

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de METABIEF (25)

PROCES VERBAL de SYNTHESE des OBSERVATIONS

Références :

- Décision de désignation du commissaire enquêteur n° E25000086/25 en date du 22/09/2025 par la Présidente du Tribunal Administratif de Besançon.
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°2025-19 en date du 07/10/2025 de Monsieur le Maire de METABIEF

Contexte

L'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme, s'est déroulée du 27 Octobre 2025, 8h00 au 28 Novembre 2025, 12h00 soit pendant 33 jours consécutifs.

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Les pièces du dossier d'enquête publique complet pouvaient être consultées, du 27/10/2025 au 28/11/2025 inclus, en format papier à la mairie de Métabief, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sous format dématérialisé sur le site internet de la Commune de Métabief (www.metabief.fr), sur le poste informatique de la médiathèque pendant les jours et heures habituels d'ouverture, et sur le registre d'enquête accessible au public sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/6761>.

DEPOT DES OBSERVATIONS

Les contributeurs étaient invités à déposer leurs observations soit sur le registre papier disponible en mairie, aux heures d'ouverture ou lors des permanences du la commissaire enquêtrice. Ils avaient également la possibilité de déposer ou adresser un courrier à la mairie de METABIEF à l'intention de la Commissaire Enquêtrice, ou par mail via l'adresse enquete-publique-6761registre-dematerialise.fr ou de les déposer sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6761>.

MODALITES relatives aux ENTRETIENS

La commissaire enquêtrice a tenu 3 permanences en mairie de METABIEF

- (P1) Permanence du lundi 27 octobre 2025 de 9h00 à 12h00
- (P2) Permanence du samedi 15 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- (P3) Permanence du lundi 24 novembre 2025 de 17h00 à 19h00

En plus des permanences, en cas de nécessité, le public avait la possibilité de solliciter un entretien par visio-conférence

BILAN de l'enquête

TABLEAU ANALYTIQUE : CONSULTATIONS, ENTRETIENS ET OBSERVATIONS CONSIGNÉES

| | TOTAL | Hors permanences | P1 27/10/2025 | P2 15/11/2025 | P3 24/11/2025 |
|---|--|--|------------------|--|--|
| Visiteurs | 21 | - | 4 | 13 | 4 |
| Observations ORALES | 11 <small>+9 complétées d'une contribution écrite</small> | 4 <small>+ 2 complétées d'une contribution écrite</small> | 2 | 3 <small>+ 5 complétées d'une contribution écrite</small> | 2 <small>+ 2 complétées d'une contribution écrite</small> |
| Observations écrites REGISTRE PAPIER | - | - | - | - | - |
| Observations par COURRIER | 6 | 3 | | 2 | 1 |
| Observations par MAIL | 4 | 4 | | | |
| Observations déposées REGISTRE DEMATERIALISE | 8 | 8 | | | |
| CONTRIBUTIONS | 27 | | | | |
| Entretien sur RDV VISIOCONFERENCE | 5 | | | | |
| Entretien sur RDV PRESENTIEL | 1 | | | | |

SYNTHESE

27 contributions ont été collectées lors de l'enquête publique.

Dans la forme, il s'agit de :

- 6 observations « écrites »,
- 9 observations « mixtes » (un écrit précédent ou faisant suite à un entretien avec la commissaire enquêtrice),
- 11 observations « orales » (recueillies en entretien).

Les différents médias proposés pour l'enquête ont été utilement mobilisés.

DETAIL des observations et contributions

Afin d'en faciliter l'analyse, les observations sont proposées par thématique ou centre d'intérêt.

--ZONAGE REGLEMENTAIRE

| | | |
|--------|--|-----------------------------------|
| 2 | M. PARRIAUX Christian | Propriétaire de la parcelle C 154 |
| | | Assisté par Maître ACHOU-LEPAGE |
| THEMES | ZONAGE REGLEMENTAIRE - ZONAGE N U - CONSTRUCTIBILITE | |
| | <p>Maître ACHOU-LEPAGE expose la demande de son client.</p> <p>M. PARRIAUX, propriétaire de la parcelle C 154 bordée par l'avenue Reine des Prés, a constaté que le PLU de la commune de Métabief prévoit le classement de sa propriété en zone « naturelle et forestière ». Il estime insuffisamment motivée la justification du zonage N pour son terrain, au regard des critères du code de l'urbanisme (R 151-24) car de son point de vue, elle ne présente aucun intérêt écologique.</p> <p>Il fait observer que le terrain se situe en continuité directe avec une zone urbanisée, qu'il dispose d'un accès à la voie communale et à l'ensemble des réseaux. Les parcelles YA 325 et YA 34, connexes à sa propriété, présentant des caractéristiques physiques similaires, bénéficient quant-à-elles d'un classement en zone U dans le projet de PLU.</p> <p>Il en déduit que son terrain constitue « une dent creuse » dans le zonage U et rappelle les objectifs du PADD donnant la priorité à l'urbanisation dans les « dents creuses », à cette fin de limiter l'étalement urbain en recentrant les constructions au sein de l'enveloppe urbaine.</p> | |
| → | M. PARRIAUX met en cause la légitimité d'un zonage N sur sa parcelle c 154 et demande à ce qu'elle soit affectée au zonage U, à l'instar des parcelles connexes. | |

