



- Rue de la forge (ci-contre) : un bâtiment présente une surface au sol d'environ 570 m<sup>2</sup> sous la forme d'un R+2 (avec une emprise dégressive de ces niveaux). Son potentiel de réhabilitation est de l'ordre de 4 logements.
- Rue du village (ci-dessous) : Une ancienne bâtisse (actuellement occupé par un logement) peut faire l'objet d'une réhabilitation pour intégrer un logement supplémentaire.



Au final, la prise en compte des capacités de réhabilitation permet d'envisager la création d'environ 7 logements (déduction faite de la prise en compte d'un immobilise foncier ou d'un maintien des destinations existantes).

### LA PRISE EN COMPTE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Le potentiel de réhabilitation ne s'arrête pas qu'aux vieilles bâtisses, il inclut également la prise en compte des résidences secondaires et, notamment, la transformation de ces dernières en résidences principales. À ce titre il est rappelé que les données INSEE établissent le parc de logement aux alentours de 1 626 résidences secondaires en 2020 (soit 67% du parc de logement).

Le SCOT s'appuie sur les tendances actuelles de transformation de résidences secondaires en résidences principales pour créer du logement. Un objectif de production à hauteur de 25% est attendu sur la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, en particulier sur la Commune de Métabief (au titre du SCOT). Ainsi, les secteurs d'habitat touristique individuel dense construits sur un modèle aujourd'hui dépassé (Pagotins, Altic, Metaneige, Chalets Jura) connaissent depuis quelques années une mutation progressive de la résidence temporaire à la résidence permanente.

Certes le maintien d'une offre de logements secondaires est indispensable sur la Commune pour répondre aux besoins des touristes, mais il est nécessaire de maintenir une certaine offre touristique pour soutenir le développement de la station. En outre, certains de ces logements sont identifiés au sein d'hôtels particuliers dont il est difficile d'envisager un changement de destination.

Partant des objectifs affichés par le projet de SCOT, la mobilisation des résidences secondaires porte sur un potentiel total d'environ 274 résidences (taux de mobilisation à hauteur de 25%). Bien entendu la population attendue dans ce type de logements ne saurait être la même que dans les logements pavillonnaires individuels. En effet, les résidences secondaires présentent la plupart du temps des tailles limitées qui restreignent l'accueil de population.

Dans le cadre d'une réunion de travail avec les services du SCOT, il a été mis en avant que les objectifs du SCOT sont assez ambitieux en termes de mobilisation des résidences secondaires, sans que les modalités de calcul soient détaillées. À ce titre, bien qu'il soit plus « aisé » de mobiliser les résidences secondaires encore présentes au sein des

quartiers « pagotins » (lesquels concernent des maisons individuelles), il est extrêmement difficile de mobiliser ceux présents au sein des grands ensembles immobiliers (Mont d'Or, Beau Soleil) dans le sens où il s'agit d'appartement qui pour la plupart ne répondent pas aux besoins de la population.

En outre, il est rappelé que la prise en compte des objectifs du SCOT doit être effectuée au regard des données INSEE, or ces dernières semblent désormais surévaluées et nécessitent d'être clarifiées (pour exemple en 2019 le parc de logements vacant était établi à hauteur de 1702 résidences, contre 1626 en 2020). Il apparaît également nécessaire de maintenir une offre de logements touristiques pour soutenir le développement de la station (développement notamment en avant par la Communauté de Communes).

Ainsi, les données « CONITIFF LIGTH® » transmises par le CEREMA permettent de faire le point sur le parc d'hébergements touristiques du territoire. La méthodologie de Conitiff® repose sur l'exploitation des fichiers fonciers, du fichier fiscal des Résidences Secondaires, du fichier DVF (Demandes de Valeurs Foncières) et des données APIDAE. Elle s'appuie sur un ensemble de scripts SQL permettant d'interroger ces données, et d'obtenir différentes représentations du parc immobilier (capacité d'accueil, typologie des hébergements, surfaces et nombre de pièces, périodes de construction, âge et origine géographique des propriétaires, dynamiques de mutation...), à différentes échelles. L'un des atouts de la méthode est en effet son adaptabilité à différents périmètres géographiques, permettant de s'affranchir des découpages administratifs pour correspondre au mieux aux territoires touristiques.

Les données sont reprises et synthétisées ci-dessous :

**En matière de copropriété traditionnelle :**



NOM	N°	ANNÉE CONSTRUCTION	Studios	2P	3P	4P et +	TOTAL LOGEMENTS	DONT TOURISTIQUE	COMMERCE
METANEIGE	1	1974			8	8	16	10	
ALTIC	2	2014	1	2	12		15	10	
ALTIC	3	2015			17	4	21	17	
NEIGE ET SOLEIL	4	1974		3	10	11	24	10	

RUE DU MOULIN	5	2000	23	12	3	1	39	20	
RUE DU VILLAGE	6	1992	9	12	6		27	14	
Rue du Village	7	2016	6	11	14	1	32	11	
Rue du Village	8	1900	6	4	2	2	14	3	
Rue du Village	9	1983	41	17	5		69	32	1
Rue du Village	10	1982	5	9	8		13	8	
Rue Marius Marandin	11	1982	3	18	9	0	30	19	
Rue des Viscernois	12	1984	1	14	9		24	17	
Rue du Telesiege	13	1982	78	101	43		223	151	1
Avenue des près verts	14	1970	12	4			16	9	
Rue de la Ranconnière	15	1983	6	10			16	14	
Allée des pivettes	16	1970			2	4	6	2	1
Allée des chalets	17	1974	43	121	4		168	119	
Place Xavier Authier	18	1973	51	55	7	1	114	87	
Place Xavier Authier	19	1969	12	6	4	1	23	13	5
Bellevue l'escale	24	1970		11	15	13	39	22	1
Place Xavier Authier	25	1992	14	18	12		44	34	
Place Xavier Authier	26	2008		2	6		8	5	
Place Xavier Authier	27	1980	41	16	7	1	65	54	
Place Xavier Authier	28	1983	43	15	6		64	51	
Place Xavier Authier	29	1987	8	65	8		81	59	
Place Xavier Authier	30	1984	55	19	1		77	62	
Place Xavier Authier	31	1979	50	24	4		78	63	
Place Xavier Authier	32	1978	43	25	4		72	60	
Place Xavier Authier	33	1977	42	17	4		63	53	
Place Xavier Authier	34	1982	31	20	4		55	19	
Che du Pouillet	35	1997	16	9	9	3	37	28	
Che du Pouillet	36	1999	6	12	5		24	22	
			646	652	248	50	1597	1098	

Les données permettent de mettre en avant un total de 1 597 logements répartis au sein de copropriétés. Le nombre de logements touristiques est quant à lui évalué à 1098 unités.

La volonté des élus étant de maintenir les logements touristiques, parti est pris de considérer que 499 logements peuvent être questionnés au titre des capacités de renouvellement (1597-1098).

Toutefois, ces logements présentent en très grande partie un nombre limité de pièces et sont implantés au sein de copropriétés (dont il est difficile d'envisager un changement de destination intégral). Les logements de 3 pièces et plus (susceptibles d'accueillir des familles avec enfants ou en âge d'en avoir) représentent un total de 298 unités seulement (soit un peu plus de 59.7%). Ces copropriétés étant facilement identifiées, il peut être possible de les encadrer dans le cadre des prescriptions réglementaires pour maintenir la destination d'hébergement ou de logement.



**En matière d'hôtellerie – hébergement :**

204 lits touristiques sont identifiés au sein des bâtiments d'hôtellerie (en rouge ci-dessus). Ces constructions relèvent d'une destination spécifique au titre du Code de l'Urbanisme et ne sont donc pas prises en compte au titre des logements d'habitat.

