

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de METABIEF (25)

Ouverte du lundi 27 Octobre 2025 au vendredi 28 Novembre 2025



1 RAPPORT D'ENQUETE

Etabli par Yolande GUYOTON, commissaire enquêtrice

Sommaire

Chapitre 1 – GÉNÉRALITÉS

- 1-1 Objet de l'enquête et cadre général du projet
- 1-2 Identification du porteur de projet
- 1-3 Cadre juridique de l'enquête publique
- 1-4 Présentation succincte du territoire et du projet
- 1-5 Pièces du dossier

Chapitre 2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2-1 Désignation de la commissaire enquêtrice
- 2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête
- 2-3 Réunions et visites des lieux avec le porteur de projet
- 2-4 Mesures de publicité
 - 1. *Annonces légales*
 - 2. *Affichage de l'avis d'enquête publique*
- 2-5 Modalités de mise à disposition du dossier
- 2.5 Modalités de dépôt des observations

Chapitre 3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 3-1 Déroulement des permanences
- 3-2 Bilan de la participation et des observations
- 3-3 Formalités de clôture de l'enquête publique
- 3.4 Remise du PV de synthèse et Mémoire en réponse

Chapitre 4 – SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

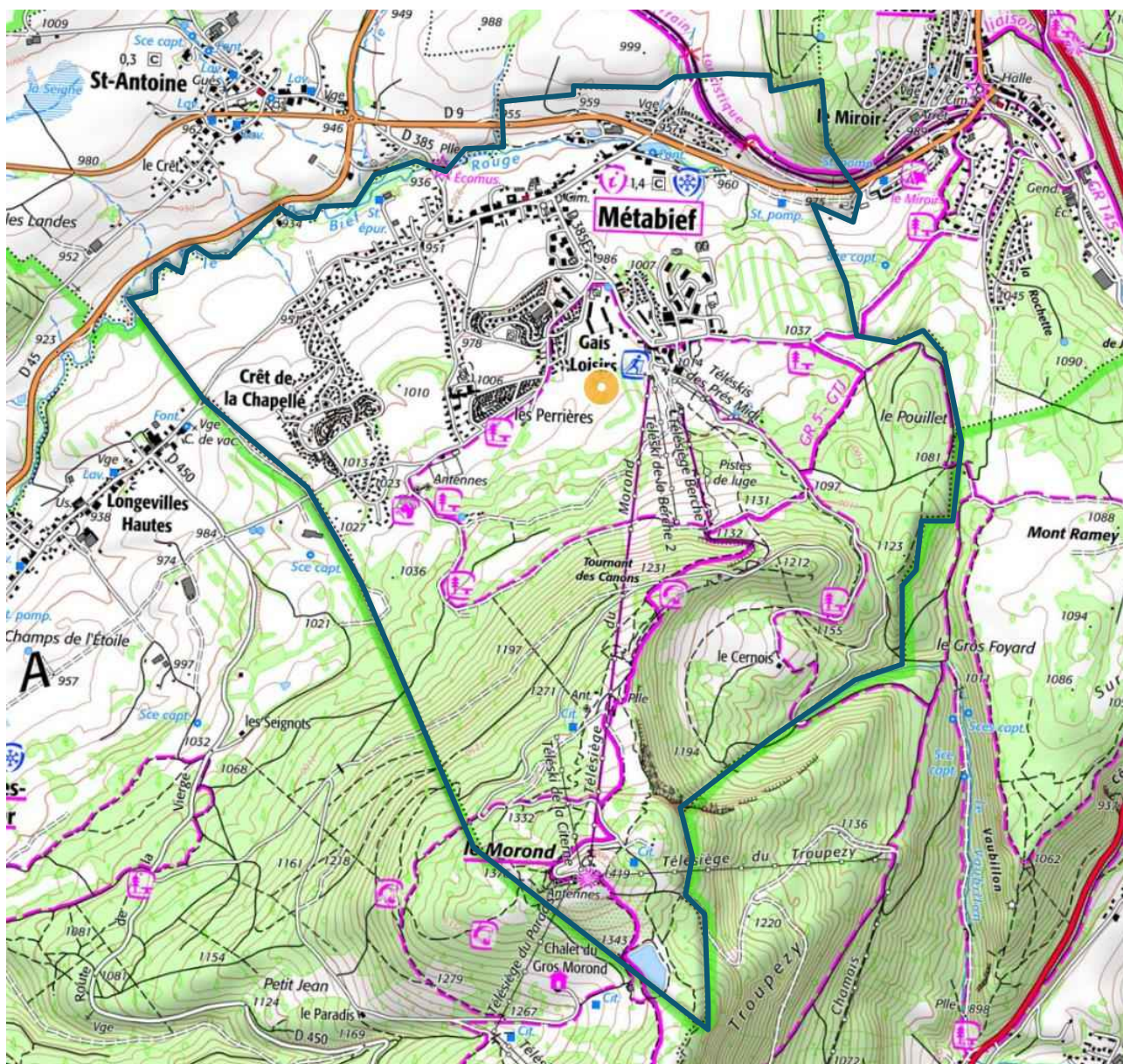
Chapitre 5 – DÉTAIL et ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 5-1 Détail des observations du public.
- 5-2 Analyse

Chapitre 1 – GÉNÉRALITÉS

1-1 OBJET DE L'ENQUÊTE ET CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

La présente enquête publique porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de METABIEF (Doubs). Cette révision générale s'inscrit dans la mise en compatibilité du document de planification avec les normes législatives, réglementaires et supra-communales applicables sur le territoire, notamment avec les objectifs de la Loi Climat et résilience.



1-2 IDENTIFICATION DU PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet est la commune de METABIEF

Coordonnées :
Mairie de METABIEF
16 rue du Village – 25370 METABIEF
03 81 49 13 22

1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Contexte réglementaire général dans lequel s'est inscrit la procédure de révision générale du PLU de METABIEF.

La révision générale du PLU de la commune de METABIEF était rendue nécessaire par les changements structurels majeurs qui s'imposaient au territoire, ainsi que les aspirations nouvelles portées par le PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) et traduits dans ses objectifs et orientations.

Le cadre réglementaire a également continué à évoluer au cours du processus de révision du document de planification, prescrit par la collectivité le 14 Septembre 2015.

- La révision générale du PLU de METABIEF est soumise à une **évaluation environnementale** du fait de la présence d'un site Natura 2000 sur son territoire (article R 104-9 du CU puis R 104-11 du Code de l'Urbanisme).
- La commune de METABIEF est soumise aux dispositions de la **Loi Montagne** (renforcement Loi Montagne II en 2016) et de la **Loi Climat et Résilience** (24/08/2021).
- L'ordonnance de 2016 (ratifiée par la loi du 27 décembre 2018) a profondément réformé la **participation** du public. La concertation préalable vise à rendre plus visible le processus de révision et à communiquer et intéresser la population tout au long de l'élaboration de la révision générale du PLU.
- Les documents supra-communaux que constituent le SCOT et le SRADDET, leurs objectifs, se sont imposés au projet de territoire. METABIEF est identifié, avec Les Hôpitaux-Neufs et Jougne, comme **bourg-structurant** dans l'armature du SCOT du Pays du Haut-Doubs, approuvé le 17 mars 2024.

La révision générale du document de planification doit permettre à la commune de METABIEF de porter un **urbanisme de projet durable**, contextualisé, encadré par un contexte réglementaire actualisé et hiérarchisé.

« Aménager son cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations, dans le respect des objectifs de développement durable (article L. 101-2 du CU). »

- Textes régissant L'ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de METABIEF.

La procédure de révision générale du PLU de METABIEF est soumise à l'obligation de mettre en œuvre une enquête publique, conformément au Code de l'Urbanisme (articles L 153-41) et au Code de l'Environnement (articles L.123.3 et suivants et R.123-1 et suivants).

Selon les prescriptions de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, au terme de l'enquête publique, l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLU éventuellement modifiée, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire est la **commune de METABIEF**.

1-4 PRESENTATION SUCCINCTE du TERRITOIRE et du PROJET

Métabief est une commune de moyenne montagne, située à 7 km de la frontière suisse et proche de la route nationale Pontarlier-Lausanne. Son territoire, d'une superficie de 574 ha, s'étend de 930 m (ruisseau du Bief Rouge) à 1 420 m (sommet du Morond).

Historiquement rural, centré sur l'agriculture de montagne, le village a connu une transformation profonde à partir des années 1950 avec le développement des sports d'hiver, depuis orienté vers un tourisme 4 saisons.

La commune compose avec Les Hôpitaux-Vieux, Les Hôpitaux-Neufs, Jougne, Les Longevilles-Mont-d'Or et Rochejean, la station de tourisme *Métabief Montagnes du Jura*. METABIEF en est la porte d'entrée principale et accueille à ce titre les équipements structurants et services touristiques majeurs de la station.

Métabief se caractérise par une diversité démographique, une pression foncière soutenue par la zone d'emploi frontalière et la destination touristique.

Le village a hérité d'une morphologie urbaine, profondément singulière, définie comme multipolaire et spécialisée.

- Le centre-bourg, établi sur le village historique, accueillant la majeure partie du bâti patrimonial, l'église, les équipements scolaires et culturels et une partie des commerces.

- La station, regroupant des équipements, structures et commerces dédiés à l'activité touristique au pied des pistes. D'autres linéaires commerciaux sont répertoriés en front de place Xavier Authier et avenue du Bois du Roi. Le cœur de station se complète de 2 quartiers résidentiels touristiques Bellevue et Les Genévriers
- Les quartiers historiquement dédiés au tourisme : les Pagotins du Crêt de la Chapelle, du Tertre, de Gais loisirs et du Bois du Roi, les chalets des programmes Métaneige, Altic, Neige et Soleil au Nord-Est de la commune,
- Les quartiers pavillonnaires résidentiels majoritairement à l'Ouest.

L'enveloppe urbaine en résultant est morcelée et étirée. Elle est en contact avec des terres agricoles, les zones et milieux humides du Bief Rouge au Nord et le massif montagnard du Morond au Sud.

LE CONTEXTE et l'INITIATIVE DU PROJET :

A l'initiative de cette révision générale du PLU de METABIEF : un cadre réglementaire devenu obsolète et inadapté aux enjeux actuels. La révision est la procédure destinée à opérer des évolutions structurantes du PLU.

L'étude fait état d'une évaluation environnementale ayant fortement influé sur le projet de territoire. « *L'état initial de l'environnement a permis de dégager les grands enjeux du territoire, qui ont servi de base pour l'établissement du projet communal.* »

Moins consommateur de foncier, plus respectueux des ressources et du patrimoine et plus soucieux d'un cadre de vie partagé, METABIEF expose de nouvelles aspirations pour son projet de territoire.

LE PADD, PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : les 5 objectifs, les orientations, et une spatialisation des objectifs.

1. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET LE DÉVELOPPEMENT DES SERVICES DE PROXIMITÉ

- Orientation n°1 : Pérenniser les équipements, les services et les espaces publics
- Orientation n°2 : Préserver le patrimoine naturel, maintenir globalement les espaces forestiers et préserver les continuités écologiques
- Orientation n°3 – Préserver l'identité architecturale, paysagère et patrimoniale
- Orientation n°4 – Conserver le potentiel agricole

2. AMÉLIORER LA MOBILITÉ ET LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

- Orientation n°1 : Améliorer la sécurité et réguler la vitesse
- Orientation n°2 : Développer les modes de déplacements doux
- Orientation n°3 : Organiser le stationnement

3. DÉVELOPPER ET MAINTENIR LE TOURISME, L'ARTISANAT ET LE COMMERCE

- Orientation n°1 : Encourager les commerces et favoriser l'artisanat
- Orientation n°2 : Promouvoir le tourisme

4. PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Orientation n°1 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Orientation n°2 : Protéger la ressource en eau
- Orientation n°3 : Promouvoir une offre résidentielle respectueuse de l'environnement
- Orientation n°4 : Minimiser l'exposition aux nuisances et aux risques naturels et technologiques
- Orientation n°5 : Favoriser le déploiement des réseaux d'énergie et des communications numériques

5. MAÎTRISER LA DÉMOGRAPHIE ET ADAPTER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

- Orientation n°1 : Modérer le dynamisme démographique de la commune
- Orientation n°2 : Encadrer et diversifier l'offre d'habitat

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

« Les caractéristiques principales du projet portent sur la révision du PLU afin de le mettre en compatibilité avec les normes législatives, réglementaires et supra communales applicables sur le territoire, notamment sur les **objectifs de modération de la consommation de l'espace** institués par la **Loi Climat et résilience**. Le projet de PLU révisé emporte **donc réduction des zones à urbaniser** encore non aménagées du PLU et **leur restitution en zone agricole et naturelle**. Il prévoit également un développement urbain modéré qui s'appuie sur les capacités **de création de logements mobilisables** au sein de la trame urbaine, et ce en adéquation avec les capacités des réseaux, notamment en matière d'eau potable.

Les capacités ainsi identifiées permettent de projeter la création d'environ 300 logements à l'horizon 2040.

Les autres grands volets du PLU révisé emportent **préservation et protection du patrimoine** architectural, paysager, naturel et écologique du territoire et prévoient en conséquence une réduction de la constructibilité sur certaines parties du territoire agricole notamment sur les enclaves sises dans et aux abords du bourg. Le PLU affiche également un **grand projet de développement** d'équipement au droit du secteur de la **Grande Raie**, ce secteur constituant le secteur de développement principal du PLU. »

Extrait : Article 1^{er} de l'Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique relative à la révision générale du PLU

1-5 LISTE des PIECES du DOSSIER

Composition du dossier d'enquête	Numérotation
Registre d'enquête coté et paraphé - Un exemplaire mis à disposition du public en mairie de METABIEF	n°EP0
2. Rapport de présentation - 2.1 : DIAGNOSTIC de TERRITOIRE - 2.2 : CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LE PADD - 2.3 : CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LE REGLEMENT - 2.4 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE - 2.5 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE - 2.6 : ÉTUDE DE DISCONTINUITÉ SUR LE SITE « LE MOROND » - 2.7 – ANNEXES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	
3. PADD : Projet d'aménagement et de développement durable	n°3.
4. REGLEMENTATION - 4.1 : REGLEMENT / DISPOSITIONS GENERALES - 4.2 : REGLEMENT / DISPOSITIONS SPECIFIQUES - 4.3 : CAHIER ARCHITECTURAL - 4.4 : ANNEXE_REGLEMENTAIRE QUARTIER TOURISTIQUES	N°4.
5. OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation - 5.1 : OAP THEMATIQUES - 5.2 : OAP ECOLOGIE - 5.3 : OAP : HABITAT SECTORIELLE	n°5.
6. ZONAGE RÉGLEMENTAIRE - 6.1 à 6.2 : PLANS DE ZONAGE (2500° Nord et Sud et 5000° commune complète) - 6.3 : PLAN des RISQUES	n°6.
7. Annexes : - 7.1 : SERVITUDES / 7.2 : SANITAIRE / 7.3 : DPU / 7.4 : PLOMB / 7.5 : BOIS - 7.6 : ITT / - 7.7 : CLOTURE / 7.8 : LOTISSEMENT / 7.9 : FACADE	n°7.
PIECES COMPLEMENTAIRES - TEXTE REGISSANT ENQUETE - AVIS PPA ET MÉMOIRE EN REPONSE - AVIS MRAE - AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES	n°C
CONCERTATION - BILAN de la CONCERTATION	n°C4
AVIS ET INSERTION	n°C6

CHAPITRE 2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2-1 DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Par la décision n° E 2500086/25 du 20/09/2025, j'ai été désignée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif en qualité de **commissaire enquêtrice** pour conduire l'enquête publique relative à la **révision générale du PLU** -Plan Local d'urbanisme- de la commune de METABIEF dans le Doubs.

J'ai accepté la mission en raison de ma parfaite **indépendance** à l'égard de la mission, de la commune et de ma **disponibilité** sur la période considérée.

2-2 ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par la commune de METABIEF, dans l'arrêté n°2025/19 du 07/10/2025 prescrivant la révision générale du Plan local d'Urbanisme, du 27 Octobre 2025 à 8h00 au 28 Novembre 2025 à 12h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête publique :

Mairie de METABIEF

16 rue du Village – 25 370 METABIEF

03 81 49 13 22

2-3 REUNIONS AVEC LE PORTEUR DE PROJET

■ Vendredi 03 Octobre 2025 : RÉUNION PRÉALABLE AVEC LA COMMUNE de METABIEF

La réunion de préparation s'est tenue en présence de M. Gérard DÊQUE, Maire de METABIEF, Mme Sophie FAIVRE Directrice des Services et Hélène MARTIN en charge de l'Urbanisme pour la commune.

M. le Maire a présenté les acteurs (services administratifs et bureau d'études) ayant contribué, aux côtés des élus, à l'aboutissement du projet de PLU arrêté, tel qu'il est soumis à l'enquête.

Le territoire de la commune, son contexte urbain, économique et environnemental ont ensuite été exposés ainsi que les actions concrètes mises en œuvre (ou en cours) : la médiathèque, l'aménagement urbain de la traversée du village, l'entrée Est visant à améliorer la cadre de vie des habitants.

Les difficultés rencontrées lors de l'élaboration du PLU, du fait de la période Covid, du changement de bureau d'études, d'équipe municipale ont été exposées. Depuis 2021, l'étude est conduite avec le cabinet d'urbanisme DORGAT.

Monsieur DÊQUE revient sur le processus de révision générale, commente les étapes essentielles et détaille les choix forts retenus pour le projet de territoire et leur motivation.

A l'issue de cette présentation qui a permis dimensionner les besoins et attentes de l'enquête publique, les modalités d'organisation ont été fixées : les conditions d'accueil du public, les permanences, les mesures de publicités et la communication du dossier d'enquête publique. A l'initiative de la collectivité, un registre dématérialisé a été proposé et mis en place.

Mme Sophie FAIVRE et Mme Hélène MARTIN ont été désignées comme mes interlocutrices et facilitatrices dans le déroulement de l'enquête.

■ Lundi 24 Novembre 2025 - VISITE DE TERRAIN.

Afin de prendre la mesure des problématiques spécifiques des quartiers touristiques, et mettre en situation les observations déjà recueillies, une visite de terrain a été programmée. M. Laurent PONCELET, adjoint, m'a permis d'accéder et de visiter un chalet Altic dont l'architecture d'origine avait été conservée et ayant fait l'objet d'une amélioration de confort (extension et confort thermique). Les problématiques architecturales, techniques, les particularités du relief, les spécificités foncières ont été mises en situation. Les quartiers voisins Métaneige et Neige-et-Soleil ont été commentés.

L'ensemble de la partie urbanisée de METABIEF a ensuite été parcouru de façon exhaustive, permettant des échanges et commentaires nourris au fil de la visite sur les différents quartiers et la station.

2-4 MESURES DE PUBLICITE

📰 Annonces légales

L'avis d'enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de METABIEF a été publié sous la rubrique « annonces légales » des médias suivants :

- L'EST REPUBLICAIN Première parution le jeudi 09/10/2025 et seconde parution le 30/10/2025.
- TERRE DE CHEZ NOUS Première parution le vendredi 10/10/2025 et seconde parution le 31/10/2025.

📰 Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie, et il est paru sur le site internet de METABIEF et a été également diffusé via l'application mobile LUMIPLAN / Métabief (notification, actualité et accès direct au site internet).