| | | |
|-------|--------------------------------------|---|
| 6 | M. GAUDET Mickaël | Résident Route du réservoir – LONGEVILLES MONT D'OR Propriétaire des parcelles C 318 et C 320, lieu-dit sur les Crêts |
| | | Assisté de Maître DEVEVEY, Avocat |
| THEME | ZONAGE REGLEMENTAIRE - ZONAGE Ap U | |
| | | M. GAUDET conteste le zonage agricole (Ap) appliqué à ses parcelles et demande à ce qu'il soit modifié en vue de le rendre constructible (U). Il précise que ses parcelles s'inscrivent dans une dent creuse, en secteur urbanisé, et qu'elles ne présentent aucun intérêt écologique ou agricole significatif. Il estime que leur urbanisation répondrait aux objectifs du PLU de la commune : la densification, la lutte contre l'étalement urbain et la production de logements. |
| | | Les différents arguments de M. GAUDET sont développés : - En ce qui concerne l'intérêt écologique et agricole : Il indique que dans le rapport de présentation, le secteur Ap du secteur présente un faible intérêt agricole, naturel ou écologique, ne constituant ni un réservoir de biodiversité, ni une zone à enjeu environnemental, et n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique. M. GAUDET indique que ses parcelles pâtissent d'une situation en cœur d'un quartier d'habitat dense, subissant les désagréments d'incivilités urbaines (déjections canines, déchets). Sa parcelle est mise à disposition pour le stationnement lors du Festival de la Paille en Août, et il précise que la commune aurait même envisagé son classement en AUe pour y créer un parking. Cela confirme à son sens que le terrain n'a pas de vocation agricole réelle et que son classement en zone Ap n'apparaît donc pas justifié. - Un secteur enclavé formant une dent creuse M. GAUDET fait observer que son terrain (3980 m ²) fait partie d'un groupe de parcelles entièrement entouré de zones urbanisées. Au sein du quartier Ouest, l'ensemble forme une dent creuse de moins de 2,5 ha. Son ouverture à l'urbanisation permettrait de recentrer le développement sans consommer d'espaces naturels périphériques. Alors que le rapport de présentation insiste sur la priorité aux dents creuses et sur la modération de la consommation foncière, il indique que le PLU choisit d'ouvrir à l'urbanisation un vaste secteur AUe au sud, en extension et sur des espaces naturels. Ce choix apparaît être en contradiction avec les orientations affichées, alors que ses parcelles constituent précisément un secteur déjà inséré, mobilisable sans étalement urbain. - Un secteur déjà équipé (réseaux y compris la fibre) et facilement urbanisable . L'urbanisation est compatible avec la préservation des haies, qui peuvent être protégées par des prescriptions. Il indique qu'aucune contrainte ne s'oppose à une urbanisation maîtrisée. |
| → | | M. GAUDET conclut que la situation en cœur d'ilot de ses parcelles pourrait participer et bénéficier utilement au fonctionnement et au développement de ce quartier du Crêt de la Chapelle, par une contribution directe aux besoins de logement (réponse à une dynamique démographique du territoire, diversification de l'habitat, résidences principales) Il demande donc le reclassement de sa parcelle et du secteur attenant en zone urbanisable (U) . |

| | | |
|--------|----------------------|---|
| 12 | Mme PEHAUT Christine | Mandataire immobilier |
| THEMES | ZONAGE REGLEMENTAIRE | |
| | | Mme PEHAUT intervient en qualité de mandataire immobilier pour le compte de M. SAUVAGEOT. Elle s'interroge sur la motivation d'un zonage en UT de la parcelle AH 239. Elle indique que la vocation « développement d'activités de loisirs et de tourisme » peut être un frein à la vente de biens situés dans le voisinage. |
| → | | Mme PEHAUT demande des précisions sur la justification de ce classement dans un quartier résidentiel. |

| | | |
|--------|-------------------------------|--|
| 14 | Mme NACHIN | Résidente à METABIEF - Propriétaire de la parcelle AK23 |
| THEMES | ZONAGE REGLEMENTAIRE – ZONE U | |
| | | Madame NACHIN a constaté au projet de PLU que la zone UD ne couvre pas la totalité de sa parcelle AK 23, excluant une bande au sud sur laquelle est implanté un petit « chalet ». Elle souhaite optimiser la constructibilité de son bien, voire de l'extension de ce chalet et produit à l'appui de sa demande une photographie de la zone concernée. Elle pense que l'exclusion de cette bande vient d'une erreur d'interprétation, le chalet ayant été considéré comme un puits. |
| → | | Madame NACHIN demande que le zonage UD se prolonge sur l'intégralité de sa parcelle. |

| | | |
|--------|--|--|
| 15 | M. Pierre MARANDIN | EARL Marandin Pierre. Agriculteur, installé sur la commune de METABIEF |
| THEMES | AGRICULTURE - ZONAGE REGLEMENTAIRE – ZONE AP U - | |
| | <p>M. Pierre MARANDIN expose le contexte de l'implantation historique de l'exploitation agricole familiale au centre du village et les difficultés qu'il rencontre dans la gestion au quotidien de son cheptel laitier avec le développement de METABIEF et les aménagements urbains.</p> <p>Le PLU met en place deux emplacements réservés (ER2 et ER5) afin de prévoir l'extension de l'école, l'amélioration des accès et de la desserte, dans un programme d'aménagement de cœur de village. Il indique qu'il se trouve désormais avec l'impossibilité d'améliorer l'accès à son bâtiment et d'utiliser cette surface pour entreposer son matériel. Il disposera également de moins de terrain autour de son bâtiment pour ses 50 vaches laitières.</p> <p>Il précise avoir réalisé il y a 5 ans des travaux de mises aux normes et d'agrandissement de ses bâtiments. Il regrette que le déclassement du terrain autour du bâtiment agricole passant d'un zonage U (précédent PLU) à A agricole le prive de la possibilité de valoriser son terrain pour investir dans une installation à l'extérieur du village.</p> <p>L'hypothèse de la délocalisation de l'exploitation a déjà été envisagée par M. MARANDIN. Deux emplacements sont privilégiés. L'un situé lieu-dit les Rouchaux est en zonage Ap, à vocation agricole mais inconstructible. L'autre, sous Rebillot, à l'est de la commune est plus éloigné, et surtout dépend de facteurs extérieurs (principe d'échange entre exploitants) qui lui permettrait de disposer de suffisamment des terres autour de son exploitation.</p> <p>→ M. MARANDIN souhaite débloquer sa situation et demande à pouvoir bénéficier d'un reclassement de sa parcelle en zone U, lorsque son projet de relocalisation se concrétisera.</p> | |
| | <p>M. MARANDIN expose une autre inquiétude concernant le projet "Grande Raie", qui va soustraire 3ha sur les 10 qu'il exploite sur ce secteur. Actuellement, il dispose d'une salle de traite mobile pour la période estivale, lui permettant de limiter les déplacements du troupeau dans le village.</p> <p>Une solution justifiée par une emprise suffisante, mais remise en question avec la réduction de la zone de pâturage. Il s'interroge également sur l'accès aux parcelles, au sud de la Grande Raie, qui risque d'être compliquée pour les propriétaires.</p> | |

