extensions ou annexes sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

La surface totale des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30% maximum. La surface de référence à prendre en compte est celle de la surface effectivement végétalisée ou celle destinée à la gestion des eaux pluviales.

Au sein du secteur Up chaque construction peut faire l'objet d'extensions ou d'annexes sous réserve de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante (objet de la demande) à la date d'approbation du PLU. De même, en cas de reconstruction après démolition, l'emprise au sol maximale de la nouvelle construction et de ses annexes ne pourra pas dépasser plus de 30% l'emprise au sol de la construction initialement démolie.

Les chalets « Altic » d'origine ont une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> pour une surface habitable de 20m<sup>2</sup>.

L'extrait du CERTIFICAT DE SUPERFICIE établi par le cabinet « Diagnostics Pontissalien » du chalet « Altic » d'origine atteste des faibles superficies.

**3 - Superficie privative totale du lot 20 : 19.73 m<sup>2</sup>**

#### **4 - Description du lot mesuré :**

Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
Entrée Couchage:	9.86
Cuisine:	4.45
Salle de bains:	2.54
Chambre:	2.88

On constate que les surfaces sont très réduites et ne permettent pas une vie aisée par exemple la chambre (photo à droite) montre le lit de 140 cm et le peu de place. Le lit est bloqué en haut, en bas et sur le côté avec un mur en pente. Cette pièce ne fait que 2,88m<sup>2</sup> habitables.



Le dormeur à gauche du lit est coincé sous la pente de toit et ne peut se lever pour aller aux toilettes par exemple sans déranger son voisin.

Le PLU devrait permettre d'améliorer les conditions de vie en permettant d'augmenter les surfaces de manière raisonnable des chalets à l'origine. Ce n'est pas le cas.

### Faible densité d'habitation du quartier « Altie »

L'extrait des plans de zonage ci-dessous et page suivante permet de constater que la densification du quartier « Altie » est beaucoup plus faible que celles des autres quartiers.

Extrait PLU – plan zonage 6.1, 6.2





Il faudrait adapter la superficie des extensions en fonction de la densité des différents quartiers.

### **Faible coefficient d'emprise au sol du quartier « Altic »**

Le coefficient d'emprise au sol calculé du quartier « Altic » est inférieur à 15%. Or le coefficient maximum par rapport à l'unité foncière de la zone Up est de 40% (doc. U2.4 - tableau emprise au sol). En tenant compte de l'emprise au sol actuelle et du coefficient maximum par rapport à l'unité foncière, il serait possible de permettre un accroissement de 270% (40%/15%) de l'empreinte au sol des constructions du quartier « Altic ».

### **L'accroissement de 30% au maximum de l'emprise au sol est injuste et inadapté**

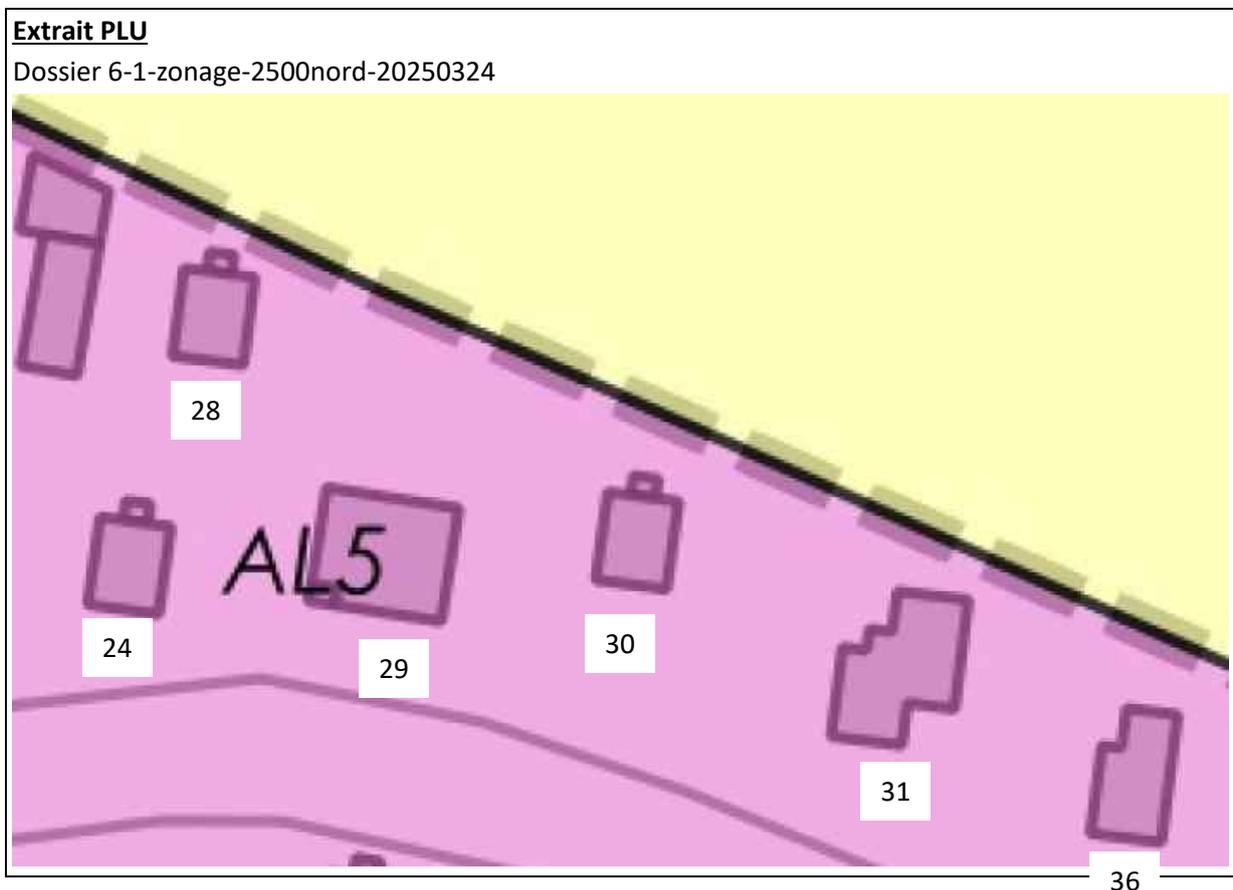
Pour la zone Up (PIECE N°4.2 - article U2.4 – emprise au sol) l'accroissement de l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Cela a plusieurs conséquences négatives pour les constructions, qui n'ont pas encore été agrandies.

- Un chalet « Altic », qui a gardé ses dimensions d'origine, a une emprise au sol de 30m<sup>2</sup>. Une extension de 30% de l'emprise au sol correspond à 9m<sup>2</sup>. L'agrandissement est très insuffisant.
- Un chalet « Altic », qui a été remplacé ou agrandi, qui a une emprise au sol de 80m<sup>2</sup> aura droit à 24m<sup>2</sup>. Ce chalet est déjà confortable par sa taille et peut encore améliorer sa surface de façon conséquente.

Nous constatons que ce coefficient d'accroissement de l'emprise au sol est injuste entre une construction d'origine et une construction déjà modifiée. De plus avec seulement 9m<sup>2</sup> autorisé d'extension pour un chalet d'origine, il ne permet pas d'améliorer les conditions de vie.

Regardons sur le plan ci-dessous (Extrait PLU\_Dossier 6-1-zonage-2500nord-20250324) les chalets 24, 28 et 30 et le chalet 31.

- Les chalets 24, 28 et 30 ont gardé leurs dimensions d'origine.
- Le chalet 31 a été agrandi, il sert d'exemple comme « *Croquis d'intention illustratif* » de la « *PIECE N°4.4 – ANNEXES RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX QUARTIERS TOURISTIQUES* » pour Le modèle « *ALTIC* ».



On voit sur le plan que le chalet 31 (sa photographie est donnée page suivante) est plus de 2 fois plus grand que les chalets d'origines. Et pourtant il sert de « *Croquis d'intention illustratif* ». Il a été agrandi de plus de 2 fois, ce qui est beaucoup plus que les 30% de sa surface d'origine permis par le PLU.

### **Extrait PLU**

« Croquis d'intention illustratif » de la « PIECE N°4.4 – ANNEXES RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX QUARTIERS TOURISTIQUES » pour Le modèle « ALTIC ».



### **Abri de jardin**

Un chalet « Altic » d'origine a un abri de jardin d'une surface de 1,5m<sup>2</sup>, situé à l'arrière du chalet. Il ne permet pas de ranger le minimum nécessaire par exemple une tondeuse, un vélo, des skis, des chaussures de ski, une table et des chaises de jardin, un taille-haie, une débroussailleuse et d'autres outils nécessaires pour entretenir le chalet et les espaces verts.

**Pour le quartier « Altic » de la zone Up, nous demandons l'abandon de la règle ci-dessous :**

Au sein du secteur Up chaque construction peut faire l'objet d'extensions ou d'annexes sous réserve de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante (objet de la demande) à la date d'approbation du PLU. De même, en cas de reconstruction après démolition, l'emprise au sol maximale de la nouvelle construction et de ses annexes ne pourra pas dépasser plus de 30% l'emprise au sol de la construction initialement démolie.

**Nous demandons qu'il soit uniquement appliqué le Coefficient maximum par rapport à l'unité foncière de 40% ou d'autoriser une extension ou une nouvelle construction permettant une emprise au sol totale de 60m<sup>2</sup>.**

**En résumé, pour avoir des conditions de vie satisfaisantes dans un chalet type « Altic » nos demandes sont :**

- **Remplacer les 20° de la pente douce par 13° dans le PLU, pour conserver l'uniformité entre les chalets « Altics » d'origine et ceux, qui seront modifiés,**
- **Augmenter la hauteur à 3m80 voir 4m00 pour une reconstruction après démolition pour permettre une isolation de qualité en conservant le volume intérieur et garder une uniformité d'hauteur avec les anciens chalets ayant eu une isolation de toiture par l'extérieur.**
- **Appliquer uniquement le Coefficient maximum par rapport à l'unité foncière de 40% ou d'autoriser une extension ou une nouvelle construction permettant une emprise au sol totale de 60m<sup>2</sup>.**

# Contribution n°4 (Email)

Proposée par LAMBEY Michel  
(michel.lambey@wanadoo.fr)  
Déposée le dimanche 23 novembre 2025 à 16h20

## **enquête publique METABIEF**

Objet : enquête publique METABIEF

Madame,

Veuillez trouver en fichier joint mes observations et propositions au sujet du PLU de METABIEF.

Bien à vous  
Michel LAMBEY

**1 document associé**  
contribution\_4\_Email\_1.pdf

---

Le 23 novembre 2025

A Madame la commissaire enquêtrice au sujet de la proposition de PLU de la commune de METABIEF,

Michel LAMBEY  
8 D impasse de la chanelle  
25480 MISEREY SALINES

Propriétaire secteur ALTIC (copropriété)

Madame,

### **OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS CONSERNANT LE SECTEUR ALTIC**

#### Comparaison des secteurs classés Up :

Si on analyse les cartes 6.1 et 6.2 des plans de zonage, on voit nettement que la densification immobilière des quartiers Crêt de la chapelle, Gais loisirs, Tertre, Métaneige , Neige et Soleil est très supérieure à celle des quartiers Altic.

**Je propose que cette différence soit être prise en compte pour déterminer les surfaces des extensions réalisables** et ainsi permettre une plus grande surface d'extension dans le secteur ALTIC qui resterait ainsi un secteur privilégié pour la conservation des espaces verts.

#### Caractéristiques des chalets ALTIC :

Les chalets ALTIC ont été construits entre 1969-70. Ces constructions sont des habitations légères dites de loisirs (type MOBILHOMME actuel). Elles sont constituées de deux blocs préfabriqués assemblés sur place et fixés par l'intermédiaire de supports métalliques sur un support en béton. Les deux blocs (toit et mur) sont constitués d'une structure bois recouverte de deux panneaux en contreplaqué, dans laquelle est intégré une isolation de faible épaisseur 6cm. Le toit est recouvert de tôle. Le panneau de contreplaqué intérieur constitue le plafond du chalet. Les exigences de confort et d'espace des résidences de vacances dans les années 1970 étaient plus limitées qu'en 2025. Ces constructions étaient données avec durée de vie limitée. A la création des quartiers ALTIC, les terrains d'assises pouvaient être liés a des baux de construction d'une durée de 30 ans.

L'isolation est donc très insuffisante et la norme énergétique (DPE) est G. Dans le secteur ALTIC, chaque chalet est implanté sur un terrain privatif dont les surfaces vont de 153m<sup>2</sup> à 560m<sup>2</sup>, c'est une copropriété horizontale.

**UNE ISOLATION PAR L'EXTERIEUR est OBLIGATOIRE pour ACQUERIR UNE MEILLEURE QUALITE ENERGETIQUE, donc une surélévation.**

**Pour cette raison, je propose que la hauteur maximale soit limitée à 4m, soit pour le renforcement de l'isolation, soit pour les extensions et les nouvelles constructions dans le secteur Up (ALTIC).**

#### Les copropriétés ALTIC :

Ce sont deux copropriétés horizontales composées de 15 et 21 chalets implantées sur les parcelles cadastrales de AL5 à AL 13 pour une surface totale 11 299m<sup>2</sup>. Il existe actuellement au sein du secteur ALTIC un terrain inoccupé de 800m<sup>2</sup>. A la construction, il y avait 36 chalets identiques. Actuellement, il reste. 24 chalets identiques (30m<sup>2</sup>) qui n'ont pas été agrandis soit 24x 30=720 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les 12 autres chalets reconstruits ou agrandis ont augmenté leur emprise au sol d'environ 400m<sup>2</sup> donc une emprise au sol pour ces chalets de 12x30+400= 760m<sup>2</sup>. On a donc actuellement une emprise au sol totale de 720+760= 1480m<sup>2</sup>.

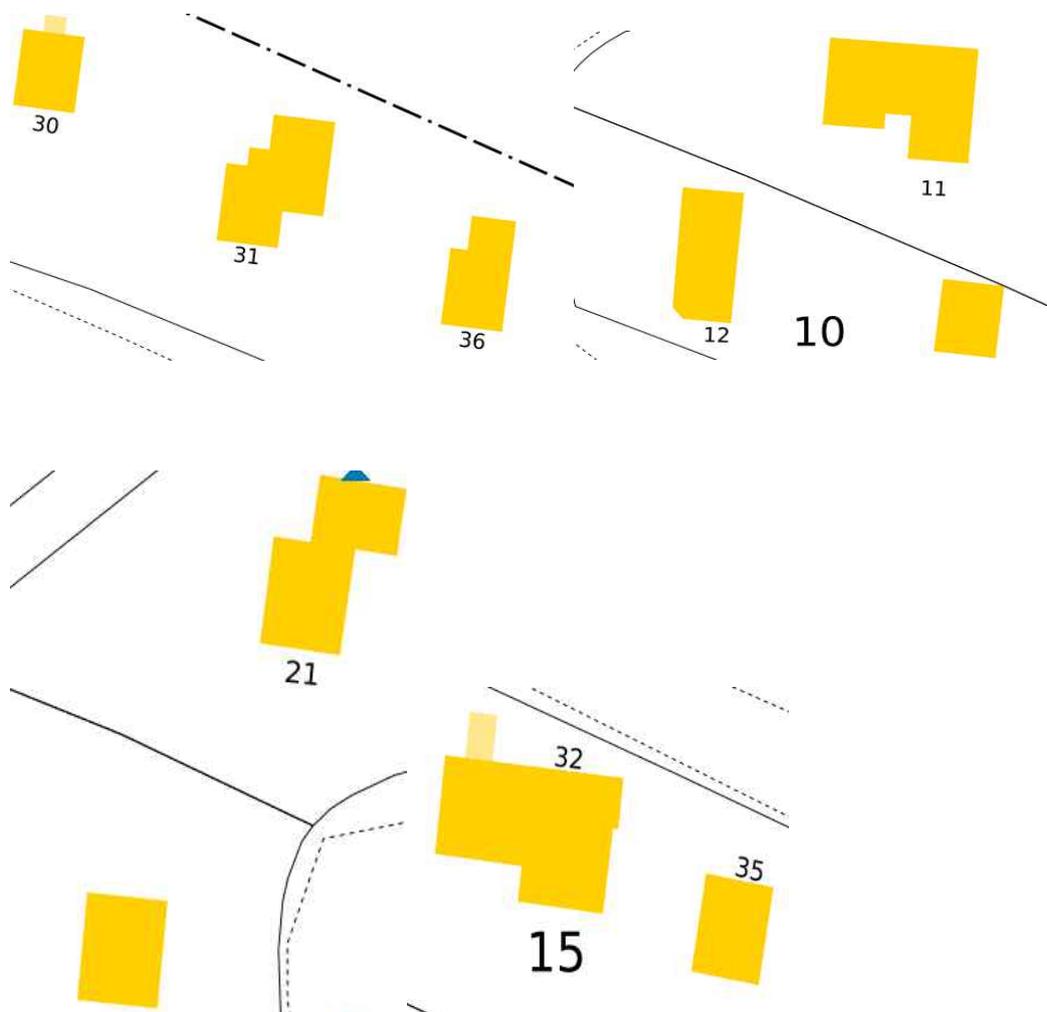
**SOIT UN COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ACTUEL de 1480/11299 soit 13%**

On voit que cette valeur est faible, bien inférieure aux coefficients maximum imposés par le nouveau PLU ARTICLE 2.4 qui donne Zone U 60%, secteur Ud 30% , secteur Up 40% sauf quartiers définis article U2.2 et secteur Ue 80%.

On voit également en comparant les plans des quartiers touristiques (page 2/8 et 3/8 Pièce 4.4 ) que les secteurs ALTIC et NEIGE et SOLEIL) sont les moins construits, le coefficient d'occupation des sols actuel est le plus faible de tous les autres secteurs Up.