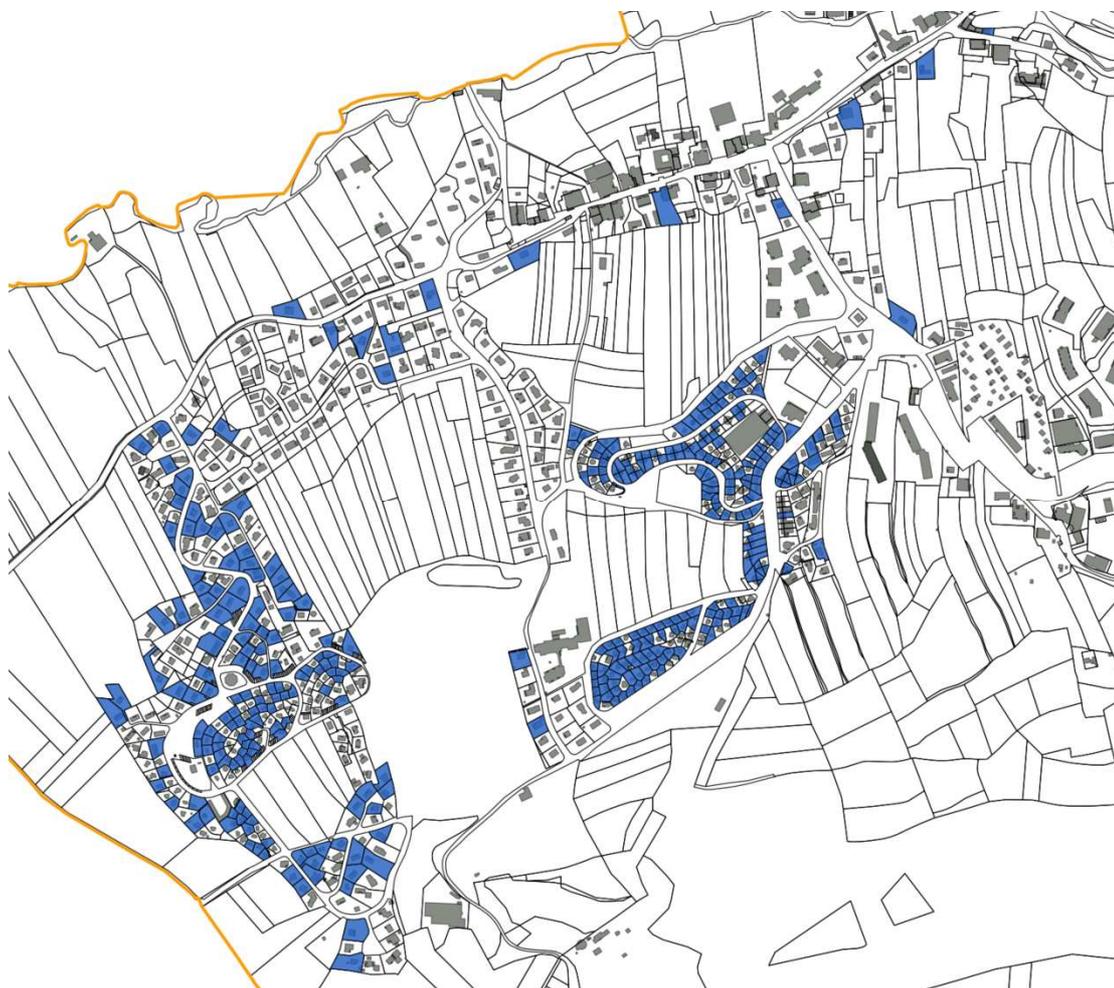
Il en va de même des unités touristiques recensées au sein des bâtiments d'hébergement divers (100 unités en violet sur les extraits ci-dessous).



Comme pour les copropriétés, la distinction des secteurs hôtelier et d'hébergement pourra être préservée au sein du règlement pour garantir le maintien de lits touristiques sur le territoire.

**En matière de résidences secondaires diffuses :**

Les données permettent de fournir un recensement exhaustif des résidences secondaires. Hormis quelques bâtiments présents au sein du bourg, les résidences secondaires sont principalement localisées dans les secteurs touristiques. Au total, 394 logements sont identifiés comme résidences secondaires.



À noter que la très grande majorité des constructions a été bâtie durant les années 60-70 (267 logements et 113 logements réciproquement, soit plus de 96% des résidences secondaires). Les propriétaires viennent d'horizons différents, une petite trentaine viennent de pays étrangers (et pas moins de 85 propriétaires résident dans le même département).

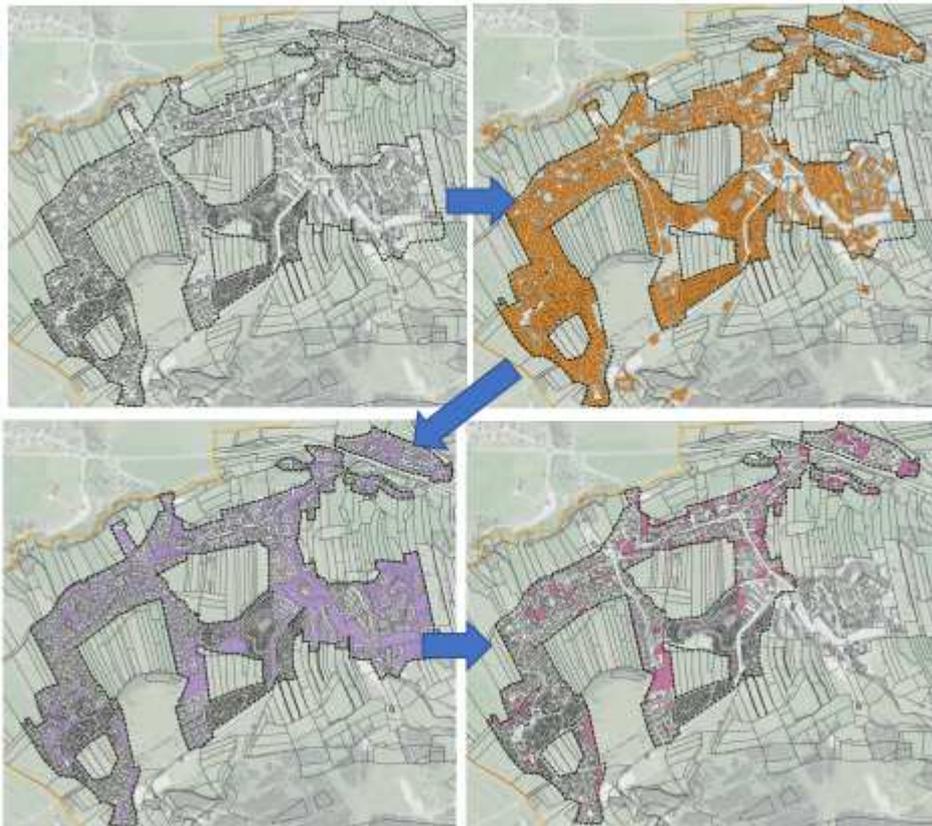
En comptabilisant le nombre de résidences secondaires identifiées au sein des copropriétés et des logements isolés il est estimé un total de 893 logements (394+ 499). Toutefois, il faut bien prendre en compte le fait que ces résidences ont vocation à conserver un tel statut au titre du potentiel touristique de la station. Il aurait été intéressant de pouvoir déterminer le temps d'occupation de ces résidences afin de pouvoir évaluer celles qui sont occupées très rarement (et qui sont donc plus susceptibles d'être transformées en résidences principales).

À défaut de telles données, et sans trahir les orientations du SCOT, parti est pris de considérer un taux de mobilisation de 30% des résidences identifiées (un effort de mobilisation supérieur aux 25% du SCOT étant mis en œuvre pour acter du potentiel identifié sur la commune et des objectifs du SCOT de prioriser la prise en compte), portant le potentiel total à environ 268 logements.

## LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT MOBILISABLES DANS LES ESPACES INTERSTITIELS

La méthodologie consiste à identifier les espaces mobilisables pour la création de logements au sein de la trame urbaine. Pour identifier au mieux les capacités de création, la méthodologie suivante est mise en œuvre, elle se veut plus exhaustive que celle du SCOT :

- Exclure toutes les constructions existantes inférieures à 30m<sup>2</sup> de surface et les constructions économiques ou agricoles éventuelles
- Sur toutes les constructions existantes un tampon de 10m autour des constructions est appliqué, ce qui répond à une logique de distance des bâtiments les uns vis-à-vis des autres et aux enjeux de bioclimatisme. Néanmoins, ce tampon n'est pas toujours exclusif, notamment lorsque l'on est en présence de limites cadastrales. Est alors pris en compte le fait que certains espaces puissent être mobilisés par une construction réalisée en limite parcellaire.
- Une couche est créée par différence entre la trame urbaine (emprise des zones urbaines actuelles du PLU) et la zone tampon, elle permet ainsi de matérialiser les espaces disponibles sur lesquels se fonderont les réflexions en matière de densification. Cette couche est simplifiée afin de retirer les espaces publics et emprises de parcelles accueillant des piscines enterrées ou autres constructions. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tènements à questionner.
- La zone touristique est également retirée du potentiel de densification dans le sens où ce secteur (au même titre que le PLU actuel) fait l'objet d'un ensemble au sein duquel les nouvelles constructions de logements seront interdites.



La trame urbaine de référence englobe toutes les zones urbaines du PLU actuellement opposable. Il s'agit en effet d'identifier le potentiel mobilisable tel qu'il le serait dans le cadre du maintien du PLU actuel. C'est sur la carte suivante que se fonde l'analyse des capacités mobilisables au titre des espaces interstitiels. Cette analyse s'effectue sur la base des critères suivants :