| | | |
|--------|---|--|
| 18 | M. Eddy SANCEY-RICHARD | Fromagerie du Mont d'Or SANCEY RICHARD Rue du Moulin à METABIEF |
| THEMES | ZONAGE REGLEMENTAIRE - ZONAGE A U | |
| → | <p>M. Eddy SANCEY-RICHARD, gérant de la fromagerie SANCEY-RICHARD à Métabier, a exposé une demande de modification du zonage prévu de la parcelle AE 27 dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de la rendre constructible dans le cadre du développement de son activité .</p> <p>M. SANCEY-RICHARD a décrit le contexte dans lequel s'est développée son entreprise. Il a souligné la particularité de sa fromagerie, qui, contrairement aux coopératives locales, est une entité privée propriétaire des bâtiments et de l'outil de production. Fondée par son grand-père en 1961, l'entreprise a une histoire riche et un modèle économique qui leur confère une maîtrise complète de la chaîne de production, de la collecte du lait à la vente. Cette autonomie est un élément clé auquel l'entreprise est attachée, et fonde la nécessité de disposer de terrain pour son développement futur et garantir ainsi la pérennité l'entreprise et de son modèle.</p> <p>La parcelle AE 27 se situe dans le prolongement de la parcelle AE 111 ; elle avait d'ailleurs été acquise par sa famille alors qu'elle était constructible, mais a depuis été reclassé en zone agricole (zone A) dans le cadre des évolutions du PLU. M. SANCEY précise qu'elle n'est pas engagée dans un bail agricole. Il souhaite voir cette parcelle redevenir constructible pour lui permettre une future extension de la fromagerie.</p> <p>Le projet d'extension est motivé par la nécessité pour l'entreprise d'évoluer. M. SANCEY-RICHARD a précisé que l'objectif n'est pas de construire des logements, mais des locaux à usage professionnel essentiels au développement de l'activité de la fromagerie (locaux techniques, magasin).</p> <p>Cette précision est pour M. SANCEY-RICHARD importante, car elle ancre le projet dans une logique de développement économique local et en précise la destination. La parcelle AE27 représente la seule option pour une extension.</p> | |

| | | |
|--------|---|--|
| 20 | M. Jacques LHOMME –CHOULET Mme Michelle CHENET | Propriétaires de la ferme, 6 rue de la Forge |
| THEMES | L 151-19 CU – ZONAGE Ap U | |
| → | <p>M. LHOMME – CHOULET et Mme CHENET contestent la réalité de la valeur patrimoniale de la ferme située sur la parcelle AK 41 dont ils sont propriétaires.</p> <p>D'origine familiale, ce bien a fait l'objet de plusieurs remaniements sur la partie habitation et différentes pathologies ou défauts ont été relevés sur le bâtiment. Il fait remarquer que la partie donnant sur la rue des Forges était celle dédiée à l'exploitation ; elle assure désormais la fonction de stockage.</p> <p>M. LHOMME-CHOULET fait part d'un projet s'orientant sur la création de 6 appartements dans une nouvelle construction de type ferme comtoise, sur la totalité de l'emprise au sol plutôt qu'une réhabilitation de la partie habitation originelle, plus difficile à mettre aux normes de confort thermique, et ne permettant la création que de 4 logements.</p> <p>-Dans cet objectif, il demande que soit réétudiée la qualité « patrimoniale » affectée à son bien.</p> | |
| → | <p>La seconde observation concerne la parcelle AK 35. Cette parcelle dont ils sont propriétaires est située dans le prolongement Sud de la ferme.</p> <p>-M. LHOMME-CHOULET demande la réintégration en zone constructible des 15 ares situés dans le prolongement Sud de la ferme, conformément au PLU précédent.</p> <p>-A défaut, il propose qu'une surface équivalente soit rendue constructible sur la parcelle AK 81, en prolongement de la maison MAIRE, côté est.</p> | |

-REGLEMENTATION --- NATURE EN VILLE

| | | |
|--------|--|----------------------------------|
| 7 | M. et Mme LAMBERT | 15 rue des Viscernois - METABIEF |
| THEMES | SERVITUDE – Projet de gîte touristique / Quartier résidentiel | |
| → | <p>M. et Mme LAMBERT sont propriétaires d'une parcelle AD 203 située en zone U (urbaine pavillonnaire), à proximité immédiate du centre de METABIEF. Ils exploitent déjà un gîte très fréquenté, occupant le 1^{er} niveau de leur habitation et souhaitent développer une offre complémentaire adaptée à un tourisme quatre saisons. Il s'agirait de chalets intégrés au site, de style local, dans le même esprit que leur construction principale. Ils font observer que ce projet, situé dans une zone urbanisée, soutiendrait l'économie locale, renforcerait l'attractivité de la station verte et resterait cohérent avec l'identité paysagère du site.</p> <p>Lors de l'entretien avec la commissaire enquêtrice, M. et Mme LAMBERT ont présenté de nombreuses photographies et exposé l'historique de la parcelle, la gestion conduite depuis leur acquisition, la disposition et l'agencement du logement principal avec les espaces extérieurs et les arbres présents, les interfaces avec les parcelles voisines. Ils estiment que l'implantation raisonnée de chalets bénéficierait de ce cadre paysager, sans générer de contraintes ou créer d'interférences. Leur projet ne prévoirait pas coupe d'arbres</p> <p>Mais bien que leur terrain soit en continuité du bâti existant, il est en grande partie frappé d'une servitude «éléments de nature en ville » au titre de l'article L151-23, rendant impossible toute nouvelle construction. Les propriétaires ne comprennent pas pourquoi, dans un quartier pavillonnaire déjà arboré et de faible densité, leur parcelle serait identifiée comme îlot de nature. Or la servitude apposée contredit plusieurs objectifs du PLU, notamment la valorisation des zones déjà urbanisées, le soutien au tourisme durable et la diversification des formes d'hébergement.</p> <p>M. et Mme LAMBERT estiment que cette servitude gèle un terrain constructible sans motivation claire. Ils souhaitent en premier lieu connaître la justification de cette servitude. Ils demandent la possibilité de maintenir le caractère constructible de leur parcelle, afin de permettre un projet modéré, cohérent et favorable au dynamisme de Métabief.</p> | |