2-5 MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU DOSSIER

Les pièces du dossier d'enquête étaient mises à disposition du public en **mairie** de METABIEF pendant toute la durée de l'enquête, soit du **lundi 27 Octobre 2025 au vendredi 28 Novembre 2025** inclus (hors jour férié du 01/11/2025), aux horaires d'ouverture habituels :

LUNDI et JEUDI	8H00-12H00 et de 15h00 à 18h00
MARDI, VENDREDI et SAMEDI	8H00 à 12H00

L'ensemble du dossier d'enquête était également consultable sur le **poste informatique de la médiathèque**, lors des jours et horaires habituels d'ouverture au public.

MARDI	8H30-12H00
MERCREDI	10H00 à 12H00 et de 14H00 à 18H00
JEUDI	16H00 à 19H00
SAMEDI	10H00 à 12H00

Le dossier d'enquête était consultable et téléchargeable durant toute la durée de l'enquête publique sur le **site internet de la commune** de Métabief (www.metabief.fr) et sur la **plate-forme de dématérialisation** (www.registre-dematerialise.fr/6761)

2-6 MODALITÉS DE DÉPÔT DES OBSERVATIONS

Pour le dépôt des observations, le public disposait de plusieurs options précisées dans l'avis d'enquête publique :

⇒ Le registre d'enquête, mis à disposition du public, pendant les heures d'ouverture du secrétariat de la mairie de METABIEF, et lors des permanences.

⇒ Par mail : enquete-publique-6761registre-dematerialise.fr

⇒ Le registre d'enquête dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6761>

⇒ Par courrier postal, à l'attention de la Commissaire Enquêtrice, Mairie de METABIEF

⇒ Lors des permanences de la commissaire enquêtrice, le public avait la possibilité :

- d'exposer ses observations oralement, les propos étant alors reformulés en présence du contributeur pour en garantir le sens et la nuance.
- de remettre en main propre une contribution écrite.
- de rédiger une observation sur le registre d'enquête.

En dehors des permanences, et en cas de nécessité, il était possible de programmer des rencontres avec la commissaire enquêtrice, en présentiel, en mairie, ou entretiens par visio.

Modalités retenues pour l'organisation de ces entretiens visio : les demandes de rendez-vous étaient adressées par mail à la mairie. Mme Hélène MARTIN, Service Urbanisme de la mairie de METABIEF, se chargeait d'accorder les disponibilités des contributeurs avec celles de la commissaire enquêtrice et de transférer les invitations de connexion.

CHAPITRE 3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3-1 DÉROULEMENT DES PERMANENCES

L'enquête publique s'est déroulée du 27 Octobre 2025 au 28 Novembre 2025 soit sur 33 jours consécutifs.

3 permanences de la commissaire enquêtrice se sont tenues en mairie de METABIEF :

- ☐ Lundi 27 octobre 2025 de 9h00 à 12h00.
- ☐ Samedi 15 novembre 2025 de 9h00 à 12h00. En raison d'une forte affluence, la permanence s'est prolongée jusqu'à 13h00.
- ☐ Lundi 24 novembre 2025 de 17h00 à 19h00.

En plus des permanences, un entretien en présentiel a été sollicité. Il s'est déroulé en mairie de METABIEF le samedi 22 novembre 2025 de 9h00 à 11h30.

5 rencontres en visio se sont déroulées : trois entretiens le mercredi 19 Novembre 2025, entre 11h30 et 14h00, un le jeudi 20 novembre 2025 à 12h00 et le dernier le vendredi 21 novembre 2025 à 9h00. Les modalités d'organisation retenues pour les entretiens en visio, avec la contribution en interface des services de la mairie, a facilité les prises de rendez-vous et contribué à leur bon déroulement.

L'enquête s'est régulièrement déroulée, dans les conditions annoncées dans l'avis d'enquête publique. Les modalités d'accueil du public avaient été définies avec les élus et la commissaire enquêtrice en diversifiant les horaires des permanences, de façon à toucher un large public. Une soirée en semaine et un samedi matin ont ainsi été retenus. Les rencontres en visio ont permis de conduire des entretiens à des horaires arrangeant les contributeurs.

Les horaires et jours retenus se sont révélés adaptés aux différentes disponibilités des contributeurs.

La salle du Conseil, mise à disposition était appropriée pour permettre la consultation aisée des documents (différents volumes et plans) et recueillir en toute confidentialité les observations.

3-2 BILAN de la PARTICIPATION et des OBSERVATIONS

L'enquête publique relative à la révision générale du PLU a été mobilisatrice.

- Permanence du lundi 27 octobre 2025 : 4 contributions
- Permanence du samedi 15 novembre 2025 : 9 contributions
- Permanence du lundi 24 novembre 2025 : 4 contributions
- 5 entretiens par visio et 1 entretien en présentiel ont été conduits :

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 pour les contributions écrites : courrier, mail, plate-forme dématérialisée. Le registre papier n'a reçu aucune contribution écrite directe. Les courriers y ont été annexés.

27 observations ont été collectées au cours de l'enquête publique.

⇒ ENTRETIENS CONDUITS LORS DES PERMANENCES

Date	Contributeur, contributrice	Mention
Permanence 1	M. et Mme TOUILLER	Venus s'informer du projet de PLU. Pas d'observation particulière
Permanence 1	M. COTTIN	Entretien
Permanence 1	M. GAUDET	Entretien
Permanence 1	M. DELATTRE	Venu s'informer du projet de PLU.
Permanence 2	M. et Mme LAMBERT Frédéric	Entretien. Exposé de leurs observations. (⇒ courrier)
Permanence 2	M. GAUDET et Me DEVEVEY	Entretien. Observations orales (⇒ observations sur registre dématérialisé)
Permanence 2	M. Sylvain MONCIAUD, Métabief Aventure	Entretien. Observations orales (⇒ courriel)
Permanence 2	M. LAMBÉY	Entretien. Exposé des observations. (⇒ courriel)
Permanence 2	M. et Mme SCHNEIDER	Entretien. Exposé des observations. (⇒ observations sur registre dématérialisé)
Permanence 2	Mme PEHAUT / pour M. SAUVAGEOT	Consultation du projet de PLU Entretien. Observation orale.
Permanence 2	M. WENGER Serge représentant l'indivision PAILLARD	Consultation du projet de PLU Entretien. Observations orales.
Permanence 2	Mme NACHIN	Consultation du projet de PLU Entretien. Observation orale
Permanence 2	M. MARANDIN Pierre et MARANDIN Thierry	Consultation du projet de PLU Entretien. Observations orales (⇒ courrier)

Permanence 3	M. Jacques LHOMME-CHOULET	Entretien. Exposé des observations (⇒ courrier)
Permanence 3	M. MEUTERLOS	Entretien.
Permanence 3	M. THIERIOT, Directeur du SMMO	Entretien. Exposé des observations. (⇒ courriel)
Permanence 3	Mme BARNEOUD RAEIS	Entretien. Observations orales. Témoignage.

⇒ ENTRETIENS CONDUITS HORS PERMANENCES

M. POURCHET Laurent – By Donat	Entretien par visio (+ courriel)	19/11/2025
Mme BOILLOT	Entretien par visio	19/11/2025
M. & Mme DUBOIS	Entretien par visio	19/11/2025
M. Eddy SANCEY-RICHARD	Entretien par visio	20/11/2025
Mme BERTHIER DEROSE	Entretien par visio	21/11/2025
M. COTTIN et deux membres du Collectif	Entretien en présentiel – Mairie du METABIEF (+observations registre dématérialisé)	22/11/2025

⇒ OBSERVATIONS ECRITES

OBSERVATIONS ECRITES REÇUES PAR COURRIER OU DÉPOSÉ EN MAIRIE DE METABIEF

M. IEGNOS	Courrier	27/10/2025
M. et Mme LAMBERT Frédéric	Courrier	27/10/2025
M. GAUDET Mickaël	Courrier - Remis en permanence	15/11/2025
M. PARRIAUX Christian / Me ACHOU-LEPAGE (n°1)	Courrier n°1	19/11/2025
M. PARRIAUX Christian (n°2)	Courrier n°2	27/11/2025
M. MARANDIN Pierre	Courrier – Remis en permanence	24/11/2025
M.LHOMME –CHOULET Jacques	Courrier	25/11/2025

OBSERVATIONS DÉPOSÉES SUR LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

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

M.SCHNEIDER François	17/11/2025
Mme FAIVRE Sophie	24/11/2025
M. ROUSSELET Alexandre	25/11/2025
M. THIERIOT Guillaume	26/11/2025
Anonyme -01	27/11/2025
Me DEVEVEY Jean-Philippe - Avocat	27/11/2025
Anonyme -02	28/11/2025
Collectif du Suivi du PLU de Métabief	28/11/2025

OBSERVATIONS REÇUES PAR MAIL VIA LA PLATE-FORME DÉMATÉRIALISÉE

enquete-publique-6761@registre-dematerialise.fr

M. POURCHET Laurent – By Donat	13/11/2025
M. MONCIAUD Sylvain – METABIEF AVENTURES	16/11/2025
M. PARRIAUX Christian / Me ACHOU-LEPAGE (n°1- copie)	27/11/2025
M. LAMBÉY Michel	23/11/2025
Mme MONNIER Lynda – SCI PIMELY	26/11/2025

3-3 FORMALITES DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est achevée le **vendredi 28/11/2025 à 12h00**. Le registre dématérialisé s'est clôturé. Le registre papier a été clos par mes soins.

3-4 REMISE DU PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

De nombreuses observations ou leur formalisation par les contributeurs ont été recueillies dans les 8 derniers jours de l'enquête publique. Leur prise en compte et leur formalisation

Le **procès-verbal des observations** a été transmis le **15 Décembre 2025** par mail à l'attention de M. le Maire de la Commune de METABIEF. Il avait été convenu d'une réunion d'échange avec la collectivité, à la restitution des observations, afin de recueillir les modifications susceptibles d'être apportées au projet de la révision générale du PLU.

Elle s'est déroulée le mardi 16 Décembre 2025 en présence de M. Gérard DEQUE, maire de METABIEF, Messieurs Laurent PONCET et Samuel PERIDY, adjoints, Sophie FAIVRE, DGS et Emilie MARTIN, chargée de mission Urbanisme pour METABIEF.

Le **mémoire en réponse** de la commune des METABIEF m'a été adressé par mail le **26 Décembre 2025**.

CHAPITRE 4 – SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

☞ La **MRAE**, Mission régionale d'Autorité Environnementale de Bourgogne Franche-Comté a été saisie le 24/04/2025. Aucun avis n'a été émis durant la période de 3 mois prévue à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, le projet arrêté de révision générale du PLU de METABIEF a été soumis pour avis, aux **personnes publiques associées**. Les notifications ont été adressées entre le 17 et le 18 avril 2025.

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AYANT FORMULE UN AVIS	RETOUR	AVIS /
Préfet du Doubs / DDT Direction Départementale des Territoires		Avis favorable avec observations
Conseil Départemental du Doubs	07/07/2025	Avis favorable avec réserve
Chambre d'Agriculture du Doubs	18/07/2025	Avis favorable avec 1 réserve
Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	15/07/2025	Pas d'avis formulé - Observations
SMMO Syndicat Mixte du Mont d'Or	06/07/2025	Pas d'avis formulé - Observations
Syndicat mixte du Pays du Haut-Doubs & AUDAB		Réserves émises
INAO Institut National de l'Origine et de la Qualité DT Centre Est	30/06/2025	Pas d'objection
CDPENAF Commission Départementale	09/07/2025	Avis favorable
DRAC Direction Régionale des Affaires Culturelles Bourgogne Franche-Comté	27/05/2025	Observations, recommandations
SIEL	17/04/2025	Reconnaissance
RTE	18/04/2025	Vérifications, non concerné

Le dossier d'enquête produit, dans ses pièces complémentaires, le volume C2- Avis des Personnes Publiques Associées, reprenant l'intégralité **des avis, observations, réserves formulées**, ainsi qu'un **mémoire en réponse** établi par la collectivité.

Ce mémoire apporte les réponses, et justifications le cas échéant, sur les différents points soulevés ou précise l'emplacement dans le dossier où ils sont traités.

Dossier d'enquête publique / Volume C2 – Avis PPA-(extrait du préambule) : « *Le présent mémoire en réponse constitue une pièce du dossier d'enquête publique en ce qu'il permet d'exposer et de justifier, pour chaque avis, les modifications que la commune souhaite ou ne souhaite pas intégrer à son projet de PLU avant l'approbation.* ».

Dans ce rapport d'enquête publique, afin de rester le plus synthétique possible, j'ai fait le choix de ne pas reprendre ce qui concernait des erreurs matérielles, des actualisations, ou ajustements que la collectivité indique prendre en compte dans la version approuvée du PLU, et qui sont littéralement exprimés dans la version intégrale de l'avis de chaque PPA

→ Il m'apparaît en revanche riche d'enseignement, et utile à alimenter les conclusions de l'enquête, de présenter les points ayant fait l'objet de la part de la collectivité d'une prise de position nuancée ou d'un choix différent, et les arguments opposés ayant conduit à ces choix.

AVIS DE L'ETAT	Avis favorable avec observations
<p>L'avis de l'Etat souligne l'intégration dans la révision du PLU des enjeux relatifs à l'environnement et à l'urbanisme. Il attire l'attention sur le travail de l'équipe municipale ayant permis de recentrer les objectifs de développement sur des besoins réalistes et circonstanciés, en corrigeant la trajectoire du PLU actuel.</p> <p>La lecture exhaustive du projet de révision du PLU de METABIEF a fait l'objet d'observations de fond et de forme qui seront prises en considérations par la co</p> <p>Une attente particulière est portée sur 2 points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre des logements locatifs conventionnés, afin de traduire les ambitions en actions concrètes ; - Une description plus détaillée — voire une optimisation — de la zone unique à urbaniser AUe, réservée aux équipements publics. <p>Réponse : La commune indique prendre en considération les observations de fond et de forme résultant de la lecture exhaustive du projet de révision générale du PLU.</p> <p>En ce qui concerne les logements subventionnés, la commune précise que la définition encadrée dans les OAP traduit les orientations du SCOT en ce que les logements abordables regroupent : <u>les logements locatifs publics, les logements locatifs privés conventionnés et les logements communaux à loyer modéré</u>. → Elle précise que la définition pourra toutefois être revue au sein des dispositions générales du règlement pour ne pas entrer en contradiction avec celle des OAP. Modification des dispositions générales du règlement.</p> <p>En ce qui concerne la zone à urbaniser La Grande Raie, la commune indique que l'OAP pourra être complétée par une estimation des besoins en surfaces pour les équipements et d'un échéancier prévisionnel au sein de la zone AUe</p>	

DRAC – DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES	Observations
<p>Dans le cadre d'une contribution à l'avis des services de l'Etat, des compléments au règlement du PLU sont proposés par les services de la DRAC pour garantir la préservation et la qualité architecturale du patrimoine bâti de la commune des METABIEF, et plus donner des précisions sur la doctrine pour le secteur inclus dans le périmètre de 500m de l'ancienne usine communale (MH inscrit)</p> <p>Il est relevé que la réglementation applicable en matière d'archéologie est bien présente dans les dispositions générales du règlement. Concernant le patrimoine bâti, la commune a procédé à un travail d'identification substantiel en recensant les édifices et éléments de paysage participant à l'identité du territoire et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme -cahier de prescriptions architecturales dédié (pièce n°4.3), règlement graphique. Toutefois, sur ce point, afin de mettre en valeur et préserver la lecture du bâti ancien remarquable, elle souhaiterait qu'une bande non aedificandi de 7 m s'impose à toute nouvelle construction situés sur une parcelle à proximité immédiate. Elle préconise de mieux encadrer la nature, la hauteur et la transparence des clôtures et en interdire les dispositifs jugés incompatibles avec le cadre de vie.</p> <p>Réponse : la commune intégrera les observations selon les cas, dans la partie réglementaires du PLU, dans le cahier de prescriptions architecturales ou dans ses annexes.</p> <p>En revanche, la commune ne souhaite ni imposer une marge de recul de 7 m vis-à-vis des bâtiments identifiés comme remarquables L 151-19 CU (au risque de contraindre fortement les capacités de densification sur lesquelles il s'appuie pour justifier -des logements à créer), ni complexifier les règles imposées aux clôtures.</p>	

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU DOUBS	Avis favorable sous réserves
<p>L'avis du Conseil Départemental du Doubs repose sur les enjeux de la mobilité (routes et infrastructures, politique cyclable), des milieux naturels (zones et milieux humides, ENS), de l'eau et de l'assainissement, du tourisme et des loisirs, de la lutte contre la précarité énergétique et des équipements publics. Ces enjeux ont été questionnés pour la révision générale du PLU de METABIEF ; des observations ont été émises pour laquelle la commune, dans son mémoire en réponse, précise les compléments les, ajustements ou actualisations qu'elle apportera. Deux points de discussion émergent :</p> <p>Les milieux et zones humides</p> <p>L'avis du Conseil départemental insiste sur une protection stricte au titre du Code de l'Urbanisme des milieux humides (incluant de facto les zones humides), hors cas particuliers lié à la conservation ou la restauration de ces zones.</p> <p>Réponse : « Les milieux humides sont susceptibles de s'assécher dans un contexte de réchauffement climatique. Certains milieux humides sont liés à un usage agricole (piétinement bovin dans les pâtures). Compte tenu de l'imprécision des limites des milieux humides identifiés et de leur évolution possible dans le temps, la protection de ces milieux par le PLU laisse la possibilité d'affiner les éléments de connaissance en phase projet et de mettre en place la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » en compatibilité avec le SAGE Haut-Doubs Haute Loue et le SCOT du Pays du Haut Doubs ».</p> <p>«Les milieux humides (et par conséquent les zones humides intégrées) sont protégés par le règlement du PLU. Il sera ajouté que la protection concerne également les milieux humides et les zones humides qui pourraient éventuellement être identifiés après l'approbation du PLU (même s'ils ne sont pas définis sur les plans graphiques). En outre, le règlement autorise déjà « les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux</p>	

humides », ainsi que « les constructions, aménagements et travaux de valorisation ou d'entretien des milieux humides, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du fonctionnement hydraulique du réservoir et à la préservation des milieux. » Il sera donc ajouté au règlement qu'il autorise « les travaux d'entretien, de réfection et d'agrandissement des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autorisés, dans le respect de la Loi sur l'eau. »

L'OAP Grande Raie (secteur AUe) et la station Métabief-Mont d'Or.

Le Département regrette que l'étude relative à l'aménagement du cœur de station, sous maîtrise d'ouvrage communale et financée par le Département et le SMMO, réalisée par le bureau d'études Au-delà du fleuve, ne soit pas davantage exploitée. Il souligne la qualité de cette étude, et recommande la réalisation d'une OAP étendue à l'ensemble du cœur de station. « Cela permettrait d'assurer une cohérence d'ensemble au projet de création d'un pôle d'équipements et d'aménagement du secteur de la place Xavier Authier. Certains principes issus de cette étude pourraient être traduits dans une OAP élargie, en particulier l'optimisation du stationnement, la création de liaisons douces, notamment sur la voie de contournement de la Grande Raie, l'ouverture paysagère depuis le bas de la station. » → Dans l'objectif de structurer l'aménagement du cœur de station de manière cohérente et fonctionnelle, le Département recommande la mise en œuvre d'une OAP étendue reprenant les fondamentaux et points-clefs de l'étude mentionnée.