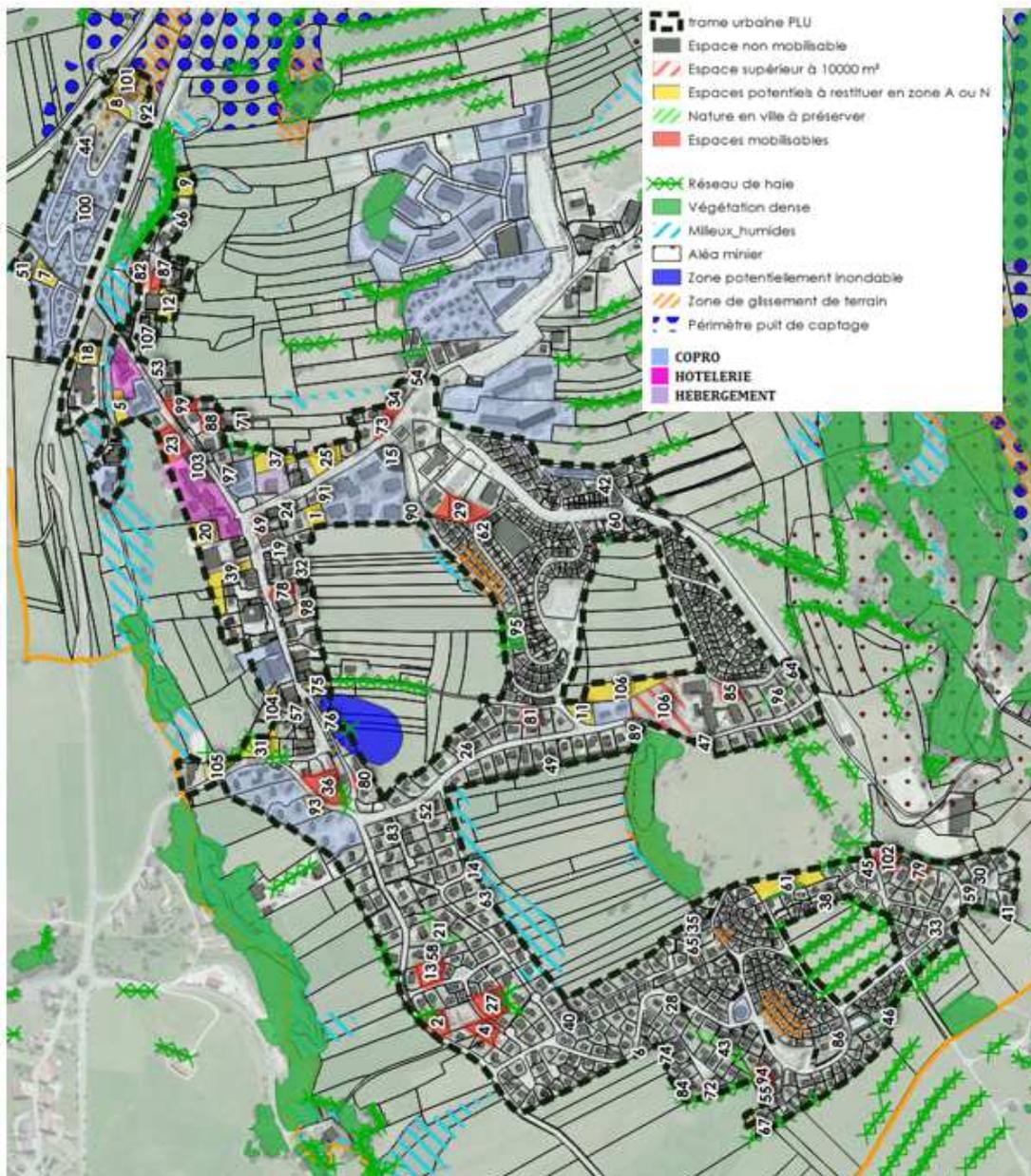
- Ne seront retenus que les espaces supérieurs à 450m<sup>2</sup> (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment). Cette surface s'appuie sur une densité de 20 logements à l'hectare et sur un principe de préservation du cadre de vie. Elle anticipe les enjeux mis en avant dans le cadre du diagnostic et la nécessité notamment de préserver / valoriser la nature en ville, réduire les surfaces imperméabilisées, traduire une politique de gestion adaptées des eaux pluviales et lutter contre la sur densification du bourg (contraire à la préservation des atout du cadre de vie et propice à la création d'îlot de chaleur).
- Conformément au SCOT, les lacunes supérieures à 1 hectare seront écartées et leur potentiel devra être étudié au titre des capacités mobilisables en extension, qui devront alors faire l'objet d'une réflexion au regard des perspectives de développement démographique envisagées.
- Les espaces non accessibles ou présentant des contraintes topographiques seront également retirés, ainsi que ceux impactés par des risques inondations (une zone potentielle est identifiée dans le bourg).
- Une densité globale de 20 logements à l'hectare sera appliquée sur l'ensemble des espaces identifiés comme potentiels afin de définir le nombre de logement potentiellement mobilisables. Bien entendu cette densité reste une ligne de conduite que souhaitent voir appliquer les élus, en fonction des enjeux des secteurs identifiés, certains pourraient faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (actant alors pas la densité à appliquer). Comme indiqué dans les études préalables, la densité ne pourra être encadrée sur tout le territoire, mais à l'image des opérations plus récentes, elle sera contrainte par les obligations réglementaires qui s'imposeront aux unités foncières dans une optique de lutte contre la sur densification.
- Un principe de rétention et de mixité de destination sera retenu à hauteur de 15 – 20%. Sur ce point les élus soulignent que ce principe de rétention reflète la réalité du territoire, il apparaît ainsi nécessaire d'en tenir compte pour ne pas engendrer à terme une surévaluation des capacités identifiées. Ainsi certains espaces ne seront pas forcément mobilisés pour cause d'immobilisme (notamment eu égard aux prix es fonciers pratiqués) ou de mixité de destination notamment pour répondre aux problématiques de stationnement présentes sur le territoire et pour permettre le développement d'activités de services, de commerces ou artisanales (n'oublions pas que le bourg présente une présence significative d'activités économiques).

- Enfin, le principe est de considérer que certains espaces ne seront pas nécessairement mobilisés au titre du potentiel de densification car ils s'inscrivent dans la poursuite des autres objectifs supra-communaux et notamment celui de la préservation de la nature en ville, laquelle contribue à la lutte contre le changement climatique, à la réduction des îlots de chaleur, au maintien du cadre de vie et à la préservation de la biodiversité dans les bourgs.

La carte et les tableaux ci-dessous permettent de synthétiser cette analyse et d'identifier pour chaque espace les contraintes ou le potentiel de développement mis en avant.

Hormis l'espace n°106 dont une partie de l'emprise constitue un gisement à questionner au titre du SCOT classé au titre du secteur Ute à vocation d'équipements touristiques au sein du règlement, c'est donc un potentiel théorique mobilisable de 2 hectares correspondant à environ 40 logements en application d'une densité de 20 logements à l'hectare qui est retenu (potentiel ramené à 32 logements en application d'une rétention / mixité de destination de 20%).

Certains des espaces identifiés restent encore à questionner et le potentiel de logement pourra évoluer en conséquence, il sera alors détaillé dans les choix retenus afférents à la justification du zonage.





N°	Surface m <sup>2</sup>	Observation	Logement
1	1007	Division parcellaire avec accessibilité à questionner / encadrer (OAP potentielle)	2
2	1024	Parcelle vierge accessible	2
4	1032	Parcelles libres dans lotissement	2
13	1347	Parcelles libres dans lotissement	3
23	1667	Division parcellaire accessible	3
25	1673	Division parcellaire en continuité urbaine	3
27	1738	Parcelles libres dans lotissement	3
29	1894	Division parcellaire : terrain accessible	4
69	410	Division parcellaire potentielle	1
70	412	Parcelle libre	1
72	425	Parcelle libre potentielle avec annexe	1
73	428	Division parcellaire potentielle (attention accès privatif à préserver)	1
77	485	Division parcellaire potentielle	1
78	495	Division parcellaire potentielle	1
79	501	Division parcellaire potentielle	1
80	508	Division parcellaire potentielle	1
81	514	Parcelle libre dans lotissement	1
82	518	Parcelle libre	1
88	673	Division parcellaire potentielle	1
94	754	Division parcellaire potentielle : accès à questionner (si contrainte possible reclassement en zone A / Uj)	2
98	813	Division parcellaire potentielle (OAP pour encadrer accessibilité)	2
99	836	Parcelle libre pour densification potentielle	2
102	887	Parcelle libre pour densification potentielle	2
106	5893	Gisement foncier à étudier	12
TOTAL (HA)	2,59	Projection densité 20lgt/ha	52
TOTAL sans gisement	2,00	Projection densité 20lgt/ha	40

Espaces à enjeu		
N°	Surface m <sup>2</sup>	Observation
5	1058	Fond de jardin en bordure milieux humide et proche tampon cours d'eau : à restituer en N
9	1185	Espace en extension de la trame sur milieux humides. A restituer en A / N
12	1335	Terres agricole, accès limité : classement en A
14	137	Fond de jardin en bordure milieux humides : zone tampon à préserver (classement Uj)
20	1497	Aisance agricole difficilement accessible : à reclasser en A (périmètre sanitaire?)
31	1940	Terres agricole en entrée de ville, limitation de l'extension linéaire (à restituer en zone A)
21	1525	Fond de jardin constituant des espaces de respiration (nature en ville) : à préserver avec classement Uj
34	199	Fond de jardin en bordure zone A, possible reclassement en A
37	2196	Fond de jardin en bordure agricole : à reclasser en A pour éviter second rideau de construction
39	2247	Espace agricole avec accessibilité étroite : classement en A partiel à questionner : périmètre sanitaire ?
41	229	Fond de jardin à reclasser en A (tampon)
43	2391	Fond de jardin constituant des espaces de respiration (nature en ville) : à préserver avec classement Uj
46	257	Parcelle boisée à restituer en A ou N
47	260	Parcelle en extension linéaire à restituer en A
48	273	Fond de jardin non accessible en profondeur sur zone agricole : à restituer en A
51	291	Fond de parcelle en bordure milieux humide : classement en A / N
54	301	Terres agricoles à classer en A pour préserver l'accès agricole
61	3194	Terres agricoles à reclasser en A
63	331	Fond de jardin en bordure milieux humide (tampon à classer en Uj)
67	360	Fond de jardin non accessible en profondeur sur zone agricole : à restituer en A
71	414	Fond de jardin non accessible en profondeur sur zone agricole : à restituer en A
75	446	Parkine privatif : possible emplacement réservé pour conforter accès sur enclave
76	467	Zone potentiellement submersible + espace restreint en profondeur (accroche potentiel d'une extension à classer en A (possible emplacement réservé))
86	631	Fond de jardin constituant des espaces de respiration (nature en ville) : à préserver avec classement Uj
89	694	Terres agricoles en extension à classer en zone A
92	701	Côteau boisé à préserver : classement en zone A ou N
95	762	Nature en ville à préserver (outils spécifique)
96	774	Fond de jardin constituant des espaces de respiration (nature en ville) : à préserver avec classement Uj
101	887	Espace naturel à classer en N (contrainte topo?)
104	929	Zone agricole à préserver (classement en A)
105	933	Extension linéaire de la trame à questionner (classement en A potentiel)
107	99	Terres agricoles à reclasser en A
TOTAL (HA)	2,79	