-REGLEMENTATION ---QUARTIERS ALTIC

| | | |
|--------|--|------------------------------|
| 9 | M. et Mme SCHNEIDER | 3 rue Goya - 25000 BESANCON. |
| THEMES | Quartier ALTIC – Zonage Up – « QUARTIERS TOURISTIQUES » | |
| | <p>M. et Mme SCHNEIDER sont propriétaires d'un chalet ALTIC. Lors de l'entretien avec la commissaire enquêtrice, M. et Mme SCHNEIDER ont insisté sur le principe bien pensé de l'agencement intérieur de l'ALTIC, sur une surface aussi réduite, mais avec des « compromis » sur le confort et l'aisance. La question de l'habitabilité a été questionnée. Ils ont mis à l'épreuve la réglementation du projet de PLU s'y appliquant sur un « projet d'un agrandissement d'un <u>chalet Altic d'origine</u>, avec une isolation aux normes actuelles, afin d'accueillir une famille dans des conditions de confort contemporaines ».</p> | |
| | <p>Ils exposent leurs difficultés à y parvenir. Des erreurs et des points critiques ont été pointés. M. SCHNEIDER soulève un point important concernant un coeffcient d'accroissement reposant sur l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU → une clause ayant des incidences très différentes (insuffisante ou excessive) selon la superficie concernée.</p> | |
| → | <p>L'ensemble est formalisé dans leur contribution écrite. Leurs demandes précises sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 de hauteur avec les anciens chalets ayant eu une isolation de toiture par l'extérieur. • Appliquer uniquement le coeffcient 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 60m2. | |

| | | |
|--------|--|--|
| 10 | M. LAMBEY Michel | 8D Impasse de la Chapelle – 25 480 MISEREY SALINES |
| THEMES | Quartier ALTIC – Zonage Up – « QUARTIERS TOURISTIQUES » | |
| | <p>M. LAMBEY, propriétaire d'un chalet « Altic », conteste plusieurs règles du zonage Up qu'il juge trop restrictives et non adaptées à la spécificité du quartier et à la typologie des chalets modèle « Altic » dont il précise les singularités. Leur rénovation et leur transformation s'avèrent nécessaire pour que ces chalets puissent avoir une seconde vie (accueil touristique 4 saisons, offre locative), les critères étant d'atteindre un confort énergétique décent et de convenir aux aspirations actuelles.</p> | |
| → | <p>Il propose, à l'appui de son argumentaire, pour les principes constructifs des chalets « Altic » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la hauteur maximale autorisée soit portée à 4 m, pour les travaux de rénovation (confort énergétique), les extensions ou les nouvelles constructions (y compris après démolition). - d'autoriser les extensions en façade avant (Sud) en conservant la forme des chalets ALTIC. - pour le secteur Altic, de permettre une extension de 20 à 25 m² et d'autoriser la construction d'annexes d'environ 20m². <p>Il formule la proposition que le terrain commun d'Altic-1 d'une superficie de 800 m² puisse être mobilisé pour la construction de nouveaux chalets Altic, si les co-propriétaires le souhaitent.</p> <p>Et de manière plus globale, il propose de retenir pour l'ensemble du zonage Up, un coeffcient d'emprise au sol unique de 40%.</p> | |
| → | <p>M. LAMBEY demande que ses propositions soient étudiées avec attention et que la réglementation relative au quartier ALTIC puisse être adaptée en conséquence.</p> | |

| | | |
|--------|--|--------------|
| 26 | Contribution anonyme n° 1 | Chalet ALTIC |
| THEMES | CHALET ALTIC - REGLEMENTATION | |
| | <p>Le contributeur conteste plusieurs règles du zonage Up applicable sur le quartier ALTIC, qui sont jugées trop restrictives. Il déclare que cette réglementation confuse voire contradictoire empêchera la rénovation viable des constructions vieillissantes et favorisant paradoxalement l'abandon de ses résidences secondaires au lieu de leur transformation en habitations principales entretenues.</p> <p>Le contributeur exprime des craintes pour le devenir de ce quartier.</p> | |

| | | |
|--------|---|--------------|
| 23 | Mme BERNEOUD RAEIS Marylène | Propriétaire |
| THEMES | PAGOTINS – REGLEMENTATION Up | |
| | <p>Propriétaire d'un Pagotin, Mme BERNEOUD RAEIS indique être assistée d'un architecte pour la rénovation et mise aux normes énergétique de son bien. Elle a pris connaissance de la réglementation du PLU qui s'appliquera et constate une inéquation avec une réalité de terrain, bien différente d'un Pagotin à un autre. A titre d'illustration, le principe de base de limite de fond et limite latérale peut déjà se révéler inapplicable. Elle relève des prescriptions, qu'elle juge peu fondées, et qui deviennent très exigeantes et onéreuses à considérer l'échelle de l'unité de vie que propose un Pagotin.</p> | |
| → | Elle demande davantage de souplesse dans les règles s'appliquant aux Pagotins ou tout au moins, au cas par cas, des possibilités d'ajustement. | |