Réponse de la commune : « les principes d'aménagement des OAP du secteur de la Grande Raie répondent aux attentes du Code de l'urbanisme. Elles sont suffisamment précises pour encadrer le devenir de cette zone, encadrer le développement et l'aménagement de ses abords et la prise en compte des contraintes. En tant qu'outil de planification les OAP ne peuvent pas être trop détaillées dans le sens où toute évolution de projet se verrait potentiellement contrainte par le principe réglementaire de la compatibilité. La nature des équipements attendus, leur zone de localisation sont suffisamment détaillées. »

« La traduction de l'étude relative à l'aménagement du cœur de la station a été prise en compte au sein du PLU, à travers notamment l'OAP « Grande Raie », laquelle permet la création de la liaison piétonne et le développement de l'interface. Les travaux de requalification du carrefour ont été pris en compte au titre de la création des emplacements réservés. A toutes fins utiles, la carte de synthèse des orientations pourrait utilement être reportée au titre des OAP thématiques liées à la valorisation du cœur de la station ».

Syndicat Mixte du Pays du Haut-Doubs et AUDAB	Demandes
<p>Le syndicat mixte considère que PLU de Métabief présente une compatibilité globale satisfaisante avec les prescriptions du SCoT du Pays du Haut-Doubs, atteignant 82% de compatibilité pour les prescriptions de priorité 1 et 90% pour celles de priorité 2. Il relève également que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le document révèle une approche équilibrée du développement territorial qui concilie la protection environnementale avec développement urbain maîtrisé. - Déjà, le PLU respecte la hiérarchie des principes d'aménagement du SCoT en privilégiant la mobilisation du bâti existant et des dents creuses, avec une densité de 40 logements à l'hectare qui dépasse les objectifs fixés, traduisant une ambition de sobriété foncière. - Sur le plan patrimonial et paysager, le PLU identifie et préserve les monuments historiques et le patrimoine local, tout en portant une attention particulière à la qualité des lisières urbaines et des entrées de village. - La protection des milieux naturels est renforcée par un classement rigoureux en zones N ou A, accompagné de mesures concrètes favorisant la biodiversité : réglementation des clôtures pour la petite faune, préservation de la trame noire et bleue, et déclassement des zones à urbaniser au profit d'espaces naturels ou agricoles. - Le projet démontre également une gestion responsable des ressources en intégrant les périmètres de protection des captages et en préservant les sources non exploitées. - La politique de mobilité douce témoigne d'une intention de rééquilibrer les modes de déplacement. 	
<p><u>Toutefois, le SMPHD demande des attendus plus fermes ou des compléments :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les énergies renouvelables par l'intégration d'un système de production d'énergies renouvelables pour chaque projet de construction ou rénovation (copropriété, ensemble industriel, tertiaire, artisanal ou commercial). <p>Réponse : <i>Il n'est pas de la volonté des élus d'imposer une obligation d'intégrer un système de production d'énergies renouvelables pour chaque projet de construction ou de rénovation de copropriété. Cette obligation engendre des coûts importants qui pourraient produire l'effet inverse et limiter tout projet de rénovation (déjà extrêmement coûteux).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le logement, avec les précisions sur le taux de diversification des parcs de logements et celui de mobilisation du bâti et de transformation des résidences secondaires en principales. <p>Réponse : <i>La diversification du parc de logements peut être maîtrisée sur les logements nouveaux (9 au titre du PLU), mais reste très peu mobilisable sur les logements déjà existants. Les dispositions du SCOT en la matière ont été questionnées et traduites en conséquence dans le PLU. De même, la très grande majorité des logements mobilisables dans le projet de PLU se base sur la prise en compte des transformations de résidences secondaires en résidences principales (et ce dans les proportions imposées par le SCOT). Il n'y a pas lieu de traduire ces proportions d'un point de vue réglementaire.</i></p>	

- Justifier le **non-enclavement des parcelles** agricoles et intégrer les circulations agricoles nécessaires à leur exploitation.
Réponse : La commune indique que le projet de PLU préserve les dessertes agricoles, plusieurs espaces ont ainsi été maintenus en conséquence. Un travail de justification sera apporté au sein de la zone AUe conformément aux avis précédents.

SMMO Syndicat Mixte du Mont D'Or

Le SMMO précise en préambule que la station, Métabief Montagnes du Jura, est engagée dans une transformation profonde de son modèle dont l'objectif est de proposer une montagne vivante et attractive toute l'année. Au-delà d'une diversification, il s'agit pour le syndicat Mixte d'envisager et de rendre possible, d'autres expériences pour « vivre la montagne ». Deux Le SMMO souhaite qu'une véritable complémentarité urbaine et fonctionnelle se construise entre le village et la station, et formule la proposition d'**élargir** l'OAP « Grande Raie » prévue dans la révision du PLU, en une OAP « Cœur de station ».

L'enjeu est de permettre de poser les bases d'une programmation urbaine ambitieuse garantissant une cohérence entre les différents projets (nouveaux équipements, dont la grande halle), les accès et stationnements, les espaces publics,...

Réponse : « La traduction de l'étude relative à l'aménagement du cœur de la station a bien été prise en compte au sein du PLU, à travers notamment l'OAP « Grande Raie », laquelle permet la création de la liaison piétonne et le développement de l'interface. Les travaux de requalification du carrefour ont été pris en compte au titre de la création des emplacements réservés. A toutes fins utiles, il est proposé d'intégrer la carte de synthèse des orientations d'aménagement au titre des OAP thématiques liées à la valorisation du cœur de la station ».

S'agissant du sommet du Morond et de l'espace montagnard, le SMMO soutient une volonté de protection de ce site dont la valeur environnementale exceptionnelle est reconnue et partagée. Afin d'en renforcer l'attractivité, de mieux partager cet espace, il lui semble crucial de développer une offre touristique et de découverte nouvelle, différente, diversifiée, au-delà du seul domaine skiable et des sentiers de randonnée. Il demande que la collectivité prévoit dans la révision générale de son PLU, des STECAL (ou zonages adaptés) sur des secteurs d'ores et déjà ciblés pour des équipements récréatifs ou sportifs, des formes habitat légers et éphémères.

Réponse : Les ambitions de développement exprimées par le SMMO sur le secteur du Morond doivent être appréciées au regard des forts enjeux paysagers et environnementaux qui caractérisent ce site. Le Morond intègre l'Espace naturel Sensible et s'inscrit dans un corridor écologique entre deux entités du site Natura 2000, impliquant un cadre de protection renforcé. Il est rappelé qu'un STECAL est déjà prévu sur la plateforme d'arrivée du télésiège pour une activité de petite restauration ; la création ou l'extension de nouveaux STECAL doit rester exceptionnelle et limitée, afin d'éviter tout risque de mitage du territoire.

Plus largement, la commune souligne que le cadre réglementaire applicable aux zones A et N, les conditions strictes de création des STECAL, les objectifs de modération de la consommation d'espace et les dispositions de la loi Montagne ne permettent pas d'inscrire dans le PLU des orientations trop ouvertes ou insuffisamment encadrées. Le PLU n'a pas vocation à anticiper l'ensemble des projets futurs par des règles générales, d'autant qu'il peut évoluer ultérieurement, le cas échéant, par des procédures adaptées.

Il est enfin rappelé que le règlement de la zone N autorise déjà certains équipements d'intérêt collectif ou de services publics, sous réserve de leur compatibilité avec les usages agricoles, pastoraux ou forestiers existants.

INAO (Délégation territoriale Quétigny)	Pas d'objection
	30/06/2025
L'INAO regrette la consommation de l'espace agricole relatif au développement de zone AUe (à vocation d'équipement) même si elle relève que cet espace se situe en continuité de la trame urbaine et dans l'objectif poursuivi de sécuriser la Station . Elle relève l'effort consenti dans cette révision générale du PLU avec reclassement de zones à urbaniser en zone agricoles, et la posture retenue de privilégier la conversion des résidences secondaire en résidence principale plutôt que d'ouvrir de nouveaux secteur à l'urbanisation. L'ensemble concourant à une « gestion maîtrisée des espaces »	

RTE	Pas d'observations
	18/04/2025
Absence d'ouvrage sur la commune de METABIEF. Non concerné	

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LACS ET MONTAGNES DU HAUT-DOUBS	Remarques formulées
	15/07/2025
<p>La CCLMHD apporte sa relecture du projet de révision générale du PLU sur les volets liés à l'instruction des demandes d'urbanisme, l'assainissement et gestion des déchets.</p> <p>Elle relève des détails techniques, rédactionnels pour lesquels des suggestions ou reformulations sont apportées. La commune, dans son mémoire en réponse, précise les compléments, les ajustements ou actualisations qu'elle retiendra.</p> <p>Un point notable : le coefficient de biotope par surface (CBS) destiné à exposer dans une demande d'autorisation d'urbanisme, le rapport entre les surfaces éco-aménageables et la surface totale de terrain, autrement dit, de mesurer la part de terrain consacrée aux surfaces favorables à la nature.</p> <p>Le service instructeur de la Communauté de Communes estime que ce coefficient est inapplicable. Il précise que les demandes d'autorisation sont le plus souvent déposées par des particuliers, sans accompagnement professionnel, notamment pour des projets de petite ampleur ne nécessitant pas le recours à un architecte. Les pièces produites ne permettent généralement pas d'apprécier de manière fiable le respect de ce coefficient, rendant l'instruction des dossiers complexe, voire impossible. Cette situation est susceptible de générer un nombre accru de dossiers incomplets, de décourager les pétitionnaires et, à terme, de favoriser la réalisation de travaux sans autorisation. Il est suggéré de ne pas le retenir l'article dédié dans les parties réglementaires des différentes zones.</p> <p>Réponse : <i>coefficient de biotope par surface (CBS) « Les élus sont tout à fait conscients des enjeux et de leur devoir de pédagogie. Il est toutefois déraisonnable de supprimer une règle tout à fait justifiée au motif que des porteurs de projets ne savent pas produire les pièces nécessaires (d'autant que le PLU propose une feuille de calcul adaptée à tous). »</i></p>	

CHAMBRE d'AGRICULTURE du DOUBS	Avis favorable
	30/04/2025
<p>La chambre d'agriculture souligne un projet de PLU concourant à la préservation effective du foncier agricole utile</p> <p>Points favorables : diagnostic, orientations du PADD, restitution de terres agricoles,</p> <p>Points en discussion : problématiques des STECAL, emplacements réservés impactants, certains choix de zonage</p> <p>Le point critique central est la situation du GAEC Marandin : la chambre souhaite que le bâtiment d'exploitation du GAEC MARANDIN, situé au centre du village soit identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le contexte de sa relocalisation.</p> <p>Réponse : <i>il sera donné suite à la demande concernant le Gaec MARANDIN, visant à identifier le bâtiment d'exploitation comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est précisé les critères ayant conduit à déterminer le classement en zone A et celui en zone Ap (considérations paysagères et environnementales, présence de zones humides ou indice karstique justifiant le régime d'inconstructibilité renforcé par rapport à la zone A).</i></p> <p><i>Pour l'OAP Grande Raie, les conditions d'accès agricoles seront précisées et l'OAP sera complétés pour renforcer la volonté de préserver les haies.</i></p>	

Autres avis sollicités :

☞ Consultation de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) au titre des articles L 142-5 et L 153-16 du code de l'urbanisme.

Avis de la CDPENAF – Séance du 3 Juillet 2025 Avis au titre de la création de STECAL	Avis favorable avec recommandation
	09/07/2025
<p>Avis favorable en recommandant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De justifier ou diminuer les coefficients d'emprise au sol des secteurs NI et Nc - De diminuer la hauteur limite en secteur Ni et/ ou instaurer une règle spécifique pour les bâtiments, correspondant aux bâtiments déjà présents sur le site (2 niveaux) 	

SYNTHESE

Les personnes publiques associées ont émis un avis favorable sur l'avant-projet de la révision du PLU arrêté de la commune de METABIEF, assortis d'observations ou réserves.

L'effort de sobriété foncière du projet a unanimement été relevé.

CHAPITRE 5 – DÉTAIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

5-1 DETAIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC et REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE

Sur le fond / détail des observations

Remarque : l'exhaustivité de chaque demande est produite dans le PV de synthèse des observations, tel qu'il a été transmis à la commune afin qu'elle puisse formuler ses réponses. L'ensemble est annexé au rapport.

A l'issue de l'enquête publique et à la première analyse des contributions, plusieurs thématiques se sont détachées. Les observations ont donc été présentées, non dans l'ordre chronologique, mais en fonction du thème principal, l'objectif étant de structurer l'enseignement de l'enquête et de faire émerger les préoccupations ou centres d'intérêts principaux du public. NB : Il s'agit d'un classement destiné à faciliter l'analyse et non d'une hiérarchie des observations.

Contributeur	Observations
	Réponse de la commune

THEMES

- ☐ 1. ZONAGE RÉGLEMENTAIRE / Caractère de constructibilité
- ☐ 2. FOCUS SUR LES QUARTIERS TOURISTIQUES
- ☐ 3. LES OAP SECTORIELLES
- ☐ 4. TOURISME ET MONTAGNE
- ☐ 5. OBSERVATIONS TRANSVERSALES

1. THEMATIQUE « ZONAGE REGLEMENTAIRE »

ELEMENTS de CONTEXTE

Les observations recueillies s'adresse principalement au **caractère constructible ou non constructible** du foncier. C'est l'une des portes d'entrées du document de planification. La révision générale du PLU de METABIEF de 2025 s'inscrit dans un cadre réglementaire profondément renoué par rapport aux bases du PLU actuel (2012). Il s'agit d'un changement de trajectoire reposant sur des objectifs désormais attendus des documents de planification : **la sobriété foncière, la limitation de l'artificialisation, la modération de consommation d'espaces agricoles ou naturels, le recyclage ou réhabilitation de terrains déjà artificialisés, l'adaptation aux transitions.**

La révision générale du PLU prévoit :

- Réduction du zonage U
- Réduction du zonage AU
- Zone 2 AU restitué en zone A (reclassement en zonage agricole A ou Ap)

→ Le volume 2.3 -CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LE REGLEMENT en expose et illustre les principes et motivations.

	ZONAGE REGLEMENTAIRE - ZONAGE Ap U Parcelles C 318 et C 320, lieu-dit sur les Crêts
M. GAUDET Mickaël Résidant Route du réservoir LONGEVILLES MONT D'OR Assisté de Maître DEVEVEY, Avocat Observation n°6	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 m²) 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.

Demande :

M. GAUDET conclut que la situation en cœur d'îlot 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)**.

Réponse de la commune :

La parcelle C314 constitue une des parcelles composant **l'espace naturel identifié au sein de la trame urbaine**. A titre liminaire, et l'avocat aurait dû le préciser, le développement de cette parcelle ne peut pas se faire sans questionner obligatoirement celui des parcelles attenantes, donc **l'ensemble de l'espace en question**.

En outre, contrairement à ce qui est mentionné dans le courrier, cette parcelle ne constitue pas un espace inertiel dans le sens où :

- de 1 elle n'est aménagée sur aucun de ces côtés (présence de voiries mais pas de construction),
- de deux, la superficie est très largement supérieure à celle retenue au titre du fascicule de mise en application du ZAN proposé par les services de l'Etat (et pour lequel le Conseil d'Etat (il me semble) a acté de leur prescription). A ce titre le fascicule en question précise bien qu'une dent creuse est un espace résiduel de taille limitée (cf extrait ci-dessous du fascicule 1). Telle n'est pas le cas ici, déjà parce que l'ensemble de l'espace résiduel fait **plus de deux hectares**, et parce que cet espace n'est en rien résiduel, mais constitue **un espace naturel à part entière du territoire**. En effet, la parcelle C314 intègre **une vaste enclave de prairies pâturées déclarées à la PAC, avec un réseau de haies encore bien développé**.

Cet espace agricole exploité de 2 hectares a été reclassé en zone agricole inconstructible pour **répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces** fixés par la Loi Climat et Résilience et traduits dans le SCoT, mais aussi **dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, préserver l'activité agricole de montagne et les grands espaces de respiration de la trame urbaine qui participent à l'identité de Métabief**.

La préservation de ces grandes enclaves agricoles avait d'ailleurs fait l'objet d'un consensus lors des ateliers de concertation avec la population (cf. pièce jointe / Objectif 4).

En outre, le courrier met en avant une éventuelle incohérence entre le classement des secteurs Ap et le développement de la zone AUE. Bien qu'il soit vrai que ce secteur engendre de la consommation, il permet de répondre à la mise en œuvre de **projet**

Terrains entourés totalement ou partiellement d'espaces urbanisés

Au sein de l'enveloppe urbaine, des espaces résiduels, de taille limitée, entre deux bâtis existants, sont qualifiés de « dents creuses »¹⁷. Ce qualificatif est toutefois à manier avec précaution, car il fait l'objet de multiples interprétations.

Les « fichiers fonciers » appréhenderont généralement ces terrains comme urbanisés et donc consommés (cf. classes 9 à 11 des « fichiers fonciers »), ce qui est en cohérence avec le faisceau d'indices présenté ci-avant. Il pourra s'agir d'une ou plusieurs parcelles à usage de jardin d'agrément par exemple. Au sein des « fichiers fonciers », la réalisation d'une nouvelle construction ne sera pas alors constitutive de consommation d'un ENAF.

En revanche, un terrain à vocation agricole, naturelle ou forestière (ne répondant pas au faisceau d'indices mentionné ci-avant), entouré d'espaces urbanisés, sera bien qualifié comme « NAF » dans les « fichiers fonciers ». Il pourra, par exemple, s'agir d'un ou plusieurs grands prés

Figure 4 Comptabilisation de la consommation d'ENAF de la ZAC

ou pâturages en frange urbaine ou au sein de l'enveloppe urbaine, comme l'illustre l'exemple de Saint-Lary (figure 2). Il peut également s'agir de terrains naturels, agricoles, ou forestiers constitutifs de l'armature urbaine verte et matérialisée par la trame verte et bleue, comme dans l'exemple de Saint-Lunaire (figure 5). Leur urbanisation sera constitutive de consommation d'ENAF. Ainsi, de manière générale, **ces espaces ne nécessitent pas de retraitement des fichiers fonciers** qui intègrent déjà l'usage NAF de ces terrains, si tel est le cas.

Mitage

Le mitage est ici entendu comme l'implantation ou la réalisation de constructions dispersées dans les ENAF. Ne sont néanmoins pas visés ici les bâtiments agricoles qui sont traités distinctement (cf. *infra*).

¹⁷ Article R562-11-6 du code de l'environnement.

d'équipements pour valoriser, conforter et développer les pieds de la station. Il s'agit d'un **projet d'intérêt général** qui a été **priorisé** par les élus.

En outre il est rappelé que le classement en secteur Ap fait suite aux orientations de développement imposées par le SCOT, notamment en termes de dimensionnement démographique. A ce titre, le développement d'une zone AU était initialement programmée au centre du bourg et a dû être abandonné faute de cohérence et compatibilité avec les projections de développement encadrées par le SCOT. En somme, le développement de cet espace est source d'étalement urbain sur des espaces naturels, agricoles, ce qui est minimisé au titre du courrier de demande.

En somme, le classement de ce secteur s'appuie sur :

- Des enjeux agricoles : prairies pâturées
- Des enjeux écologiques : limitation de l'imperméabilisation des sols, préservation des espaces de respiration
- Des enjeux paysagers et identitaires
- Des enjeux de modération de la consommation : la commune ne dispose pas de l'enveloppe pour admettre un tel développement
- Des enjeux de limitation du développement démographique encadré par le SCOT

→ Aucune suite ne sera donnée à cette demande

Réponse de la commissaire enquêtrice

J'ai relevé que l'îlot dans lequel s'inscrit les parcelles de M. GAUDET est entouré sur 3 de ses côtés de voies d'accès, l'accessibilité pour son exploitation reste aisée, dans la proximité immédiate avec le réseau de desserte à l'Ouest et du bâtiment d'exploitation (300 m).