Espaces non mobilisables		
N°	Surface m <sup>2</sup>	Observation
6	108	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup>
7	1103	Secteur d'hébergement à maintenir avec contrainte
8	1136	Secteur d'hébergement à maintenir avec contrainte
10	123	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup>
11	1259	Copropriété - encadrer la constructibilité
15	1377	Terrain d'aisance avec parking et terrain de tennis. Aisance de copropriété à préserver (classement Uj)
16	140	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup> avec accès privatif
17	141	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup>
18	1429	Possible extension de la fromagerie
19	149	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup> avec accès privatif
22	155	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup>
24	167	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup> avec accès privatif
26	169	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup>
28	177	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup> avec accès privatif
30	190	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup> avec accès privatif
32	197	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup> en bordure zone A : prévoir tampon avec classement Uj?
33	198	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup>
35	202	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup> en bordure zone A : prévoir tampon avec classement Uj?
36	2184	Parcelle libre à questionner : projet d'espace public (confère liste emplacement réservé) + problème d'eau par ruissellement
38	222	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup>
40	225	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup> avec accès privatif
42	233	Parcelle inférieure à 400m <sup>2</sup> + accès privatif

44	240	Parcelle inférieure à 400m <sup>2</sup> en secteur pagotin (topo)
45	247	Parcelle inférieure à 400m <sup>2</sup>
49	2763	Ensemble de fonds de jardin en zone tampon avec A : classement Uj
50	287	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup> avec accès privatif
52	291	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup>
53	298	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup>
55	302	Fond de jardin inférieur à 400m <sup>2</sup>
56	304	Fond de jardin inférieur à 400m <sup>2</sup>
57	305	Parcelle inférieure à 400m <sup>2</sup> avec accès privatif
58	310	Fond de jardin inférieur à 400m <sup>2</sup>
59	313	Fond de jardin inférieur à 400m <sup>2</sup>
60	315	Fonds de jardin à faible profondeur en bordure de voie
62	329	Parcelle inférieure à 400m <sup>2</sup>
64	336	Parcelle inférieure à 400m <sup>2</sup>
65	342	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup>
66	359	Espace inférieur à 400m <sup>2</sup> avec annexe
68	371	Parcelle inférieure à 400m <sup>2</sup> avec faible profondeur en croisement de voies
74	439	Fond de jardin en bordure zone A : possible classement en Uj
83	539	Fond de jardin sur faible profondeur
84	550	Fond de jardin sur faible profondeur peu accessible : classement en Uj pour préservation bande tampon avec zone A
85	602	Division parcellaire au sein d'une copropriété à étudier
87	641	Parking et voie d'accès copropriété
90	698	Espace libre dans copropriété trop contraint en terme de profondeur
91	700	Parking copropriété
93	723	Copropriété - encadrer la constructibilité
97	778	Parking copropriété
100	881	Secteur pagotin à préserver / topographie (classement Uj)
106	3477	Espace en extension de la trame urbaine
103	911	Accès copropriété
TOTAL (HA)	2,99	

## PROJETS ET INTENTIONS (ÉTUDE RÉALISÉE PAR LE CABINET PRELUDE)

En préalable, rappelons que la commune a inscrit dans la délibération du 14 septembre 2015, prescrivant la mise en révision générale du PLU, des objectifs forts en faveur d'un aménagement de l'espace raisonné et durable. L'énumération des projets et intentions qui suit n'est pas exhaustive, elle correspond aux informations recueillies ce jour auprès des acteurs du territoire ou communiquées à la Mairie (Commune, SMMO, entreprises, etc.).

Dans le cadre de la révision simplifiée récemment approuvée (septembre 2016), il a été décidé de palier à l'impact agricole conséquent du projet d'aménagement au lieu-dit "La Grande Raie" en déboisant des prés-bois pour les restituer à l'agriculture. La surface totale pouvant faire l'objet de coupes de bois pour optimiser les surfaces exploitables pour l'exploitation MARANDIN représente près de 4 ha. Il s'agit d'une partie des parcelles cadastrales B53, B16 et B17 pour une surface approximative de 24 000 m<sup>2</sup> et d'une partie de la parcelle cadastrée A504 qui ne relève pas du régime forestier (gain potentiel estimé à 15 800 m<sup>2</sup>). Il s'agit également de reclasser dans le cadre de la révision générale, une partie des zones actuelles 2AULa, 2AUb et AUZ afin de restituer à l'agriculture une surface permettant de compenser les 2,9 ha prélevés par le PLU.

Outre une pression agricole importante, la commune de Métabief connaît une pression résidentielle conséquente depuis plusieurs années. Afin de la mesurer, la Mairie a ouvert en 2007 un registre permettant aux ménages à la recherche d'un terrain à bâtir de s'inscrire. Depuis 2013, 43 ménages se sont inscrits et sont dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation d'une des zones 2AUa inscrites au PLU en vigueur (ils étaient 139 entre 1999 et 2012).

Un lotissement communal envisagé sur la zone 2AUa au lieu-dit "le village" est bloqué depuis plusieurs années faute de pouvoir démontrer la capacité communale à alimenter les nouvelles constructions en eau potable. Il semble devoir être requestionné à l'aune des obligations de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers imposés par la Loi Climat d'Aout 2021.

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

Et par manque de place dans le centre-bourg, l'extension du cimetière est envisagée en périphérie sur la parcelle YA33.

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

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

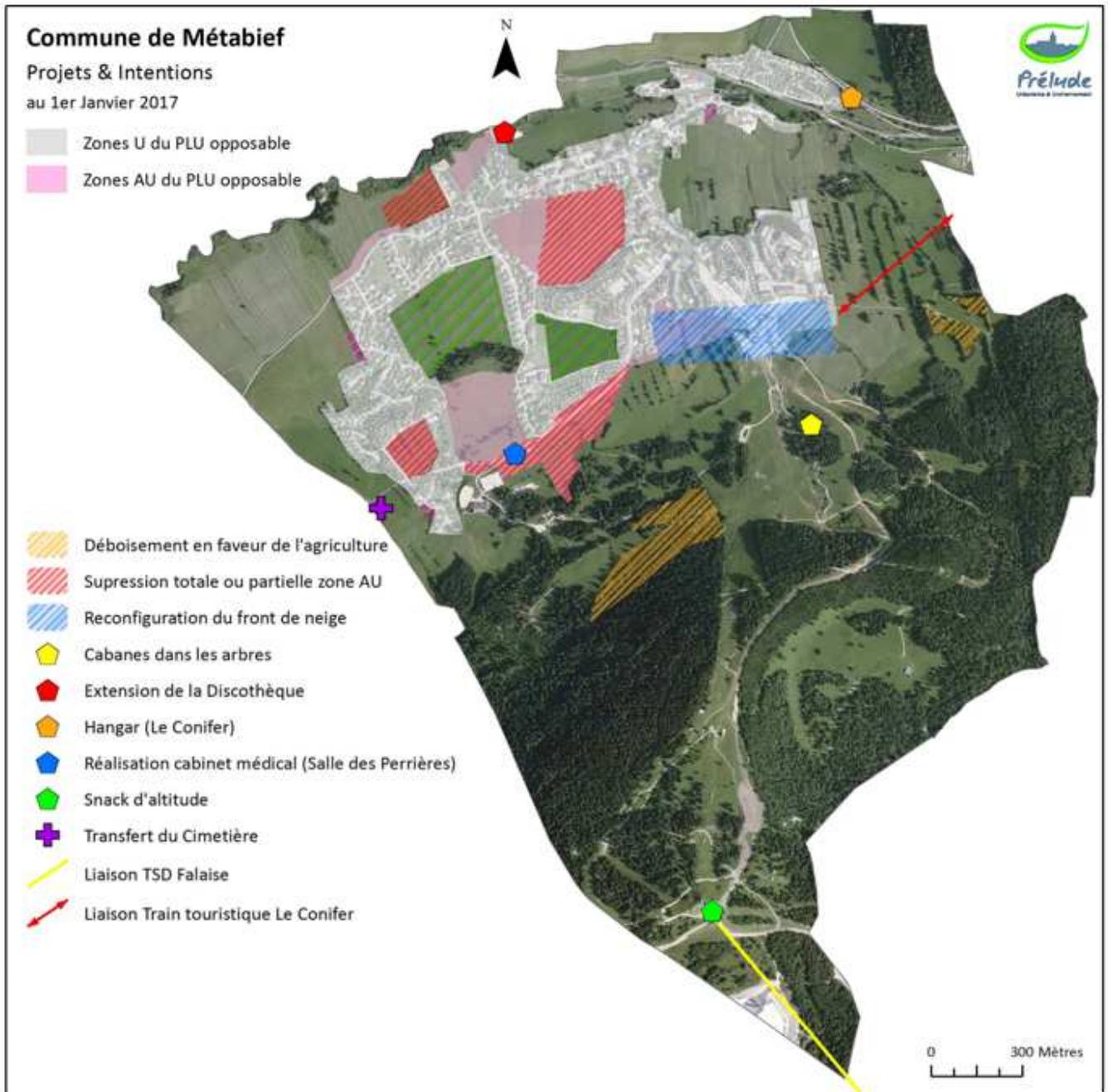
La faisabilité technique et économique de ce projet dépend de la création d'une route de liaison entre la Place Xavier Authier et l'avenue du Bois du Roi accompagnée de parkings, et de la salle des fêtes communale (voire intercommunale) pouvant accueillir des manifestations touristiques et sportives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