-REGLEMENTATION --RUE REINE des PRES / OAP

| | | |
|--------|--|---------------------------------|
| 19 | M. et Mme BERTHIER DEROSE | Résidents Avenue Reine des Prés |
| THEMES | ZONAGE REGLEMENTAIRE – CADRE de VIE | |
| | M. et Mme BERTHIER DEROSE font part de leurs observations concernant le projet de révision du PLU, et les dispositions relatives à l' OAP 03 , concernant les parcelles voisines de leur propriété. | |
| → | <p>Ils indiquent que leur quartier est composée de chalets initialement plutôt à destination de résidences secondaires. L'habitat prédominant a évolué naturellement en résidence principale, mais le quartier a su conserver sa morphologie singulière dessinée par une implantation, une emprise au sol et une orientation certes très diversifiées, mais avec un recul quasi systématique du chalet de la voirie. Il en résulte un cadre particulier, très paysager.</p> <p>M. et Mme BERTHIER DEROSE ont exprimé de vives inquiétudes sur un projet de construction sur le terrain adjacent à la propriété de constituant une "dent creuse" et dotée d'une OAP, risquant de rompre l'harmonie architecturale du quartier.</p> <p>Afin de la garantir, ils demandent que le règlement de l'OAP se complète d'une clause de respect du style architectural du quartier (type chalet, matériaux, volumétrie...).</p> <p>Ils relèvent également une ambiguïté sur les hauteurs réglementaires. Classé en zone U, des dispositions spécifiques s'appliquent sur leur quartier où par exception, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 3.5 m. La cartographie du quartier (page 9/42) n'intègre cependant pas le terrain concerné par l'OAP, pouvant conduire à une interprétation l'associant à la règle générale du zonage U, soit une hauteur maximale des constructions portée à 7m (ou 12 m). M. et Mme BERTHIER DEROSE pensent qu'il s'agit d'une erreur matérielle et demande à ce qu'elle soit corrigée.</p> <p>La programmation de deux logements sur le terrain est jugée excessive et peu en accord avec le tissu pavillonnaire existant (1 logement par parcelle). Ils s'inquiètent également d'une possibilité de construire en limite latérale de propriété, façade Nord, ce qui, compte tenu de la topographie, agraverait, l'effet de surplomb, et la sensation de promiscuité. Ils estiment que ces dispositions méritent d'être modifiées.</p> <p>→ M. et Mme BERTHIER DEROSE émettent des doutes sur la capacité des réseaux existants (assainissement, eau potable) à pouvoir supporter de trop de constructions. La transformation de résidences secondaires à principales, influent déjà sur la sollicitation des réseaux. Ils souhaiteraient avoir une garantie formelle sur ce point.</p> | |

| | | |
|--------|----------------------------|--|
| 17 | M. et Mme DUBOIS | Propriétaires des parcelles YA 34 et 325, avenue Reine des Prés |
| THEMES | ZONAGE REGLEMENTAIRE – OAP | |
| | | <p>M. et Mme DUBOIS contestent les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) U3, telles qu'elles sont décrites dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et qui s'applique à leur bien.</p> <p>Ils s'opposent déjà à l'obligation de construire deux logements sur leurs parcelles dont la superficie constructible globale est de 744 m². Au vu des multiples contraintes réglementaires cette exigence est jugée « irréalisable et incohérente » par M. et Mme DUBOIS et elle ne correspond pas au « caractère résidentiel du quartier ». Ils précisent qu'ils ne sont ni promoteurs, ni aménageurs et qu'ils ont le projet d'y construire leur résidence principale. Ils souhaitent disposer de l'ensemble de la superficie pour cela, précisant que les contraintes réglementaires ne permettent pas d'y installer le projet tel qu'ils l'ont planifié.</p> |
| → | | <p>Ils demandent les modifications de certaines clauses s'appliquant à l'OAP 2 et l'assouplissement du règlement de la zone U :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La suppression de l'obligation de créer deux logements, estimant que la superficie disponible et les contraintes supplémentaire de recul ne permettent pas de dégager une surface constructible pouvant satisfaire cette clause. - La possibilité de s'aligner en bord de voie, afin de faciliter les accès direct des véhicules (garage). - Ils estiment contraignant l'obligation de planter une haie d'essences variées en limite de fond, indiquant que cela réduit d'au moins 1,5 m à 2m la surface constructible. Ils suggèrent de remplacer la clause par la possibilité de préserver une partie de la haie située sur talus, en limite de la rue Reine des Prés. |
| | | <p>Ils exposent leur difficulté à projeter 2 logements sur un terrain dont ils sont propriétaires, terrain qu'ils envisageaient d'investir pour leur maison familiale et son terrain d'aisance. Lors de l'entretien avec la commissaire enquêtrice, la notion de « logement » a été un facteur critique. Le modèle de maisons jumelées ne correspond pas à leurs aspirations, tout comme d'autres modes d'habiter comprenant un logement annexe, disposant d'une entrée séparée au sein d'un même volume. La définition de logement leur semble imprécise.</p> |

-REGLEMENTATION --- CHANGEMENT de DESTINATION

| | | |
|--------|---|--|
| 16 | M. Laurent POURCHET | Restaurateur l'Authentic By Donat - Station de Métabief |
| THEMES | ZONAGE REGLEMENTAIRE - CHANGEMENT de DESTINATION UA | |
| | | <p>M. POURCHET est propriétaire d'un local commercial de 180 m² situé au deuxième étage d'un immeuble situé à la Station METABIEF MONT d'OR, au pied des pistes, 9 Place Xavier AUTHIER. Il précise que ce local était initialement occupé par un restaurant, mais la situation à l'étage, le manque de visibilité, l'impossibilité de valoriser de façon satisfaisante la perspective sur le paysage rendent son exploitation commerciale difficile.</p> |
| | | <p>Usage actuel : Une partie du local (environ 100 m²) est utilisée pour une cuisine (alimentant des distributeurs automatiques) et des bureaux administratifs.</p> <p>Projet : Il souhaite transformer la surface restante (environ 80 m²) en logements, principalement pour héberger son personnel saisonnier. Il évoque également la possibilité d'un logement de fonction ou de direction.</p> <p>Justification principale : La pénurie critique de logements pour les saisonniers à Métabief, entraîne des difficultés de recrutement majeures. Il cite l'exemple récent de trois cuisiniers ayant annulé leur contrat faute de trouver à se loger.</p> <p>« <i>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)</i> ».</p> |
| | | <p>M. POURCHET formule la demande que le futur PLU prévoie la possibilité d'une activité mixte sur son bien, à savoir, une activité professionnelle (bureaux, préparation, activité commerciale complémentaire) pouvant être couplée avec d'un hébergement de type logement de fonction, strictement destiné au personnel rattaché à nos commerces.</p> |

| | | |
|--------|--|--|
| 25 | Mme Lynda Monnier | SCI PIMELEY – Propriétaire de locaux commerciaux 9 Place AUTHIER |
| THEMES | ZONAGE UA – STATION Métabief-Mont d'Or - COMMERCES | |
| → | Mme MONNIER indique être propriétaire de locaux commerciaux sur la Station Métabief Mont d'Or. Elle souhaite savoir si le local, situé au rez-de-chaussée, façade Sud-est du bâtiment 9 place Xavier AUTHIER peut accueillir un logement (« habitation ») . | |