Les extensions déjà réalisées au sein du secteur ALTIC :

En reprenant les chiffres précédents, les extensions réalisées ont une surface moyenne de 60 m<sup>2</sup>. Voir plan joint. Mais si on se limite aux extensions réalisées sur les chalets conservés (11,21, 31, 32 et 36) ont une surface d'au moins 20m<sup>2</sup> et plus (exemple les chalets 32 et 31 montré en exemple page 5/8 Pièce 4.4 a une extension d'une surface équivalente au chalet initial). On peut comparer sur quelques exemples les surfaces des chalets agrandis avec celles de chalets de l'origine.



Remarques : Les actifs travaillant du secteur de Métabief ont du mal accéder à la propriété et l'offre locative ne répond pas suffisamment à l'aspiration des résidents et des vacanciers, ces chalets agrandis peuvent constituer une solution pour répondre au constat précédent. On doit aussi se questionner sur l'évolution de la fréquentation touristique de la station dans les prochaines années et permettre une évolution raisonnée de ces constructions.

**Je propose donc :**

- De permettre des constructions identiques aux chalets ALTIC sur le terrain de 800 m<sup>2</sup> inoccupé si les copropriétaires le souhaitent ;
- De supprimer pour le secteur Up la restriction de construction limitant les extensions à 30% de l'emprise existante. Une surface d'extension autorisée de 20 à 25 m<sup>2</sup>, équivalente au chalet 31 (photo exemple d'un chalet page 5/8 Pièce 4.4 annexes réglementaires spécifiques aux quartiers touristiques) ne dénature pas ce secteur ;
- De ne conserver que le coefficient d'emprise au sol de 40% pour le secteur Up.

- **D'autoriser des extensions en façade avant (SUD) qui conserverait la forme des chalets ALTIC ;**
- **D'autoriser la construction d'annexes d'environ 20m2.**

Si les chalets ALTIC correspondaient aux exigences des vacanciers des années 1970, ces constructions doivent maintenant évoluer pour tenir compte de différents facteurs, réchauffement climatique, aspirations des touristes en 2025, mais aussi permettre une utilisation en résidence principale confortable tant recherchée dans le secteur. La modification du PLU doit aussi permettre de se projeter dans l'avenir.

Je vous remercie pour votre accueil et votre écoute le 15 novembre.

Veuillez agréer Madame mes meilleurs salutations.

Michel Lambey

## Contribution n°5 (Web)

Proposée par SOPHIE FAIVRE

(sophie.faire@metabief.fr)

Déposée le lundi 24 novembre 2025 à 12h00

Adresse postale : 16 Rue du Village 25370 METABIEF

Bonjour,

Je propose une petite correction : sur la pièce 6-2 plan de zonage, le Petit Morond porte le numéro 18 comme bâtiment repéré.

Or dans la pièce 4-3 cahier architectural, il porte le numéro 7.

Le bâtiment repéré n°18 est une habitation située plus au nord et bien indiquée sur le plan avec le bon numéro.

Merci

---

## Contribution n°6 (Web)

Proposée par Rousselet, Alexandre  
(alexrousseletmeta@gmail.com)

Déposée le mardi 25 novembre 2025 à 10h26

Adresse postale : 2 rue du RoCHAT 25370 Saint Antoine

Madame la Commissaire, Je suis propriétaire d'un chalet sur le Morond B32 , je souhaiterais proposer un hébergement touristique dans les années à venir, aux randonneurs , vététistes et skieurs de passages sur le site. La vue y est exceptionnelle , des chambres et un dortoir de passage pourraient être un aout touristique attractif pour la commune.

Pour ne pas compromettre l'adaptation de mon logement aux éventuelles évolutions envisagées (hébergement touristique), il pourrait être important que le PLU me permette une extension mesurée afin d'avoir un sas d'entrée indépendant de la cuisine, des chambres vitrées sur la chaine des alpes et une terrasse adaptée à la contemplation du site naturel.

Ma priorité étant bien entendu que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, comme le prévoit l'article L151-12.

De même , je ne proposerais aucuns accès en voiture à la clientèle. Donc aucuns aménagements de parking ou d'accès.

Concernant les réseaux, nous sommes autonomes en eau et disposons d'une station d'épuration autonome évolutive. Nous

sommes reliés au réseau électrique mais envisageons la pose de panneaux solaires discrets pour plus de neutralité énergétique.

Je suis à votre disposition pour tout complement d'information pouvant vous aider à comprendre ma démarche dans l'intérêt de la commune et de la préservation du site.

---

# Contribution n°7 (Email)

Proposée par Lynda Monnier pour SCI PIMELY  
(l.monnier64@gmail.com)  
Déposée le mercredi 26 novembre 2025 à 11h09

## activités autorisées parcelle A80 secteur UA

Objet : activités autorisées parcelle A80 secteur UA

Bonjour,

Je suis propriétaire de locaux commerciaux situés sur la parcelle A80 secteur UA au 9B place xavier Authier 25370 Métabief.

Je souhaiterais savoir si le local situé au rez de chaussée côté "Jura Kid park" (plan ci-joint matérialisé en vert+plan bâtiment) peut accueillir de l'habitation ? Surface local 254,89 m2

Merci pour votre réponse

Cordialement  
Lynda Monnier  
pour SCI PIMELY siret:818 343 451 00014

PRO-EXE 08 - FACADES\_208.pdf

**1 document associé**  
contribution\_7\_Email\_1.pdf

---



# Contribution n°8 (Web)

Proposée par Thieriot, Guillaume (SMMO)

(gthieriot@smmo-metabief.com)

Déposée le mercredi 26 novembre 2025 à 20h05

Adresse postale : Syndicat Mixte du Mont d'Or, 8 place Xavier Authier 25370 Métabief

La station de Métabief Montagnes du Jura est engagée dans une stratégie de transformation profonde. L'enjeu n'est pas simplement de nous diversifier. Il s'agit de faire évoluer notre modèle pour pouvoir proposer, aux habitants de notre territoire comme aux publics extérieurs, mille façons de vivre la montagne, et ce en toute saison et dans le respect toujours de l'environnement remarquable qui est le nôtre.

Dans cette perspective, il nous semble nécessaire que le nouveau PLU intègre la vision de ce que pourrait être demain le parcours de nos différents clients, du bas de la station au sommet du Morond, en passant par l'ensemble du massif sur lequel le Syndicat Mixte du Mont d'Or opère.

Ainsi, concernant le bas de la station, nous proposons d'élargir la zone de l'OAP « Grande Raie » pour en faire une OAP « Cœur de station ». De fait, il nous paraîtrait opportun d'intégrer la réflexion sur les nouveaux équipements envisagés dans une stratégie plus globale, regroupant un certain nombre de sujets totalement interdépendants, tels que :

- les accès à la station (notamment en vue du futur pôle multimodal),
- le stationnement sur la place Xavier Authier,
- l'aménagement du pied des pistes,
- et bien entendu la complémentarité entre toutes les activités proposées aujourd'hui et demain.

Concernant à présent le massif, le sommet du Morond et ses abords, nous comprenons qu'il est envisagé de mieux le protéger et partageons pleinement cette volonté. Toutefois, il est souhaitable que cet impératif ne nous contraigne pas au point de ne pas pouvoir développer des activités nouvelles, et cela dans l'intérêt du territoire en termes d'attractivité. Or à ce stade, il n'est fait référence qu'au domaine skiable et aux sentiers de randonnée, alors que la station a également développé un domaine de VTT déjà réputé. Et demain, en dehors de la restauration prévue sur un STECAL dédié, aucune autre activité sportive ou de loisir ne paraît pouvoir être envisagée.

Or, dans le cadre du projet Passerelles déposé par le SMMO dans le cadre du programme Interreg France Suisse, et après validation à l'unanimité des membres de son comité syndical, il est envisagé d'implanter à différents endroits proches du sommet du Morond des aires de jeux, des points de petite restauration, des formes d'hébergement éphémères ou de nouvelles activités sportives. De fait, face aux incertitudes concernant l'avenir, nous avons besoin d'ouvrir en grand notre champ des possibles pour permettre à notre station de s'engager dans une voie de développement nouvelle, et rester ainsi une force d'attraction pour tout le territoire.

(Annexes : délimitation de la zone à aménager en contrebas du sommet du Morond, schéma provisoire d'aménagement).

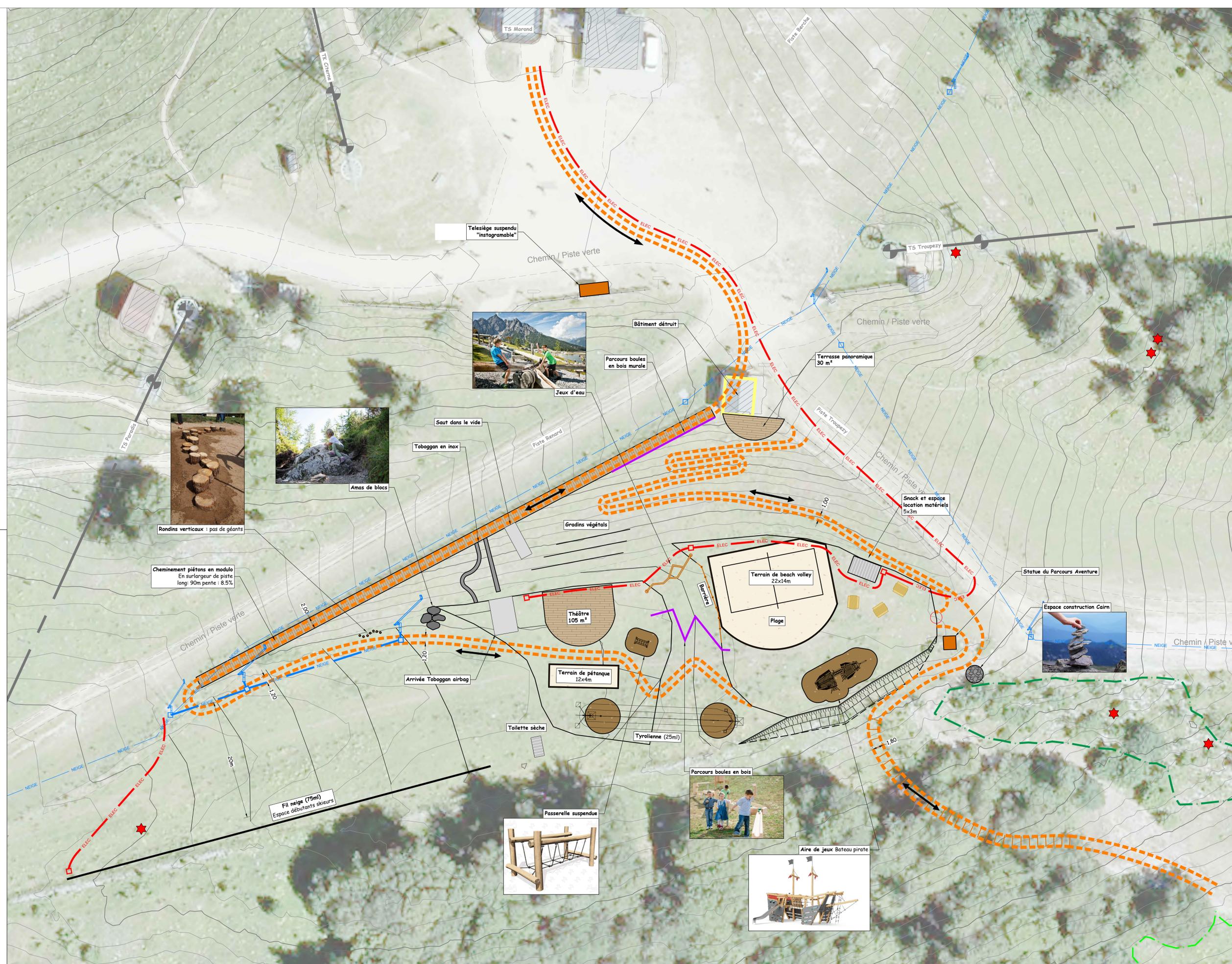
## 2 documents associés

contribution\_8\_Web\_1.pdf

contribution\_8\_Web\_2.png



-  Sable
-  Plancher
-  Cheminement piéton
-  Démolition
-  Habitats sensibles
-  Flora protégée
-  Futur réseau électrique
-  Futur réseau neige



**ABEST**  
INGÉNIERIE

75, rue Dérobert - 73400 UGINE  
+33 (0)4 79 89 75 75 - ingenierie@abest.fr  
www.abest.fr

**métabief**  
montagnes du Jura

Syndicat Mixte du Mont d'Or  
8, Place Xavier AUTHIER  
25370 METABIEF  
Tél : 03 81 49 17 61  
Fax : 03 81 49 29 14

## ZONE LUDIQUE ET CONTEMPLATIVE AU SOMMET DU MOROND

Commune et Station : METABIEF

PRE ETUDE

➔ Plan d'aménagement

Réf fichier : S:\AFFAIRES\2024\24-051 Diversification Morond METABIEF\02-GRAPH\02-PE\Ind D\Métabief.dwg

ECHELLE : 1/250

INDICE	DATE	ETAB.	VERIF.	OBSERVATIONS-MODIFICATIONS
D	13-09-2024	YS	BR	PREMIERE DIFFUSION
B	25-07-2025	MW	BR	Mise à jour
C	04-08-2025	MW	BR	Mise à jour
D	09-10-2025	NP	BR	Mise à jour pour stockage de remblais
E	14-10-2025	NP	BR	Mise à jour avec réseaux

# Contribution n°9 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 27 novembre 2025 à 11h07

Concerne Chalet Altic en zone Up.

Bonjour,

Propriétaire d'un Altic je souhaite réagir.

1. Interdiction d'implantation sur une limite latérale de fond :

À mon avis certains scénarios permettraient d'autoriser cela dans le cas d'une limite avec une parcelle agricole par exemple sans gêne pour le voisinage. Cela permettrait d'optimiser certaines parcelles de faible envergure. De plus dans le cas d'une construction de garage souterrain je pense que la construction en limite serait judicieuse également au moins pour la partie sous-sol.

2. Après une démolition la nouvelle construction ne pourra pas dépasser plus de 30% de l'emprise au sol de la construction initialement démolie :

Cela me paraît dérisoire pour plusieurs raisons :

- Vous n'êtes pas sans savoir que ce type de résidence a une forte tendance à être transformée en résidence principale ou habitation à l'année ce qui garantit un entretien plus régulier des constructions et limite les constructions vieillissantes laissées à l'abandon. Avec une telle limitation de surface habitable aucun projet n'est viable financièrement, techniquement ou humainement.
- Elle ne laisse aucune place à la création de garage et place de parking qui est un gros point noir de notre commune et surtout dans cette zone Up Altic, les voitures se garagent sur la route sans autorisation et empêchant une circulation fluide.
- De plus vis à vis des constructions existantes (qui pourraient faire jurisprudence) la question d'équité se pose. Je comprends que tout et n'importe quoi a pu être réalisé par le passé mais un juste milieu me semblerait plus équitable et raisonné (possibilité d'arriver à une surface d'environ 75m<sup>2</sup>). Le but étant de ne pas se retrouver avec des constructions inhabitées pendant 90% de l'année et non entretenues voire laissées à l'abandon.

3. Hauteur limitée à 3.5m:

Où doit-on considérer cette cote (acrotère) sur un chalet Altic ?

Une fois de plus cette limite couplée au respect du modèle Altic (type tente tunnel avec pente de 20° puis de 65° avec toit arrivant au sol) est beaucoup trop restrictive pour élaborer une construction agréable.

Garder le style « Altic » est important et il faut également penser à rendre les habitations agréables à vivre et agencables.

En prenant une hauteur de 3,5m je ne sais où exactement et en couplant ceci au 20° puis 65° on ne respecte forcément pas les 30% max de plus que l'existant c'est complètement incohérent à mon avis.

Si vous regardez la photo exemple page 5/8 en bas à droite de la page de la pièce N°4.4 annexes réglementaires, les 30% par rapport au chalet Altic de base ne sont certainement pas respectés.

4. Je consens le respect du modèle « Altic » dans le but d'une harmonie visuelle (déjà bien affectée par des constructions récentes) mais il serait judicieux de laisser une marge de manœuvre plus importante sur d'autres critères.

Que souhaitez-vous pour le lotissement Altic ?

Un quartier composé uniquement de résidences secondaires non habitées et non entretenues ou pouvoir donner l'opportunité à des futurs propriétaires de réaliser un projet de construction « agréable » et non démesuré en accord avec des règles.

En tant que propriétaire non occupant mais également propriétaire résident de la commune, je ne trouve pas de solution.

Mon bien est dans un état catastrophique (constructions des années 70) bien que payé au prix d'un marché exorbitant et je ne peux réaliser de travaux viables économiquement et humainement.

Je vous remercie pour votre écoute.

Excellente journée.

# Contribution n°10 (Web)

Proposée par DEVEVEY Jean Philippe  
(devevey.jean-philippe@orange.fr)  
Déposée le jeudi 27 novembre 2025 à 11h08  
Adresse postale : 17B, rue de la rotonde 25000 BESANCON

Madame le commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-joint un courrier d'observations et demandes, pour le compte de M. GAUDET Mickaël, en complément de ses précédentes observations, déposées en mairie.

Je vous en souhaite une bonne réception.

Cordialement,

Jean Philippe DEVEVEY, Avocat au barreau de BESANCON.

## **1 document associé**

contribution\_10\_Web\_1.pdf

---

COMMUNE DE METABIEF  
Mairie  
16 Rue du Village  
25370 METABIEF

Besançon, le 27 novembre 2025

**AFFAIRE : GAUDET c/ COMMUNE DE METABIEF**

Nos Réf. : 2025027 - JPD/LG

**OBJET** : Observations complémentaires dans le cadre de l'enquête publique, portant sur la révision générale du PLU de METABIEF, pour le compte de Monsieur Michaël GAUDET

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous indique intervenir au nom et pour le compte de Monsieur Michaël GAUDET, demeurant Route du Réservoir, sur le territoire de la commune des LONGEVILLES MONT D'OR.