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

Certains de ces projets méritent une analyse toute particulière et, s'ils sont retenus pourront faire l'objet de secteurs spécifiques dans le règlement graphique du PLU (STECAL, secteurs de l'article L.151-38, etc.).

Enfin, il convient de s'interroger sur le classement et le maintien en zone naturelle ou agricole de deux îlots enclavés d'une superficie totale de 12,9 ha et de quelques franges urbaines desservies par des voies et réseaux (0,5 ha). Notons qu'aucun de ces espaces n'est exploité par le GAEC MARANDIN et que les franges urbaines n'ont pas été

classées constructibles dans le PLU de 2012 car leur constructibilité imposait un renforcement des réseaux limitrophes et/ou impactait un dégagement visuel remarquable.



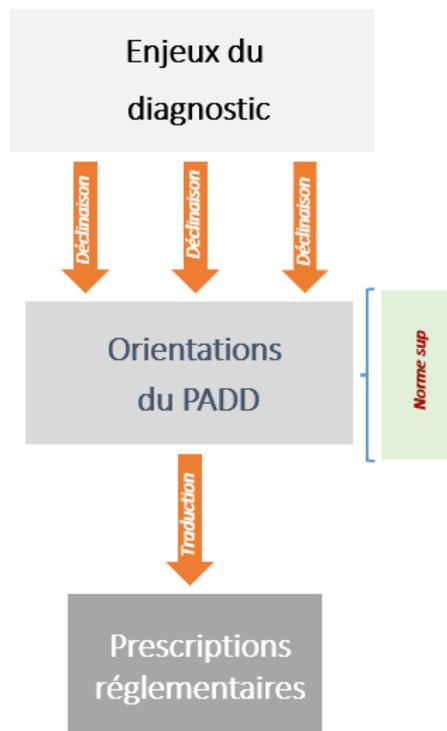
## IV. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER LES ORIENTATIONS DU PADD

À travers la révision de son Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée le développement de la Commune, tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager et en l'intégrant dans son projet. L'enjeu pour les auteurs du PLU dans ce contexte est de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la Commune pour préserver les caractéristiques principales du territoire.

Pour cela un travail de réflexion général a été mis en œuvre permettant de travailler par étape jusqu'à l'émergence d'un projet et son entrée en vigueur sur le territoire. Ces démarches s'inscrivent dans une logique ascendante permettant, sur la base d'un diagnostic détaillé, de dresser des constats et enjeux qui fonderont les grandes orientations et les principes d'aménagement et de développement du territoire (PADD), qui seront eux-mêmes traduits à travers les prescriptions réglementaires.

Comme il sera détaillé ci-dessous, le PADD se décline en 5 axes principaux au sein desquelles sont présentées les différentes orientations :

1. Préserver la qualité du cadre de vie et le développement des services de proximité
2. Améliorer la mobilité et la sécurité routière
3. Développer et maintenir le tourisme, l'artisanat et le commerce
4. Promouvoir le développement durable
5. Maîtriser la démographie et adapter l'offre résidentielle



Avant de présenter en détail les orientations retenues, le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence les orientations supra-communales ou les enjeux du diagnostic qui vont trouver traduction dans le PADD :

Thématiques imposées par le Code de l'Urbanisme	Orientations du SCOT / PCET	Enjeux du territoire	Axe du PADD
<b>Paysage / patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Patrimoine montagnard et éléments remarquables / identitaires</li> <li>- Cohérence architecturale</li> <li>- Urbanisation en continuité</li> <li>- Cônes de vue</li> <li>- Traiter les entrées de villes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère rural et montagnard via la limitation de l'étalement urbain</li> <li>- Préserver les paysages, recentrer le village et préserver les vues depuis le Morond</li> <li>- Protéger les bâtiments présentant un intérêt architectural / patrimonial et l'intégration architectural des futures constructions dans le respect des caractéristiques architecturales locales.</li> <li>- Questionner le devenir des pagotins.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Orientation n°1.3 – Préserver l'identité architecturale, paysagère et patrimoniale</b></p>
<b>Espace naturels agricoles et forestiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les milieux naturels remarquables et réservoirs de biodiversité</li> <li>- Préserver la nature ordinaire</li> <li>- Pérenniser les espaces forestiers et la filière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les zones de pré-bois</li> <li>- Sauvegarder l'activité agricole</li> <li>- Réduire la pression foncière à proximité des exploitations</li> <li>- Confirmer la vocation agricole des secteurs de bonne qualité agronomique</li> <li>- Développement privilégié sur</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Orientation n°1.2 : Préserver le patrimoine naturel, maintenir globalement les espaces forestiers et préserver les continuités écologiques</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Orientation n°1.4 – Conserver le potentiel</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bois</li> <li>- Pérenniser l'activité agricole et développer les circuits courts</li> <li>- Préserver la ressource stratégique majeure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- des parcelles de faible intérêt agricole</li> <li>- Préserver les principaux tènements homogènes</li> <li>- Assurer la pérennité économique de l'exploitation fromagère</li> <li>- Préserver les milieux humides et dolines</li> </ul>	<p>agricole</p>
<b>Risques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les risques (mouvements de terrain, radon, sismique)</li> <li>- Limiter l'exposition aux risques technologiques et miniers</li> <li>- Réduire les nuisances sonores et pollutions atmosphériques</li> <li>- Assurer une bonne gestion des eaux pluviales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traduire la prise en compte des risques naturels et technologiques.</li> <li>- Préserver la qualité de l'air et limiter la production de gaz à effet de serre</li> </ul>	<p>Orientation n°2.1 : Améliorer la sécurité et réguler la vitesse</p> <p>Orientation n°4.4 : Minimiser l'exposition aux nuisances et aux risques naturels et technologiques</p>
<b>Continuité écologique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les continuités écologiques</li> <li>- Protéger la trame verte et bleue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver une zone tampon entre le village et le Bief Rouge</li> <li>- Préserver les réservoirs de biodiversité et la biodiversité dans les espaces agricoles et naturels.</li> <li>- Canaliser la fréquentation sur le Morond</li> <li>- Préserver la Combe du Cernois, le réseau de haie</li> <li>- Intégrer la biodiversité au sein de la trame urbaine</li> </ul>	<p>Orientation n°1.2 : Préserver le patrimoine naturel, maintenir globalement les espaces forestiers et préserver les continuités écologiques</p>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conditionner l'urbanisation aux capacités des réseaux</li> <li>- Produire 800 logements diversifiés sur le bourg structurant</li> <li>- Prioriser les capacités de production en renouvellement</li> <li>- Définir les densités brutes cohérentes avec l'armature territoriale</li> <li>- Réhabiliter le parc des résidences touristiques de Métabief</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser le développement urbain</li> <li>- Favoriser une mixité de typologies à proximité des services / équipements</li> <li>- Préserver le bâti existant et développer une cohérence architecturale</li> <li>- Redéfinir un parti d'aménagement raisonné</li> <li>- Donner la priorité à l'aménagement des dents creuses pour recentrer l'urbanisation</li> <li>- Traiter les bâtiments isolés</li> <li>- Favoriser la structuration de l'espace central (place Xavier Authier)</li> <li>- Préserver le cadre de vie</li> <li>- Prendre en compte les besoins liés au logement des travailleurs saisonniers</li> </ul>	<p>Orientation n°4.3 : Promouvoir une offre résidentielle respectueuse de l'environnement</p> <p>Orientation n°5.1 : Modérer le dynamisme démographique de la Commune</p> <p>Orientation n°5.2 : Encadrer et diversifier l'offre d'habitat</p>