Outre sa vocation agricole existante que l'on peut constater, la sensibilité environnementale et les aménités paysagères rendues encore plus substantielles par leur proximité avec des quartiers à forte densité horizontale (quartier du Cret de la Chapelle, le Tertre) motivent le choix de les préserver.

Le choix retenu dans la révision du PLU de METABIEF concourt à la **préservation d'un équilibre dans le cadre de vie** à l'échelle de METABIEF.

→ Je partage la réponse de la collectivité de ne pas de modifier le zonage Ap et la réglementation sur cet îlot.

<p>M. WENGER Serge Représentant l'indivision PAILLARD</p> <p>Observation n°11</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
---	---

Réponse de la commune :

Le déclassement des zones à urbaniser initialement inscrites dans le PLU répond aux orientations supra-communales imposées au titre des objectifs de modération de la consommation de l'espace, et d'encadrement des projections démographiques (traduit au titre du SCOT).

→ Pas de suite à donner

Réponse de la commissaire enquêtrice

- Sur le reclassement en zone agricole Ap de parcelles - Ilot des Champs Coiteux.

La révision du PLU procède d'un changement de trajectoire reposant sur des objectifs désormais attendus des documents de planification dont **la sobriété foncière, la limitation de l'artificialisation, la modération de consommation d'espaces agricoles ou naturels sont des marqueurs importants**. Le classement en zonage Ap repose différents critères ; outre le maintien de l'activité agricole, l'îlot des Champs Coiteux est concerné par des enjeux environnementaux (milieux humides)

Je partage la réponse du maître d'ouvrage visant à maintenir cet îlot en zonage Ap.

- Sur le principe de l'accessibilité aux logements des futures générations.

La révision générale du PLU portée par la commune de METABIEF fait l'objet de propositions concrètes, visant à encadrer l'optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine, à mobiliser les résidences secondaires. L'objectif est de stimuler une offre diversifiée de typologies d'habitat pouvant répondre aux différents parcours de vie. Un potentiel de 300 logements est évalué, en restant au sein de l'enveloppe urbaine et en tenant compte des différentes contraintes et des enjeux supra que constituent l'environnement et le cadre de vie. Le logement est bien une préoccupation du PLU.

<p>Mme NACHIN Résidente. Propriétaire de la parcelle AK23</p> <p>Observation n°14</p>	<p>ZONAGE REGLEMENTAIRE - ZONAGE A U Parcelle AK23</p> <p>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.</p> <p>Elle pense que l'exclusion de cette bande vient d'une erreur d'interprétation, le chalet ayant été considéré comme un puits.</p> <p>Demande : Madame NACHIN demande que le zonage UD se prolonge sur l'intégralité de sa parcelle.</p>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Le déclassement de la parcelle sur cette profondeur s'appuie sur la volonté de préserver la végétalisation des franges urbaines pour faciliter leur intégration dans le paysage. C'est pour cela qu'une légère bande a été retirée du zonage urbain. Il peut toutefois être fait suite à la demande en préservant par un autre outil réglementaire la haie existante. A noter que le classement s'appuie sur les vues aériennes, lesquelles affichent un espace de fond de jardin végétalisé.</p> <p>→ Il pourra être donné suite à la demande en protégeant la haie avec d'autres outils réglementaires</p>	

Réponse de la commissaire enquêtrice

La propriété de Mme NACHIN se situe en seconde ligne depuis la rue principale du village, avec un accès en impasse. Suite à la concertation, la parcelle AK 23 a fait l'objet d'un ajustement. La surface en zonage Ud permet, à mon appréciation, d'optimiser déjà la constructibilité de la propriété, en cohérence avec sa situation urbaine.

La propriété jouxte un îlot agricole en zonage Ap, sur lequel des sensibilités liées à la présence de milieux humides ont été repérées. Les arbres présents sur la limite sud participent à l'intégration paysagère (frange urbaine) de la zone bâtie. Leur développement n'oculte pas les vues vers le paysage et ils garantissent un ombrage partiel efficace oeuvrant à une climatisation naturelle.

Je partage la proposition de la collectivité visant à une solution pour la sécurisation réglementaire de ces arbres, dont le bénéfice est réciproque (.

<p>M. Pierre MARANDIN EARL MARANDIN Pierre. Agriculteur, installé sur la commune de METABIEF</p> <p>Observation n°15</p>	<p>ZONAGE REGLEMENTAIRE - ZONAGE A U Parcelle AK23</p> <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 Rebillet, 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>Demande : 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</p>
--	--

	<p>traite mobile pour la période estivale, lui permettant de limiter les déplacements du troupeau dans le village. Une solution justifiée par une emprise suffisante, mais remise en question avec la réduction de la zone de pâturage.</p> <p>Il s'interroge également sur l'accès aux parcelles, au sud de la Grande Raie, qui risque d'être compliquée pour les propriétaires.</p>
--	---

Réponse de la commune :

Concernant les conditions de délocalisation du site d'exploitation, des échanges ont été engagés avec la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la réponse aux avis des personnes publiques associées. Il sera donné suite à la demande en prévoyant une **identification du bâtiment au titre des constructions isolées** comme pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**.

Il n'y a toutefois pas lieu de classer ce secteur en zone urbaine dans le sens où il offrirait des conditions de développement jugées trop importantes au regard des objectifs démographiques (via notamment une possible démolition / reconstruction du site).

Concernant la zone de la Grande Raie, la **compensation des espaces agricoles impactés** s'est opérée lors de la révision simplifiée de **2016**, avec le reclassement en zone agricole de l'ancienne zone AUZ et la réouverture d'une zone du Pouillet.

L'accès aux parcelles agricoles sera possible par les voies douces, tout comme l'installation de la salle de traite mobile.

Par ailleurs, les élus rappellent que la parcelle AE 92, couvrant l'actuel bâtiment agricole était classée en partie en zone UC du PLU depuis 2012 (date d'approbation du PLU), afin d'accompagner une délocalisation, mais aucun projet n'a été évoqué depuis, ce qui a conduit la commune à reclasser le secteur en Agricole, dans le cadre de l'application du ZAN.

→ Il n'y a pas lieu de classer la parcelle en zone urbaine, mais la construction agricole sera identifiée au titre des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

→ La délocalisation peut s'envisager dans le secteur du Pouillet (zone A) puisque le secteur proposé en secteur Ap par M. Marandin ne semble pas approprié notamment au regard des enjeux naturels et écologiques

Réponse de la commissaire enquêtrice

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU a contribué à mettre en exergue les fragilités et sensibilités environnementales, les enjeux paysagers et patrimoniaux sur l'ensemble du territoire. Les résultats ont permis de discriminer le zonage Ap (à forts enjeux et donc inconstructibles) du zonage A, Agricole.

Aussi, le secteur situé au lieu-dit Sur les Rouchaux initialement pressenti par M. MARANDIN se révèle inadapté à la relocalisation de ses bâtiments d'exploitation.

Une alternative se situant au lieu-dit Le Pouillet était également étudiée par l'exploitant. Ce point a fait parti de nos échanges lors de la permanence. Le secteur a également fait l'objet d'une autorisation de défrichement en 2020 et permis de restaurer des terres à vocation agricole dans le cadre de la compensation, renforçant et affirmant la vocation agricole de cette zone.

→ le PLU ne constitue pas d'obstacle à cette alternative et à la relocalisation des bâtiments d'exploitation de l'EARL MARANDIN sur le secteur Sud-Est de la commune, .

→ Les actions de la commune de METABIEF (mesures de compensation) se révèlent bien facilitatrices en affirmant l'enjeu agricole de la partie Est, extérieur au village. Le PLU dans son ensemble porte l'enjeu agricole.

<p>M. Eddy SANCEY-RICHARD Fromagerie du Mont d'Or SANCEY RICHARD Rue du Moulin à METABIEF</p> <p>Observation n°18</p>	<p>ZONAGE REGLEMENTAIRE - ZONAGE A U Parcelle AE27</p> <p>Demande : M. Eddy SANCEY-RICHARD, gérant de la fromagerie SANCEY-RICHARD à Métabief, 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>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Cette demande engendre un potentiel de consommation qui pourra être admis au titre du PLU dans le sens où il répond à des besoins économiques. La zone d'activité pourra être étendue en conséquence.</p> <p>→ Il pourra être donné suite à la demande</p>	

Réponse de la commissaire enquêtrice

L'enjeu économique, l'activité, vitrine du territoire ainsi que la qualité et le soin que j'ai pu constaté pour les bâtiments existants contribuent à porter un regard favorable à la demande de M. SANCEY RICHARD.

<p>M. Jacques LHOMME-CHOULET Mme Michelle CHENET Propriétaires de la ferme, 6 rue de la Forge</p> <p>Observation n°20</p>	<p>L 151-19 CU ZONAGE Ap U Parcelle AK23</p> <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>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>- La construction a été identifiée au titre du patrimoine suite au travail du CAUE. Il ne s'agit pas que d'identifier les bâtiments au regard de leur état actuel, mais bien de préserver leurs composantes architecturales. A ce titre, la fiche prévoit un entretien de l'édifice dans le respect de ses qualités architecturales (lambrequerie, marquise, toiture, ordonnancement). Les anomalies relevées contribuent à justifier de ce classement car elles devront nécessairement faire l'objet de travaux de réparation (qui s'inscriront alors dans la préservation du patrimoine souhaitée).</p> <p>Après lecture des pièces du PLU il est mis en avant que rien ne s'oppose à la création de 6 appartements (si ce n'est les places de stationnements). Toutefois, je note qu'il faudra prévoir de compléter les OAP sectorielles afin d'imposer les règles de densité dans le cadre de projet de construction nouvelle.</p> <p>→ Compléter les OAP sectorielles concernant la densité imposée (aux nouvelles constructions)</p>	

Concernant la parcelle AK35, la volonté initiale des élus porte sur la préservation de la silhouette bâtie, laquelle constitue un élément identitaire fort du paysage. Le tracé s'appuie sur la prise en compte des parcelles agricoles exploitées. Il n'est pas logique de maintenir un espace de 1500m² au sud de la construction (dans le sens où la volonté des élus est de préserver la silhouette bâtie et limiter son développement).

→ Aucune suite ne sera donnée

Réponse de la commissaire enquêtrice

Mon analyse du contexte conforte et propose un complément à la réponse apportée par la commune.

La partie traditionnelle de la ferme, orientée au Sud, bénéficie d'une perspective remarquable sur le massif du Morond. Par réciprocité, c'est un motif identitaire fort qui fait cohérence avec les prairie agricoles attenantes.

Les prescriptions architecturales applicables n'entravent effectivement pas la possibilité de projet dans la mesure où le caractère patrimonial est préservé sur la partie du bâtiment identifié.

Une recommandation :

- LE RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC. Une attention particulière mérite d'être portée sur l'intégration paysagère et urbaine de la partie du futur bâtiment envisagé, dans la mesure où il va « construire » le front de la rue de la Forge. J'ai pu apprécier en parcourant les lieux l'intérêt patrimonial de cette séquence de la rue de la Forge depuis l'intersection avec la rue du village jusqu'à la fontaine, conforté par la présence de 3 bâtiments repérés.

<p>M. et Mme LAMBERT 15 rue des Viscernois – METABIEF</p> <p>Observation n°7</p>	<p>Prescription réglementaire : NATURE EN VILLE Projet de gîte touristique / Quartier résidentiel Parcelle AK23</p> <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 prescription réglementaire (L 151-23 et R 151-43 du CU) « 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>Demande : 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>
	<p>Réponse de la commune :</p> <p>Le classement au titre des éléments de nature en ville vise à préserver les îlots végétalisés présents au sein de la trame urbaine (pour répondre aux enjeux écologiques, de limitation de l'imperméabilisation des sols). Il est bien mis en évidence dans le cadre du PLU que les objectifs de densification ne doivent pas porter atteinte à la poursuite des autres objectifs portés par le PLU.</p> <p>Le classement au titre de ce secteur de préservation visait également à encadrer la constructibilité de cet arrière de propriété qui constitue un secteur de plus de 1300m² (sur la seule parcelle AD201). Il peut être possible de réduire à la marge l'emprise du secteur pour exclure en partie la partie sud-ouest dépourvue de plantation.</p> <p>→ Il peut être possible de donner suite partiellement à la demande.</p>

Réponse de la commissaire enquêtrice

A l'observation sur site et à partir des documents photographiques présentés par M. et Mme LAMBERT, il s'avère que la qualité paysagère et environnementale de la parcelle soit due à la présence d'arbres matures. L'effet canopé participe effectivement à une meilleure climatisation localisée. **L'engagement des propriétaires à préserver leurs arbres laisse à mon sens la possibilité d'un ajustement tel que proposé par la collectivité, qui permettrait de concilier les enjeux à la demande.**

Il pourrait être recommandé que le projet envisagé précise lors de la déclaration les mesures envisagées pour préserver, en phase opérationnelle l'intégrité des arbres. En contrepartie, le projet dans ce cadre arboré apportera des réelles aménités aux hôtes.

<p>Mme PEHAUT Christine Mandataire immobilier</p> <p>Observation n°12</p>	<p>ZONAGE REGLEMENTAIRE - ZONAGE Ut U Parcelle AH 239</p> <p>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.</p>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>La parcelle est classée en zone Ut pour préserver l'activité saisonnière existante et ce dans la poursuite des objectifs identifiés dans le PADD (et imposés dans le SCOT) portant sur le maintien des logements saisonniers. Cette construction fait l'objet d'une justification page 21 des choix retenus réglementaires.</p> <p>→ Aucune suite ne sera donnée à cette demande</p>	

Réponse de la commissaire enquêtrice

Je partage la réponse de la collectivité, qui corrobore mes observations. La parcelle en zone UT se situe rue des Chalets, dans le quartier du Bois du Roi. Elle fait face à la résidence du Mont d'Or à l'Est (quartier résidentiel touristique en zone UC) et au secteur La Grande Raie au Sud (secteur à vocation d'équipements publics).

La vocation saisonnière existante à conforter me semble également un argument justifiant l'opportunité du zonage UT.

2. THEMATIQUE REGLEMENTATION « QUARTIER ALTICS », et TOURISTIQUES

<p>M. et Mme SCHNEIDER 3 rue Goya - 25000 BESANCON</p> <p>Observation n°9</p>	<p>Quartier ALTIC – Zonage Up « QUARTIERS TOURISTIQUES »</p> <p>M. et Mme SCHNEIDER sont propriétaires d'un chalet ALTIC.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>M. SCHNEIDER soulève un point important concernant un coefficient 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.
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 60m2.
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Il peut être donné suite à la demande sur la base du maintien d'une possible extension de 30% sur les secteurs Up les plus denses et de 40% sur les secteurs les moins denses (ALTIC). Toutefois, les règles de préservation des espaces non imperméabilisés prévoient de ne pas accroître de plus de 30% la surface imperméabilisée existante, de sorte que les espaces bénéficiant d'une imperméabilisation moins importante (ALTIC par exemple) bénéficient de règles d'extension déjà plus mesurées par rapport aux secteurs Up présentant une densité plus conséquente.</p> <p>Concernant les règles d'extension des chalets il est rappelé que le principe d'une extension se trouve désormais limité et encadré par la jurisprudence.</p> <p>Par principe une extension doit nécessairement présenter une emprise inférieure à celle de la construction initiale, sinon il s'agit d'une nouvelle construction. Admettre des règles d'extension basées sur un pourcentage permet de prendre en compte ce point. En l'état, le règlement appliqué aux ALTIC prévoit d'encadrer le développement des annexes et extensions à travers les principes suivants : ne pas accroître de plus de 30% la surface des espaces libres imperméabilisés telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU <u>ET</u> ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol de la construction existante. Au regard des éléments transmis il peut être relevé un certain profit accordé aux chalets qui se sont déjà bien développés puisque ces derniers bénéficient de droits à construire plus importants. Aussi il peut être possible de prévoir une emprise globale de 50m² (emprise qui prend en compte l'emprise déjà existante à la date d'approbation du PLU). Ce seuil plafond permet d'accorder plus de droits aux « petits chalets » qui n'ont pas fait l'objet d'extension, et de limiter le développement des chalets qui se sont déjà bien développés. Enfin, il n'est pas possible d donner plus de droit sur ces secteurs sans remettre en cause les objectifs initiaux, à savoir préserver les locaux de tourisme.</p> <p>→ Possibilité de moduler les % d'extension entre secteurs et prévoir un % plus important pour les secteurs ALTIC (et similaires) avec toutefois une emprise au sol maximum plafonnée à 50m², existant compris.</p> <p>- Les informations transmises au titre des caractéristiques des chalets ALTIC pourraient utilement être reportées dans le rapport de présentation. Vis-à-vis des règles de hauteur, ces dernières ont été limitées à 3.5 dans le règlement.</p> <p>Il convient de se prononcer sur une possible augmentation sur l'ensemble de la zone Up (4 m demandés). Une hauteur limitée à 3,80 m à la faitière permet d'accueillir une isolation et toiture tôle sans toucher à la hauteur intérieure.</p> <p>→ Possibilité d'admettre une hauteur à 3,8 m</p> <p>-L'extension des chalets ALTIC est prévue pour le moment sur les côtés et les façades arrière. Il peut être donné suite à la demande en admettant l'extension sur les façades avant d'autant que cette dernière est la plupart du temps plus éloignée des limites séparatives.</p> <p>→ Possibilité d'admettre une extension sur la façade avant.</p>	

<p>M. LAMBEY Michel 8D Impasse de la Chapelle 25 480 MISEREY SALINES</p> <p>Observation n°10</p>	<p>Quartier ALTIC – Zonage Up « QUARTIERS TOURISTIQUES »</p> <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.</p> <p>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>Demande :</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>Demande :</p> <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>
--	---

	Et de manière plus globale, il propose de retenir pour l'ensemble du zonage Up, un coefficient d'emprise au sol unique de 40% .
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Il est rappelé que les quartiers d'habitat touristique n'ont pas vocation à accueillir des familles au titre de résidences principales. Il s'agit de maintenir les logements touristiques actuels. Il n'y a pas d'erreur sur les pentes, puisque la pente dite douce est celle qui compose le faitage du toit (affichée à 20° mais mesurée à 13°). D'ailleurs la pièce précise bien que la pente des retombées de toit est de 65°. Toutefois, la pièce pourra être complétée pour corriger la pente douce et la passer à 13° et lever toute ambiguïté et ne faire référence qu'à la notion de pente de toiture (pour le second paragraphe seulement).</p> <p>→ Modifier le document en conséquence</p> <p>Concernant la règle de hauteur et d'emprise au sol, cf. l'observation n° 9.</p> <p>Toutefois il est rappelé que le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable pour les chalets ALTIC puisque le tableau précise bien que la règle ne s'applique pas dans les quartiers définis à l'article U2.2 (l'emprise au sol s'applique à l'unité foncière, or plusieurs chalets sont implantés sur la même unité puisqu'il s'agit d'une copropriété). Cette exclusion permet d'éviter d'accorder des droits trop importants et qui seraient appliqués aux grès des autorisations (donc premier arrivé, premier servi). De même, l'utilisation de la photo ne permet pas de valider l'emprise de l'extension, mais l'insertion / intégration de l'extension vis-à-vis de la façade. D'ailleurs cette photo n'illustre que la façade linéaire et non la profondeur de la construction, de sorte qu'il n'est pas possible de l'utiliser comme point de référence pour les extensions. Ce point sera précisé dans la légende de la photo pour lever toute ambiguïté.</p> <p>→ Compléter la légende des photos ALTIC pour préciser qu'il s'agit de photo d'insertion et non d'une validation de l'emprise de l'extension.</p> <p>Enfin, il est précisé que la surface de 800m² est constructible, dans les conditions de la zone Up qui s'appliquent à tout le secteur. Le SCOT et le PLU affichent clairement la volonté de préserver les résidences de loisirs. Au besoin, si l'évolution de la station le nécessite, le règlement du PLU pourra être réactualisé en conséquence.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p>	