Monsieur GAUDET est propriétaire d'un terrain cadastré section C n° 314, au lieudit « Sur les Crêts », sur le territoire de la commune de METABIEF, d'une superficie de 3 980 m<sup>2</sup>.

La propriété de Monsieur GAUDET est envisagée d'être classée, au futur PLU de METABIEF, en zone Ap, c'est-à-dire en zone agricole inconstructible.

Il est indiqué, dans le rapport de présentation, au titre des justifications du zonage, que les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, du fait de leurs qualités particulières.

Or, le terrain de Monsieur GAUDET, et, plus largement, l'ensemble foncier classé en zone Ap du PLU, ne présentent qu'un intérêt écologique, naturel ou agricole faible, tel que cela ressort des cartes dédiées dans le rapport de présentation (cf. Carte n°26, rapport de présentation, p. 67).

Il est également argué des objectifs de modération de la consommation des espaces, tout en rappelant, en complément, la nécessité de prioriser l'urbanisation des dents creuses.

Le rapport de présentation indique, concernant la structure urbaine, qu'il s'agit, avant tout, de donner la priorité à l'aménagement des dents creuses et des espaces libres, tout en préservant des espaces de respiration et de mise en valeur paysagère, notamment aux abords du ruisseau et des entrées de ville (Cf. Rapport de présentation, p. 17).

Il s'agit ainsi de recentrer l'urbanisation, afin d'éviter le grignotement des espaces naturels limitrophes aux espaces bâtis (cf. Rapport de présentation, p. 111 et s.)

La parcelle de Monsieur GAUDET, et le secteur de la zone Ap, auquel se rattache sa propriété, constituent une dent creuse, d'une superficie inférieure à 2,5 ha.

Cette parcelle représente 39 a 80 ca.

Son urbanisation permet d'éviter le grignotement d'espaces naturels et agricoles limitrophes extérieurs aux espaces bâtis.

La parcelle de Monsieur GAUDET se situe au sein d'un secteur, entièrement entouré d'une zone d'habitat individuel et pavillonnaire.

Le secteur s'inscrit dans un tènement foncier supérieur à 450 m<sup>2</sup> et inférieur à 2,5 ha, au sein du quartier Ouest.

Ce dernier est décrit comme étant composé de plusieurs opérations successives de lotissements, vouées initialement à l'habitat touristique et plus récemment à l'habitat permanent (cf. Rapport de présentation, p. 115).

Il n'est nullement spécifié la nécessité d'assurer, en son sein, un espace de respiration, existant par ailleurs, à proximité, à l'Est, avec la présence du ruisseau.

Il convient de souligner l'incohérence des classements envisagés, par rapport aux objectifs et justifications développés dans le rapport de présentation des zonages à venir.

En effet, il est prévu de classer, en zone AUe, un vaste secteur non bâti, situé au Sud de la commune, à proximité du bois du Roi, constituant une zone résidentielle classée en zone U du PLU.

Ce zonage grignote allégrement sur les espaces naturels et agricoles du territoire communal, en incohérence avec les objectifs susvisés d'éviter tout grignotement et de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Il est prévu de privilégier ce développement, plutôt que de prioriser l'urbanisation de la dent creuse, incluant la propriété de Monsieur GAUDET.

Il est également fait état de la présence de haies, qui seraient à protéger.

Mais, l'urbanisation de ce secteur, prévu d'être classé en zone Ap du PLU, n'est absolument pas incompatible avec la préservation desdites haies.

Des projets de construction, sur ce secteur, pourraient être obligés de respecter la préservation desdites haies.

L'urbanisation du secteur Ap participe à l'objectif de densification, en vue de lutter contre l'étalement urbain, ainsi qu'à l'objectif de production de logements, notamment constitutifs de nouvelles résidences principales.

Ce qui permettrait également de favoriser la diversification de l'habitat, dans le respect de la densité urbaine moyenne de 40 logements/hectare, et plus particulièrement sur le quartier Ouest, de 20 logements/hectare (cf. Rapport de présentation, p. 34 à 45).

La préservation des espaces verts est largement assurée, au sein de la commune de METABIEF, notamment par le classement d'autres parcelles, en zone Ap, notamment à l'Est du quartier Ouest, en lisière du quartier Nord, ainsi que du quartier Sud.

Un espace de respiration vert est également créé, avec la zone N, sise le long du ruisseau.

En outre, il convient de rappeler que la parcelle de Monsieur GAUDET, ainsi que d'autres voisines, au sein de ce secteur, sont utilisées pour assurer le parking du festival de la Paille, qui se déroule au début du mois d'Août.

D'ailleurs, la commune de METABIEF a également envisagé de classer ces parcelles, en zone AUe, afin de créer des espaces publics de stationnement.

Ce qui se situe à l'opposé des objectifs de préservation d'espaces agricoles, au sein de zones urbanisées, ou de modération de la consommation des espaces.

C'est également de manière injustifiée, que le secteur, accueillant la parcelle de Monsieur GAUDET, n'est pas étudié, au titre du potentiel mobilisable pour la production de logements, alors que ce secteur remplit les conditions pour y être éligible sont respectées.

Ce secteur constitue des espaces supérieurs à 450 m<sup>2</sup> ; il porte sur environ 2 ha.

Ce secteur ne constitue pas un espace non accessible, ou présentant des contraintes graphiques particulières, ou impacté par un éventuel risque d'inondation.

Un projet d'urbanisation, sur ce secteur, n'est pas de nature à contrevenir à la préservation de la nature en ville, ou à contrecarrer la lutte contre le changement climatique.

Un projet ne serait pas susceptible de créer des ilots de chaleur, tout en préservant ou replantant les haies déjà présentes.

La parcelle de Monsieur GAUDET a une superficie inférieure à un hectare.

Toutefois, le secteur présente une superficie supérieure à un hectare, mais inférieure à 2,5 ha.

Son potentiel doit être étudié, au titre des capacités mobilisables en extension, et devant être étudié au regard des perspectives de développement démographique, envisagées par la commune de METABIEF, ces dernières étant plutôt favorables, la commune de METABIEF étant attractive, notamment pour les travailleurs frontaliers.

Par ailleurs, une urbanisation de ce secteur n'est pas de nature à remettre en cause l'activité agricole, sur le territoire communal.

Il n'est pas de nature à créer ou accentuer une pression foncière, à proximité d'exploitation agricole.

Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité.

Celle de Monsieur GAUDET est située, sur le territoire de la commune des LONGEVILLES MONT D'OR, après le cimetière de METABIEF.

Sa parcelle présente un faible intérêt agricole et elle n'est pas soumise à des risques naturels ou technologiques.

Elle présente également un intérêt écologique faible, qui ne constitue pas un réservoir de biodiversité.

L'aménagement de cette dent creuse permettrait, comme le rapport de présentation le sollicite, au titre des choix retenus pour justifier les orientations du PADD, de recentrer l'urbanisation, notamment au sein du quartier Ouest, permettant d'éviter tout éventuel étalement urbain.

Le secteur est entouré de zones urbanisées et est desservi par les voies et réseaux.

Ce secteur est donc largement équipé, y compris par le réseau de télécommunication en fibre.

Rien ne justifie donc le classement de ce secteur de la parcelle de Monsieur GAUDET en zone Ap du futur PLU.

Ce sont les raisons pour lesquelles, Monsieur GAUDET réitère sa demande de classement en zone à urbaniser de sa parcelle et de ce secteur.

Telles sont les observations complémentaires, que je pouvais vous adresser au nom et pour le compte de Monsieur Michaël GAUDET.

Je vous en souhaite une bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

**Jean-Philippe DEVEVEY**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes, positioned below the printed name.



# Contribution n°11 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 28 novembre 2025 à 10h16

Quelques remarques

Il n'y a pas eu de réel débat du PADD (voir PV CM du 26.06.2023).

Ateliers de concertation faits sous l'ancienne municipalité.

Estimation population se base sur les chiffres Insee 2021, qui semble sous-évaluée par rapport aux nombreuses constructions faites depuis (+ 115 logements, données communiquées par la mairie). OAP Seguin, pas de densité maximale préconisée.

Modification de parcelles de particuliers sans information aux propriétaires ; manque de transparence.

Plans affichés en mairie non modifiés au long du processus.

---

# Contribution n°12 (Web)

Proposée par Collectif de suivi du PLU  
(collectif.plu.meta@outlook.com)

Déposée le vendredi 28 novembre 2025 à 11h59

Madame la Commissaire enquêteur,

Suite à notre entretien du 22.11.2025 pour lequel nous vous remercions, nous vous transmettons ci-joints les synthèses de nos principales demandes et observations dans le cadre de l'enquête publique de la révision du PLU de Métabief.

Dans le cadre de cette étape finale du processus, nos demandes n'ont pas pour objectif de rejeter cette révision nécessaire du PLU. Les demandes concernent la clarification, la mise à jour, ou la correction, avant l'approbation finale du PLU, des principaux points manquants, ou restés opaques ou incohérents à l'issue de ce processus. L'ensemble des demandes et points suivants font suite à un suivi collectif continu et détaillé du dossier et du processus de révision (cf. Annexe de demande concernant la concertation). Ces demandes sont basées sur des éléments concrets du dossier de révision dont les principaux sont référencés ou rappelés à la suite de chacune des demandes :

- Demande au regard du processus et des bilans de concertation  
Voir Annexe correspondante ci-jointe : 2501127\_Annexe\_Demande-Collectif\_Concertation.pdf
- Demande concernant l'OAP « Grande Raie »  
Voir Annexe correspondante ci-jointe : 2501127\_Annexe\_Demande-Collectif\_OAP-Grande-Raie
- Demande concernant les dolines  
Voir Annexe correspondante ci-jointe : 2501127\_Annexe\_Demande-Collectif\_Ajout-Doline.pdf
- Demande concernant les plans de zonage et surfaces consommées correspondantes  
Cimetière, pumtrack, constructions 2020-2025
- Demande concernant l'évaluation de la population au départ et projetée à l'issue du PLU  
Voir Annexe correspondante ci-jointe : 2501127\_Annexe\_Demande-Collectif\_Population-Projetée

En vous remerciant de toute l'attention que vous porterez à nos demandes et aux différents éléments transmis, et en restant à disposition pour tout complément d'information, veuillez recevoir, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sincères salutations.

Le Collectif de Suivi du PLU de Métabief  
collectif.plu.meta@outlook.com  
<https://www.facebook.com/profile.php?id=100094555136231>

#### 4 documents associés

contribution\_12\_Web\_1.pdf  
contribution\_12\_Web\_2.pdf  
contribution\_12\_Web\_3.pdf  
contribution\_12\_Web\_4.pdf

---



### **Demandes d'une véritable concertation sur l'OAP « Grande Raie » et sa clarification :**

Vu le **déroulement et processus de concertation** tels qu'abordés lors de notre entretien du 22/11/2025, partiellement rappelés dans l'Annexe « Concertation » jointe à la présente contribution, et illustrés dans nos différentes Annexes-Demandes (voir notamment les éléments concrets rappelés en fin de la présente Annexe),

Vu l'**historique de cette OAP** tel que rappelé ci-dessous,

Vu les **annonces et promesses** (faites durant le processus de révision et en réponse aux diverses questions à ce sujet, et non concrétisées à ce jour) **d'une réunion publique de présentation et de concertation** concernant cette OAP et les résultats de l'étude dédiée réalisée en 2024,

Vu l'**avis PPA du SMMO** rappelé ci-dessous et qui va dans le sens de nos observations et demandes,

Vu l'**absence d'une véritable concertation concrète des parties prenantes** (administrés, usagers, riverains, socio-professionnels, SMMO), et du **manque d'implication de l'ensemble des Conseillers Municipaux** sur l'élaboration de cette OAP (voir documents correspondants ci-dessous),

Vu le **fait que le contenu de cette OAP (plan notamment) s'imposera aux projets futurs**, et que toute modification significative imposera une révision du PLU génératrice de délais et de coûts supplémentaires,

Vu l'**ambiguïté et les contradictions des informations et justifications communiquées** à ce sujet durant le processus de révision,

Vu l'**ambiguïté et l'opacité des réponses apportées dans le dernier bilan de concertation** de Mars 2025, telles que rappelées ci-dessous,

Vu les **diverses questions soulevées par cette OAP** telles que résumées ci-dessous,

Nous demandons la **tenue d'une véritable réunion publique de présentation et de concertation** sur cette OAP « Grande Raie », **conditionnant l'approbation définitive du PLU** correspondant, telle qu'annoncée et promise à plusieurs reprises, ainsi qu'une **véritable considération des retours, besoins, et contraintes des différentes parties prenantes**.

Dans ce cadre, nous demandons notamment, une **clarification de la véritable destination de la "voirie de contournement dites de « secours »"** afin qu'elle soit en cohérence avec les informations communiquées jusqu'à présent (à savoir : l'absence de trafic motorisé public en toute circonstance, hors véhicules de secours et de gestion de la zone (livraison)), ou à défaut qu'elle fasse l'objet d'une concertation transparente.

En pratique, **que signifie la mention** : « doit permettre de desservir la station en évitant les surcharges existantes lors des périodes touristiques (les axes et zones de stationnement étant alors difficilement praticables) » ?

**Cette rédaction semble ambiguë et interprétable quant au type de desserte et de véhicules lors de ces « surcharges en périodes touristiques ».**



### Éléments concrets justifiant ces demandes :

#### Pour rappel du contexte :

Cette OAP concerne un projet d'aménagement qui date de 2016. Il a fait à cette date l'objet d'une révision simplifiée du PLU en vigueur, ainsi que de recours par un collectif de riverains, notamment pour des raisons évoquées de manque de concertation préalable, le tout s'étalant sur une période de plusieurs années.

Selon les différentes Municipalités successives (élections de 2020 puis 2021) et révisions correspondantes du PADD, ce projet d'aménagement a été successivement : intégrée dans le PADD débattu en 2018, supprimée dans la révision initiée en 2021 (séances de travail ouvertes au public), puis réintégrée dans les nouvelles révisions à partir de 2023.

Avis du SMMO illustrant l'absence d'une véritable concertation des principales parties prenantes (cf. *c2-avis-ppa-et-memoire-en-reponse.pdf* et repris dans la contribution n°8 de la présente enquête publique):

- Extrait du courrier SMMO (p.46 du document pdf ci-dessus) :

Ainsi, concernant le bas de la station, nous serions d'avis d'élargir la zone de l'OAP « Grande Raie » pour en faire une OAP « Cœur de station ». De fait, il nous paraîtrait opportun d'intégrer la réflexion sur les nouveaux équipements envisagés comme la grande halle dans une stratégie plus globale, regroupant un certain nombre de sujets totalement interdépendants, tels que :

- les accès à la station (notamment en vue du futur pôle multimodal des Hôpitaux Neufs),
- l'organisation et la gestion du stationnement sur la place Xavier Authier,
- l'aménagement du pied des pistes,
- et bien entendu la complémentarité et la liaison entre toutes les activités proposées aujourd'hui et demain.

-----

Dans cette perspective, et si vous en êtes d'accord, les équipes du SMMO sont à votre disposition pour étudier sur plans les zones sur lesquelles des STECAL ou d'autres formes de zonage pourraient être définis afin de nous permettre de travailler ensemble sur le développement touristique de votre commune et de tout notre territoire du Haut-Doubs.

-----

En vous remerciant pour l'attention bienveillante que vous vous voudrez bien accorder à nos observations, et qui conditionnerons notre avis définitif sur le PLU de la commune de Métabief,

- A noter que comme évoqué concernant la concertation globale, ces demandes sont reformulées dans le tableau de synthèse (p. 10 du pdf ci-dessus) de manière très partielles et/ou subjectives... lorsqu'elles ne sont pas totalement omises, conduisant très majoritairement à une absence de suites données à ces demandes :



<p>SMMO 06/07/2025 Sans avis</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Prendre en compte les parcours et activités en réflexion</li><li>2. Étendre l'OAP de la grande raie et créer une OAP cœur de station (accès, stationnement, aménagement des pistes, liaison des activités)</li><li>3. Il n'est fait référence qu'au domaine skiable alors qu'il existe un domaine VTT.</li><li>4. Souhaite pouvoir implanter des aires de jeux, des points de petite restauration, de l'hébergement éphémère ou de nouvelles activités sportives ou de loisirs (veulent un règlement large pour anticiper l'avenir)</li><li>5. Propose un plan de réflexion pour la création d'un STECAL en contrebas du Morond</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Les ambitions de développement exprimées par le SMMO sur le Morond sont peu compatibles avec les enjeux de paysage et de biodiversité sur ce secteur. Rappelons que le Morond intègre l'Espace naturel sensible et s'inscrit dans un corridor écologique entre deux entités du site Natura 2000. Un STECAL est déjà prévu pour de la petite restauration sur la plateforme d'arrivée du téléski. La multiplication des STECAL n'est pas souhaitable (elle rencontrera probablement une opposition de la CDPENAF et de la CDNPS). o Il n'y a pas lieu de donner suite à la demande</li><li>2. Concernant l'OAP de la station : Cf réponse faite au Conseil Départemental</li><li>3. Comme il a été argumenté en réponse à la remarque du Conseil Départemental, la loi Montagne prévoit la préservation et l'identification des domaines skiables mais pas des domaines VTT, qui eux relèvent des différentes sous-destinations réglementaires imposées dans le Code. A ce titre, le domaine VTT relève de la sous-destination équipements sportifs admise en zone A et N. o Il n'y a pas lieu de donner suite à la demande</li><li>4. Concernant la traduction des projets d'avenir il est rappelé que le PLU est encadré par le Code de l'Urbanisme et les principes réglementaires liés aux destinations admises en zone A et N, aux principes imposés lors de la création de STECAL (caractère exceptionnel), aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et aux dispositions de la loi Montagne. Toutes ces réglementations s'opposent à la mise en œuvre de prescriptions trop floues qui ne seraient pas compatibles avec les autres objectifs de protection (notamment environnementaux et écologiques). En somme il n'appartient pas au PLU de laisser des pages blanches librement aménageables pour anticiper des projets, d'autant que le PLU peut faire l'objet de modifications ou de mise en compatibilité le cas échéant. o Il n'y a pas lieu de donner suite à la demande</li><li>5. S'agissant du STECAL en contrebas du Morond, il est rappelé que ce type de zone doit rester exceptionnel et limité et ne pas conduire à un mitage du territoire. Rappelons en outre que le règlement de la zone N autorise les équipements d'intérêt collectif et services publics (dont les équipements sportifs) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés. o Il n'y a pas lieu de donner suite à la demande</li></ol>
--	--	---

Manque d'implication des élus minoritaires, des riverains, et des administrés concernant cette OAP :

- Bulletin Municipal de Janvier 2023 (p.2):

<https://metabief.fr/wp-content/uploads/2010/08/65b7ba01b254a.pdf>

En revanche, nous déplorons :  
- L'opacité sur la stratégie du mandat  
- Le manque de visibilité sur l'ensemble des projets (Grande Raie, nouvelle école, PLU...) et la non-implication de l'opposition  
- La non-transparence vis à vis des habitants (règlement intérieur, questions au Conseil...) et leur non-intégration sur les dossiers impactant

Difficile de résumer 1 an de mandat dans les 800 caractères alloués, nous tenterons de communiquer autrement.