<p><b>Transport et déplacement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traiter les entrées de villes</li> <li>- Conforter les infrastructures de services ferroviaires</li> <li>- Développer le covoiturage</li> <li>- Mailler le territoire d'itinéraires doux et sécurisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la sécurité publique</li> <li>- Encadrer le stationnement</li> <li>- Développer les liaisons douces et liaisons inter-quartier.</li> <li>- Permettre la réduction des besoins de mobilité</li> <li>- Limiter les accès sur la départementale</li> <li>- Élargir au besoin certaines voies</li> <li>- Favoriser les modes de déplacements alternatifs (covoiturage)</li> <li>- Prendre en compte la requalification de la départementale</li> <li>- Faciliter l'accès et le stationnement des skieurs et sportifs vers la station</li> </ul>	<p><b>Orientation n°2.1 :</b> Améliorer la sécurité et réguler la vitesse</p> <p><b>Orientation n°2.2 :</b> Développer les modes de déplacements doux</p> <p><b>Orientation n°2.3 :</b> Organiser le stationnement</p>
<p><b>Réseaux d'énergie et développement des énergies renouvelables</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du bâti</li> <li>- Favoriser la production d'énergies renouvelables</li> <li>- S'adapter au changement climatique</li> <li>- Réduire les consommations énergétiques</li> <li>- Avoir une approche rénovation énergétique des logements</li> <li>- Réduire les déchets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les consommations d'énergies</li> <li>- Favoriser les constructions bioclimatiques</li> <li>- Encourager le développement des énergies renouvelables</li> </ul>	<p><b>Orientation n°4.5 :</b> Favoriser le déploiement des réseaux d'énergie et des communications numériques</p>
<p><b>Communication numérique</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Appuyer le développement du territoire sur le réseau numérique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	<p><b>Orientation n°4.5 :</b> Favoriser le déploiement des réseaux d'énergie et des communications numériques</p>
<p><b>Équipement / commerce</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser l'aménagement commercial futur</li> <li>- Structurer l'implantation en priorité dans les centralités</li> <li>- Questionner les équipements structurants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir commerces et services (mixité fonctionnelle)</li> <li>- Sécuriser/développer l'emploi et ancrer les actifs</li> <li>- Proposer une offre globale de services et d'équipements</li> <li>- Favoriser l'animation commerciale au pied des pistes</li> </ul>	<p><b>Orientation n°1.1 :</b> Pérenniser les équipements, les services et les espaces publics</p> <p><b>Orientation n°3.1 :</b> Encourager les commerces et favoriser l'artisanat</p> <p><b>Orientation n°4.2 :</b> Protéger la ressource en eau</p>
<p><b>Économie et loisir</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité des espaces économiques</li> <li>- Structurer les zones d'activité économiques</li> <li>- Prioriser le développement dans les cœurs de bourg</li> <li>- Accompagner le développement touristique et de loisirs (domaine skiable de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'attractivité de la station Requalifier la Place Xavier Authier</li> <li>- Conforter l'économie et l'hébergement touristique et prendre en compte les besoins liés aux actifs saisonniers.</li> <li>- Permettre le développement de la station</li> <li>- Exclure du champ d'application de l'article L122-12 du CU la retenue collinaire afin d'assurer le</li> </ul>	<p><b>Orientation n°1.1 :</b> Pérenniser les équipements, les services et les espaces publics</p> <p><b>Orientation n°3.2 :</b> Promouvoir le tourisme</p>



	Métabief)	développement de la station - Prendre en compte la création du snack d'altitude au Morond. - Créer notamment des conditions favorables à la mixité de l'emploi	
<b>Modération de la consommation de l'espace</b>	- 90 Ha pour la CC au titre de l'habitat - Phaser l'urbanisation - 15 ha pour la CC au titre de l'économie	- Limiter les prélèvements de foncier agricole, naturel ou boisé - Encadrer la densification - Donner la priorité à l'aménagement des dents creuses - Prévoir le phasage éventuel de l'ouverture à l'urbanisation - Maîtriser les coûts du foncier	<b>Orientation n°4.1 :</b> <b>Modérer la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain</b>

Le PADD est tout d'abord un document juridique mais le Conseil Municipal n'en oublie pas la nécessité qu'il soit pédagogique. Aussi, la présente partie s'attache à détailler explicitement les motivations du conseil afin de s'assurer de la compréhension par le lecteur, du projet politique et du pourquoi de certains choix.

Le PLU est l'un des outils d'expression des projets de développement portés par la Municipalité à court, moyen et long termes, conçu à partir des paramètres sociodémographiques connus au moment de son élaboration et visant à permettre l'évolution du bourg avec calme et sérénité.

Ce projet doit permettre de répondre aux enjeux de demain et de continuer à "bien vivre ensemble" tout en assumant ses objectifs de développement (tant en matière de logements, que de dynamisme économique, d'attractivité...) et son influence sur les communes voisines. Sans brusquer les populations, le PLU sera un outil permettant à la Commune d'assurer son développement, tout en cherchant à maintenir son identité.

Il est précisé que les illustrations graphiques du PADD se veulent volontairement synthétiques, sans référence aux limites parcellaires, afin qu'elles puissent s'appliquer d'une manière globale. Cette traduction permet une certaine souplesse pour tenir compte de toute évolution éventuelle du PLU pouvant intervenir dans les prochaines années.

En effet, avant tout chose il est rappelé que le PADD traduit des orientations générales plus ou moins prescriptives qui doivent questionner l'échéance temporelle de sa mise en application (fin 2040). À ce titre et en cas de besoin, le PADD devra être questionné à chaque fois qu'il sera nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme. Les procédures pouvant être mises en œuvre dépendront alors des modifications à apporter, mais surtout des atteintes éventuelles aux orientations du PADD (tout atteinte engendrant une obligation de passer par une révision générale ou une mise en compatibilité du PLU).

La présente analyse permet de détailler ces orientations, d'exposer la manière dont elles sont traduites au sein du PLU et de justifier de la cohérence avec les prescriptions réglementaires mises en œuvre. Bien entendu, toutes les orientations du PLU interagissent les unes avec les autres, aussi pour plus de facilité d'appréhension, elles sont traduites selon les thématiques exposées ci-après.

Il est important de rappeler que la démarche de révision du PLU, et ses délais de mise en œuvre, ont permis d'engager depuis longtemps le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui a fait l'objet d'un travail collaboratif avec les habitants dans le cadre d'ateliers participatif en 2018. Plusieurs versions successives de ce document ont été débattues pour prendre en compte les évolutions intervenues (les 9 Juillet 2018, 10 Décembre 2018, 26/06/2023 et dernièrement courant mai 2024).



## LA PRÉSERVATION DES ESPACES AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORSTIÈRES ET LA PROTECTION DES MILIEUX ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### A1 - LA PRÉSERVATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont de mieux en mieux pris en compte dans l'urbanisme, en particulier depuis les lois Grenelle notamment. Le territoire, essentiellement forestier, regroupe des milieux naturels diversifiés qui participent à la richesse écologique de la commune.

La commune a fixé comme objectif au sein du PADD, la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti et la prise en compte de l'environnement conformément à l'esprit des dernières lois Grenelle de l'Environnement, en insistant sur les espaces humides ou boisés, ainsi que la prise en compte des principales contraintes du territoire. Ainsi, l'environnement, est pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de sa protection ou sa mise en valeur (classement en zones agricoles ou naturelles). Cela se traduit dans le PLU par un impact limité du développement de l'activité humaine sur les espaces naturels puisque l'extension de l'urbanisation est très modérée et localisée principalement au sein du bourg ou à proximité immédiate.

En effet, le volet environnemental du PLU est transversal et multithématique. Il nécessite, en compatibilité avec les normes supérieures et les enjeux identifiés sur le territoire, de questionner plusieurs éléments en lien avec :

- La préservation du patrimoine naturel (réseau hydrographique, ensembles forestiers...), des milieux humides et de leur biodiversité, en particulier en ce qui concerne les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dont la présence est avérée dans les ZNIEFF et en site NATURA2000.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique et biologique de la Commune (même celui présent au sein de la trame urbaine).
- L'identification et la protection des réservoirs et corridors écologiques, et s'ils devaient être affectés par l'urbanisation, rechercher leur évitement, la minimisation des impacts et en cas d'impossibilité leur rétablissement et/ou leur compensation. Plusieurs sous-trame de réservoirs et de corridors écologiques sont identifiées sur le territoire, elles ont été adaptées au contexte local permettant la mise en avant des corridors et réservoirs à préserver (voir restaurer).
- Maintenir la nature en ville, notamment au sein de la trame urbaine, ainsi que la trame végétale dans son ensemble en ce qu'elles jouent un rôle important dans la prévention des risques de ruissellement, dans l'épuration des eaux, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre les îlots de chaleur, le changement climatique et la biodiversité. Cette disposition doit être mise en balance avec l'objectif de densification et les enjeux de préservation du cadre de vie.

À cette fin, la commune affiche la volonté d'intégrer les objectifs de préservation de la trame "verte et bleue", et de protéger le maillage d'espaces naturels, agricoles ou forestiers du territoire, qui constituent (à une échelle supérieure au cadre communal) des continuités favorisant le déplacement de la faune et de la flore. Dans le cadre du diagnostic (et en compatibilité avec les orientations du SCOT), cette trame verte et bleue s'appuie plus particulièrement sur :

- Les zones humides du Bief Rouge (ZNIEFF de type 1), les falaises du Cernois protégées par arrêté de biotope, les alpages, les pré-bois et la forêt du Morond classés au titre des Espaces Naturels sensibles du Département, ainsi que la Combe du Cernois (ZNIEFF de type 1 et site Natura 2000 "Massif du Mont d'Or, du Noirmont et du Risol").