<p>Contribution Anonyme n°1</p> <p>Observation n°26</p>	<p>Quartier ALTIC – Zonage Up « QUARTIERS TOURISTIQUES »</p> <p>Le contributeur conteste plusieurs règles du zonage Up applicable sur le quartier ALTIC, qui sont jugées trop restrictives.</p> <p>Il déclare que cette réglementation confuse voir 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>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Le règlement du PLU n'interdit l'implantation que sur les limites séparatives de fond. Ces dernières sont rarement (voir même pas du tout) concernées par l'implantation éventuelle de garage (qui s'implante en limite des voies et emprises publics et potentiellement sur les limites séparatives latérales).</p> <p>Toutefois les élus ont fait le choix d'imposer un recul minimum de 2m depuis les voies et emprises publiques pour maintenir un espace suffisant à la manœuvre des véhicules ou à leur stationnement. La possibilité d'admettre une implantation en limite avec une zone agricole ou naturelle remettrait en question les principes de valorisation et intégration des franges urbaines (lesquelles constituent des zones tampon / de transition jouant tant un rôle écologique que paysager).</p> <p>→ Pas de suite à donner</p> <p>Concernant les règles d'emprise au sol, cf. contributions 9 et 10, toutefois le règlement n'admet plus le changement de destination en habitat, ce qui ne justifie plus le besoin en matière d'emprise au sol exposé.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p> <p>Concernant les règles de hauteur, cf. contributions 9 et 10. La règle de hauteur se mesure par rapport à la sablière. Dans le modèle ALTIC, la sablière correspondrait à l'angle de la toiture formé à 13°. Il pourra être possible de détailler ce point dans le règlement.</p> <p>→ Préciser les points de mesure de la hauteur pour les chalets ALTIC</p>	

<p>Mme BERNEOUD RAEIS Marylène</p> <p>Observation n°23</p>	<p>Quartier PAGOTINS – Zonage Up « QUARTIERS TOURISTIQUES »</p> <p>Propriétaire d'un Pagotin, Mme BERNOUEOUD 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</p>
--	--

	<p>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.</p> <p>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> <p>Demande :</p> <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.</p>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Confère remarques précédentes. L'intervention du CAUE pourra permettre d'accompagner au mieux les usagers en phase projet, notamment dans le cadre de permanences organisées au sein de la nouvelle maison France Services, qui ouvrira le 6/01/2026 à Métabief.</p> <p>→ Il pourra être donné suite à la demande dans les conditions évoquées précédemment</p>	

2. THEMATIQUE QUARTIERS TOURISTIQUES

Réponse de la commissaire enquêtrice

Les quartiers touristiques, et plus précisément les quartiers des Pagotins et celui des chalets (Altic I et II) ont bénéficié d'un focus dans le diagnostic, l'OAP thématique et l'annexe au règlement relatif aux quartiers touristiques. Cela traduit la considération portée à ces quartiers, ces constructions modulaires singulières qui marquent autant par leur caractère architectural singulier que par leur l'histoire. J'ai pu apprécier in situ les problématiques rencontrées, notamment pour l'amélioration du confort (notamment énergétique), tout comme la nécessité d'encadrer la préservation de leur caractère architectural. L'urbanisation dans son ensemble interroge également les accès et le stationnement.

Les observations recueillies lors de l'enquête publique ont permis d'affiner certains points réglementaires. La collectivité a confirmé les obligations relatives à la préservation des voisinages.

Le principe de conservation de l'unité architecturale des modèles n'est pas remis en cause. Mais elle ne simplifie pas pour autant l'exercice du projet, visant à concilier une approche architecturale avec des configurations de terrain (et d'exposition pour les Pagotins) très diverses.

Aussi, l'initiative de la collectivité de faciliter les permanences du CAUE au sein de la maison France Service est-elle particulièrement adaptée ; le CAUE, dans le cadre de ses missions de Conseil aux particuliers, pourra apporter un regard extérieur et professionnel, qui bénéficiera au projet et à son intégration dans son voisinage.

Il y a eu là un dialogue efficace qui mérite d'être salué.

3. THEMATIQUE OAP

3.1 RUE REINE DES PRES – OAP 03

<p>M. PARRIAUX Christian, assisté de Me ACHOU-LEPAGE Avocat</p> <p>Observation n°2</p>	<p>ZONAGE REGLEMENTAIRE - ZONAGE N U - CONSTRUCTIBILITE Parcelle C 154</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 ».</p> <p>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> <p>Demande : 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.</p>
--	---

Réponse de la commune :

La demande est recevable et s'inscrit dans la logique de développement opéré sur la partie Nord. Le maintien initial en zone naturelle s'appuyait sur la préservation des boisements existants, mais ces derniers semblent constituer en un alignement d'arbres qui pourrait ne pas être remis en cause en limite séparative. L'OAP pourra préciser que toute coupe d'arbre devra être compensée et faire l'objet d'une expertise préalable pour vérifier l'absence d'espèce protégée.

→ Modifier le plan de zonage et intégrer la parcelle au sein de la zone U en OAP en prévoyant une préservation de la haie existante et maintien de la limite de fond en continuité des parcelles adjacentes.

Modification proposée :



<p>M. et Mme BERTHIER DEROSE Résidents Avenue Reine des Prés</p> <p>Observation n°19</p>	<p>ZONAGE REGLEMENTAIRE CADRE de VIE</p> <p>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> <p>Ils indiquent que leur quartier est composé 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>Demande :</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>Demande :</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, aggraverait, l'effet de surplomb, et la sensation de promiscuité. Ils estiment que ces dispositions méritent d'être modifiées.</p> <p>Demande :</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>
	<p>Réponse de la commune :</p> <p>Le règlement du PLU prévoit déjà d'encadrer les composantes architecturales des constructions. Toutefois, une relecture de ces dernières pourra être effectuée pour voir s'il est nécessaire de compléter au besoin les OAP en ce sens.</p> <p>Concernant les règles de hauteur, il y a lieu de corriger la carte page 9 les dispositions spécifiques pour limiter les règles de hauteur à l'existant.</p> <p>→ Il pourra être donné suite à la demande.</p> <p>Concernant la densité, il est rappelé que cette dernière s'applique au regard des orientations traduites au titre du SCOT. La possibilité de prévoir une implantation en limite séparative va dans le sens des principes de densification traduits dans le PLU.</p> <p>Par ailleurs, suite à la remarque de M. Parriaux et à la proposition d'élargir l'OAP U3 à la parcelle C154, la surface totale de l'OAP sera portée à près de 1300m² (soit 2.6 logements). Il est donc possible d'augmenter l'emprise de la zone en maintenant la programmation initiale, ce qui répondrait aux remarques soulevées.</p>

→ Il pourra être donné suite à la demande en corrigeant l'OAP U3 en conséquence (cf point 1)

L'état des réseaux a été pris en compte dans les différents diagnostics et jugé satisfaisant par les gestionnaires de réseaux dans le cadre des avis PPA, au regard des possibilités d'évolution et des travaux programmés.

Si des problématiques ponctuelles subsistaient elles seraient étudiées lors du dépôt de demande d'autorisation.

→ Pas de suite à donner

<p>M. et Mme DUBOIS Propriétaires des parcelles YA 34 et 325, avenue Reine des Prés</p> <p>Observation n°17</p>	<p>ZONAGE REGLEMENTAIRE – OAP U3 Parcelle AK23</p> <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'appliquent 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 ».</p> <p>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>Demandes :</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 l'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>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>A titre liminaire il est rappelé que les objectifs de densification répondent aux orientations du SCOT et qu'ils ont été traduits dans les OAP au titre de leur notion de compatibilité. Il appartiendra, lors de l'instruction, de vérifier si la création d'un logement est jugé compatible ou pas avec les OAP. Notons également que la parcelle riveraine (initialement classée en zone N) sera traduite en zone U, portant la surface totale de l'OAP à près de 1300m² (soit 2.6 logements). Il est donc possible d'augmenter l'emprise de la zone en maintenant la programmation initiale, ce qui répondrait aux remarques soulevées.</p> <p>→ Il pourra être donné suite à la demande.</p> <p>Concernant l'obligation de planter la haie, il est relevé que cette dernière peut être aménagée sur l'emprise agricole (leur appartenant), sans que cela ne vienne réduire l'emprise de la zone constructible.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p> <p>Enfin, concernant les règles du PLU, ces dernières s'inscrivent dans la continuité des constructions existantes. Il n'y a pas lieu d'admettre une implantation en limite de voie d'autant que les règles admettent l'implantation en limite séparative de fond.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p>	

3.1 RUE REINE DES PRES – OAP 03

Réponse de la commissaire enquêtrice

La réponse globale de la collectivité me semble concilier au mieux aux différentes demandes tout en maintenant les exigences qualitatives. **L'OAP constituera un cadre régulateur.** La nouvelle emprise dessinée sur le croquis me semble adaptée, et équilibrée entre l'objectif de modération de la consommation foncière poursuivi par la commune, et les aménités assurées le cadre paysager à l'Ouest.

3.2 RUE DU TELESIEGE – OAP 02

<p>M. et Mme IEGNOS Résidence Les Genévriers à METABIEF</p> <p>Observation n°1</p>	<p>CADRE DE VIE</p> <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>1- 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>2- 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. Dans le même esprit, ils suggèrent de végétaliser davantage les espaces publics, et notamment la place Xavier AUTHIER.</p>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>1-Cf Contribution n°19.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p> <p>2-Les observations vont dans le sens des réflexions et traductions engagées par les élus. Les règles de hauteur, de démolition et de sur-densification sont encadrées de manière générale pour éviter de reproduire les erreurs du passé. La préservation de l'environnement et des paysages est mise au premier plan avec des règles de maintien de la végétation. Toutefois, les doléances portent sur l'OAP U2 qui a fait l'objet de réflexion pour encadrer le nombre de logements (5 logements neufs au maximum) au titre des objectifs de densification.</p> <p>Il s'agit d'encadrer le développement d'une opération permettant de créer une transition douce entre l'immeuble (habité par le requérant) et les zones pavillonnaires plus aérées. Le reliquat non aménagé de la zone est classé en zone UC, le bâtiment existant n'a pas été identifié par le CAUE comme présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique et les OAP ne s'opposent pas à sa démolition. Les nouvelles constructions (inscrites au sein de la zone UC) sont limitées à 7m (ce qui est en cohérence avec l'immeuble d'habitation riverain avec un possible R+1+comble). Le règlement impose le maintien des plantations ou leur remplacement à hauteur de 100%. En cas de besoin, les OAP pourraient être complétées pour encadrer la zone de replantation (en façade avec l'immeuble existant par exemple).</p> <p>→ Compléter l'OAP U-2 par une zone de replantation de la végétation</p>	

3.2 RUE DU TELESIEGE – OAP 02

Réponse de la commissaire enquêtrice

Effectivement, et mon analyse rejoint la réponse formulée par la collectivité : l'enjeu de la zone OAP 02 dépend du **rapport d'échelle** entre l'existant et le projet.

A l'observation sur le terrain, ce principe est fortement conditionné par le maintien ou non du chalet situé sur la parcelle AH 29 et des garages de la parcelle connexe. Mais un rez-de-chaussée + 1 niveau + combles correspond au volume la construction existante située à l'arrière du chalet (RDC + 1 niveau). C'est également proportionnel aux gabarits des habitations situées de l'autre côté de la rue du Télésiège.

RECOMMANDATION :

Il serait souhaitable de d'apporter un complément sur la végétalisation en précisant la **diversification** attendue. A terme, il me semble que les arbres collaboreront plus efficacement à l'intégration paysagère.

4. THEMATIQUE « MONTAGNE et TOURISME »

4.1 STATION / Changement de destination

<p>M. Laurent POURCHET Restaurateur l'Authentic By Donat - Station de Métabief</p> <p>Observation n°16</p>	<p>ZONAGE REGLEMENTAIRE - CHANGEMENT de DESTINATION UA Local commercial 9 Place Xavier AUTHIER</p> <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.</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> - Usage actuel : Une partie du local (environ 100 m²) est utilisée pour une cuisine (alimentant des distributeurs automatiques) et des bureaux administratifs. - 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. - 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><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>Demande : 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>
<p>Réponse de la commune : Le règlement de la zone admet déjà cette mixité de destination. Toutefois la destination « habitat » n'est pas admise dans la zone car elle n'est pas compatible avec les enjeux commerciaux et touristiques du cœur de station. L'hébergement des travailleurs saisonniers est un enjeu pris en considération par la commune, mais qui peut trouver des solutions en dehors de la zone station (ex : maison des saisonniers en cours de construction Rue des Viscernois)</p> <p>→ Pas de suite à donner</p>	

<p>Mme Lynda Monnier SCI PIMELEY Propriétaire de locaux commerciaux 9 Place AUTHIER</p> <p>Observation n°25</p>	<p>ZONAGE REGLEMENTAIRE - CHANGEMENT de DESTINATION UA Local commercial Façade Sud Ouest 9 Place Xavier AUTHIER</p> <p>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 »)</p>
<p>Réponse de la commune : Le règlement de la zone UA n'admet pas l'habitat. IL semble que cette position est à tenir car l'objet de cette zone est de préserver les cellules d'activités aux pieds des pistes. (cf remarque précédente)</p> <p>→ Pas de suite à donner</p>	

4.1 STATION / Changement de destination

Réponse de la commissaire enquêteur

→ La zone UA est une zone urbaine à vocation principale d'activité économique. A considérer son implantation privilégiée au pied des pistes, elle constitue un espace dédié qu'il convient de conforter plutôt que d'affaiblir. **Le dynamisme de la STATION en dépend.** La zone UA est un espace limité et circonscrit. L'objectif de modération foncière s'imposant, il apparaît raisonnable dès lors de préserver la capacité de la zone UA pour les activités économiques.

Il est souhaitable que les activités économiques soit déconnectées de l'habitat afin d'éviter des cohabitations mal vécues et incommodités. Je recommande de maintenir les dispositions prévues pour la zone UA.

4.2 MONTAGNE et TOURISME

<p>M. Sylvain MONCIAUD Gérant de la SARL Métabief Aventure</p> <p>Observation n°8</p>	<p>LOI MONTAGNE – STECAL – ACTIVITES LOISIRS</p> <p>Lors de l'entretien avec la Commissaire Enquêtrice, 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>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>L'emprise du STECAL a fait l'objet d'un repérage basé sur les emprises actuellement urbanisées. Initialement, l'emprise du secteur était plus élargie, mais les services de l'Etat, dans le cadre de réunion de travail, ont demandé à ce que l'emprise soit réduite au regard de l'usage actuel du sol (pour ne pas engendrer de consommation supplémentaire en réponse aux objectifs de modérations affichés au titre du PLU).</p> <p>Ce STECAL a été abordé et soumis à l'avis de la CDPENAF qui a confirmé lors de la séance que les STECAL ne pouvaient être autorisés que pour prendre en compte des projets de constructions, et non pour anticiper un possible développement. Tout projet de développement futur sera à questionner dans le cadre de possibles adaptations du PLU.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p>	

<p>M. THIERIOT Directeur du Syndicat Mixte du Mont d'Or</p> <p>Observation n°22</p>	<p>STATION Métabief-Mont d'Or / MASSIF et SOMMET du MOROND</p> <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. Cette ambition appellerait selon le Directeur du SMMO, deux évolutions majeures du PLU :</p> <p>- Concernant le BAS DE LA STATION : 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.</p> <p>- Concernant le MASSIF ET LE SOMMET DU MOROND : 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> <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</p>
---	---

	<p>activités sportives. Le propos est illustré à l'aide d'un plan d'aménagement (pré-étude) - P.J. 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><i>"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".</i></p>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Il a déjà été de reporter les études réalisées sur les portes de station au sein des OAP. Elargir l'OAP de la Grande Raie pour en faire une OAP Coeur de station (questionnant les accès, le stationnement sur la place Xavier Authier, l'aménagement des pieds des pistes et la complémentarité entre les activités proposées) nécessite des réflexions qui dépassent le seul cadre du PLU et les compétences de la Commune et qui ne saurait être introduite après enquête publique sans modifier substantiellement le dossier.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p> <p>A titre liminaire, il est renvoyé à l'argumentaire mis en avant au titre de la réponse faite aux personnes publiques associées. Il est important de ne pas confondre le « domaine skiable », notion encadrée par la Loi Montagne » de toute autres activités propres au dit domaine. Ainsi, il est normal que le PLU ne se réfère qu'à cette seule notion. Concernant le développement envisagé il est rappelé que le PLU est soumis aux dispositions de la loi Montagne et que les aménagements relevés ne peuvent être traduits qu'au sein de secteur de taille et de capacités d'accueil limités, alors soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Le passage devant cette commission nécessite que soit préalablement établi un projet concret qui permet de mettre en place les prescriptions adaptées, ce qui n'est pas le cas ici. En outre, la CDNPS évaluera les incidences du projet vis-à-vis des enjeux en présence. Aussi, il est rappelé que le sommet du Morond intègre l'Espace Naturel Sensible (ENS) du Mont d'Or dont l'actualisation du diagnostic environnemental (2023) a mis en évidence la présence d'un certain nombre d'espèces protégées et/ou menacées sur ce secteur. Sur le secteur envisagé par le SMMO pour le développement d'activités ludiques (cf. carte jointe à la contribution), le diagnostic de l'ENS identifie un enjeu écologique « prioritaire » en raison de la présence d'une espèce de papillon menacée en Franche-Comté, l'azuré du méliot. Le développement d'équipements ludiques sur ce secteur entraînerait une dégradation des prairies montagnardes et une régression de l'habitat naturel de cette espèce. L'accroissement de la fréquentation du site et le cantonnement de cette fréquentation sur les espaces naturels limitrophes de la plateforme d'arrivée du téléski irait ainsi à l'encontre des enjeux de l'ENS en occasionnant piétinement et dérangement de ces espaces naturels actuellement voués à un usage agricole. Ils nécessiteraient également la mise en place d'infrastructures spécifiques pour gérer ce nouveau type de fréquentation sur le Morond (poubelles, toilettes...).</p> <p>Le développement d'équipements ludiques sur ce secteur risque également de remettre en cause la qualité du panorama exceptionnel depuis le Morond, qui repose sur un paysage agropastoral de montagne encore relativement préservé.</p> <p>Il est toutefois rappelé que le règlement de la zone N autorise 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 implantées. »</p> <p>Il est également précisé que le SCoT du Pays du Haut-Doubs, approuvé le 27 mars 2024, classe le sommet du Morond en « réservoir de biodiversité » où l'urbanisation « est limitée à des aménagements légers visant une valorisation écologique, pédagogique, touristique et de loisirs exceptés dans les espaces les plus fragiles où la fréquentation doit être maîtrisée. » (prescription 9b du DOO).</p> <p>En dernier lieu, d'un point de vue réglementaire, il n'est pas possible de créer des STECAL sans passage devant la CDNPS, ce qui nécessiterait de réarrêter le PLU. En outre, la création d'un secteur nécessite également l'avis de la CDPENAF qui veille à ce que les secteurs en question soient limités et exceptionnels et qu'ils répondent à des projets concrets et viables. A toutes fins utiles, la mise en compatibilité du PLU pourra être questionnée le cas échéant, si les conclusions des études environnementales le justifient.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p>	

4.2 THEME MONTAGNE ET TOURISME

Réponse de la commissaire enquêtrice

Concernant le MASSIF ET LE SOMMET DU MOROND

Un STECAL ne peut pas soustraire un projet des obligations paysagères et environnementales auxquelles il est soumis, ni le justifier. Et dans l'ordre, il convient de pouvoir s'assurer de sa compatibilité et de recueillir les avis.