H. Lacroix & S. Boillot  
herve.lacroix@metabief.fr

- PV du Conseil Municipal du 30/01/2024 (p.5) :

<https://metabief.fr/wp-content/uploads/2010/08/65fc66e11c8b0.pdf>

Estelle REMACLE souligne également le manque de communication relatif au projet de Grande Raie. Ayant assisté à la réunion des riverains, un retour était prévu au mois de septembre, qui n'a pas été fait.

Par ailleurs, lors de cette réunion, seul un projet de voie douce / de sécurité avait été abordé. Elle s'étonne donc de voir une étude concernant des hébergements et activités touristiques porter sur cette zone.

- Bulletin Municipal de Janvier 2025 (p.23)

[https://metabief.fr/wp-content/uploads/2025/04/2025\\_Bulletin-municipal.pdf](https://metabief.fr/wp-content/uploads/2025/04/2025_Bulletin-municipal.pdf)

GROUPES  
D'OPPOSITION

HERVÉ LACROIX & SANDRINE BOILLOT



Nous ne sommes toujours pas impliqués dans les réflexions sur le PADD, le projet de future école, de la Grande Raie...Dommage !!!

- PV du Conseil Municipal du 24/03/2025, d'arrêt du PLU :

<https://metabief.fr/wp-content/uploads/2025/06/250324-PV-CM-VF.pdf>

Celle-ci indique que de trop nombreux changements sont intervenus à son sens et que tout cela a rendu la compréhension difficile. Elle regrette d'avoir été associée à seulement 2 réunions de travail qui ont été vraiment intéressantes, pourtant. Elle estime également que la population n'a pas été assez associée.

Elle indique également qu'elle a l'impression que le projet Grande Raie n'est pas clair et que la vérité est cachée sur la réalité de ce projet. Elle regrette cela car pour autant, la présence d'un équipement à cet endroit lui semble avoir du sens. Elle préférerait que le projet soit

### Ambiguïtés et contradictions des informations et justifications communiquées au sujet de cette OAP :

- Le projet d'aménagement de la « Grande Raie » a été justifié à de multiples reprises par les nécessités d'une voie de secours et du projet de reconfiguration du front de neige de la station :

- 2-2-choix-padd-20250324.pdf (p.49)

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.

- PADD débattu le 26 Juin 2023 (p.8) :

- Permettre la mise en œuvre du projet de contournement permettant la création d'une voie directe de secours à la station.

- PV du Conseil Municipal du débat sur le PADD du 26/06/2023 (p.4) :

*Page 36 : Projet d'aménagement d'une salle des fêtes au lieu-dit la Grande Raie. Je suis surprise de ce projet car il nous a toujours été dit que cette nouvelle voie de circulation était destinée à faciliter l'accès à la station pour les secours. Peut-on*

- PV Réunion PPA du 17/07/2023 (p. 2)

Les raisons de ce choix s'appuient également sur le fait qu'un des deux sites retenus était motivé par la création d'une voie de secours (alliant des mobilités douces). Toutefois, les études ne sont pas suffisamment abouties pour permettre

- 1<sup>er</sup> Bilan intermédiaire de concertation de Mai 2024 (c4-bilan-concertation.pdf, p.35) :



Des réflexions ont été engagées afin de pouvoir améliorer la desserte et les capacités de stationnement de la station. Les études réalisées portent sur la nécessité de réaliser une voie d'accès pour décharger le centre ancien et améliorer la desserte des véhicules de secours (parfois bloqués par la circulation/le stationnement). Il est rappelé que cet objectif de développement

- 2-3-choix-reglement-20250324.pdf (p.23) :

La justification du tracé de la zone à urbaniser sur le site de la Grande Raie répond à des besoins de sécurité visant à améliorer la desserte et l'accès des véhicules de secours à la station. Des études ont été engagées depuis de nombreuses années et permettent de clarifier les besoins et attentes en matière de traductions réglementaires.

- En définitive, ni les services de secours, ni la station ne se sont véritablement positionnés sur la nécessité de cette voie de secours qui apparait comme un a priori de certains élus municipaux, sans véritable étude quant à son utilité et pertinence, ni consultation concrète des parties prenantes concernées :

- PV Réunion PPA du 10/04/2024 (p.2) :

Concernant la voie de secours qui contourne la zone AU, est-elle imposée par les services de secours ?

En réponse M. le Maire rappelle que cette voie de secours (déjà) prévue au titre de la révision allégée) est rendue nécessaire pour permettre de sécuriser l'accès de la station et faciliter l'accessibilité des pompiers pour les grands bâtiments collectifs. Elle n'est pas imposée par les services de secours.

- PV Conseil Municipal du 24/03/2025 d'arrêt du PLU (p.2) :

Sandrine Boillot indique que selon ses sources, les pompiers n'ont jamais sollicité cette voie.

M. le Maire rappelle que les échanges ont eu lieu avec le SDIS et non avec la caserne locale, et qu'en effet, le SDIS n'a pas souhaité matérialiser cette demande par écrit. Pour autant, le Maire étant bel est bien responsable en cas de problème, il persiste à penser que cet aménagement est nécessaire. Une étude a d'ailleurs été réalisée, en partenariat avec la station et le département, intégrant cette voie.

Sandrine Boillot aimerait pouvoir la consulter, mais cette dernière doit d'abord faire l'objet d'une présentation aux collectivités (prévu le 27 mars 2025)

- A noter que cette réponse et ce report de mise à disposition d'un document public, évoqué comme réponse et justification sur ce sujet majeur de la « Grande Raie », illustrent parfaitement les indescriptibles difficultés, permanentes et persistantes depuis 2 ans et demi, à accéder à l'information et à la concertation règlementaire, que ce soit en tant qu'administré ou élu ; ceci jusqu'à l'arrêt du PLU (la date évoquée du 27 Mars étant postérieur à la date d'arrêt du PLU du 24 Mars).
- Bilan de concertation final de Mars 2025 (c4-bilan-concertation.pdf, p63) :



Il n'y a pas d'ambiguïté quant à la nécessité de réaliser cette voie de secours. Même si la demande n'émane pas des services eux-mêmes, les élus ont pu relever (en période de forte fréquentation) que les conditions de sécurité et de desserte de la station n'étaient pas optimales. En effet, lors de ces périodes, les véhicules stationnés ou en circulation ralentissent et perturbent fortement l'accès à la station. Par principe de précaution (avant que le problème n'engendre de réelle contrainte), il est pris parti par les élus de réaliser cette voie. Ainsi, ce n'est pas parce qu'elle n'est pas impérativement demandée qu'elle n'est pas justifiée.

- Ambiguïté et opacité des réponses apportées dans le dernier bilan de concertation de Mars 2025 ([c4-bilan-concertation.pdf](#), p63)
  - Absence de demande des services concernés, nécessité « relevée » par les élus eux-mêmes, principe de précaution, opacité sur les études, études non communicables selon l'état d'avancement (réponse datée de Mars 2025, date de l'arrêt du PLU : les études ne sont-elles pas terminées sur ce dossier ?)

2.3 choix retenus – p18 et 5.3 OAP - p8	<p>OAP Grande Raie</p> <p>Persistance de l'ambiguïté sur l'origine de la voie d'accès présentée comme une nécessité pour les secours sans éléments ni justificatifs concrets (avec confirmation dans le CR PPA2), pourquoi s'imposer de telles contraintes ? Demande de véritablement les besoins pour dimensionner la solution au plus juste.</p> <p>En l'absence d'accessibilité par la nouvelle voie, quelle est la compatibilité de ces projets d'équipements avec les contraintes d'accès ? Quid de la circulation et du stationnement</p> <p>Demande à accéder aux résultats de l'étude réalisée en 2024 avant l'enquête publique du PLU</p>	<p>Il n'y a pas d'ambiguïté quant à la nécessité de réaliser cette voie de secours. Même si la demande n'émane pas des services eux-mêmes, les élus ont pu relever (en période de forte fréquentation) que les conditions de sécurité et de desserte de la station n'étaient pas optimales. En effet, lors de ces périodes, les véhicules stationnés ou en circulation ralentissent et perturbent fortement l'accès à la station. Par principe de précaution (avant que le problème n'engendre de réelle contrainte), il est pris parti par les élus de réaliser cette voie. Ainsi, ce n'est pas parce qu'elle n'est pas impérativement demandée qu'elle n'est pas justifiée.</p> <p>Concernant les résultats de l'étude évoquée il n'est pas clairement précisé de quoi il ressort. En dehors des éléments du PLE, les études sur lesquelles se basent les élus sont ou non communicables en fonction de leur état d'avancée. Le cas échéant si cette pièce est communicable elle peut être demandée en commune.</p> <p>Il n'y a pas lieu de modifier le dossier sur ce point.</p>
---	--	---

- En lien avec la réponse donnée ci-dessus, l'étude 2024 du secteur de la Grande Raie porte difficilement à confusion étant donné qu'il n'y en a eu qu'une seule, telle que délibérée en Conseil Municipal :
  - PV du Conseil Municipal du 11/12/2023, p.16 :  
<https://metabief.fr/wp-content/uploads/2010/08/65be08ede6f9a.pdf>
    - Le marché public concernant la réalisation d'une étude relatives à la stratégie de développement touristique de Métabief a été lancé puis classé sans suite en raison d'un changement de périmètre d'étude
    - Le même marché public a été relancé pour 2 sites : Grande Raie et Petit Morond.
  - PV du Conseil Municipal du 30/01/2024, p.4 :  
<https://metabief.fr/wp-content/uploads/2010/08/65fc66e11c8b0.pdf>

Il s'agit d'analyser 2 sites à enjeux touristiques ( La grande Raie et Le Petit Morond) afin de déterminer les types d'activités / d'hébergements sont les plus adaptés, les différents modes de gestion possibles, et d'accompagner la commune dans le choix des partenaires.



Cette analyse permet de retenir le cabinet MDP Consulting, pour réaliser cette étude, pour un montant de 19 298 € HT.

Vu l'avis favorable de la commission en date du 25/01, (à la majorité) M.le Maire propose au conseil de valider cette offre.

---

**- valide la proposition de la commission de retenir le cabinet MDP Consulting, pour un montant de 19 298 € HT**

---

- La finalisation du rapport d'étude et l'organisation d'une réunion de présentation avait par ailleurs été annoncées lors des permanences publiques de Juillet 2024 (elle n'a encore jamais eu lieu)
- Rédaction ambiguë, contradictoire, et sujette à interprétation concernant la destination de cette voie de « contournement » (Document [5-3-oap-habitat-sectorielle-20250324.pdf](#) (p.9))

À titre liminaire il est précisé qu'aucun accès véhicule ne sera autorisé sur la voirie dite de « contournement » réalisée au Sud de l'opération. Cette dernière doit permettre de desservir la station en évitant les surcharges existantes lors des périodes touristiques (les axes et zones de stationnement étant alors difficilement praticables). Cette voirie sera conçue pour associer le développement des mobilités douces au sein de la zone. Restent toutefois admis une accessibilité liée à la gestion de la zone (livraison des équipements notamment), ainsi qu'une accessibilité de sécurité liées aux véhicules de secours et de services publics.

---

#### Observations et questions soulevées par cette OAP, en l'absence d'une véritable présentation et concertation :

- Au vu de ces justifications changeantes, et de l'absence de concertation des parties prenantes concernées (services de secours, SMMO, usagers, socio-professionnels, riverains, administrés, Conseillers Municipaux minoritaires), il n'y a aucune garantie objective de la pertinence des choix fait à priori pour cette OAP, ni de leur adéquation avec les véritables besoins et contraintes opérationnels.
- En particulier, dans ce contexte, les contraintes imposées par la réalisation d'une voie de secours permettant la circulation des véhicules correspondants (largeur, poids), ainsi que les coûts et impacts correspondants ne sont pas justifiés à ce jour. Ce projet d'aménagement mérite une véritable étude incluant une véritable concertation des parties prenantes pour objectiver, rationaliser, et optimiser cette OAP.
- Cette OAP destinée à l'aménagement d'équipements collectifs communaux tels qu'une halle couverte (sportives, de loisirs, socio-culturelle) qui concentrera du trafic tout au long de l'année dans un secteur déjà surchargé en périodes touristiques, et desservi par des voiries aux capacités limitées dans un secteur résidentiel (allées des Chalets et des Pivettes, actuellement à sens unique et particulièrement étroites et contraintes par les parcelles privées attenantes) questionne l'adéquation avec les destinations de ces équipements et voie de contournement (annoncée comme « de secours » uniquement), et mérite une véritable concertation préalable. La question de l'adéquation avec les véritables besoins des parties prenantes est d'autant plus pertinente dans un contexte de mutualisation inter-communale des équipements, avec un projet de gymnase acté aux Longevilles, d'une halle couverte existante aux Hopitaux-Neufs, et de la proximité avec la station.





**Demandes d'une mise à jour au plus juste des populations au départ et projetée à l'issue des 15 ans de ce PLU révisé:**

Vu les considérations ci-dessous dont les éléments et documents de références sont rappelés en fin de document :

- La ***nécessité d'évaluer au plus juste, avec les données et mises à jour à disposition, les populations au départ et projetée*** à l'issue des 15 ans du PLU révisé, afin de permettre un dimensionnement pertinent des projets structurants, des réseaux et des différents besoins de la commune,
- Le ***conditionnement de l'urbanisation (par le SCOT) à la disponibilité de la ressource en eau***, qui nécessite une évaluation au plus juste de la ressource en eau ET de la population consommatrice et de son évolution projetée,
- Concernant l'estimation de la ***population au départ*** de l'application du PLU révisé (début 2026), vu :
  - L'***évaluation de la population 2020 considérée lors de la révision du PADD 2021***, ouverte à la population (1404 habitants, document Dorgat),
  - Les ***évaluations visiblement sous-estimées de la population de départ considérée à partir de la révision 2023 du PADD :***
    - 1393 habitants pour l'année 2024 dans la révision du PADD 2023 (document Dorgat),
    - 1432 habitants au 1<sup>er</sup> Janvier 2024 dans la version du PLU arrêtée en Mars 2025 (2-2-choix-padd-20250324.pdf), donc correspondant aux données INSEE 2020, publiées en Décembre 202,
  - L'***absence de mise à jour de ces données de référence à la date d'arrêt du PLU*** (Mars 2025),
  - L'***indispensable mise à jour de ces données de référence*** indiquée dans le dossier du PLU lui-même (2-2-choix-padd-20250324.pdf, p.73)
  - Le ***fait que ces dernières estimations soient uniquement basées sur les données INSEE***, et sur le recoupement avec les nouveaux logements réalisés entre 2020 et 2024 eux-mêmes visiblement sous-estimés (voir ci-dessous),
  - Les ***lacunes des données de population INSEE qui lissent la population sur une période de 5 ans***, et qui publie les données avec un ***délai de 3 ans***, soit une ***sous-estimation significative de la population effective dans un contexte de croissance démographique continue*** (cf. Rapport CNIS n°167 de Décembre 2024), comme cela est le cas à Métabief,
  - Le ***nombre significatif de logements collectifs construits durant la période 2021-2025*** (champs coîteux/SCI Lucamat, rue des Sources/Carré Est, Bois du Roi (Ages et Vie, et 3 Ors), Neige et Soleil/SASU BBI, rue du Village/Seguin Immobilier), ***correspondant à plus de 120 nouveaux logements*** dont une part non négligeable est à usage de résidence principale (propriétaire ou locataire),
  - La ***dynamique de basculement des résidences secondaires et saisonnières en résidences principales*** depuis plusieurs années,



- **L'absence de considération de la croissance démographique naturelle** (= naissances – décès), **continuellement positive** sur les 10 dernières années selon les données de l'INSEE (**+10 habitants / année en moyenne**),
- Concernant la **projection de la population à l'issue des 15 du PLU révisé** (soit fin 2040), vu :
  - **Les différentes composantes déterminant l'estimation de la population projetée : population au départ, croissance naturelle, nouvelles résidences principales par constructions, réhabilitations, et basculements de résidences secondaires/saisonnnières en résidences principales,**
  - Les considérations ci-dessus concernant la **sous-estimation de la population de départ,**
  - **L'absence de considération de la croissance démographique naturelle** positive de la commune (voir ci-dessus),
  - Le fait que **l'estimation de la croissance démographique résultant des nouvelles résidences principales dépend directement de la densité de logements considérée** de ces nouveaux logements,
  - Les **ambiguïtés, incohérences, et contradictions concernant ces densités de logements considérées,**
  - Le fait que **l'ensemble des projections sont réalisées en considérant une densité de 20 Logements/ha,**
  - Les multiples questions posées par le Collectif, dès Juillet 2023, concernant ces notions de densité de logement et restées sans véritable clarification,
  - Les **mentions ambiguës et parfois contradictoires** indiquées en fin de processus de révision quant à la **pertinence de cette densité de 20 Logts/ha dans les estimations,** d'une part, et les **densités réellement imposées dans les prescriptions réglementaire,** d'autre part,
  - Les questions de pertinence posées dès Juillet 2023 par le Collectif concernant ces différentes considérations de population, que ce soit la population de référence, la croissance démographique jusqu'à la mise en application projetée du PLU révisé (qui s'est continuellement reporté durant deux ans et demi), la notion de densité de logement considérées dans les estimations et au final dans les prescriptions effectives
  - Les ambiguïté et les contradictions des réponses et justifications du dossier, entre objectifs de densification, de limite de la sur-densification, de développement des habitats collectifs, de promotion des habitats moins consommateurs,
  - **L'ambiguïté particulièrement questionnante** entre les prescriptions de densité actuelle des OAP, et la notion de surface > ou < à 1500 m<sup>2</sup>, et les éléments indiqués dans le cadre de l'arrêt du PLU (PV Conseil Mubicipal du 24/03/2025).