Comme il sera vu en matière de traduction des choix retenus réglementaires, le PLU affiche un principe de protection de ces éléments via leur identification sur les plans graphiques et la mise en œuvre de mesure d'inconstructibilité strictes (sauf exceptions très encadrées) dans le règlement. Cette traduction traduit la volonté mise en avant d'adapter le développement potentiel de l'urbanisation sur ces secteurs afin d'assurer le maintien du bon fonctionnement des réservoirs et de leurs connexions écologiques.

Le PADD va plus loin dans ses orientations en affichant une volonté marquée de rendre inconstructible les milieux humides en interdisant expressément les opérations de drainage ou de remblaiement, ou de préserver le réseau de haies et de ripisylves en ce qu'il constitue des espaces de transition entre terres agricoles et trame urbaine. La préservation du réseau de haies fera l'objet d'une attention particulière dans le PLU à travers un recensement exhaustif des éléments à préserver et par leur prise en compte, valorisation et préservation au sein des orientations d'aménagement et de programmation des zones de développement sises aux abords de la trame.

- Les espaces boisés lesquels représentent 32% du territoire communal. Ainsi, outre leur intérêt économique et leur rôle dans la lutte contre le réchauffement climatique, ils constituent des éléments paysagers structurants et participent à un ensemble forestier d'intérêt local favorable au déplacement de la faune qu'il convient de préserver. À ce titre le PLU optera pour un régime de protection stricte ou encadré en fonction des besoins et projet de développement. Les bois et forêts seront préservés autant que possible de toute nouvelle urbanisation. Comme il sera détaillé dans les choix retenus réglementaires, le PLU identifie également les lisières forestières qui font l'objet de mesure de protection renforcée à travers la création d'une marge de recul inconstructible.

Toutefois, des gardes fous sont institués au sein des orientations du PADD afin de prendre en compte le volet économique des massifs forestiers et la nécessité de poursuivre la gestion et le développement des ensembles forestiers avec le soutien de l'Office National des Forêts, notamment à travers la traduction du récent plan d'aménagement forestier qualifié d'ambitieux par ce dernier. Ainsi, la protection au titre du projet de PLU passera par une identification réglementaire et un classement en zone naturelle sans identification d'espaces boisés classés protégés (dont les prescriptions bien que favorables au maintien de ces espaces, seraient incompatibles avec le plan de gestion et la coupe ou l'abattage d'arbres). Il en va de même en ce qui concerne la mise en œuvre du projet de compensation agricole.

De même, la commune n'écarte pas la possibilité de pouvoir développer et valoriser la station, à travers le développement des activités existantes qu'il convient de préserver, voir même de développer de façon mesurée (à l'image du secteur du Petit Morond ou des constructions d'habitat existantes). Bien entendu, les prescriptions réglementaires devront dans ce cas traduire des objectifs renforcés de préservation pour maintenir le rôle écologique de ces secteurs.

Contribuer à la préservation du patrimoine naturel passe également par le maintien d'une cohérence globale du paysage avec un urbanisme groupé recherché, en limitant autant que possible l'étalement urbain et le morcellement des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce maintien permettra également de préserver les larges ouvertures visuelles offertes par les différents reliefs du territoire. L'environnement sera pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de sa protection et / ou de sa mise en valeur.

Outre l'objectif de préservation, les orientations du PLU permettent également de rétablir, voire de développer la trame, notamment sur l'emprise urbanisée, à travers des orientations spécifiques au sein des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement (pour promouvoir une dimension de qualité environnementale des constructions et de leurs abords).

Le PADD articule cet objectif au sein de son orientation n°3, laquelle vise à promouvoir une offre résidentielle respectueuse de l'environnement. Ainsi, le PADD entend intégrer et favoriser une traduction multithématique des orientations du PADD, notamment en matière de limitation de l'imperméabilisation et de valorisation d'un moindre impact environnemental des bâtiments (notamment des projets de réhabilitation).

En l'état du projet de PLU, aucune continuité écologique identifiée n'est affectée par une zone de développement de l'urbanisation. Les corridors biologiques présents sur le territoire sont majoritairement constitués des espaces agricoles, des espaces boisés et des milieux humides. De plus, l'étendue de l'urbanisation ne perturbe pas ou très peu seulement la migration de la faune et de la flore en ce qu'elle se situe en continuité immédiate du bourg. En effet, le bourg à lui seul constitue une barrière écologique dont l'étalement n'aura pas ou peu d'impact sur les corridors biologiques empruntés par la faune et la flore, puisque l'urbanisation reste maîtrisée et peu étendue aux abords des constructions existantes.

## A2 - LA PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'activité agricole constitue une des composantes qui façonne l'image du territoire. Le PADD rappelle ainsi que Métabief se situe en zone de montagne, où il convient de maintenir les activités agricoles et pastorales ancestrales. Il convient donc de la préserver dans sa globalité et de traduire les enjeux de la Loi Climat et Résilience. Toutefois, il est rappelé que le PLU est un outil de planification permettant de satisfaire les besoins des futures générations, comme des anciennes (tant en matière de logements, d'équipements, de services...). Cela justifie que certaines terres puissent être prises pour la satisfaction du besoin en logements, mais dans des proportions encadrées.

Le PLU se doit de participer à la protection, au maintien et à la valorisation de l'activité agricole et de l'environnement dans sa globalité par la protection des terres, des exploitations et la prise en compte des continuités écologiques.

Ainsi, sans porter atteinte aux composantes du territoire qui permettent de maintenir le cadre de vie actuel (activité agricole, milieu environnemental, composantes paysagères et architecturales), la Commune doit se donner les moyens de tendre vers les objectifs souhaités/possibles en matière de promotion des équipements et du tourisme, via une consommation modérée des terres agricoles (confère objectif de modération de la consommation de l'espace).

Il s'agit également d'assurer la pérennité de l'activité agricole de la Commune par une protection des terres et l'encadrement du développement des exploitations existantes ou à venir (dans la limite de la réglementation applicable à ce type d'activité), tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains, ainsi que les considérations environnementales propres au territoire.

À cette fin le PLU assurera la protection des terres agricoles par un zonage adéquat et prendra en compte la problématique agricole dans les choix à faire concernant l'ouverture à l'urbanisation, tant dans la localisation des espaces à urbaniser, que dans la forme d'emprise de ces derniers ou dans la préservation des cheminements agricoles. Il s'agit également de permettre le maintien, l'évolution, la diversification, le changement de destination et le développement de l'activité et des exploitations agricoles à l'extérieur de la zone d'habitat pour limiter les risques de conflits d'usages.

La préservation et la valorisation de l'activité agricole sont également perçues de manière générale comme un support à l'activité économique dans le sens où elles permettent de maintenir la profession sur place pour conserver un territoire rural et de favoriser la mise en place de circuits de consommation courts (production locale) à même de réduire les besoins de mobilité des habitants et autres consommateurs du voisinage. À ce titre le PADD met en avant la nécessité de conserver l'espace agricole tant pour son potentiel économique, qu'agronomique, puisque sur le territoire, l'agriculture participe pleinement à la vie sociale (centre équestre, fromagerie, ...) et contribue à préserver les ouvertures sur le paysage et le caractère pittoresque du village.

De manière générale, le PADD s'articule autour des orientations suivantes :

- Préserver l'essentiel des terres agricoles, comme paysage ouvert et identitaire de la commune. Toutefois, le maintien des activités existantes au sein de ces espaces agricoles et la création d'équipements structurants seront questionnés et encadrés dans ces milieux. En revanche, pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère de ces milieux, le changement de destination, les extensions et la créations annexes des constructions isolées ainsi que la construction de logements en lien avec une activité agricole seront strictement encadrés.
- Prélever aux terres agricoles le strict nécessaire au développement de la commune envisagé d'ici 2040.
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles.
- Préserver les haies et les bosquets ayant un intérêt agricole majeur et/ou dans la régulation des eaux de ruissellement, la protection contre le vent, le soleil et l'érosion.

### A3 - LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Dans le cadre de la révision du PLU, les élus marquent leur engagement dans la prise en compte et la traduction de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en axant le développement du bourg sur les capacités de densification de la trame urbaine actuelle et en reclassant une très grande majorité des espaces classés constructibles au titre du PLU en vigueur.

Cette trajectoire permet de s'inscrire en continuité des objectifs initiaux et de recentrer la trame urbaine pour « gommer » le développement expansionniste et sans réelle logique urbaine, qu'a connu le village dans le passé.



Les objectifs du PLU s'appuient sur la nécessité d'organiser les conditions du développement futur permettant à la Commune de conserver sa vitalité, son attractivité son dynamisme, tout en conciliant la mise en œuvre des grandes orientations de développement du territoire (notamment la mixité, la densification, la modération de la consommation de l'espace et la préservation ou restauration de la biodiversité et de la nature en ville).

Il s'agit d'axer le développement du bourg sur les capacités mobilisables en renouvellement via la poursuite des opérations de réhabilitation du parc ancien et l'optimisation des espaces interstitiels sis dans la morphologie urbaine, tout en permettant le nécessaire maintien d'espaces de respiration et la préservation de la nature en ville et la préservation du patrimoine identitaire.