- Concernant le BAS DE LA STATION :

Le plan-guide présentant les aménagements envisagés sur le cœur de station, et traitant l'interface entre la Grande Raie et les quartiers résidentiels est produit dans le dossier d'enquête, dans le volume exposant les choix retenus pour élaborer le règlement.

la collectivité indique qu'il sera reporté également sur les OAP thématiques liées à la valorisation du cœur de la station. A l'analyse du Plan-Guide et de l'OAP Grande Raie, je n'observe pas d'incohérence entre les connexions. L'ouverture sur le Grand Paysage et la place du végétal sont des principes et motifs partagés.

<p>M. Alexandre ROUSSELET Secteur Sommet du Morond – Propriétaire d'un chalet</p> <p>Observation n°24</p>	<p>TOURISME – Loi MONTAGNE – Zonage Nr – CHANGEMENT DESTINATION Parcelle B 32</p> <p>M. ROUSSELET est propriétaire d'un chalet sur le Morond (parcelle B32). 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. 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>
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Il peut être possible d'admettre une possible extension des bâtiments isolés pour anticiper la possibilité de réaliser des terrasses ou des aménagements indépendants (sas d'entrée) en cas de projet d'hébergement touristique.</p> <p>→ Il peut être possible de donner suite à la demande en encadrant l'extension des constructions existantes : « Seules sont autorisées les extensions ou annexes des bâtiments repérés au document graphique dans la limite de 15m² d'emprise au sol globale par construction principale d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être implantées à moins de 10m de la construction principale. »</p>	

Réponse de la commissaire enquêtrice

La réponse de la collectivité m'apparaît proportionnée aux enjeux du site.

5. THEMATIQUES TRANSVERSALES ou MULTIPLES

<p>COLLECTIF de suivi du PLU de METABIEF</p> <p>Observation n°5</p>	<p>CONCERTATION - OAP « Grande Raie » - POPULATION et DENSITE – PAGOTINS - DOLINES -</p> <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. 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> <p>CONCERTATION 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. 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> <p>OAP GRANDE RAIE 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>Demandes :</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.
- 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.

POPULATION et 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** réalistes 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

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).

DOLINES

- 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...)

Réponse de la commune :

Concernant **la concertation**, les élus soulignent que de nombreuses réunions publiques et de modes de communication ont été mis en oeuvre pour une concertation poussée, largement au-delà de la stricte exigence réglementaire. Ils tiennent à rappeler pour autant que la phase de concertation permet d'associer la population aux réflexions (ce qui a été fait dans le cadre du PADD) mais la phase de traduction réglementaire doit être faite avec un objectif global, sur la base des éléments définis dans le PADD. Il s'agit d'un travail d'allers-retours pour vérifier la cohérence des prescriptions avec tout le contexte normatif, le PADD, le SCOT, et les avis des PPA. Le collectif agit pour les intérêts de ceux qui y contribuent, la collectivité, elle, est garante de l'intérêt général et agit en ce sens.

Concernant **l'OAP Grande Raie**, s'il est utile de revenir sur ce projet, déjà questionné et débattu lors de la révision simplifiée de 2016, dont l'intérêt général a été admis par la CDPENAF, puis confirmée par le Tribunal administratif et la cour d'appel, suite à une procédure initiée par quelques riverains, il nous semble que les éléments mis en avant par le collectif sont précisés dans les OAP et le caractère de cette voie de secours est encadré, il n'y a pas plus d'élément à exposer dans le cadre de l'OAP.

Il ressort toutefois une incompréhension liée au fait que le collectif ne veut pas / ne peut pas détacher la procédure de planification du PLU, de celle liée à l'aménagement (l'opérationnalité) de la zone.

Toutefois, dans un esprit d'apaisement, il sera possible de compléter les OAP pour préciser noir sur blanc que la voie de secours ne supportera qu'un trafic véhicules de secours et un trafic « modes doux » et agricole. En aucun cas il ne s'agit d'une voie de contournement qui sera ouverte au public, riverain ou usagers de la station.

Concernant la question de l'éventuel élargissement de l'OAP, CF réponse faite au SMMO ci-dessus sur ce point.

La volonté politique des élus est affichée à travers cette zone et cette dernière est encadrée par les OAP qui imposent une opération d'ensemble et un échelonnement. Il est donc tout naturel que les études se poursuivent en parallèle du PLU.

-Compléter l'OAP Grande Raie

Concernant les **projections démographiques** l'évolution des différentes données mobilisables dépend de la période de révision du PLU et de la mise à jour des données INSEE. Sur ce point il est précisé à titre liminaire que les données INSEE ne sont que des projections et qu'elles ne constituent pas des données objectives et réelles. La prise en compte de ces projections est intégrée aux réflexions dans le cadre de la planification des capacités de développement, quoi qu'il en soit, il est mis en évidence que la commune ne justifie pas son besoin démographique au regard de la population, mais bien au regard des logements mobilisables. Seuls les logements (qui constituent une référence sûre et concrète) permettent d'évaluer les projections démographiques à venir. En dernier lieu, les choix retenus s'efforcent à argumenter cette thématique et la prise en compte des logements réalisés sur la période 2021-2025 est déjà intégrée aux projections puisque le PADD établit des scénarios à partir de 2021.

Mettre à jour perpétuellement les données INSEE n'est pas constructif dans le sens où la population ne fait pas que s'accroître, elle varie en fonction des indicateurs liés au solde migratoire, au desserrement des ménages et au vieillissement de la population. En dehors de ces éléments, aucun recensement exhaustif officiel reconnu par les services de l'État, ne permet de mobiliser les données demandées par le collectif. Si tout était aussi simple il serait plus facile de tirer des projections plus « réalistes », malheureusement il est important de garder en tête que la simple mise à jour du nombre de logements ne permet pas d'établir une mise à jour réelle de la population (sauf à faire le recensement précité). Du coup, il est normal et même logique de s'appuyer sur les dernières données INSEE disponibles, d'autant plus que celles-ci constituent les éléments de références employés au titre du SCOT, par les services de l'Etat, les dotations... En outre, une fois ces données mises à jour il est important de garder des données similaires, aussi il ne peut pas être envisageable de mobiliser la données « logements » sur la base du recensement des permis de construire (parce que d'abord les permis sont accordés mais pas nécessairement finalisés au moment du recensement (ce qui viendrait alors surestimer la population) et puis ensuite parce qu'il est nécessaire de comparer des données comparables. Prendre le taux d'évolution de l'année N-2, avec le nombre de logements de l'année N et la population de l'année N-1 ne permet pas d'établir des projections réalistes. Cela est utopique.

Concernant la densité, là encore le plus ne peut pas tout encadrer, tout prévoir. La mise en application de la densité de 20 logements à l'hectare est encadrée dans les zones de développement soumises à OAP, ainsi que sur les espaces supérieurs à 1500m². Mais ce que le collectif ne prend pas en compte c'est que la création de logements n'est elle-même pas assurée car les perspectives de croissance jusque-là rencontrées l'ont été grâce aux dispositions du PLU actuel (lequel prévoyait des zones de développement), ce qui n'est plus le cas actuellement puisque les logements sont mobilisables presque intégralement par le biais du renouvellement.

Il pourra toutefois être possible de mettre à jour l'étude de densification, cette dernière ayant été réalisée avant la réalisation des projets mentionnés par le collectif.

→ Mettre à jour l'étude de densification

-L'ajout des dolines sera questionné au regard des éléments à dispositions des cabinets et sur la base des données mises à jour par les services de l'Etat.

→ Mettre à jour les dolines sur les plans graphiques et vérifier leur cohérence au sein des rapports.

<p>Mme Sandrine BOILLOT Conseillère municipale METABIEF</p> <p>Observation n°13</p>	<p>ZONAGE REGLEMENTAIRE - ZONAGE A U Parcelle AK23</p> <p>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> <p>Concertation. 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, <u>précisant qu'elle ne remet pas en cause le PLU dans sa globalité</u>. 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>
--	--

Réponse de la commune :

Sur le sujet de la communication des propriétaires fonciers, il est rappelé que cette démarche n'est pas obligatoire et pas non plus recommandée compte du nécessaire principe d'équité. Chaque propriétaire foncier est chargé de se renseigner sur l'évolution du droit, et plusieurs outils de communication (suffisamment élargis) ont été mis en œuvre pour le leur permettre.

Il est également normal que les documents affichés en mairie viennent à évoluer au fil des réflexions puisque des ajustements ont été apportés au projet tout au long de sa réalisation (notamment à l'issue des réunions avec les personnes publiques associées, le bilan de la concertation...).

→ Pas de suite à donner

Concernant le principe de relocalisation du « Conifer », ce dernier n'a pas été retenu car abandonné. Quoi qu'il en soit le secteur est classé en zone A et accueille les locaux techniques des équipements publics.

→ Pas de suite à donner

Concernant les projections démographiques il est nécessaire de rappeler que beaucoup d'efforts ont été fait pour clarifier les projections. Ces dernières s'appuient sur des données mobilisables à un instant « T » et ne peuvent être jugées exhaustives, d'autant que sur les 150 logements évoqués il n'est pas mis en évidence ceux qui contribuent à participer à compenser le desserrement des ménages (car même si de nouveaux habitants arrivent sur le village, d'autres le quittent). C'est pour cette raison qu'il est nécessaire d'utiliser les derniers recensements en vigueur. En outre il est rappelé que ce n'est pas la population qui sous-tend la perspective de création de logements, mais la création de logements qui permet d'estimer la population. De sorte que même s'il devait être mis en avant que les données seraient à révisées (encore et encore), le nombre de nouveaux logements définit, lui ne change pas). A toute fins utiles, un travail sera fait avec les élus pour clarifier la prise en compte des 150 logements évoqués.

→ Les choix retenus seront relus pour vérifier la prise en compte des logements évoqués

L'OAP U2 comporte bel et bien une règle de densité maximale puisque le nombre de logements est limité à 5.

→ Pas de suite à donner

<p>Contribution anonyme n°2 Observation n°27</p>	<p>CONCERTATION – ESTIMATION de la POPULATION</p> <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.
--	---

	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>Réponse de la commune :</p> <p>Pas de remarque à apporter concernant le débat du PADD ou la concertation. Toute la procédure respecte les dispositions du Code de l'urbanisme. Il en va de même concernant la transparence vis-à-vis des propriétaires, la commune n'est pas tenue de renseigner ces derniers individuellement.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p> <p>Concernant l'estimation de population, tout le raisonnement a été apporté dans le cadre des choix retenus et de la réponse aux personnes publiques associées. Il est normal que le PLU se base sur des données qui évoluent et elles ne peuvent être questionnées au fur et à mesure. Les données INSEE de 2021 étaient les données de référence au moment du débat du PADD.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p> <p>Les OAP font toutes l'objet d'une densité traduite au sein du tableau de programmation.</p> <p>→ Pas de suite à donner</p>	

Réponse de la commissaire enquêtrice

Eléments de réponse concernant la **CONCERTATION** suite à mon analyse attentive du dossier d'enquête et des bilans de concertation produits.

1-Les modalités d'interaction avec la population ont mobilisé **différents registres** : ateliers avec la population animés par les architectes du Conseil d'Architecture et de l'Environnement, réunions publiques, entretiens individuels lors de permanences ou à la demande, expression écrite sur le registre déposé en mairie ou sur la plate-forme dématérialisée dédiée du cabinet DORGAT.

2-La **prise en considération des contributions du public** : l'ensemble des questions déposées sur les registres ont fait l'objet d'une réponse, et le cas échéant d'ajustement ou de complément dans le PLU.

3-La concertation a été maintenue durant toute la phase de l'élaboration du PLU. Le processus de révision générale ayant été conduit sur 10 ans il est compréhensible que le **rythme** s'adapte à des phases actives et productives de l'étude.

4-Les trois phases essentielles du PLU sont bien présentes dans la concertation.

- Une approche pédagogique et impliquante pour aborder le développement durable, les changements et les transitions (Ateliers avec la population animés par le CAUE).
- Présentation du PADD. Pièce fondatrice du PLU, il expose à travers des orientations et des objectifs, l'ambition portée par la collectivité pour son territoire et les différents chemins pour y parvenir. Bilan intermédiaire
- Présentation de l'ensemble du PLU et surtout sa partie réglementaire attendue du public. Bilan global

→ Les moyens mis en œuvre pour la concertation me semblent tout à fait adaptés et proportionnés aux enjeux portés par la révision générale du PLU de METABIEF.

→ La collectivité a porté une attention aux observations collectées durant la phase de concertation préalable, produisant des réponses, procédant à des ajustements du projet ou le cas échéant, exposant les motivations et arguments permettant d'expliquer les choix retenus

Eléments de réponse concernant l'**OAP GRANDE RAIE** (zone Aue, destinée au développement d'équipements publics).

J'ai bien pris la mesure de la réserve relative au projet de la Grande Raie. A mon sens, il tient essentiellement à la confusion entre une OAP, l'orientation d'aménagement et de programmation, et un projet opérationnel.

L'OAP vise à traduire de manière qualitative, sur des quartiers ou secteurs ou sur des enjeux du territoire, les **ambitions** et la **stratégie territoriales** en termes d'aménagement. Sa formalisation et le niveau de détail ne sont pas comparables à un projet opérationnel.

→ Ni la vocation exposée de la zone (développement d'équipements publics), ni ses éléments intrinsèques de l'OAP (halle couverte, réseau de chaleur, les équipements socio-culturels, sportifs) n'ont été remis en cause.

→ En ce qui concerne la nature de la *voie* longeant par le sud le secteur, il est bien confirmé sa double vocation la mobilité douce et de voie de secours, mobilisée en cas de nécessité et pour pallier en cas d'urgence, aux encombrements observés sur le secteur de la station. Son usage occasionnel pour la gestion du site (livraison des équipements) me semble également raisonnable et cohérent avec la destination de la zone.

→ L'accès à la zone pastorale située au sud sera assuré. Le secteur public sera connecté avec l'allée des Pivettes, de l'allée des Chalets et de la Place Xavier Authier.

La portée des orientations fléchées sur des équipements et espaces publics me semblent proposer un **espace de mixité**, à l'usage des habitants comme de la population touristique.

→ Le détail de l'OAP présentée dans le dossier m'apparaît conforme avec le niveau de détail attendu.

M. MEUTERLOS METABIEF Conseiller municipal Observation n°21	TEMOIGNAGE 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
Réponse de la commune : -Cette remarque ne nécessite pas de réponse particulière	

M. et Mme TOUILLER Résidence secondaire à METABIEF Observation n°3	TEMOIGNAGE M. et Mme TOUILLIER 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.
Réponse de la commune : -Cette remarque ne nécessite pas de réponse particulière	

Mme Sophie FAIVRE DGS Observation n°5	CORRECTION MATÉRIELLE Mme FAIVRE souligne qu'une correction est nécessaire sur le plan de zonage pour mettre en cohérence le numéro du Petit Morond en qualité de bâtiment repéré (n°7 et non n°18)
Réponse de la commune : Le report des numéros des bâtiments repérés sur les plans de zonage devra être mis en cohérence avec ceux identifiés dans le cahier architectural. → Modifier le document en conséquence	
Précision de la commissaire enquêteur <i>L'observation de Mme FAIVRE avait bien été prise en considération mais j'avais omis de le reprendre dans le PV de synthèse. Cette omission est corrigée dans le présent rapport. Il s'agit d'un décalage entre la numérotation sur le plan de zonage de différents bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L151-19 du CU et le Cahier des prescriptions architecturales (volume 4.3 du dossier d'enquête publique). → Pour autant, le recensement patrimonial présente des descriptions précises et des illustrations évitant toute ambiguïté. Il n'y a donc pas de possible erreur d'interprétation entre les biens repérés et les prescriptions particulières. Dans la version approuvée, cette simple erreur matérielle sera corrigée par un accordement des numérotations.</i>	

SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Dans la forme

La fréquentation du public lors des permanences et des entretiens a montré l'intérêt de la population pour la révision générale du PLU. Les conditions d'organisation diversifiées retenues par la commune de METABIEF se sont révélées pertinentes et adaptables pour s'arranger des disponibilités des contributeurs.

Sur le fond

Une première préoccupation majeure est liée au **caractère de constructibilité**, et d'**habitabilité** et les observations interrogeaient le zonage ou le règlement. Certains **lieux** ont également focalisé l'attention du public : la station METABIEF-Mont d'Or, l'OAP Grande Raie ainsi que la MONTAGNE.

1. VILLAGE.

Si la question de la constructibilité a été au cœur des préoccupations et des contributions concernant le village et ses quartiers, chacune des situations exposées est particulière. Il est possible de distinguer deux postures : les demandes de modification de zonage, visant à restaurer ou obtenir un caractère constructible, ou les précisions ou modifications réglementaires afin de permettre des projets. Elles ont fait l'objet d'une réponse circonstanciée de la part de la collectivité, en rappelant les motifs ou le cas échéant les ajustements possibles. La réglementation relative aux quartiers touristiques, chalets ALTIC principalement, a fait l'objet de contributions détaillées et techniques.

2. La STATION

Deux demandes sont relatives à un changement de destination en zone UA, de local commercial en hébergement. Une demande de modifier et d'étendre l'OAP « Grande Raie » en une OAP « Cœur de Station » afin d'accorder les transformations attendues sur ces secteurs.

3. La MONTAGNE

La préoccupation majeure concerne la possibilité d'y exercer des activités d'accueil, d'activités sportives et de loisirs. Les STECAL sont questionnés, leur emprise étant jugée insuffisante à pouvoir porter les projets envisagés.

Les observations déposées ne remettent pas en cause les fondements qui sous-tendent le projet de PLU, et l'esprit général du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable). Une majorité formule des requêtes sectorisées et des adaptations réglementaires.

La commune a **porté une attention à chacune des demandes formulées**. Des réponses ont été apportées à chaque contributeur dans le cadre de son mémoire en réponse.