Ces estimations apparaissant comme indiscutablement sous-estimées, nous demandons une **mise à jour globale et complète des données de population de départ et projetée, en considérant l'ensemble des données à disposition** pour une estimation au plus juste, pour



le bien de la commune et de ses projets futurs (dimensionnement des projets structurants et besoins, ressources en eau...) :

• **Mise à jour de la population de départ** avec :

- La mise à jour de la date de démarrage du PLU révisé à début 2026
- Le dernier recensement de population en 2020, sans considérer les données INSEE ultérieures, admises comme non pertinentes (cf. Rapport CNIS n°167 de Décembre 2024)
- La croissance démographique naturelle sur la période 2020-2025
- La mise à jour des nouveaux logements collectifs et individuels construits entre 2020 et 2025 (>120 nouveaux logements collectifs + logements individuels)
- La mise à jour des réhabilitations réalisées entre 2020 et 2025
- La mise à jour des basculements de résidences secondaires/saisonnnières en résidences principales entre 2020 et 2025, autant que faire se peut

• **Mise à jour de la population projetée** à l'issue des 15 ans du PLU révisé, en considérant les éléments à disposition :

- La mise à jour de la population de départ ci-dessus
- La croissance démographique naturelle selon les données INSEE à disposition
- Les nouveaux logements en considérant les surfaces mobilisables et les densités véritablement prescrites

○ Dans ce cadre, nous demandons la considération (**dans les estimations comme dans les prescriptions**, pour les nouvelles constructions comme pour les réhabilitations) de **densités de logements réalistes et en cohérence avec** le SCOT, les objectifs du PADD correspondants, les réalités actuelles des tendances et de l'économie du marché de l'immobilier dans la Commune, et les dernières mentions ajoutées au PLU (relativisant la réalité de cette densité moyenne fixée a priori à 20 Lgts/Ha) :

- Une densité moyenne (à l'échelle de la commune) minimale (et non stricte ni maximale) de 20 Lgts/Ha (cf. SCOT),
- Un objectif de densification (donc forcément supérieur à 20 Lgts/Ha en moyenne = 1 Lgt/ 500m<sup>2</sup> (!), dans une commune où la densité moyenne actuelle est diagnostiquée à 40 Lgts/Ha, et où le petit quartier Nord (Viscernois, Cœur des Prés, Vouches, Marius Marandin) est le seul en-dessous de 20 Lgts/Ha avec une moyenne de 18 Lgts/Ha)
- Un objectif de diversification des logements : individuels, mitoyens, collectifs, et logements abordables (impliquant de nouveaux, forcément, une densité moyenne supérieure à 20 Lgts/Ha)

**Rappel des principaux éléments cités :**

- Considération d'une population de départ basées uniquement sur les données INSEE légale au 1<sup>er</sup> Janvier 2024, donc publiée en Décembre 2023, et correspondant aux données 2020



Sur ce point, il est rappelé que la population légale de Métabief en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (il s'agit là des données mobilisables sur le site INSEE en décembre 2020) est évaluée à 1432 habitants (base population totale), mais cette population ne prend pas en compte les habitants touristiques, ni même ceux des résidences secondaires.

La mise à jour des données INSEE permet de préciser la population légale retenue au 1<sup>er</sup> janvier 2024, laquelle est estimée à la baisse à hauteur de 1395 habitants. La différence bien que négligeable (moins de 40 habitants) n'a pas d'incidence sur les projections établies au titre du PADD, elle permet toutefois d'illustrer la difficulté de pouvoir évaluer des tendances d'évolution au plus juste. Rappelons donc que les données du présente PADD s'appuie sur des postulats qui sont évolutifs.

Toutefois, comme le PADD a pour objectif d'effectuer des simulations générales parti est pris de mobiliser la population de référence vis-à-vis de celle connue et « certifiée » par les données INSEE de 2024, soit 1432 habitants.

Cette population de référence (1432 habitants) est supérieure à celle indiquée au titre de l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2024, mais cela ne change pas les projections générales de population, ni les intentions de la commune.

- Absence de mise à jour des données de référence avant l'arrêt du PLU de Mars 2025, alors même qu'une telle mise à jour est indiquée comme indispensable ([2-2-choix-padd-20250324.pdf](#), p.73 et 32) :

La mise à jour des données de référence est jugée indispensable notamment au regard de l'évolution du contexte jurisprudentiel puisque plusieurs documents d'urbanisme ont fait l'objet d'annulation pour un défaut de motivation ou d'adéquation entre les données de base et les données projetées.

programmé pour 2024, ce qui expliquait la période de référence renseignée. Au final l'arrêt du PLU sera réalisé courant 2025 et les données du diagnostic pourront alors être mises à jour avant l'approbation (les évolutions cadastrales et fonds aériens seront alors plus à jour et permettront un travail plus exhaustif). Il est relevé toutefois

- Ambiguïtés quant à la notion de densité considérée, dans les estimations d'une part (stricte) :
  - [2-2-choix-padd-20250324.pdf](#), p. 44, 45, 72

Une densité globale de 20 logements à l'hectare sera appliquée sur l'ensemble des espaces identifiés comme potentiels afin de définir le nombre de logement potentiellement mobilisables. Bien entendu cette densité reste une ligne de conduite que souhaitent voir appliquer les élus, en fonction des enjeux des secteurs identifiés, certains pourraient faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (actant alors de la densité à appliquer). Comme indiqué dans les études préalables,

la densité ne pourra être encadrée sur tout le territoire, |

- Pourquoi baser la totalité des estimations sur cette densité de 20 Lgts/Ha ?

années (le recul nécessaire à l'impact de cette loi n'étant pas jugé suffisant au moment de la révision du PLU). Les simulations faites au titre du PADD cherchent donc à être exhaustives sans pour autant constituer un objectif concret (n'oublions pas qu'elles ne constituent pas un objectif en soi mais un outil de planification). À ce titre il

- **Ambiguïtés quant aux densités véritablement prescrite dans la trame urbaine, les OAP (> et < à 1500m<sup>2</sup>) entre le contenu actuel du PLU et les éléments transmis kors de son arrêt :**
  - [5-3-oap-habitat-sectorielle-20250324.pdf](#), p.2



### III – LES ORIENTATIONS APPLICABLES À TOUTES OPÉRATIONS

Il n'est pas imposé de densité pour les opérations non concernées par des OAP sectorielles (telles que détaillées ci-après), mais ces dernières devront toutefois respecter une densité maximale de 20 logements à l'hectare. Les opérations dont l'unité foncière porte sur une surface supérieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup>, devront quant à elles appliquer une densité stricte de 20 logements à l'hectare.

○ **PV du Conseil Municipal du 24/04/2025 d'arrêt du PLU : 250324-PV-CM-VF.pdf, p3**

- Page 8 : Il est de la volonté des élus de limiter la densité stricte à 20 logements à l'hectare. Dans le PV de préparation : "supprimer la notion de densité maximale" : n'est-ce pas contradictoire ? Pouvez-vous clarifier ?
- Réponse de Monsieur le maire

Il est proposé de supprimer la notion de densité maximale pour les opérations de plus de 1500 m<sup>2</sup> au sein des OAP, mais d'imposer cette notion de densité maximale aux secteurs non encadrés par les OAP. La volonté reste toujours la même, limiter la densification, autant que faire se peut à 20 logement à l'ha (sachant que la densité est étudiée à l'échelle de la commune et non opération par opération)

- Contradictions entre objectifs de densification, de limitation la sur-densification, de développement l'habitat collectif, de promotion d'habitats moins consommateurs

La volonté des élus est également de stopper la sur-densification du bourg en encadrant la densité imposée au sein des opérations les plus importantes. Ainsi, sans mettre un frein sur le développement d'une offre d'habitat collectif ou intermédiaire, les élus souhaitent favoriser la promotion de modes et formes d'habitat moins consommateurs d'espace et la diminution des coûts liés aux infrastructures.

- Exemple de sous-estimation grossière et non mise à jour (après construction en l'occurrence) dans les estimations de création de logement (période 2020-2025 pour l'estimation de la population de départ, ou projection du PLU dans les zones sans limitation de densité de logements) :

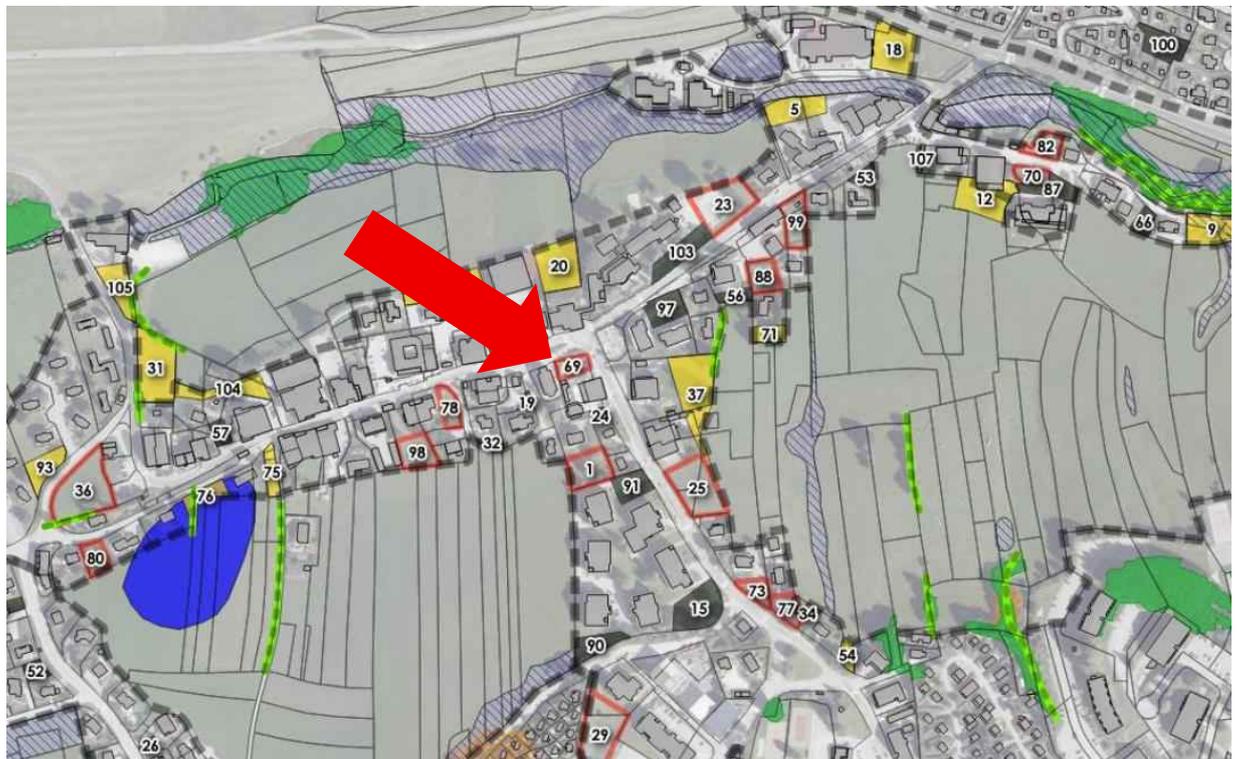
2-2-choix-padd-20250324.pdf, p46 à 48

Le secteur n°69 ci-dessous correspond au bâtiment Seguin Immobilier à côté de l'Eglise :

- **L'estimation portait sur 1 logement**, non mise à jour dans les considération du PLU arrêté
- **Le bâtiment construit en contient 24**



N°	Surface m <sup>2</sup>	Observation	Logement
1	1007	Division parcellaire avec accessibilité à questionner / encadrer (OAP potentielle)	2
2	1024	Parcelle vierge accessible	2
4	1032	Parcelles libres dans lotissement	2
13	1347	Parcelles libres dans lotissement	3
23	1667	Division parcellaire accessible	3
25	1673	Division parcellaire en continuité urbaine	3
27	1738	Parcelles libres dans lotissement	3
29	1894	Division parcellaire : terrain accessible	4
69	410	Division parcellaire potentielle	1





**Demandes pour l'ajout des dolines sur les plans récapitulatifs des éléments naturels à préserver du PLU :**

Vu les **dolines identifiées sur les zones Ap C714, B53, et A399/A414** du PLU révisé (2-1-diagnostic-20250324.pdf, figure 30 p.75) telles que rappelées ci-dessous,

Vu les **objectifs du PADD et PLU de préservation de ces dolines**, notamment au travers de l'évaluation environnementale, afin de préserver le système hydrogéologique souterrain et la ressource en eau, et de limiter les risques de pollution et de mouvement de terrain,

Vu l'**absence de ces dolines sur les principaux plans récapitulatifs de l'évaluation environnementale** (2-4-evaluation-environnementale-20250324.pdf), de l'**OAP continuités écologiques** (5-2-oap-ecologie-20250324.pdf), ainsi que dans les **éléments naturels à protéger sur les plans de spatialisation des objectifs du PADD** (3-padd-20250324.pdf, p.14) et **plans de zonage du PLU** (6-1-zonage-2500sud-20250324.pdf et 6-2-zonage-5000-20250324.pdf),

Vu de la **seule mention d'indices karstiques sur le plan des risques naturels** (6-3-risque-5000-20250324.pdf), sans mention explicite de dolines,

Vu de l'**information transmise durant cette révision de PLU concernant la possibilité de questionner les zones Ap** en cours d'application du PLU **pour des projets d'équipements collectifs**,

Vu de l'**historique des projets d'équipements collectifs** de ces dernières décennies et lors de la dernière campagne municipale de Novembre 2021 **sur la parcelle C714** notamment,

Vu l'**ambiguïté de la réponse apportée à cette demande dans le cadre du bilan de concertation**, telle que rappelée ci-dessous,

Vu le **risque de pertes de ces informations** durant les **15 prochaines années** et dans le **cas d'un changement de Municipalité**, en l'état actuel des documents,

Nous demandons l'**ajout explicite et sans ambiguïté des dolines** identifiées dans les diagnostics, **dans les différents plans récapitulatifs des éléments naturels à préserver et des risques naturels** mentionnés ci-dessus.

Demande de **préciser et d'argumenter la réponse apportée dans le dernier bilan de concertation** (voir ci-dessous) : **le diagnostic réalisé et les données de la DDT du Doubs, du GIPEK et du cabinet Prélude, en 2016**, tels que repris dans les dossiers de 2018, 2021, 2023, ainsi que dans la version actuellement arrêtée, sont-ils remis en cause ? Si oui, pour quelle raison et sur la base de quelles étude/données contradictoires ?