-- MONTAGNE et TOURISME

| | | |
|--------|---|-------------------------------------|
| 8 | M. Sylvain MONCIAUD | Gérant de la SARL Métabief Aventure |
| THEMES | LOI MONTAGNE – STECAL – ACTIVITES LOISIRS | |
| → | <p>Lors de l'entretien avec la Commissaire Enquêtatrice, M. MONCIAUD a présenté son activité et le lieu dans lequel elle s'inscrit. Le contexte contractuel d'exploitation sur le site, dans le cadre d'un bail emphytéotique avec la commune de Métabief a été exposé. Le cadre étant indissociable des activités conduites, il s'agissait d'en conforter la sécurité juridique. M. MONCIAUD indique que cette disposition est validée jusqu'en 2070.</p> <p>M. MONCIAUD demande que la réglementation applicable sur le site d'exploitation puisse l'autoriser à développer les activités de loisirs, pas uniquement sur les secteurs déjà équipés ou ayant fait l'objet d'un permis d'aménager, mais bien sur <u>l'ensemble du secteur délimité par le plan d'arpentage, inclus au bail emphytéotique</u>. Il escompte que le PLU prenne en compte le caractère nécessairement évolutif et progressif de son activité.</p> <p>Aussi sollicite-t-il l'extension du STECAL (NI -STECAL voué au développement des activités existantes) sur l'intégralité du périmètre défini contractuellement dans le bail emphytéotique (document d'arpentage)</p> <p>« Pour rappel, c'est dans l'ADN de Métabief Aventures de développer du loisirs... et c'est également une volonté des élus en place ».</p> | |

| | | |
|--------|---|--|
| 22 | M. THIERIOT | Directeur du Syndicat Mixte du Mont d'Or |
| THEMES | STATION Métabief-Mont d'Or – MASSIF et SOMMET du MOROND | |
| → | <p>La station de Métabief Montagnes du Jura s'engage dans une transformation profonde pour offrir, en toute saison et dans le respect de son environnement remarquable, de multiples façons de vivre la montagne.</p> <p>M. THIERIOT observe le caractère indissociable et la complémentarité entre le village et la station.</p> <p>Cette ambition appellerait selon le Directeur du SMMO, deux évolutions majeures du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant le <u>bas de la station</u> : Afin d'améliorer la lisibilité de la station et sa connexion avec le village, il propose d'élargir l'OAP « Grande Raie » en une OAP « Cœur de station », intégrant dans une stratégie globale les accès (futur pôle multimodal), le stationnement place Xavier AUTHIER, l'aménagement du pied des pistes et assurant une complémentarité entre l'ensemble des activités existantes et à venir. - Concernant le <u>massif et le sommet du Morond</u> : M. THIERIOT assure que le SMMO partage pleinement la volonté de mieux protéger ces espaces. Toutefois, il estime que le PLU ne doit pas être contraignant au point d'entraver le développement d'activités nouvelles essentielles à l'attractivité du territoire. Il précise que seuls le domaine skiable et les sentiers de randonnée sont mentionnés, alors que la station a développé un <u>domaine VTT</u> déjà réputé. Il observe qu'à l'exception d'un STECAL, strictement limité au point de restauration, aucune autre disposition n'est reprise. <p>Le projet Passerelles (Interreg France-Suisse, validé à l'unanimité) prévoit d'implanter près du sommet des aires de jeux, points de restauration, hébergements éphémères et nouvelles activités sportives. Le propos est illustré à l'aide d'un plan d'aménagement (pré-étude) - PJ. Sur ces points, il souhaiterait avoir l'assurance que le PLU les autorise.</p> <p>M. THIERIOT souhaite que le PLU et des projets du SMMO puissent se coordonner et se compléter.</p> <p>"Face aux incertitudes de 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".</p> | |

| | | |
|--------|--|---|
| 24 | M. Alexandre ROUSSELET | Secteur Sommet du Morond – Propriétaire d'un chalet |
| THEMES | TOURISME – Loi MONTAGNE – Zonage Nr – CHANGEMENT DESTNATION - | |
| | M. ROUSSELET est propriétaire d'un chalet sur le Morond (parcelle B32) | |
| → | <p>Il demande si une extension de son chalet situé pourrait être autorisée, pour un projet d'hébergement touristique à destination des randonneurs, vététistes ou skieurs.</p> <p>Il s'agirait d'une extension mesurée, limitée (chambres dortoir, sas et terrasse). Il précise qu'une attention sera portée à l'intégration paysagère et la préservation du site et des usages existants. A cet effet, il précise qu'aucun accès pour véhicule, ou stationnement ne serait aménagé. Les équipements sont déjà en place, une installation complémentaire énergie solaire envisagée.</p> | |