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de METABIEF (25)

Ouverte du du lundi 27 Octobre 2025 au vendredi 28 Novembre 2025



_ 2 _ **CONCLUSIONS ET AVIS**

Etabli par Yolande GUYOTON, commissaire enquêtrice

SOMMAIRE

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Chapitre 1 – PARTIE INTRODUCTIVE

- 1-1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE
- 1-2 LE PROJET ET LES ENJEUX
- 1-3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE
 - A -Consultations obligatoires préalables
 - A1-Bilan de la concertation préalable*
 - A2-Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées*
 - B -Dossier d'enquête publique
 - C -Déroulement de l'enquête publique

Chapitre 2 – APPRÉCIATION DU PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

- 2-1 LES DISPOSITIONS DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DE METABIEF ET SON **ADÉQUATION AVEC LES SCHÉMAS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS**
- 2-2 ADÉQUATION ET INCIDENCES DU PROJET DE PLU DE METABIEF AVEC LES **GRANDS PRINCIPES DU DROIT DES SOLS**
- 2-3 OBSERVATIONS ET REQUÊTES INDIVIDUELLES

Chapitre 3 – CONCLUSIONS GÉNÉRALES

- 4-1 sur la qualité des documents d'étude
- 4-2 sur la RÉVISION GÉNÉRALE du PLU de METABIEF

AVIS

I - Partie introductive

1.1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de METABIEF (Doubs). Elle s'inscrit dans la mise en compatibilité du document de planification avec les normes législatives, réglementaires et supra-communales applicables sur le territoire, notamment les objectifs de la Loi Climat et Résilience et les orientations du SCOT du Pays du Haut-Doubs approuvé le 17 mars 2024.

1.2. Le PROJET et ses ENJEUX

Rappel de l'introduction de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique relative à la révision générale du PLU

« Les caractéristiques principales du projet portent sur la révision du PLU afin de le mettre en compatibilité avec les normes législatives, réglementaires et supra communales applicables sur le territoire, notamment sur les **objectifs de modération de la consommation de l'espace** institués par la **Loi Climat et résilience**. La révision générale du PLU révisé emporte **donc réduction des zones à urbaniser** encore non aménagées du PLU et **leur restitution en zone agricole et naturelle**. Il prévoit également un développement urbain modéré qui s'appuie sur les capacités **de création de logements mobilisables** au sein de la trame urbaine, et ce en adéquation avec les capacités des réseaux, notamment en matière d'eau potable.

Les capacités ainsi identifiées permettent de projeter la création d'environ 300 logements à l'horizon 2040.

Les autres grands volets du PLU révisé emportent **préservation et protection du patrimoine** architectural, paysager, naturel et écologique du territoire et prévoient en conséquence une réduction de la constructibilité sur certaines parties du territoire agricole notamment sur les enclaves sises dans et aux abords du bourg. Le PLU affiche également un **grand projet de développement d'équipement** au droit du secteur de la **Grande Raie**, ce secteur constituant le secteur de développement principal du PLU. »

→ Cette présentation synthétique exprime à mon sens de façon claire les enjeux qui sous-tendent de document de planification de la commune de METABIEF et sa philosophie.

La philosophie tout d'abord. Elle s'exprime par la posture franche et impliquée face aux objectifs et impératifs de modération foncière. Le PLU initial, rendu obsolète par l'évolution du cadre législatif et réglementaire, ne correspondait plus aux attentes et rencontrait ses limites.

La révision du document de planification était devenue nécessaire pour réinterroger le territoire face à de nouveaux enjeux, et envisager une TRAJECTOIRE DIFFÉRENTE, s'appuyant ce qui constitue la **singularité, les ressources et le patrimoine du territoire**. Et concilier un autre enjeu : accueillir des habitants, **mais mieux les accueillir** et agir pour la **qualité du cadre de vie**.

C'est la feuille de route qui traverse en filigrane le dossier d'enquête publique. Les orientations du PADD sont présentées ainsi :

1. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE (Pérenniser les équipements, les services et les espaces publics, Préserver le patrimoine naturel, maintenir globalement les espaces forestiers et préserver les continuités écologiques, Préserver l'identité architecturale, paysagère et patrimoniale, Conserver le potentiel agricole)
2. AMÉLIORER LA MOBILITÉ (Améliorer la sécurité et réguler la vitesse, Développer les modes de déplacements doux, Organiser le stationnement)
3. DÉVELOPPER ET MAINTENIR LE TOURISME, L'ARTISANAT ET LE COMMERCE (Encourager les commerces et favoriser l'artisanat, Promouvoir le tourisme)
4. PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE (Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement)
5. Urbain, Protéger la ressource en eau, Promouvoir une offre résidentielle respectueuse de l'environnement, Minimiser l'exposition aux nuisances et aux risques naturels et technologiques, Favoriser le déploiement des réseaux d'énergie et des communications numériques)
6. MAÎTRISER LA DÉMOGRAPHIE ET ADAPTER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE (Modérer le dynamisme démographique de la Commune, Encadrer et diversifier l'offre d'habitat)

1.3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE (RÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE)

A. Consultations obligatoires préalablement à l'enquête publique

A-1 BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Le dossier d'enquête publique fait bien état du processus de **concertation** mis en place conformément à la délibération du 21 Septembre 2015 relative à l'élaboration du PLU.

Il convient de préciser que le projet de révision générale du PLU a fait plusieurs pauses au cours de son processus. La collectivité en précise les raisons, la crise du COVID, le changement de bureaux d'études et d'équipe municipale à deux reprises. La concertation n'a pas été interrompue, mais **elle a fait l'objet de phases plus intenses en corrélation avec l'avancement du projet de planification.**

En plus du registre de concertation mis en place en mairie :

- Communication sur la procédure de PLU : publication d'avis sur le site internet de la commune, sur le site facebook de la commune, dans les boîtes aux lettres, en mairie et sur les panneaux d'annonces légales, ainsi que d'articles et avis parus dans les bulletins ou la Gazette.
- Présentation des pièces et avancement de l'étude dans le cadre d'ateliers, de réunions publiques, réunions avec les acteurs du territoire et de mise à disposition des pièces sur le site internet de la commune et sur l'espace concertation du bureau d'étude DORGAT

Le calendrier du processus de concertation de la population peut être ainsi résumé : (Non exhaustif, il en reprend les jalons essentiels)

2015 - 2016	Délibération lançant la procédure de révision générale du PLU et définissant des modalités de concertation. Mise en place des modalités de concertation
2018	Mise en place d'un registre dédié, en mairie, et maintenu en place tout au long du processus. 2 Ateliers avec la population animés par le CAUE 25 et le BE Prélude. Thèmes portés : - <i>Vivre et travailler à Métabief : bien comprendre aujourd'hui pour mieux préparer demain</i> - <i>Que voulez-vous pour Métabief dans 15 ans ?</i>
2021 – 2022	Reprise des études de PLU et re-dynamisation de la concertation.
2023 – 2024	Concertation renforcée entre le débat du PADD et leur traduction réglementaire. Organisation des permanences et de réunions de quartier.
-8 juillet 2024	<u>Bilan intermédiaire</u> de la concertation / Etat des lieux de la concertation et des doléances actées depuis le lancement jusqu'en juin 2024. Réponses apportées par la collectivité. Ce premier bilan a été mis en ligne sur l'espace concertation du bureau d'étude DORGAT (lien d'accès direct depuis le site internet de la commune). Les réponses apportées <i>Les documents relatifs au PLU sont complétés des traductions réglementaires et études complémentaires (étude de discontinuité...). Actualisation des pièces. La concertation se poursuit.</i>
24 janvier 2025	Clôture du registre de concertation.
18 Février 2025	<u>Bilan final de la concertation</u> . Analyse et réponses apportées par la collectivité.
24 février 2025 au 8 mars 2025	Permanences en mairie assurées par M. le Maire, l'adjoint délégué ou les techniciens durant le mois précédant l'arrêt du projet de PLU.

Le déroulement de la concertation et les deux bilans sont présentés intégralement dans le dossier d'enquête, dans les pièces complémentaires à porter à la connaissance du public.

La concertation peut être qualifiée de très concernée. **Il s'agit d'une centaine d'interventions et doléances inscrites au registre de concertation entre 2016 et 2015, auxquelles la collectivité a apporté une réponse.**

⇒ La concertation s'est déroulée dans les conditions prévues. A souligner, la diversité des moyens et outils mis en œuvre pour inviter la population à participer.

⇒ La concertation a bien permis de faire connaître successivement la démarche du PLU, les éléments significatifs de l'état des lieux, et le PADD avant de présenter leur traduction réglementaire, en l'occurrence la révision générale du PLU préfiguré et ses incidences sur le foncier.

⇒ **Elle a porté une attention aux observations collectées, en produisant des réponses, procédant à des ajustements du projet ou le cas échéant, exposant les motivations et arguments permettant d'expliquer les choix retenus**

Et en ce sens, j'estime qu'elle a satisfait pleinement aux obligations d'information et de recueil d'avis de la population.

A -2 AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

L'Autorité Environnementale (MRAE), consultée, n'a émis aucun avis sur la révision générale du PLU de METABIEF dans les délais impartis.

Les personnes publiques associées ont été consultées pour avis sur l'avant-projet arrêté du PLU conformément aux articles L 153-16 et suiv. du CU. Les avis émis sont favorables au projet de révision générale du PLU de METABIEF.

Les observations, les compléments d'information ont été pris en considération par la collectivité et ont fait l'objet d'un mémoire en réponse également produit au dossier d'enquête public.

Dans ce mémoire, la commune de Métabief a indiqué avec précision les ajustements et compléments (de l'ordre de l'actualisation, l'explicitation) qui seraient apportés dans la version définitive de leur révision générale du PLU. Elle a également indiqué, le cas échéant, les arguments motivant la position qu'elle souhaitait maintenir.

⇒ L'ensemble de ces **échanges**, les observations soulevées comme les réponses apportées produit dans le dossier d'enquête publique a été riche d'enseignement dans mon analyse du projet, permettant de confronter dans le détail le projet porté par la commune et d'en **éprouver la robustesse au regard des différents enjeux**.

B. Dossier d'enquête publique

L'ensemble des documents prévus par les textes (cf. articles L151 à L 154-4 et articles R 151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme d'une part et articles L123-12 et R123-8 du code de l'Environnement) ont été produits, y compris l'étude d'évaluation environnementale (cf. articles L 104-1 à L 104-8 et R 104-1 à R 104-33) et son résumé non technique.

STRUCTURE

Pièce - : SOMMAIRE

Pièce 1 : ACTE ADMINISTRATIF d'arrêt du PLU

Pièce 2 : LE RAPPORT DE PRÉSENTATION constituant l'état des connaissances.

Diagnostic du territoire, choix retenus pour élaborer le PADD, choix retenus pour justifier les prescriptions réglementaires, Evaluation environnementale, Résumé non technique, Etude de discontinuité et annexes au rapport de présentation

Pièce 3 : Le PADD, Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce 4 : LE REGLEMENT

Pièce 5 : Les OAP

Pièce 6 : PLANS GRAPHIQUES

Pièces 7 : ANNEXES

Pièces commentaires : Avis des PPA et mémoire en réponse de la commune de METABIEF, Bilan de la concertation, publications

⇒ Le dossier d'enquête public a été livré complet.

Observations : Présentation du dossier d'enquête publique.

Dans l'ordre retenu de présentation des différentes pièces du dossier, les choix et la traduction réglementaire arrivent très tôt. Ce faisant, ils laissent moins de place à l'expression littéraire des ambitions, de la trajectoire et de la stratégie territoriale sous-tendant le PLU (PADD et OAP).

ACCESSIBILITE

- La consultation du dossier au format papier avec les plans A0 en couleur était possible en mairie de METABIEF.
- Au format dématérialisé, les pièces du dossier étaient présentées en volumes, ce qui facilitait leur consultation (et surtout leur téléchargement ciblé).
- Le dossier d'enquête public arrêté était téléchargeable sur le site internet de la commune de METABIEF, et sur la plate-forme dématérialisée de Préambules (porte d'entrée associée au registre dématérialisé).
- Un poste informatique était accessible à la médiathèque de METABIEF.

EXHAUSTIVITE /COMPRÉHENSION

Le PLU est un document dense, qui a fait l'objet de plusieurs refontes, d'actualisation, de complément au cours de son élaboration

Les changements de bureau d'étude ont nécessité des reprises, des compléments sur des phases déjà élaborées. Entre 2015 et 2025, le cadre réglementaire a évolué, s'imposant au document de planification. Le processus de concertation a été suivi d'ajustement et de compléments. Le porter à connaissance de l'état a été actualisé.

Le travail d'élaboration du projet de territoire, se déroulant en processus continu depuis 2021, a fait l'objet de tâches itératives de révisions, d'ajustements, de compléments. Le calendrier de la révision générale s'est régulé à partir de 2023, pour entamer un processus de refonte / révision du PADD / ajustement suite à la concertation / puis sa formalisation réglementaire.

Observation : Il en résulte un document riche et documenté. Mais l'information parfois dispersée (car de portée réglementaire nuancée) peut se révéler complexe retrouver

A titre d'exemple, la thématique architecture est traitée dans les volumes suivants, auteurs différents de portée différente :

- Dispositions réglementaires spécifiques *dont hauteurs, gabarits, aspect...*
- Cahier de prescriptions architecturales : *recensement patrimonial des bâtiments repérés au titre du L 151-19 CU et les prescriptions architecturales*
- Annexe réglementaire quartiers touristiques *Définition des modèles architecturaux de référence et des attentes en matière de réhabilitation Pagotins, Altic, Gardavaud, Fermette.*
- OAP thématique *Approche bioclimatique des constructions, orientations architecturales, le potentiel d'évolution des Pagotins- guide d'accompagnement,*
- OAP Habitat sectorielle : *aborde la typologie des logements et habitat, puis leur déclinaison dans les OAP*

Observation : dans son ensemble, cela constitue une base documentaire utile aux pétitionnaires et qui sera amenée à être très consultée. Envisager une fiche Guide de lecture Architecture, dans la même intention que la fiche Guide de lecture du PLU.

LES ÉLÉMENTS DE FACILITATION

1- Dans la version arrêtée, présentée à l'enquête publique, j'ai pu relever l'effort pédagogique porté pour chaque chapitre, en préambule, destiné à en expliquer de façon pédagogique le déroulé et l'enjeu juridique. Des précisions permettant de comprendre l'importance et la hiérarchisation de chaque phase du processus structuré de la révision générale du PLU.

2- Afin de faciliter l'appropriation et l'utilisation par le public, une fiche technique GUIDE DE LECTURE PRÉALABLE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES était disponible, en pièce introductive, permettant de « rentrer » dans le projet de PLU » sous l'angle de l'instruction, du droit des sols. Cette clef de lecture alternative est utile et pragmatique ; elle correspond aux attentes du public désirent prendre connaissance de la réglementation s'appliquant à leur propriété, à leurs biens. Une majeure partie des contributeurs rencontrés lors des entretiens (permanence ou visio) avaient la connaissance de la réglementation générale applicable à leur propriété.

Ce guide de lecture fait d'ailleurs partie des pièces les plus téléchargées sur la plate-forme de dématérialisation avec le plan de zonage NORD et les dispositions réglementaires spécifiques.

3 - Deux volumes essentiels pour aborder la révision du PLU : 2.1 « choix retenus pour l'élaboration du PADD » et 2.2 « Choix retenus pour élaborer le règlement » Il s'agit de documents visant à présenter les questionnements particuliers, expliquer, justifier, et argumenter. ⇒ Une source pour comprendre les choix retenus.

⇒ **Ces documents témoignent de la construction progressive du document de planification révisé, et de la réflexion exigeante et exhaustive qui a été menée.**

⇒ La **qualité** de l'étude est à souligner. L'ensemble est documenté, contextualisé. Le dossier se présente comme une démonstration progressive, justifiant juridiquement et argumentant chaque avancée.

Juridiquement, l'étude est solide et constitue pour la commune un document de référence qui lui permettra d'accompagner son projet de territoire.

⇒ **Le dossier d'enquête publique est conforme.**

C. Déroulement de l'enquête publique

M. Gérard DÊQUE, Maire de METABIEF a été un interlocuteur concerné tout au long de l'enquête publique.

Sophie FAIVRE, Directrice Générale des Services de la commune et Hélène MARTIN, chargée de mission Urbanisme, ont contribué à ce que l'enquête se déroule dans les meilleures conditions, facilitant les prises de rendez-vous, s'assurant du bon accueil du public en cas d'attente lors des permanences.

La communication était aisée.

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions et suivant les étapes conformément aux dispositions fixées par l'arrêté municipal n° n°2025/19 du 07/10/2025 prescrivant l'enquête publique sur la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de METABIEF. Les délais de parution dans la presse ont été respectés, à savoir 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête publique. Les publications dans les annonces légales de L'EST RÉPUBLICAIN et TERRE DE CHEZ NOUS étaient conformes.

L'ensemble des moyens mis en œuvre avant et durant l'enquête publique permettait au public de prendre connaissance de l'existence du projet, d'en connaître les caractéristiques et de pouvoir s'exprimer.

Trois permanences se sont tenues en mairie de METABIEF. Elles ont été complétées par un entretien en présentiel et des entretiens en visioconférence. Les observations recueillies ont utilement mobilisé les différentes modalités mises en place. → La participation à l'enquête publique peut être qualifiée de soutenue.

⇒ **La procédure d'enquête a été respectée et a permis de réaliser une consultation conforme au but recherché en matière de participation des citoyens à la prise de décision publique.**

⇒ **Au terme de l'enquête publique, le PV des observations du public a été transmis à la maîtrise d'ouvrage qui a élaboré un mémoire en réponse complet et exhaustif.**

⇒ **L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de METABIEF s'est déroulée dans le respect de la procédure.**

II - APPRÉCIATION DU PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

2-1. LES DISPOSITIONS de la REVISION GENERALE du PLU de METABIEF et SON ADÉQUATION avec LES SCHÉMAS et DOCUMENTS SUPÉRIEURS

En ce qui concerne la compatibilité avec les documents supra-communaux, le PLU de METABIEF est concerné par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays du Haut-Doubs, rendu exécutoire depuis le 12 juin 2024 et le PCAET du Pays du Haut-Doubs (2023-2029).

Le PLU de Métabief présente une compatibilité globale satisfaisante avec les prescriptions du SCoT du Pays du Haut-Doubs, atteignant 82% de compatibilité pour les prescriptions de priorité 1 et 90% pour celles de priorité 2.

Les autres marqueurs sont les suivants :

Approche équilibrée du développement territorial. Corrélation de la protection environnementale avec un développement urbain contenu et maîtrisé.

Patrimoine paysager, architectural et environnemental. le PLU identifie, localise et préserve le patrimoine local remarquable (fermes pastorales) et vernaculaire (murets de pierres sèches). Une attention est portée à la qualité des lisières urbaines (interface Zone U.. et Ap), à la préservation des éléments de nature en ville.

Protection des milieux naturels renforcée par un déclassement des zones à urbaniser au profit d'espaces naturels ou agricoles, un classement en zones N ou A (A ou Ap) révisé. Les milieux humides sont indiqués sur le plan de zonage.

Gestion des ressources en intégrant les périmètres de protection des captages sur le plan des servitudes d'utilité publique et en renforçant la protection des dolines, indices karstique et zones de glissement de terrain sur le plan de zonage et en préservant les sources non exploitées.

La politique de **mobilité douce** est intégrée dans les préoccupations de la collectivité et poursuit un rééquilibrage des modes de déplacement au sein de l'agglomération. J'ai pu constater déjà de nombreux aménagements destinés à encourager les alternatives à la voiture (modalités retenues pour la circulation rue de la Ranconnière, les espaces partagés rue des Viscernois, les nouveaux aménagements sur la rue principale...).

Des ER emplacements réservés des aménagements visant à réguler la circulation routière et sécuriser les cheminements piétons ou partagés. Au Nord, amélioration de la connexion du chemin piéton accompagnant le Bief rouge avec les deux extrémités de la rue du

village. Au sud, l'emprise prévue le long de la Grande Raie (OAP) destinée aux secours et aux mobilités douces aura pour conséquence de relier la station et le sud du village aux quartiers ouest.