**Rappel des principaux éléments justifiant la demande :**

- Réponse apportée dans le dernier bilan de concertation de Mars 2025 (

Pièces 2.2 (p17), 3 (p14), 5.2 (p4) et 6.1	Demande d'ajout de la coline sur la parcelle C714	Il pourra être donné suite à cette demande si la délimitation de la doline en question a fait l'objet d'une traduction au sein de pièces réglementaires ou d'une étude spécifique. Toutefois, après consultation des services, il semble qu'aucune étude spécifique n'ai été réalisée, celle dernière n'a pas non plus été identifiée par l'environnementaliste dans le cadre de l'état initial de l'environnement. <b>Il n'y a pas lieu de modifier le dossier sur ce point.</b>
--	---	--



- Plan d'identification des dolines :  
(2-1-diagnostic-20250324.pdf, figure 30 p.75)

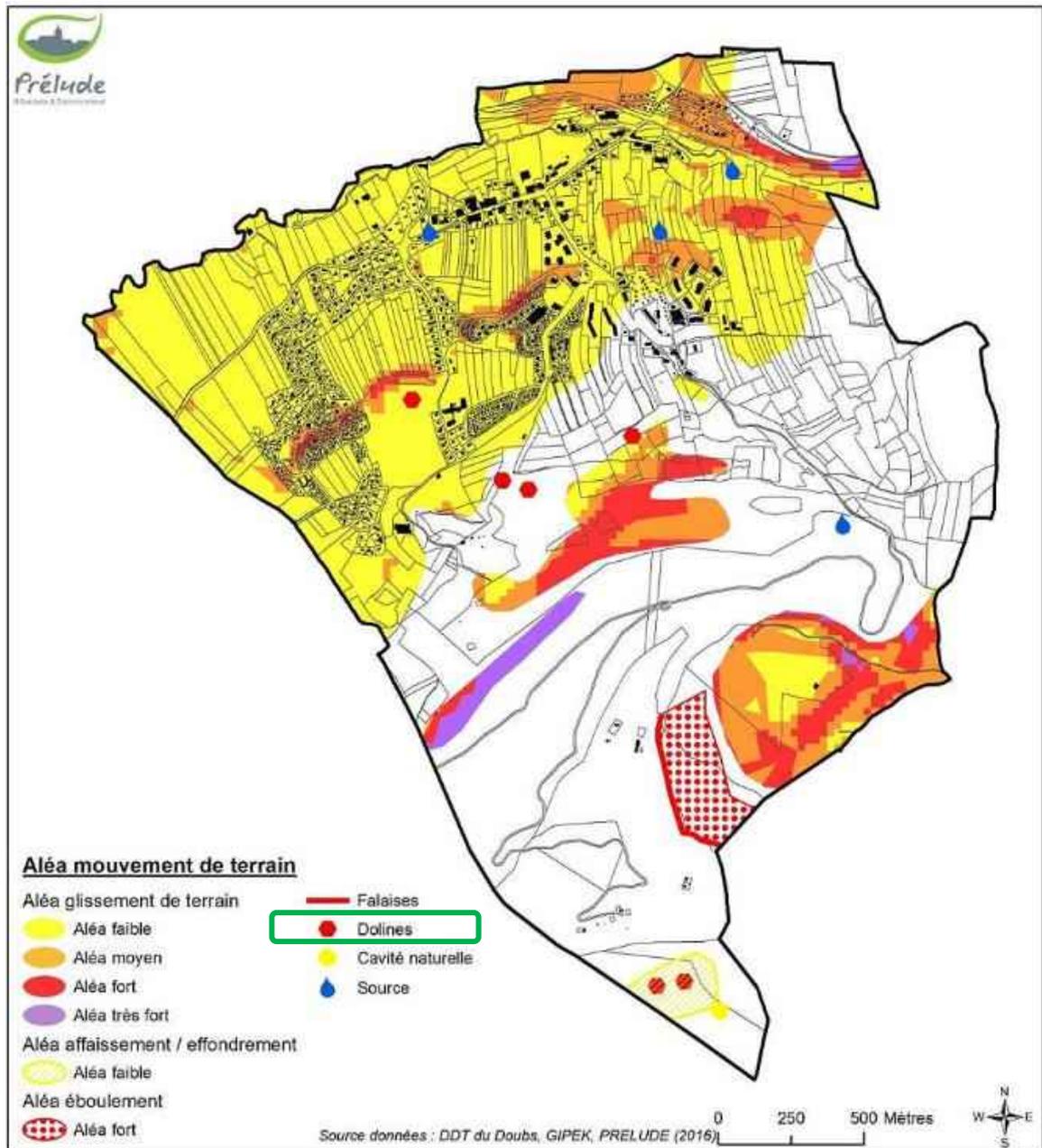


Figure 30 : Aléa mouvement de terrain à Métabief



**Demandes concernant le processus global de concertation et les bilans de concertation correspondants :**

Pour rappel, le Collectif de suivi de cette révision s'est formé suite :

- A la 1<sup>ère</sup> réunion publique du 12 Juin 2023 de présentation de la nouvelle révision du PADD,
- A l'annonce dans la foulée du débat sur ce PADD prévu au Conseil Municipal du 23 juin 2023,
- A nos demandes, dans ce contexte, pour une véritable présentation du contenu concret et chiffré de cette révision du PADD,
- A la consultation, par nous-mêmes en l'absence de présentation et d'explications, du contenu concret et chiffré de cette version du PADD 2023 (13 documents, près de 600 pages), et aux nombreuses questions de clarté, de pertinence, et de cohérence qui en ont découlées.

Ces éléments sont le point de départ d'un suivi continu de près de deux ans et demi, et de tentatives particulièrement laborieuses d'obtention d'informations et d'explications concrètes durant les principales étapes de ce processus de révision (révision du PADD, spatialisation des objectifs, prescriptions réglementaires / OAPs / plans de zonage...).

Vu les éléments concrets consultés lors de notre entretien du 22/11/2025, et illustrés dans les Annexes transmises et par les innombrables pièces du dossier de concertation publique,

Nous demandons qu'il soit fait mention dans le rapport d'enquête publique de ces innombrables difficultés

Nous demandons, à minima, la concertation attendue concernant l'OAP « Grande Raie » : voir Annexe « Grande Raie »

M. et M<sup>me</sup> LEGNOS (ancien élu de G2).

Résident au 8 rue du Télésiège -  
Résidence "LES GÉPÉVRIENS" App n°10  
(rue du Télésiège).

Reçu le  
27 OCT. 2025

Mairie de METABIEF

Bonjour, Madame,

Je suis propriétaire d'un appartement aux  
"GÉPÉVRIENS" à METABIEF, et je voudrais vous  
faire part de quelques remarques et suggestions  
sur la commune de METABIEF.

Comme vous le savez, la commune est au maximum  
de sa capacité en matière d'écure, et l'écure est  
récente, ainsi que les arbres.

Un terrain vierge chez nous est à vendre, et le  
propriétaire veut le vendre, et accepter pour le  
fait de son magnifique chalet en état  
exceptionnel, le terrain serait inutile, ainsi  
que l'abattage d'arbres remarquables qui  
avaient cette belle propriété. Or, déjà qu'un  
immeuble s'est déjà construit près de  
l'église, gâchant le charme de ce village,  
avec une végétation que de Biton. Et la  
rentabilité, l'esthétique et l'environnement passe  
souvent aux deuxième plan.

Il faut absolument réserver ces arbres,  
le charme de ce village - ce village

de l'édifice est assés sabré en imbecile, il  
doit garder son âme, son âme.

Sur la Race Authier, il devrait être de la  
végétalisée en peu plus (réchauffement de la  
Planète) -

Je pense que vous êtes un homme de bon sens,  
sensible à notre belle nature, à l'esthétique.  
Ce projet d'immeuble n'a aucun sens, car  
je le répète, des arbres remarquables y vivent.  
Visités ce lieu, vous serez convaincus de  
ce thème à ne pas faire. De plus ce bâtiment  
est remarquable est en état exceptionnel.  
Il faut dire stop, il est temps, le top  
c'est trop -

Je suis sûr que vous serez convaincus cette  
lettre, et faire en conséquence que ce  
changement demain ne soit pas dit  
par des bulldozes - Il n'y a pas que  
l'argent, les promoteurs qui ne voient  
que leurs intérêts, et pas l'intérêt  
supérieur, écologiste, et responsable.

Je vous prie de croire, Monsieur, à mes  
sentiments les plus sincères -

M. LEONARD



Reçu le  
27 OCT. 2025  
Mairie de METABIEF

**Lambert Frédéric**

15, rue des Viscernois  
25370 Métabief

Métabief, le 13/10/2025

À l'attention de Madame la Commissaire-enquêtrice Yolande GUYOTON  
Plan Local d'Urbanisme – Commune de Métabief

**Objet : Projet de gîtes touristiques à Métabief – Demande de maintien du caractère constructible de mon terrain**

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Je me permets de vous adresser la présente afin de vous présenter mon projet et d'expliquer l'intérêt de maintenir le caractère constructible de mon terrain, situé à environ 500 mètres du centre de Métabief et à 1 kilomètre de la station.

Nous exploitons déjà un gîte d'une capacité de six personnes, qui connaît un fort taux d'occupation tout au long de l'année. Son succès confirme l'attractivité de Métabief et la demande croissante pour des hébergements de qualité, proches de la station et du centre du village.

Forts de cette expérience positive, nous souhaitons développer notre activité de location de gîtes en aménageant plusieurs chalets supplémentaires sur notre terrain. Ces hébergements, à taille humaine et dans le style montagnard typique du Haut-Doubs, permettraient d'accueillir davantage de visiteurs tout en conservant une approche familiale, locale et respectueuse du site.

Ce projet s'inscrit pleinement dans la dynamique portée par la commune et la station de Métabief, tournée vers un tourisme quatre saisons :

- en hiver, pour les vacanciers et familles venues pour le ski et les activités nordiques ;
- en été, pour les randonneurs, vététistes et amateurs de nature ;
- en intersaison, pour les séjours de détente, de découverte et de tourisme vert.

Le terrain concerné est idéalement situé : à proximité immédiate du centre du village, déjà raccordable aux réseaux et dans la continuité du bâti existant. Le projet ne représente donc aucune extension d'urbanisation, mais un développement mesuré et cohérent.

Ce projet présente plusieurs bénéfices pour la commune :

- Soutien direct à l'économie locale (commerces, restaurateurs, producteurs, artisans, loueurs de

matériel) ;

- Création d'une offre d'hébergement complémentaire, qualitative et durable ;
- Valorisation du paysage et du patrimoine bâti, grâce à une architecture traditionnelle, des matériaux locaux et une intégration paysagère soignée ;
- Engagement écologique, avec une gestion raisonnée de l'eau, de l'énergie et des espaces naturels.

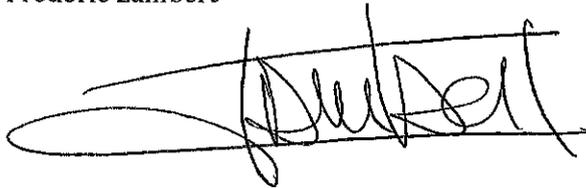
Habitant de Métabief, attaché à son dynamisme et à sa qualité de vie, je souhaite que ce projet contribue à renforcer l'attractivité et la vitalité de la station tout au long de l'année, dans le respect des orientations du PLU et de l'identité montagnarde de la commune.

Pour toutes ces raisons, je sollicite le maintien du caractère constructible de mon terrain, afin de permettre la concrétisation de ce projet local, réaliste et porteur pour l'économie touristique de Métabief.

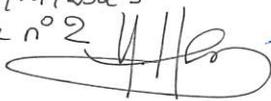
Je vous remercie sincèrement pour l'attention que vous porterez à cette démarche et reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire-enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Frédéric Lambert

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frédéric Lambert', written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

M<sup>r</sup> GAUDET Michaël  
25 370 LONGEVILLES MONTDOR

Reçu le 15/11/2025  
Permanence n° 2  le 15.11.25

Objet = Enquête Publique PLU  
METABIÉF

A Monsieur, Madame le commissaire enquêteur -

Pour faire suite à la réclamation de la parcelle C314  
(sur les crêts), je vous explique la situation -  
Effectivement cette parcelle a été retiré de la zone  
urbanisable - Je ne comprends pas cette position sachant  
que cette parcelle est limitrophe par 3 routes (avenue  
des prés verts, avenue du gai matin et avenue des crêts)  
De plus, la voie publique est venue se placer sur la  
vie privée sur 2 angles et des poteaux sont installés  
sur mon terrain - Je demande qu'une solution soit  
trouvée afin régler ces problèmes - J'ai proposé des  
solutions à la mairie de Metabiéf (M<sup>r</sup> Girard Diéque),  
mais il ne veut pas l'entendre - J'espère être écouté  
une dernière fois avant de prendre des mesures qui  
seront dans mon bon droit - Donc je demande le  
rétablissement de ma parcelle en Zone AU. J'estime  
que ma parcelle perd de sa valeur parce que des  
personnes ont décidé comme il veut. Cela s'appelle du vol  
En espérant un avis favorable, veuillez croire mes sentiments  
distingués - Cordialement, GAUDET MICHAËL.

Besançon, le 15 novembre 2025

Mme et M. François Schneider  
Propriétaire copropriété ALTIC  
3 rue Goya  
25000 BESANCON

à  
Madame la **Commissaire enquêtrice**  
Enquête publique révision générale du Plan  
Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

Objet : enquête publique – révision générale du PLU Métabief.

## Remarques et demandes concernant le quartier ALTIC

Le terrain du quartier « Altic » est orienté SUD, légèrement SUD-OUEST avec une pente dans le même sens, qui fait face à la station avec vue sur le Montrond. Il est particulièrement adapté à réaliser des habitations à faible consommation d'énergie.

### Pente toit 2 pans à pente douce – erreur d'angle sur le projet de PLU.

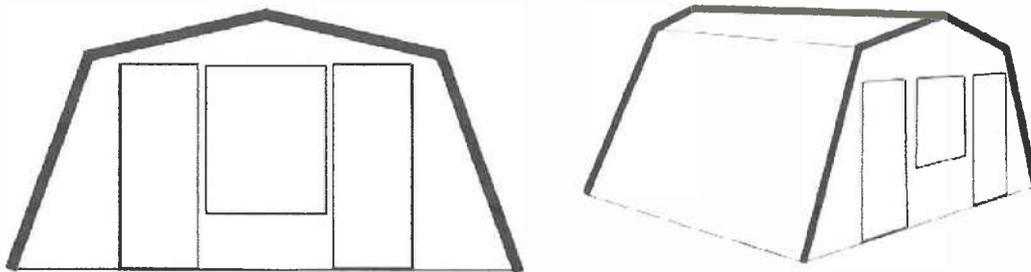
Nous constatons une erreur d'angle concernant la pente douce des toits des chalets « Altic » d'origine :

#### Extrait PLU

Dossier 4.4 du PLU - PIECE N°4.4 – ANNEXES RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX QUARTIERS  
TOURISTIQUES - Le modèle « ALTIC » (page 5/8).

#### Le modèle « ALTIC »

Le chalet « altic » est composé d'un niveau coiffé d'une toiture à 2 pans (aveugles présentant une pente douce de 20°) qui retombent au pied des façades avec un angle de 65°. La façade avant, coiffée d'une légère avancée de toit est composée d'ouvertures symétriques. Les façades sont composées d'un bardage d'aspect bois.



Croquis d'intention illustratif

Dans l'ensemble, les compositions ci avant présentées doivent être conservées. En cas d'extensions, ces dernières devront conserver la pente de toiture initiale (20°) et inscrire dans le prolongement du bâtiment (dont il conviendra de garder les composantes architecturales). Elles seront réalisées sur la façade arrière ou sur les côtés et seront de dimensions plus petites que la construction initiale. Lorsqu'elles sont réalisées sur les côtés, les extensions pourront questionner la possibilité de maintenir les retombées de toiture au pied des façades (dans ce cas, un angle de 65° sera respecté).

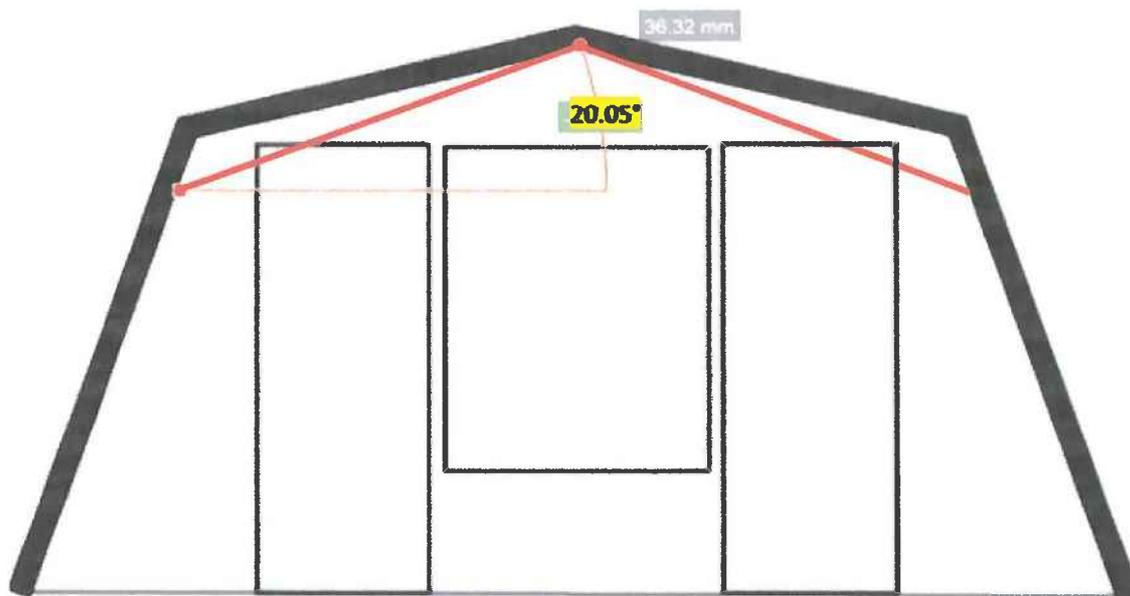
L'angle de la pente douce sur un chalet Altic, qui a conservé sa forme d'origine n'est pas de 20°. Les mesures sur la photo ci-dessous issues du Dossier 4.4 du PLU - PIECE N°4.4 « Le modèle « ALTIC » » le montrent.

Mesure sur photo Croquis d'intention illustratif.



La mesure ci-dessus montre un angle de 13°.

L'objet de la « PIECE N°4.4 – ANNEXES RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX QUARTIERS TOURISTIQUES » est de permettre de conserver la particularité des constructions, or porter la pente à 20° augmente la pente et ne respecte pas cette spécificité des chalets du quartier « Altic ». De plus augmenter cette pente à 20° va réduire la surface habitable des chalets, qui n'est que de 20m<sup>2</sup>. Le schéma ci-dessous montre comment une pente de 20° viendrait couper les portes-fenêtres gauche et droite de la façade.