-- THEMATIQUES TRANSVERSALES

| | | |
|-------|--|-------------------------------------|
| 1 | M. et Mme IEGNOS | Résidence Les Genévriers à METABIEF |
| THEME | CADRE DE VIE | |
| | <p>M. et Mme IEGNOS redoutent un projet de construction de collectifs sur une parcelle située dans leur voisinage, le long de la rue du Télésiège en lieu et place d'un chalet qualifié « d'état exceptionnel ». Ils indiquent que ce bien en vente comprend un vaste jardin arboré qui bénéficie au cadre de vie alentour.</p> <p>Ils font état d'une densité sur la commune considérée comme déjà importante, et de leur doute relatif à la capacité de Métabief à pouvoir satisfaire les besoins en eau pour l'ensemble des habitants.</p> <p>Ils mettent en avant la nécessité de préserver le caractère et le patrimoine naturel de la commune, insistant sur le rôle important des arbres et de la végétation dans le village.</p> <p>Dans le même esprit, ils suggèrent de végétaliser davantage les espaces publics, et notamment la place Xavier AUTHIER.</p> | |

| | | |
|--------|--|-------------|
| 5 | COLLECTIF de suivi du PLU de METABIEF | M. COTTIN - |
| THEMES | CONCERTATION – OAP « Grande Raie » - DOLINES – POPULATION et DENSITE | |
| | <p>En préambule de leur contribution, le COLLECTIF précise que leurs contributions n'ont pas pour finalité la remise en cause la révision du PLU de METABIEF qu'ils estiment nécessaire afin d'apporter un cadre plus structuré au document de planification.</p> <p>Pour autant, le COLLECTIF a pointé différents sujets pour lesquels il souhaite des éclaircissements de la part de la commune, et, le cas échéant, des corrections avant l'approbation du PLU.</p> | |
| | CONCERTATION | |
| | <p>Le Collectif de suivi s'est constitué en juin 2023 suite à la présentation de la révision du PADD, dans le souhait d'accéder à des informations concrètes et chiffrées sur ce projet structurant pour la commune.</p> <p>Au cours des deux années et demie de suivi et de consultation méticuleuse des documents produits, le COLLECTIF précise avoir rencontré des difficultés importantes pour obtenir des explications détaillées ou réponses satisfaisantes sur les différentes étapes de la révision (PADD, spatialisation des objectifs, prescriptions réglementaires, OAPs, plans de zonage) et sur la consistance des projets prévus.</p> | |
| | OAP GRANDE RAIE | |
| → | <p>Le COLLECTIF indique que l'OAP de la Grande Raie illustre particulièrement les difficultés qu'ils ont rencontrées d'accès à l'information.</p> <p>Il demande à ce que la rédaction de l'OAP « Grande Raie » soit clarifiée pour définir sans ambiguïté le projet prévu sur son emprise ainsi que la vocation de la « voie de secours » dont la fonction et la justification méritent d'être éclaircie.</p> | |
| → | <p>Le collectif formule par ailleurs la demande d'une réunion publique de concertation sur le projet de la « Grande Raie », avant l'approbation finale du PLU pour présenter les intentions de la commune et recueillir les avis des habitants et acteurs concernés.</p> | |
| | POPULATION / évaluation / DENSITE | |

| | |
|---|---|
| → | L'estimation de la population produite ne semble pas intégrer les logements réalisés entre 2020 et 2025, les réhabilitations, ni les basculements de résidences secondaires en résidences principales. Cette situation conduit à un risque de sous-estimation de la population de départ. Le COLLECTIF demande une mise à jour au plus juste de la population en 2025 et une projection révisée à l'issue des 15 ans du PLU. Cette donnée est estimée indispensable au dimensionnement des projets structurants, des réseaux et différents équipements. |
| → | En ce qui concerne la densité, le COLLECTIF demande que le PLU retienne des densités de logement réaliste et propose pour une densité moyenne (à l'échelle de la commune) minimale (et non stricte nimaximale) de 20 Lgts/Ha associé à un objectif de diversification des logements : individuels, mitoyens, collectifs, et logements abordables. |
| | Les PAGOTINS |
| → | Le COLLECTIF relève que le PLU impose des contraintes architecturales strictes sur la rénovation des PAGOTINS. Il estime que ces règles, axées sur l'esthétique, freinent l'amélioration du confort et de la performance énergétique (ex: isolation par l'extérieur) et amplifient le coût de la réhabilitation. Des exigences allant à l'encontre de l'objectif du PLU de favoriser la transformation de logements secondaires en résidences principales. Il est demandé un assouplissement de ces règles pour permettre une rénovation qualitative et une amélioration du confort des habitants, en trouvant un équilibre entre préservation architecturale, besoins actuels et capacités financières (jeunes ménages). |
| | Points techniques et environnementaux / DOLINE |
| → | - Le collectif demande que l'ensemble des dolines dont la présence est attestée dans l'évaluation environnementale soit explicitement identifié et formalisé dans les documents graphiques et différents plans récapitulatifs des éléments naturels à préserver. L'information leur semble dispersée dans les différents documents, pour aboutir à une formulation « INDK » dans la pièce 6.3, localisation des risques naturels. Le pastillage INDK, indice karstique, est trop peu précis géographiquement, et insuffisamment explicite pour le public. |
| → | La qualité de la ressource en eau est un enjeu crucial. Le COLLECTIF souhaite que les éléments de fragilité environnementale soient davantage mis en exergue et surtout rendus accessible et compréhensible au public. |
| → | - Il indique avoir été attentif aux nouveaux secteurs U inscrits sur d'anciens terrains agricoles. Dans cet esprit, il souhaite avoir la certitude que le zonage Ue inscrit sur la parcelle C714 puisse servir à du stationnement pour les habitants. |
| → | - Il demande également que pour la version approuvée du PLU, il soit procédé à une mise à jour des projets réalisés et équipements récents (Pump track, cimetière, logements...) |

| | | |
|--------|--|------------------------------------|
| 11 | M. WENGER Serge | Représentant l'indivision PAILLARD |
| THEMES | CADRE de VIE – PADD | |
| | M. WENGER indique avoir participé à toutes les réunions concernant le document de planification. Il est venu consulter la version soumise à l'enquête publique et s'enquérir du zonage affecté à différentes parcelles de la commune. Il constate que la majeure partie des zones AU (1 ou 2) de l'ancien PLU en vigueur a muté en Ap (Agricole). Sur le fond, il estime que c'est une version trop radicale qui est proposée, avec peu de zones constructibles, trop peu pour les futures générations. Il estime nécessaire de trouver un meilleur équilibre. | |