Enfin, le PLU respecte la hiérarchie des principes d'aménagement du SCoT en privilégiant la mobilisation du bâti existant et des dents creuses, traduisant une ambition de sobriété foncière.

S'inscrivant pleinement dans l'esprit de la loi Climat et Résilience, le PLU de METABIEF est bien compatible avec le SCoT du Pays du Haut-Doubs.

L'étude d'évaluation environnementale expose les principaux engagements traduits dans le PLU de METABIEF :

- Un développement mesuré, malgré le statut de bourg-centre structurant des communes de Métabief-Jougne-Les Hôpitaux-Neufs.
- Un projet basé sur le renouvellement urbain et reclasse toutes les zones AU vouées à l'habitat en zone agricole A, Ap ou naturelle N. Cet urbanisme « compact » limite les consommations énergétiques, les déplacements (source d'émissions de gaz à effet de serre), l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
- La préservation du massif forestier, protection des milieux humides, des éléments de continuité écologique, de nature en ville qui jouent un rôle important dans la régulation climatique et l'adaptation du territoire (puits à carbone, régulation du ruissellement, lutte contre l'érosion et la dessiccation des sols...).
- Le développement d'un réseau de chaleur au sein de la zone Aue La Grande Raie vouée aux équipements.
- Le développement de liaisons douces, avec des emplacements réservés dédiés (dont la voie prévue dans l'OAP Grande Raie)

Dans le cadre du PCAET et en cohérence avec les orientations du SCOT et du SRADDET, la commune de Métabief a été identifiée pour l'engagement d'une action (Action n°6, Axe 2 – Habitat-Résidentiel) visant à la réhabilitation énergétique et urbaine de son parc immobilier touristique ancien (lotissement de Pagotins et immeubles résultants d'opérations réalisées de 1965 à 1982). Il s'agit d'un programme coordonné incluant un accompagnement technique et financier, l'accompagnement en phase travaux mobilisant des compétences locales, la mise en œuvre de matériaux biosourcés, et une évaluation des impacts en termes de sobriété énergétique et de transition locale.

Le PLU fixe des orientations d'aménagement pour encadrer l'évolution des quartiers touristiques et plus généralement les opérations de réhabilitation. Le règlement prévoit également des dérogations à certaines interdictions pour ne pas entraver la réhabilitation du bâti.

Le PLU de METABIEF est bien compatible avec le PCAET 2023 -2029 (Plan Climat Air Energie Territorial) du Pays du Haut-Doubs.

2-2. ADÉQUATION DU PROJET de PLU de METABIEF avec LES GRANDS PRINCIPES du DROIT des SOLS (Prescriptions des articles L101-1 et L101-2-1 du code de l'Urbanisme) **et INCIDENCES**

A -LE CONTEXTE

Pour comprendre les efforts consentis lors de la révision générale du PLU de METABIEF par rapport au droit des sols, il est nécessaire de considérer l'historique du développement de METABIEF, **village-rue agro-pastoral**, comptant moulins et scierie le long du Bief Rouge et sur les hauteurs, des chalets d'estive.

Depuis les années 50, le développement de station de sport d'hiver et du tourisme a conduit à la modification radicale de la morphologie du village, avec le développement d'opérations d'aménagements périphériques de quartiers touristiques entre les années 60 et 80.

La transformation est rapide, radicale, tant urbaine, qu'architecturale, dans les fonctions et les usages et dans la temporalité, créant cette identité singulière qui caractérise METABIEF. Autres facteurs d'attractivité, le cadre de vie et le marché d'emploi en Suisse qui fait émerger un besoin critique en logements permanents.

Les évolutions réglementaires depuis 2014, Loi Grenelle I et II, la loi Alur et plus récemment la Loi Climat et Résilience imposent une lettre de mission aux collectivités dans le cadre du développement durable :

« Aménager le cadre de vie, gérer le sol de façon économe, assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique et promouvoir l'**ÉQUILIBRE** entre les populations, dans le respect des objectifs de développement durable » (article L.101-2 du CU).

Récit de territoire

Avec la révision générale de son PLU, la collectivité s'inscrit dans cette recherche d'équilibre et s'engage dans une trajectoire instaurant une autre hiérarchie, reposant sur un changement de paradigme : préserver l'espace agricole et encadrer l'étalement urbain. Mais ce facteur-clef, **ne peut résumer à lui-seul** le projet de révision générale de METABIEF.

Le travail entrepris part aussi d'une volonté de prendre en considération les ressources et valeurs patrimoniales (architecture, espaces naturels, biodiversité, paysage) et, dans l'enveloppe urbaine, mobilise divers outils pour résoudre une équation à plusieurs variables : logements diversifiés pour s'adapter aux pluralités des besoins, maintien des activités économiques et touristiques, renforcer le équipements destinés à la population, faciliter et sécuriser les mobilités alternatives à la voiture, ...

Ces objectifs sont spatialisés dans le territoire, et dans les zones et les prescriptions réglementaires du règlement graphique.

B- DE QUELLE MANIÈRE LE PROJET DE PLU DE METABIEF ENVISAGE-T-IL L'ÉQUILIBRE SUR SON TERRITOIRE ?

B1 - UN RÉÉQUILIBRAGE DANS LES RAPPORTS D'ÉCHELLE

S'appuyant sur la typicité de sa commune (situation géographique, singularité touristique, attractivité, paysages), la municipalité a su MOBILISER le « rapport d'échelle », comme un levier majeur de l'acceptabilité de la densité.

Ce que dit / traduit le PLU

- CADRE DE VIE

Densité horizontale des quartiers touristiques → vaste espaces agricoles préservés et classés ou reclassés en Ap → ménageant perspectives sur le massif du Morond.

- SOCIÉTÉ

Densité urbaine

→ Des espaces **communs** identifiés dans les **quartiers**, facilement accessibles au quotidien pour les résidents (zones de jeux, d'équipements) : les zones Ue destinées aux équipements collectifs du Crêt de la Chapelle, du Tertre et Bois du Roi.

→ **Des espaces publics** à plus **grande échelle** (Zone Aue La Grande Raie, pôle Equestre et Métabief Aventures, Station)

- URBANISME ET SOCIÉTÉ

Village multipolaire → Volonté de rapprocher les habitants → Deux secteurs d'équipements fédérateurs : d'une part, renforcement du pôle Médiathèque – Ecole - Administratif au centre du village et d'autre part création de la zone Aue La Grande Raie (à vocation d'équipements publics) : halle couverte, sports, loisirs et socio-culturel située à proximité de la station.

L'objectif exprimé est de favoriser davantage l'esprit de communauté au sein de METABIEF.

B2 - UN RÉÉQUILIBRAGE du RAPPORT au TEMPS

Ce que dit / traduit le PLU

- PATRIMONIALISATION

Le projet de PLU est engagé sur la protection sur le temps long des **espaces agricoles, naturels et forestiers** ainsi que du patrimoine **architectural, culturel et vernaculaire**.

Les **quartiers touristiques** bénéficient d'une attention particulière et d'une **reconnaissance patrimoniale** (via le PCAET – L'action fléchée sur METABIEF consiste en l'amélioration énergétique et durable – des Pagotins pour l'habitat individuel, des résidences Genévriers et Bellevue, pour l'habitat collectif). Le règlement et les annexes du PLU sont attentifs à permettre l'amélioration des quartiers Altic et Pagotins en préservant les marqueurs architecturaux.

- TRANSITIONS ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE :

Frugalité : le projet de développement

La préservation des espaces agricoles et naturels participe au maintien de la **multifonctionnalité des sols**.

Les autres outils mobilisés dans le PLU : les espaces de *nature en ville* au cœur des espaces résidentiels principalement dans les quartiers ouest, la densité végétale des *franges urbaines* en interface avec les zones agricoles.

Une attention du PLU est portée sur certaines interfaces entre les zones urbaines et la zone agricole. Un exemple illustratif : Rue des Champs Coiteux, la frange ouest de la zone urbanisée est concernée par des prescriptions destinées à préserver la *Nature en Ville* (au titre de l'article ML 153-23 du Code de l'Urbanisme). Le référencement en qualité de *Nature en ville* concerne les fonds de parcelles, des espaces non bâtis. Cette prescription est contributive du maintien d'un espace non bâti en interface avec le zonage Ap. Sur ce site précisément, il contribue directement au renforcement de la continuité écologique sur toute la longueur de l'ilot agricole, reliant le secteur N au sud aux milieux humides au Nord de cette même zone.

B3 -UN RÉÉQUILIBRAGE du RAPPORT à l'ESPACE : la mobilité

→ Construire un maillage de mobilité douce connecté et complémentaire au réseau viaire, connectant et traversant les quartiers.

Mobilité : transformer progressivement la maille urbaine, gérer les interfaces, préserver la place des mobilités douces (piétons, cyclistes) des espaces paysagers et récréatifs de proximité.

→ La Station de tourisme METABIEF MONTAGNE DU JURA est composée des villages de Métabief, Jougne, Les Hôpitaux-Neufs, Les Hôpitaux-Vieux, Longevilles-Mont-d'Or et Rochejean. L'enjeu de mobilité est préparé dans le PLU. La compétence revient de la Communauté de Communes LACS ET MONTAGNES DU HAUT-DOUBS

B4 : UN ENJEU DE SOCIÉTÉ pour METABIEF

- **HABITER :**

La notion d'habiter agit pour la qualité du cadre de vie et préparer ou réparer le « vivre ensemble ». Accorder la densification au contexte urbain singulier de METABIEF, encourager l'optimisation foncière et la traduire réglementairement pour l'adapter la géographie rurale, à l'échelle du village et au « déjà-là », projeter de nouveaux équipements, connecter les mobilités douces.

S'il s'agit de la préoccupation réelle et lisible dans la révision du PLU de METABIEF.

Le PLU de METABIEF s'attache à donner du sens à la notion de voisinage, à reconnecter le territoire, travailler le voisinage : voisinage au sein d'un quartier, entre quartiers, avec les espaces naturels, les espaces agricoles (en évitant les ruptures), voisinage dans l'espace public, voisinage avec la montagne.

B5 : CONSEIL, INFORMATION ET SENSIBILISATION DU PUBLIC

Le PLU accorde une place à la pédagogie et à l'information de la population.

Deux exemples à relever :

- Le **coefficient de biotope par surface** (CBS) destiné à exposer dans une demande d'autorisation d'urbanisme, le rapport entre les surfaces éco-aménageables et la surface totale de terrain, autrement dit, de mesurer la part de terrain consacrée aux surfaces favorables à la nature. Cet outil est conçu pour être applicable par tout porteur de projet. Le PLU fournit d'ailleurs la fiche technique adaptée à chaque zone. L'application du coefficient de biotope par surface, permettant à chaque d'autoévaluer rapidement sa performance.

→ C'est un **outil qui peut aussi challenger les projets.**

- METABIEF va accueillir dans les locaux de France Services des permanences du Conseil d'Architecture et d'Environnement à destination des particuliers. Les architectes du CAUE pourront, par leurs conseils, apporter aux particuliers des conseils permettre de lever des blocages, préciser des considérations techniques, et de manière générale, **de performer l'approche du projet.**

2-3. OBSERVATIONS et REQUÊTES INDIVIDUELLES

Le **changement de paradigme**, malgré tout progressif car mis en place dès les intentions initiales de la révision générale du PLU, a été **conforté** au fil du processus par les **évolutions législatives et l'encadrement réglementaire** (Loi Climat et résilience, SCOT du Pays du Haut Doubs).

Une justification et une motivation qui se sont trouvées **renforcées** suite aux résultats de l'étude **d'évaluation environnementale** documentant et contextualisant les fragilités et sensibilités du territoire.

Les enjeux croisés de maîtrise du développement urbain et de la préservation des ressources agricoles et environnementales imposaient un **nouvel équilibre**. → C'est la trajectoire ambitieuse développée pour la version révisée du document de planification.

Cette nouvelle trajectoire dessinée par le PADD, une fois traduite réglementairement, a suscité l'expression d'un **mécontentement** de certains propriétaires se sentant privés ou lésés d'une opportunité qui existait dans la version précédente du PLU, et qui n'a pas été maintenue dans le projet révisé. Concrètement, il s'agit de parcelles pouvant être constructibles dans la version de l'ancien PLU, qui dans cette version se trouvent confortées dans leur vocation agricole.

Leur caractère est limité, circonscrit à des cas précis.

⇒ A l'étude du dossier et des entretiens conduits, et des observations recueillies, j'estime que le projet de révision générale du PLU résulte d'une **approche systémique**, et d'une recherche d'**équilibre** entre les différentes dynamiques en jeu sur la commune.

J'ai relevé dans certaines observations un **sentiment de défiance** à l'encontre des points particuliers du projet.

Il ne s'agit pas de sa remise en cause de façon globale, il concerne principalement : la **concertation**, et l'**OAP Grande Raie** pour lesquels les réponses déjà apportées par la collectivité semblaient insuffisantes.

Son caractère est limité. Présent dans trois contributions (une anonyme)

⇒ La **concertation** avait déjà permis d'avancer sur les objections ou demandes, soit dans le sens d'un ajustement ou d'une correction, soit en expliquant les motifs justifiant les choix retenus. Elle a d'ailleurs permis de renforcer la **cohérence** du projet de territoire sur certains secteurs, et de procéder à des ajustements pour d'accéder à certaines demandes, lorsqu'elles répondaient ou ne remettaient pas en cause les facteurs d'équilibre du projet de territoire.

J'estime qu'elle a satisfait pleinement aux obligations d'information et de recueil d'avis de la population.

Cependant, dans la majorité des cas, les observations ont contribué à éprouver la solidité du récit de territoire porté par la commune de METABIEF.

Les orientations retenus sont comprises. La révision du PLU n'est pas mise en cause,.

2-4. RECOMMANDATIONS issues de l'enseignement de l'enquête publique

J'invite la collectivité à porter une attention particulière sur les points suivants :

Les bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du CU bénéficient de prescriptions pour eux-mêmes (inventaire du CAUE).

RECOMMANDATION 1 / VOISINAGE AVEC LE PATRIMOINE VERNACULAIRE

Bâtiments identifiés au titre du L151-19 du CU

Les fermes pastorales participent à la mémoire d'un lieu. La dynamique de construction et de reconstruction à METABIEF, la tension foncière interpellent. Le principe de la zone non aedificandi *suggéré par la DRAC est une manière de préserver le voisinage réciproque, et de garantir une lisibilité du village et de son histoire, un rapport d'échelle respectueux.

C'est la raison pour laquelle, je recommande à la collectivité une vigilance sur ce point, et de porter une attention au cas par cas pour identifier les sensibilités patentes et faciliter les instructions ultérieures. Le périmètre de 500 m des bâtiments historiques préserve une grande partie du centre ancien du village, exclut toute l'entrée Est et la rue des Forges. Tout ce qui peut être écrit pour performer les projets et faciliter l'instruction ultérieure des autorisations d'urbanisme mériterait d'être précisé.

**DRAC / Avis des PPA« Il devrait être précisé que, pour toute nouvelle construction sur une parcelle située à proximité immédiate d'un bâti remarquable telle qu'une ferme pastorale, une bande de non aedificandi d'au moins 7m de large devrait être respectée entre la nouvelle construction et le bâti existant. Cette « respiration » permettra de conserver le caractère « pastoral » à la ferme.»*

RECOMMANDATION 2/ VOISINAGE AVEC UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

Ce que le PLU pourrait proposer : sur la base des éléments de son diagnostic, de l'évaluation environnementale, de l'étude de discontinuité réalisée et dans le cadre de l'OAP des CONTINUITES ECOLOGIQUES (pièce 5.2) un complément pourrait être produit visant à exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie territoriale que souhaite encourager la commune de METABIEF pour son territoire, sur ses secteurs fragiles : le Bief Rouge et le secteur montagne (Massif du Morond et la Combe du Cernois).

Il ne s'agit pas de produire du projet, ce n'est effectivement pas l'objet de l'OAP, mais d'exprimer de façon littérale les orientations majeures (telles qu'elles sont d'ailleurs exposées dans le mémoire en réponse de MÉTABIEF) et de poser les bases de critères d'appréciation contextualisés relatives à la préservation de l'intérêt patrimonial, architectural, paysager et environnemental. Ce complément pourrait stimuler les échanges entre tous les acteurs et porteurs de projet et être facilitatrice d'une vision, d'une posture partagée, ou respectée pour ces sites.

II CONCLUSIONS GÉNÉRALES

3-1 En ce qui concerne la qualité des documents d'étude

L'étude s'est positionnée au service du territoire et du projet, l'alimentant, l'encadrant.

- L'approche exhaustive et rigoureuse a pu palier aux difficultés inhérentes à une élaboration du dossier de PLU « à plusieurs mains » due au changement de bureaux d'études à deux reprises.
- Le diagnostic a été documenté et a constitué un socle robuste pour la suite de l'étude.
- L'approche juridique a permis de traduire au plus juste les aspirations exposées par la collectivité.
- Le projet de territoire pour la commune de METABIEF s'est ainsi construit progressivement et méthodiquement.

7-2 En ce qui concerne la révision générale du PLU

Le projet de territoire de la commune de METABIEF s'engage en 2025 dans des enjeux forts, répondant à ce titre aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et s'inscrivant en compatibilité avec le SCOT, document intégrateur de planification d'un rang supérieur. Il porte et accompagne **les transitions en cours, aborde le changement et s'engage sur des défis actuels**. Elle disposera également d'outils juridiques actualisés nécessaires à sa gestion sur les 15 prochaines années.

Le projet de territoire porté par la collectivité dans sa révision générale de son PLU n'a pas arbitré entre étalement et densité. METABIEF est un village de MONTAGNE et une station de tourisme ; le territoire présente une forte densité urbaine. L'étalement urbain n'étant pas une option, la collectivité s'oriente dans son projet de territoire vers une restructuration spatiale, une transformation et amélioration de l'existant.

Pour rendre la densité plus acceptable, plus vivable au quotidien, elle préserve les ouvertures paysagères et intervient sur les espaces communs, collectifs,.

Si les efforts de la collectivité se sont portés sur un secteur fléché au sein de l'enveloppe urbaine pour finaliser un projet d'équipements publics, la place a été laissée dans des dents creuses ou lacunes urbaines pour les projets privés, des opérations structurantes, ou requalifiantes, des équipements communs de proximité. L'ensemble doit répondre progressivement aux différents besoins identifiés sur le secteur. A l'analyse de la révision du PLU élaborée et portée par la commune de METABIEF, il est bien démontré que **frugalité foncière ne signifie pas absence de projets**.

En ce sens le récit de territoire traduit dans le PLU révisé de METABIEF m'apparaît tirer le meilleur parti de son héritage.

AVIS

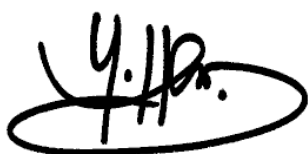
Pour ces raisons et en considération de l'ensemble des points développés dans le présent rapport,

- en soulignant la persévérance de la collectivité tout au long du processus,
- son attachement à poursuivre une démarche ambitieuse et respectueuse du territoire en cohérence avec les objectifs de développement durable, accompagnatrice des transitions,
- et les choix finalement retenus pour ménager et aménager le futur de la commune pour ses habitants.

j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune de METABIEF

le 24/01/2026

Yolande GUYOTON
Commissaire enquêtrice

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Y. Guyoton', enclosed within a hand-drawn oval.