**Pour conserver l'uniformité entre les chalets « Altics » d'origine et les modifications apportées, nous demandons à modifier le PLU en remplaçant 20° pour la pente douce par 13°.**

## Hauteur d'un chalet Altic.

### **Extrait PLU**

Dossier 4.2 du PLU – ARTICLE U3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (page 9/42)

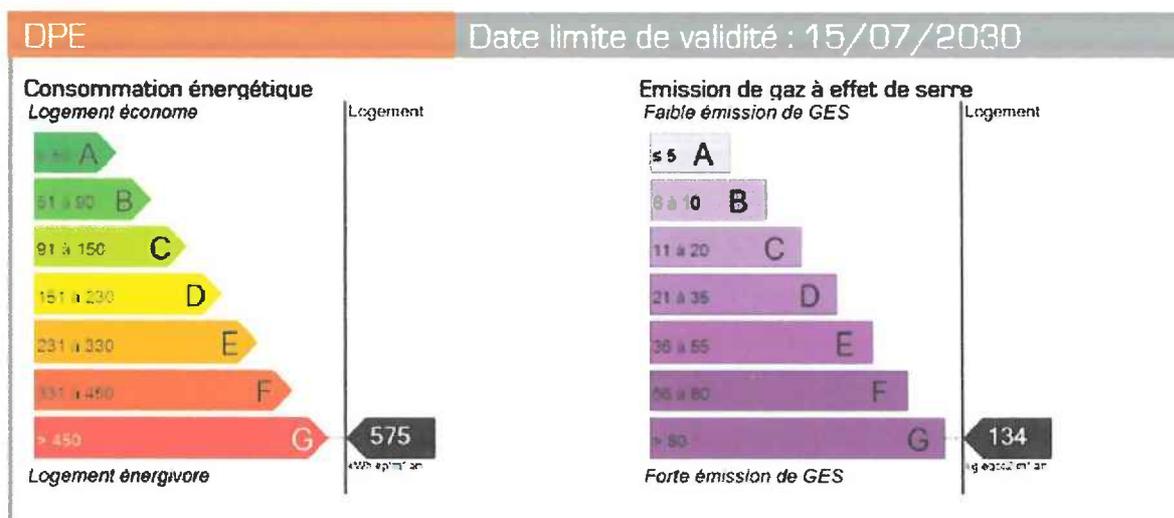
#### **Principes de base**

La hauteur des constructions doit respecter les principes énoncés ci-dessous :

	<b>Zone U</b>	<b>Secteur Ud</b>	<b>Secteur Up</b>	<b>Secteur Ue</b>
<b>Hauteur maximale</b>	7m pour logement ou 12m	12m	3.5m	12m

La hauteur des constructions dans la zone Up est limitée à 3,5m.

Un chalet Altic mesure 3m50. Il est très mal isolé. Son DPE lui attribue un classement énergétique G (donc très énergivore selon la déclaration de performance énergétique) et est également classé G au titre de l'émission des GES, les classements G étant les plus mauvais classements.



### **Extrait PLU**

Dossier 4.1 du PLU – ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS

- Article L152-5 déroger aux règles mise en place d'une isolation en saillie par surélévation) page 9/35)
- Article L152-7 dépassement de 30cm par rapport à la hauteur maximale page 11/35

Il est prévu une dérogation de 30 cm pour les toitures des constructions existantes. Ceci portera après isolation la hauteur de la construction à 3m80.

Pour des chalets en très mauvais états et pour une isolation performante, il peut être nécessaire d'effectuer une reconstruction après démolition. Le PLU limite à 3m50 la hauteur de cette reconstruction.

Il faudra aussi isoler la nouvelle construction. Ce qui aura pour conséquence une perte de volume intérieure pour isolation.

**Nous demandons à augmenter la hauteur à 3m80 voir 4m00 pour une reconstruction après démolition pour permettre une isolation de qualité en conservant le volume intérieur et garder une uniformité d'hauteur avec les anciens chalets ayant eu une isolation de toiture par l'extérieur.**

### Emprise au sol.

#### Extrait PLU

Dossier 4.2 du PLU – Dispositions spécifiques à chaque zone - ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL (page 8/42).

#### ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra respecter les principes réglementaires suivants. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

	Zone U	Secteur Ud	Secteur Up	Secteur Ue
Coefficient maximum par rapport à l'unité foncière	60%	30%	40% Sauf dans les quartiers définis à l'article U2.2	80%

Pour les unités foncières déjà bâties et qui ne respecteraient pas les principes ci-dessus définis, les extensions ou annexes sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

La surface totale des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30% maximum. La surface de référence à prendre en compte est celle de la surface effectivement végétalisée ou celle destinée à la gestion des eaux pluviales.

Au sein du secteur Up chaque construction peut faire l'objet d'extensions ou d'annexes sous réserve de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante (objet de la demande) à la date d'approbation du PLU. De même, en cas de reconstruction après démolition, l'emprise au sol maximale de la nouvelle construction et de ses annexes ne pourra pas dépasser plus de 30% l'emprise au sol de la construction initialement démolie.

Les chalets « Altic » d'origine ont une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> pour une surface habitable de 20m<sup>2</sup>.

L'extrait du CERTIFICAT DE SUPERFICIE établi par le cabinet « Diagnostics Pontissalien » du chalet « Altic » d'origine atteste des faibles superficies.

#### **3 - Superficie privative totale du lot 20 : 19.73 m<sup>2</sup>**

#### **4 - Description du lot mesuré :**

Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
Entrée Couchage:	9.86
Cuisine:	4.45
Salle de bains:	2.54
Chambre:	2.88

On constate que les surfaces sont très réduites et ne permettent pas une vie aisée par exemple la chambre (photo à droite) montre le lit de 140 cm et le peu de place. Le lit est bloqué en haut, en bas et sur le côté avec un mur en pente. Cette pièce ne fait que 2,88m<sup>2</sup> habitables.



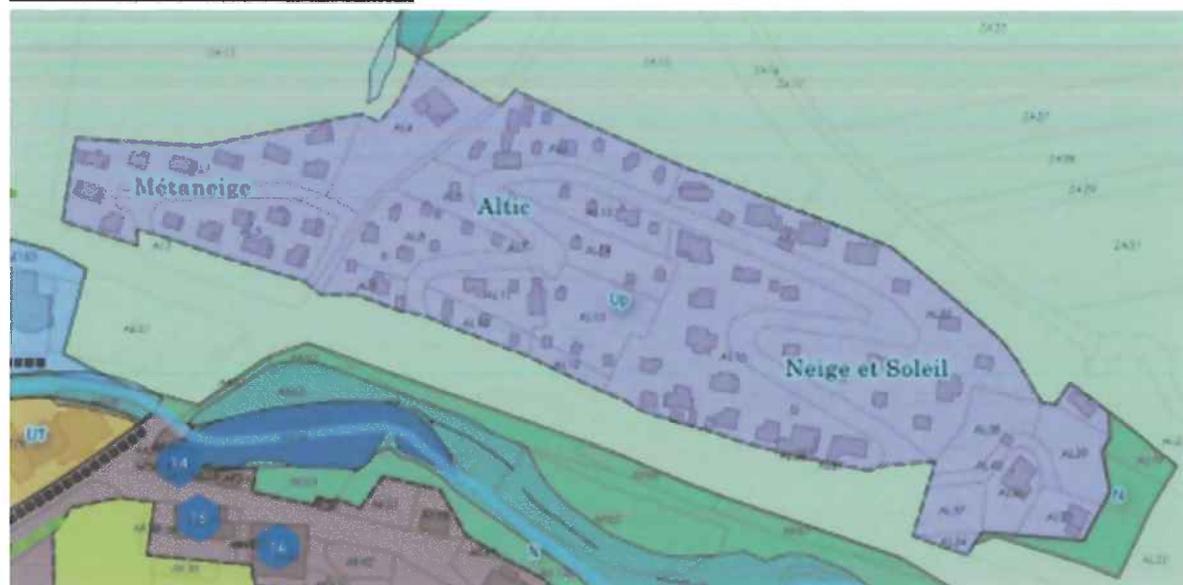
Le dormeur à gauche du lit est coincé sous la pente de toit et ne peut se lever pour aller aux toilettes par exemple sans déranger son voisin.

Le PLU devrait permettre d'améliorer les conditions de vie en permettant d'augmenter les surfaces de manière raisonnable des chalets à l'origine. Ce n'est pas le cas.

### **Faible densité d'habitation du quartier « Altic »**

L'extrait des plans de zonage ci-dessous et page suivante permet de constater que la densification du quartier « Altic » est beaucoup plus faible que celles des autres quartiers.

#### **Extrait PLU – plan zonage 6.1, 6.2**





Il faudrait adapter la superficie des extensions en fonction de la densité des différents quartiers.

### **Faible coefficient d’emprise au sol du quartier « Altic »**

Le coefficient d’emprise au sol calculé du quartier « Altic » est inférieur à 15%. Or le coefficient maximum par rapport à l’unité foncière de la zone Up est de 40% (doc. U2.4 - tableau emprise au sol). En tenant compte de l’emprise au sol actuelle et du coefficient maximum par rapport à l’unité foncière, il serait possible de permettre un accroissement de 270% (40%/15%) de l’empreinte au sol des constructions du quartier « Altic ».

### **L’accroissement de 30% au maximum de l’emprise au sol est injuste et inadapté**

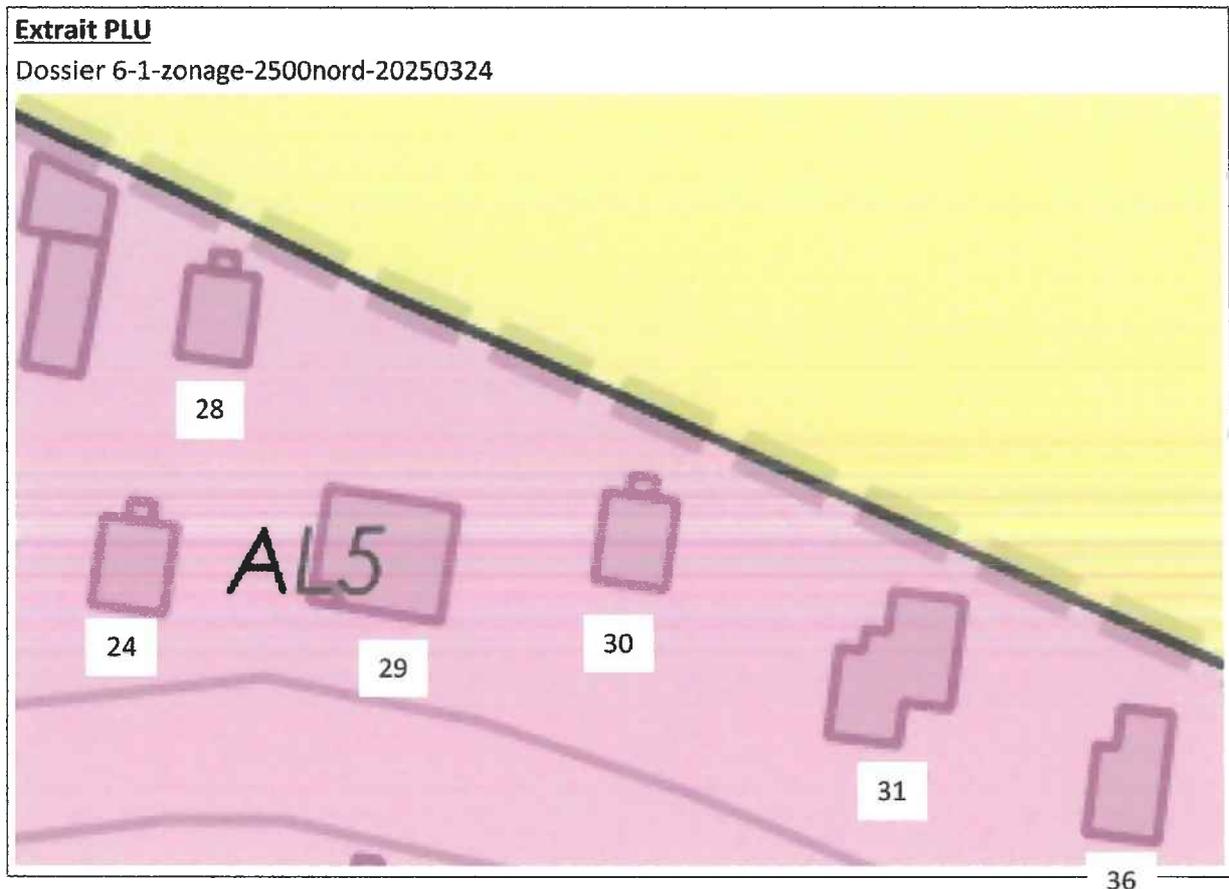
Pour la zone Up (PIECE N°4.2 - article U2.4 – emprise au sol) l’accroissement de l’emprise au sol ne pourra pas dépasser 30% de l’emprise au sol de la construction existante. Cela a plusieurs conséquences négatives pour les constructions, qui n’ont pas encore été agrandies.

- Un chalet « Altic », qui a gardé ses dimensions d’origine, a une emprise au sol de 30m<sup>2</sup>. Une extension de 30% de l’emprise au sol correspond à 9m<sup>2</sup>. L’agrandissement est très insuffisant.
- Un chalet « Altic », qui a été remplacé ou agrandi, qui a une emprise au sol de 80m<sup>2</sup> aura droit à 24m<sup>2</sup>. Ce chalet est déjà confortable par sa taille et peut encore améliorer sa surface de façon conséquente.

Nous constatons que ce coefficient d’accroissement de l’emprise au sol est injuste entre une construction d’origine et une construction déjà modifiée. De plus avec seulement 9m<sup>2</sup> autorisé d’extension pour un chalet d’origine, il ne permet pas d’améliorer les conditions de vie.

Regardons sur le plan ci-dessous (Extrait PLU\_Dossier 6-1-zonage-2500nord-20250324) les chalets 24, 28 et 30 et le chalet 31.

- Les chalets 24, 28 et 30 ont gardé leurs dimensions d'origine.
- Le chalet 31 a été agrandi, il sert d'exemple comme « *Croquis d'intention illustratif* » de la « *PIECE N°4.4 – ANNEXES RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX QUARTIERS TOURISTIQUES* » pour Le modèle « *ALTIC* ».



On voit sur le plan que le chalet 31 (sa photographie est donnée page suivante) est plus de 2 fois plus grand que les chalets d'origines. Et pourtant il sert de « *Croquis d'intention illustratif* ». Il a été agrandi de plus de 2 fois, ce qui est beaucoup plus que les 30% de sa surface d'origine permis par le PLU.

### **Extrait PLU**

« Croquis d'intention illustratif » de la « PIECE N°4.4 – ANNEXES RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX QUARTIERS TOURISTIQUES » pour Le modèle « ALTIC ».



### **Abri de jardin**

Un chalet « Altic » d'origine a un abri de jardin d'une surface de 1,5m<sup>2</sup>, situé à l'arrière du chalet. Il ne permet pas de ranger le minimum nécessaire par exemple une tondeuse, un vélo, des skis, des chaussures de ski, une table et des chaises de jardin, un taille-haie, une débroussailleuse et d'autres outils nécessaires pour entretenir le chalet et les espaces verts.

**Pour le quartier « Altic » de la zone Up, nous demandons l'abandon de la règle ci-dessous :**

Au sein du secteur Up chaque construction peut faire l'objet d'extensions ou d'annexes sous réserve de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante (objet de la demande) à la date d'approbation du PLU. De même, en cas de reconstruction après démolition, l'emprise au sol maximale de la nouvelle construction et de ses annexes ne pourra pas dépasser plus de 30% l'emprise au sol de la construction initialement démolie.

**Nous demandons qu'il soit uniquement appliqué le Coefficient maximum par rapport à l'unité foncière de 40% ou d'autoriser une extension ou une nouvelle construction permettant une emprise au sol totale de 60m<sup>2</sup>.**

**En résumé, pour avoir des conditions de vie satisfaisantes dans un chalet type « Altic » nos demandes sont :**

- **Remplacer les 20° de la pente douce par 13° dans le PLU, pour conserver l'uniformité entre les chalets « Altics » d'origine et ceux, qui seront modifiés,**
- **Augmenter la hauteur à 3m80 voir 4m00 pour une reconstruction après démolition pour permettre une isolation de qualité en conservant le volume intérieur et garder une uniformité d'hauteur avec les anciens chalets ayant eu une isolation de toiture par l'extérieur.**
- **Appliquer uniquement le Coefficient maximum par rapport à l'unité foncière de 40% ou d'autoriser une extension ou une nouvelle construction permettant une emprise au sol totale de 60m<sup>2</sup>.**

Guillaume ACHOU-LEPAGE  
Avocat à la Cour  
Associé Gérant  
guillaume.achou-lepage @ avocat-conseil.fr

Morgane PERON  
Avocat à la Cour  
morgane.peron @ aedifico-avocats.fr

Muriel MESSIE  
Avocat à la Cour  
Muriel.messie @ aedifico-avocats.fr

Chloe CAPARROS  
Avocat à la Cour  
chloe.caparros@ aedifico-avocats.fr

**M. le Commissaire Enquêteur**  
Mairie de Métabief  
16 rue du Village  
25370 METABIEF

Reçu le  
19 NOV. 2025  
Mairie de METABIEF

Bordeaux, le 14 novembre 2025

**N/REF : Monsieur PARRIAUX c/ Commune de Métabief**

**OBJET : contestation du zonage d'un terrain situé 5899 Av. Reine des Près**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de venir vers vous aux intérêts de Monsieur PARRIAUX qui élit domicile sur la présente et ses suites en mon Cabinet.

Mon Client est propriétaire de la parcelle cadastrée Section C n° 154 sise au Lieu-dit 5899 Avenue Reines des Près, d'une superficie d'environ 2330m<sup>2</sup> :



12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone N est une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Plus globalement, les zones N sont des zones de protection strictes du massif forestier et des espaces naturels. Toutefois, cet objectif de protection doit permettre la découverte et la fréquentation organisée de ces milieux, ceux-ci participant à l'attrait touristique de la station.

Ainsi aucune construction n'est en principe autorisée dans ces zones naturelles, excepté celles qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de la zone ou à des équipements publics autorisés ou qui interviennent dans des secteurs prédéfinis à la constructibilité très limitée. Elle comprend à ce titre :

- Un secteur N1 permettant le développement de l'activité existante.
- Un secteur N2 permettant le développement des activités de restauration,
- Un Secteur Nc permettant le développement de l'aire de camping-car

Ainsi, les possibilités de construire sont particulièrement limités pour ne pas dire inexistantes.

Pour rappel, l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme dispose que :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

**1° Soit de la qualité des sites**, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

**2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**

**3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;**

**4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;**

**5° Soit de la nécessité de prévenir les risques** notamment d'expansion des crues. »

Le classement en zone naturelle et forestière doit impérativement être justifié par l'un des motifs ci-dessus listés.