| | | |
|--------|---|--|
| 13 | Mme BOILLOT | |
| THEMES | CONCERTATION - | |
| | Mme BOILLOT a présenté ses observations et préoccupations durant le processus d'élaboration et d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. | |
| | <p>Sur la forme, Mme BOILLOT regrette l'absence de débat et de la possibilité de discussion approfondie lors de la validation du PLU par le conseil municipal. Elle évoque un sentiment d'empêchement à participer de façon constructive à ce document de planification.</p> <p>Elle aurait apprécié que les propriétaires, dont le zonage affecté à leur(s) parcelle(s) a été modifié par rapport au précédent PLU, aient été informés de façon individuelle.</p> <p>Durant le processus d'élaboration du PLU, elle a observé que les plans affichés en mairie n'étaient pas forcément à jour, et pouvaient différer de ceux disponibles en ligne.</p> | |
| → | <p>Dans le fond, elle considère que des incertitudes demeurent sur des points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le "Conifer", train touristique installé actuellement aux Hôpitaux Neufs, et dont le déplacement de la gare avait été envisagé sur la commune de Métabief. Un projet, envisagé au-dessus du quartier Altic/ Neige-et-Soleil, a donné lieu à une opposition des riverains. Il semblerait que le projet de relocalisation ne soit pas retenu, pour autant, elle souhaiterait que les dispositions du PLU puissent l'acter de façon claire. - L'estimation précise de la population, pour laquelle elle indique n'avoir jamais obtenu d'éclaircissement. Celle-ci repose sur le dernier recensement de la population (INSEE -2021) et ne prendrait pas en compte 115 logements réalisés depuis. Elle estime que la solidité de cette estimation est un élément-clé dans un projet de planification. Elle demande à ce que le chiffrage actualisé soit communiqué. - L'OAP U2 ne comporte pas de règle de densité maximale contrairement aux autres secteurs de construction. Mme BOILLOT estime qu'il s'agit d'un point de faiblesse auquel il faudrait remédier, de façon à ce que la collectivité puisse anticiper et veiller à ce que la transformation de ce secteur situé au centre du village s'inscrive correctement avec l'existant. Elle observe que l'opération réalisée très récemment, et en limite avec cette OAP pose question sur ce point. | |
| | <p>Pour conclure, Mme BOILLOT indique qu'elle tenait à témoigner de son ressenti, précisant qu'elle ne remet pas en cause le PLU dans sa globalité. Elle estime que ce nouveau document de planification est nécessaire et qu'il remédiera à certaines imprécisions de l'ancien PLU, qui ont bénéficiées à des opérations qu'elle juge fâcheuses pour la cadre de vie du village.</p> | |

| | | |
|----|---|------------|
| 21 | M. MEUTERLOS | Témoignage |
| | <p>Elu de la commune de METABIEF, Monsieur MEUTERLOS souhaitait témoigner du travail exigeant que constitue la mise en œuvre d'un document de planification au long cours. Durant notre entretien, différents points ont été évoqués, notamment sur les spécificités associées aux différents quartiers du village formant la singularité de Métabief. Les questions de mobilité et des connexions, de la place de la voiture ont été abordées</p> | |

| | | |
|--------|---|--|
| 27 | Contribution anonyme n°2 | |
| THEMES | OBSERVATIONS DIVERSES - DIAGNOSTIC - CONCERTATION – OAP | |
| → | <p>Sur la tenue de la concertation durant le déroulement du PLU, le contributeur regrette :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'absence de réel débat du PADD (PV CM du 26.06.2023). • Ateliers de concertation faits sous l'ancienne municipalité. • Modification de parcelles de particuliers sans information aux propriétaires ; le manque de transparence. • Des plans affichés en mairie non modifiés durant le processus. <p>Il demande de précisions sur l'estimation population se basant sur les chiffres Insee 2021, qui semble sous-évaluée par rapport aux nombreuses constructions faites depuis (+ 115 logements, données communiquées par la mairie). Préconiser une densité maximale pour l'OAP Seguin.</p> | |

| | | |
|---|--------------------|---|
| 3 | M. et Mme TOUILLER | Résidence secondaire à METABIEF |
| | | M. et Mme TOUILLER sont venus prendre connaissance du PLU de METABIEF afin de s'informer du projet. Les enjeux dans lequel la planification s'inscrit, les objectifs retenus par la collectivité dans son PADD et les orientations générales en termes d'urbanisme identifiés sur le plan de zonage leur ont été présentés et expliqués. Ils n'ont pas d'observation à formuler. |

L'enquête publique a manifesté l'intérêt de la population pour les modifications apportées par la révision générale du PLU. La fréquentation peut être qualifiée d'importante et de soutenue.

Les points marquants :

- Une forte fréquentation du public lors des permanences mais également en entretiens : les conditions d'organisation diversifiées retenues par la commune de METABIEF se sont révélées pertinentes et adaptables.
- Une première préoccupation majeure est liée au caractère de **constructibilité, d'habitabilité**, et par conséquent au zonage et à la réglementation associée. De nombreuses sollicitations ont été reçues, ayant pour objet une demande de modification de zonage/ d'adaptation de la réglementation.
- Certains **lieux** ont également focalisé l'attention, et fait l'objet d'une analyse attentive et concernée de la part des acteurs du territoire et d'habitants : les quartiers « Altic », la station METABIEF-Mont d'Or, la Grande Raie, ainsi que le versant MONTAGNE.
- Des demandes de précision, de justification ont également été formulées par des contributeurs, certains points du PLU ont été jugés insuffisamment détaillés, ou motivés.

Une synthèse destinée à extraire l'essentiel de la contribution et les questionnements vous est exposée dans le PV.

Les contributions écrites intégrales sont produites en annexe.

L'analyse et les réponses aux observations des contributeurs seront versées au rapport.

Je reste bien entendu attentif à toutes les réponses que vous pourrez apporter.

Les contributions écrites intégrales sont produites à la suite du PV de synthèse.

Les réponses du porteur de projet aux observations des contributeurs seront versées au rapport.

La Commissaire Enquêtrice désignée,
Yolande GUYOTON

PIECES ANNEXES AU PV DES OBSERVATIONS

- Copie des lettres déposées en mairies ou remise à la commissaire enquêtrice
 - Copie des contributions dématérialisées
- Aucune observation n'a été consignée sur le registre

DESTINATAIRE : Monsieur le Maire de METABIEF