Il est constant que lorsqu'un document d'urbanisme prévoit le classement d'un ensemble parcellaire en zone naturelle et forestière, alors pourtant que celui-ci se situe dans une vaste zone déjà urbanisée et ne présente aucun intérêt écologique particulier, le juge administratif n'hésite pas à censurer partiellement ledit document :



→ Voir pour un exemple, Cour administrative d'appel de Versailles, 27 février 20224, n°23VE02104

« 6. Il ressort des pièces du dossier, en outre, que les parcelles précitées classées en zone N, insérées dans des zones d'habitat pavillonnaire et classées en zones Ub ou Au, n'offrent aucune caractéristique physique notable ou remarquable, la seule utilisation de ces parcelles interstitielles à des fins d'urbanisation ne démontrant pas, par elle-même une consommation de l'espace à urbaniser qui ne serait pas maîtrisée. Elles ne sont pas exploitées pour leurs ressources naturelles et ne constituent pas, alors même qu'elles sont dans un secteur encore préservé de l'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée à partir de la rue de Charentais (au sud) et de la route D 943 (au nord) et sont reliées à un espace agricole, des espaces naturels, agricoles et forestiers à fort potentiel paysager, économique, ou écologique. Le classement des parcelles incriminées en zone N naturelle et forestière remet ainsi en cause la cohérence du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Truyes avec les objectifs et orientations de son projet d'aménagement et de développement durable. Il ressort ainsi des pièces du dossier que ces parcelles, cadastrées section ZI nos 581, 205, 206, 1033, 218, 212, 214, 215, 216 et une partie de la parcelle cadastrée section ZI n° 1287 se situent au sein du secteur Saint-Blaise la Tour – Carrée de la commune de Truyes, pour lequel les orientations du PADD prévoient d'aménager de nouveaux quartiers, de développer l'urbanisation dans les grandes poches interstitielles présentes au sein de l'enveloppe bâtie existante et d'atteindre un objectif de 340 logements neufs sur la commune, d'ici 2030 et ne sont pas non plus reliées aux espaces naturels des abords de l'Indre.

Ces parcelles, libres de toute construction et sur lesquelles quelques arbres sont plantés, sont bordées au sud et à l'ouest par un vaste secteur pavillonnaire classé en zone UB. Si les parcelles cadastrées nos 581 et 2016 jouxtent au nord une zone agricole, cette seule circonstance encore invoquée en appel est insuffisante pour faire regarder le secteur comme compris dans un corridor écologique. Dans ces conditions, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que le classement en zone N des parcelles litigieuses était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, pour en prononcer l'annulation comme étant entaché d'illégalité, en jugeant que pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés par Val Touraine Habitat n'est susceptible de fonder l'annulation de la délibération du 13 février 2021. »



→ V. pour un autre exemple : CAA de Bordeaux, 1<sup>er</sup> septembre 2017  
17BX01661 :

« 2. A l'appui de sa requête, la commune de Saint-Pierre d'Oléron fait valoir que le classement de la parcelle appartenant à M. A...en zone Nh n'est entaché d'aucune erreur manifeste d'appréciation, compte tenu d'une part du parti d'aménagement retenu, et d'autre part, des caractéristiques du secteur. Il ressort toutefois des pièces du dossier que ce terrain de 580 m<sup>2</sup>, acquis en 2007 comme terrain à bâtir, alors qu'il était classé depuis 2006 en zone UB affectée principalement à l'habitat pavillonnaire, puis revenu en zone UC à la suite de l'annulation du plan local d'urbanisme, est situé dans un secteur urbanisé ne constituant pas un espace naturel et ne présentant aucun intérêt esthétique, historique ou écologique. Situé dans le secteur Nord de la Ménounière, le terrain est desservi par tous les réseaux et entouré de tous côtés de parcelles bâties, l'une d'entre elles le séparant de la route des Grands Coutas longeant le rivage occidental de l'île d'Oléron. Il donne sur la rue de la Sablière, qui comporte une série de constructions de part et d'autre de la chaussée.

[...]

Dans ces conditions, les auteurs du plan local d'urbanisme ne pouvaient sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation classer en zone Nh la parcelle de M. A..., et c'est à bon droit que le tribunal a annulé la décision implicite par laquelle le maire de Saint-Pierre-d'Oléron a refusé de convoquer le conseil municipal pour que celui-ci délibère de l'abrogation, en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section DP n° 358, de la délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2011 par laquelle il a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune la délibération. »

En l'espèce, la propriété de Monsieur PARRIAUX se situe en continuité directe avec une vaste zone déjà urbanisée.

La parcelle dispose d'un accès et est desservie par l'ensemble des réseaux.

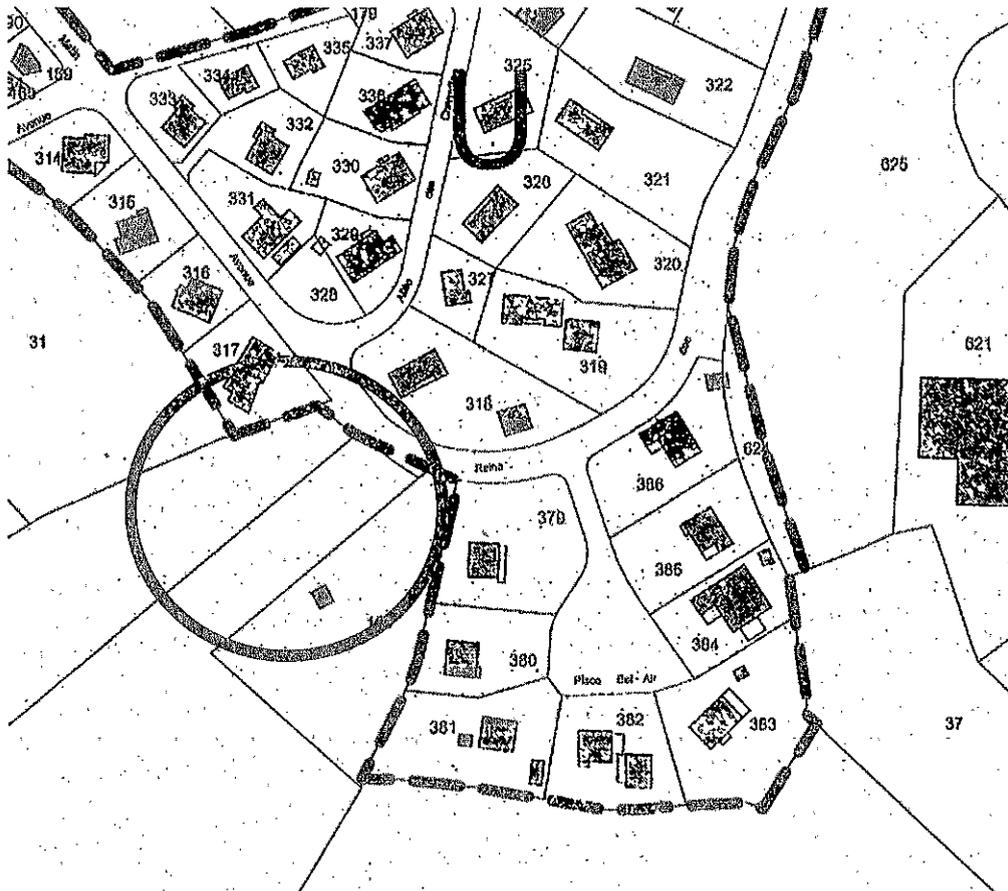
De plus, si la propriété de mon Client abrite quelques arbres, aucun élément ne permet d'établir qu'elle présenterait un intérêt écologique particulier, ni qu'elle serait nécessaire à la préservation des ressources naturelles.

Dans ces conditions, le classement opéré par le nouveau document d'urbanisme semble particulièrement critiquable.

Plus encore, Monsieur PARRIAUX est particulièrement étonné du nouveau classement de la partie nord des parcelles cadastrées YA 325 et YA 34 qui, tout en présentant les mêmes caractéristiques physiques que la parcelle de

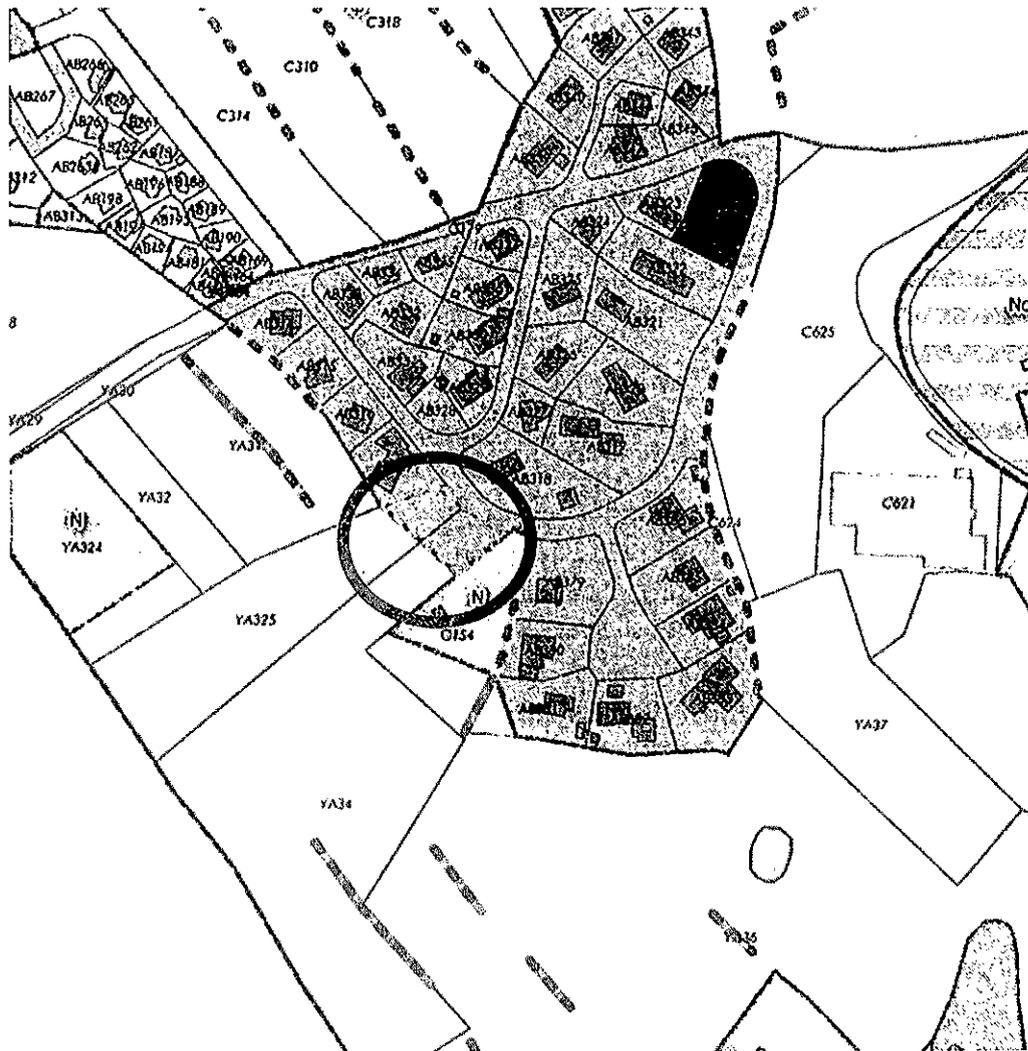


Monsieur PARRIAUX, se voient désormais être classés en zone U par le nouveau document :



Ancien zonage





### Nouveau zonage

On peine à comprendre les motifs qui justifient une telle différence de traitement.

De plus, il est à noter que le PADD fixe notamment comme objectif de redéfinir un parti d'aménagement raisonné en donnant notamment la priorité à l'aménagement des dents creuses pour recentrer l'urbanisme et ainsi éviter l'étalement urbain qui préjudicie à la préservation des milieux naturels (orientation n° 4.3).

La propriété de Monsieur PARRIAUX offre précisément une possibilité de construction en se situant directement en contigüité d'une zone déjà urbanisée, à l'instar des parcelles limitrophes qui ont bel et bien été classées en zone U.

La parcelle C154 constitue désormais une dent creuse dont le classement en zone N est difficilement compréhensible.



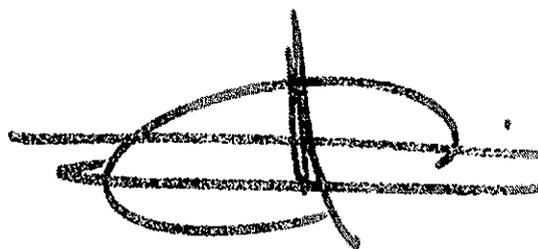
Monsieur PARRIAUX n'hésitera pas à contester la légalité de ce zonage eu égard aux éléments exposés supra.

Je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prendre en compte les observations de Monsieur PARRIAUX, de les joindre au registre d'enquête ainsi qu'à vos conclusions finales et motivées qui devront être rendue à l'issue de l'enquête publique.

Monsieur PARRIAUX se tient naturellement à votre disposition afin de vous apporter de plus amples précisions quant aux caractéristiques de sa propriété.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Guillaume ACHOU-LEPAGE

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned below the printed name.

Recu en main propre  
le 24/11/2025



EARL MARANDIN PIERRE  
1 impasse du petit crêt  
25370 METABIEF

Métabief, le 23 novembre 2025.

Madame la commissaire enquêtrice,

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision générale du PLU de Métabief, je souhaite vous faire part de plusieurs remarques quant à l'avenir de mon exploitation agricole.

En effet l'exploitation des terrains agricoles étant très complexe sur la commune notamment avec le bétail, je ne comprends pas l'intention d'agrandir l'école à 30 mètres du bâtiment principal. Sachant que je dispose de seulement 4,5ha autour de ce dernier pour 50 vaches laitières.

De plus, je tiens à préciser qu'un permis de construire nous a été délivré il y a seulement 5 ans pour une mise aux normes et agrandissement. Si j'avais eu connaissance en amont de ces divers et possibles projets autour de l'exploitation, j'aurais réfléchi autrement quant à l'investissement réalisé.

D'autre part, le projet lieu dit « grande raie » impacte directement le principal lieu de traite mobile en période estivale de 3ha environ sur une parcelle de 10ha à l'heure actuelle. Ce projet risque fortement compliquer l'accès aux parcelles restantes.

Aussi, le déclassement du terrain autour du bâtiment agricole d'U à A avec également un emplacement réservé (impossibilité d'améliorer l'accès au bâtiment et d'utiliser cette surface pour entreposer le matériel) exclut totalement la possibilité d'une éventuelle délocalisation sur des surfaces que vous souhaitez classer en Ap.

Je vous informe que l'ensemble de ces projets compromet fortement l'avenir de la dernière exploitation laitière de la commune, voire sa disparition.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, recevez mes salutations respectueuses.

EARL Marandin Pierre



Charquemont, le 24 novembre 2025

Chénet Michelle

23 bis rue de l'Est

25140 Charquemont

Et

Lhomme-Choulet Jacques

Rue de la Vierge

25370 Métabief

Reçu le  
25 NOV. 2025  
Mairie de METABIEF

A

Monsieur le Maire,

Mesdames Messieurs les Conseillers municipaux,

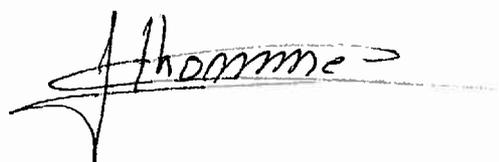
Par cette présente, je me permets de venir vous formuler deux requêtes à inscrire sur le registre de consultation du PLU, concernant la ferme de Madame Lhomme-Choulet Paulette 6 rue de la forge et la parcelle AK35 se situant devant la façade sud de la maison.

La maison de Mme Lhomme-Choulet Paulette, dont nous sommes les héritiers doit être classée « patrimoine communal ». Nous nous étonnons de ce fait vues les différentes anomalies la concernant : 6 fissures, pas de fondations, architecture remaniée 3 fois. Nous pensions réaliser un projet de 6 appartements spacieux dans une construction type ferme comtoise, tout à fait en accord avec celle existante. La surface au sol est de 600 m<sup>2</sup> : il nous est donc difficile d'envisager de ne réhabiliter que 4 appartements avec les normes thermiques de constructions actuelles pour une telle surface.

D'autre part, nous tenons à vous informer qu'une surface de 15 ares de la parcelle AK35 était constructible. Nous n'en avons jamais fait la demande. Cette surface semble radiée de sa fonction. Nous demandons : soit sa réintégration en zone constructible, soit la mise en zone constructible d'une surface équivalente de la parcelle N° AK81 en prolongement de la maison Maire côté est.

Vous souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Mesdames, Messieurs l'expression de nos respectueuses salutations.

Michelle Chenet et Jacques Lhomme-Choulet



Reçu le

PARRAUX Christian

27 NOV. 2025

SOUGNE le 27.11.2025

Mairie de METABIEF

25370 SOUGNE

M. le Commissaire Enquêteur

Suite à l'entretien avec M. Le Maire de Metabief ce printemps je constate que les parcelles C318 et C310 dont je suis propriétaire indéfini restent à l'écart de l'urbanisation ; bien qu'entourées de résidences et sont même déclarées au vu du PLU révisé jusqu'en ZAP.

Incompréhensible pour ma part voyant que l'édit restant d'environ 2 Ha est couvert pour des déchets et excréments canins ; le potentiel économique y est faible et l'enjeu environnemental minime.

Ne voit-il pas plus judicieux de fractionner ces parcelles en plusieurs îlots et de les intégrer avec l'ensemble de la zone urbanisable. Ceci permettrait de valoriser ces parcelles et ne nous exclurait pas du développement de la commune.

Je reste à votre disposition et aurai à toute disposition si vous pensez que les parcelles C318 et C310 peuvent intégrer le schéma de développement de Metabief.

Recevez M. le Commissaire Enquêteur mes salutations distinguées.