La commune souhaite particulièrement mettre l'accent sur le potentiel de renouvellement afin de contribuer aux objectifs de modération de la consommation des espaces et de préservation de son patrimoine architectural et urbain. Il convient toutefois de concilier densification, mixité de fonctions, préservation de la nature en ville et préservation du cadre de vie en évitant la destruction des éléments végétalisés qui contribuent à l'intégration paysagère des constructions et en permettant la mobilisation d'espaces à des fins d'équipements (stationnement notamment).

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

Cependant, le développement du village ne se limite pas qu'à l'accueil de nouveaux habitants, il s'agit notamment de poursuivre et promouvoir le développement de la station et des activités (notamment touristiques) à travers la prise en compte des activités existantes (via la possibilité de leur permettre un développement modéré et encadré). Les principaux objectifs traduits au titre du PADD portent sur la création d'une voie de contournement au sud du bourg (accompagnée du développement d'une offre d'équipements à même de promouvoir le développement des énergies renouvelables, le stationnement et le cadre de vie), et la possibilité de développer les activités touristiques existantes au Sud-Ouest du bourg. Cet objectif devra trouver un juste équilibre avec les objectifs de préservation de la nature et des paysages ci-avant évoqués.

Afin de traduire les objectifs de modération de la consommation de l'espace, la commune s'appuie sur les résultats d'une étude de consommation, laquelle permet de rappeler que la Commune a consommé une enveloppe de terres agricoles, naturelles et forestières de l'ordre de 3.51 hectares sur les 10 années précédant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience. L'application stricte des orientations de la loi traduit un principe de réduction de 50%.

DETERMINATION DES DROITS A CONSOMMER				
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL 01/2021 à 12/2040
Données issues de l'analyse comparée	3,51	1,76	0,88	2,63
Donc vocation d'habitat	1,51	0,76	0,38	1,13

Il s'agit dans le cadre du présent PADD d'estimer une enveloppe maximale de « droits à consommer » au regard des projections du PLU à l'échéance 2040. Ainsi, en projetant les orientations de la loi Climat et Résilience, l'enveloppe foncière potentiellement mobilisable s'appuie sur une surface d'environ 2.7 hectares de terres consommables.

Il est toutefois nécessaire d'évaluer les objectifs de développement attachés à l'armature territoriale du SCOT, la commune ayant été identifiée au titre de bourg centre structurant, elle peut ainsi prétendre à la répartition des droits à consommer attribués au territoire du SCOT, notamment pour asseoir le développement de la station et des équipements structurants à rayonnement supra communal. En effet, la loi Climat et Résilience permet de trouver une traduction différente des objectifs de modération et de répartition des efforts de modération au sein du SCOT puisque ce document peut moduler et répartir l'enveloppe de consommation de l'ensemble du pays en fonction de l'armature territoriale et de ses différents objectifs de développement.

En conséquence, ces objectifs de modération permettent de réduire la consommation annuelle moyenne de près de près de 30%, en passant de 0.35 Ha/an entre 01/2011 et 12/2020 à entre 0.25 et 0.27 Ha annuel moyen entre 01/2021 et 12/2040.

## HABITAT

Il est rappelé que parti est pris par les élus de prioriser le développement de l'habitat sur les capacités identifiées en densification. Il s'agit dès lors de traduire au sein du PLU une politique de modération de la consommation des espaces au plus juste en matière d'habitat, en s'appuyant sur le potentiel mobilisable au sein de la trame urbaine (dont les incidences en matière de consommation / artificialisation sont projetées à hauteur de 1.5 hectare environ). Cette enveloppe s'inscrit en cohérence avec celle retenue à l'horizon 2040 pour le volet habitat au titre de l'application de la loi Climat et Résilience et prend en compte les opérations de densification sources de consommation sur la période 01/2021 à 12/2023.

## ACTIVITÉS

L'enveloppe de consommation se doit de prendre également en compte les objectifs affichés en matière de développement des activités économiques et touristiques existantes sur l'ensemble du territoire. Il s'agit dès lors de permettre le développement modéré de l'offre d'activités touristiques sur les terres agricoles et naturelles (au droit des sites existants).

Bien entendu, le développement de ces activités reste modéré et encadré afin de ne pas porter atteinte aux objectifs et orientations mis en avant en matière de préservation de l'environnement et des réservoirs de biodiversité. Ainsi, trois sites de développement des activités existantes sont traduits dans le PLU : le développement de l'activité au Nord du Bief Rouge, celui de l'offre de restauration au Sud (secteur du Petit Morond) et celui de l'activité parc aventure. Pour ces trois activités, un potentiel de consommation / artificialisation (en plus de l'emprise déjà consommée à 'heure actuelle) d'environ 0.2 hectares est retenu au titre du projet de zonage.

## ÉQUIPEMENTS

Le PLU cherche également à traduire les besoins de développement d'équipements supra communaux à réaliser sur le territoire en réponse aux orientations du SCOT et notamment à la volonté de préserver et valoriser la station. Un potentiel de 3.5 à 4 hectares est affiché au titre des enveloppes de consommation pour répondre aux besoins des habitants et des touristes et permettre le développement d'équipements supra-communaux.

Cette enveloppe prend en compte les surfaces affectées au développement de l'école, de stationnements et, pour sa très grande majorité, l'emprise nécessaire à la mise en œuvre du projet de contournement prévu au sud du bourg.

Ainsi au final, l'enveloppe de consommation / artificialisation de terres agricoles, naturelles et forestières programmée d'ici décembre 2040 porte sur une surface globale d'environ 5 à 5.5 hectares.

La carte ci-dessous permet de spatialiser et chiffrer concrètement les incidences du PLU sur la consommation / artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers (évaluée à 5.3 hectares) :

COMMUNE DE METABIEF

Potential consommation horizon 2040

Plan sans échelle

- Incidence Activité entre 01/2021 et 12/2023
- Incidence Habitat entre 01/2024 et 12/2040
- Incidence Equipements entre 01/2024 et 12/2040
- Incidence Activité entre 01/2024 et 12/2040
- Espaces supérieurs à 2500 m<sup>2</sup>

Source : BDFARCELLEAIRE® mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT



Il est important de préciser que la prise en compte des incidences est effective et qu'elle ne questionne pas les surfaces minimales traduites au sein du décret du 27/11/2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation, lequel intègre les seuils de référence à partir desquels pourront être qualifiées les surfaces d'artificialisation : 50 m<sup>2</sup> pour le bâti et 2 500 m<sup>2</sup> pour les autres catégories de surface ; 5 mètres de large pour les infrastructures linéaires.

En effet, la traduction du PADD s'appuie sur le fait qu'il est difficile de prévoir et imposer un phasage général sur les deux phases 01/2021-12/2030 et 01/2031-12/2040, et ce considérant la nature des projets et le fait qu'ils soient par eux-mêmes entièrement dissociables les uns des autres.

Il est rappelé que l'article L.151-6 du code de l'urbanisme n'impose un tel phasage qu'à travers la mise en œuvre d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Le code prévoit donc la traduction d'un échéancier prévisionnel que lorsqu'il est prévu plusieurs zones à urbaniser (ce qui n'est pas le cas dans le PLU de Métabief).

L'article L.151-5 du même code (relatif au contenu du PADD), prévoit que ce dernier établisse un projet qui fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3.

À ce titre il est rappelé que le SCOT prévoit un phasage de l'urbanisation avec un objectif de 45% de l'enveloppe sur la période 01/2021 et 12/2030 et 55% sur la période 01/2031 et 12/2040. En application de cette orientation il serait possible de prévoir 3.6 hectares sur la période 01/2021 à 12/2030 et 4.4 hectares sur la période 01/2031 à 12/2040.

Ainsi, si ces projets ne devaient être engagés (début des travaux) qu'à compter de 2031, l'incidence globale en matière d'artificialisation serait à réévaluer à la baisse. En effet 3.28 hectares seraient potentiellement artificialisables entre 01/2031 et 12/2040 car supérieurs à 2500m<sup>2</sup> (0.34 hectare de terres déjà consommées entre 01/2021 et 12/2023 et 2.94 hectares de surfaces).


**B**

## LA VALORISATION PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE, LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

Dans la poursuite des objectifs de développement traduits au sein des documents de rang supérieur (SCOT notamment), les élus souhaitent encadrer et maîtriser le développement urbain et démographique du territoire, via un développement durable de l'urbanisation et une réponse aux besoins d'aujourd'hui et de demain, le tout en accord et dans la poursuite des objectifs de valorisation et de maintien de la spécificité de l'esprit du village.

C'est dans cette optique que les élus souhaitent poursuivre et valoriser le territoire pour soutenir son attractivité et assumer sa position stratégique à travers son rôle de bourg centre structurant. Forts de ce constat, des leviers sont mis en avant pour permettre de répondre aux besoins, toutefois, les élus sont conscients que l'attractivité du territoire ne saurait être valorisée, à court et moyen terme, sans préserver de prime abords le cadre de vie qui en constitue l'une des composantes principales.

La préservation et la valorisation du cadre de vie passe alors par la poursuite de la mise en valeur du bourg, et l'identification des principaux éléments qui contribuent à la richesse historique, architecturale ou patrimoniale du village. Dans ce cas, le PLU s'affiche comme un outil de « protection des sites, des milieux et paysages naturels » et de « sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable », permettant de protéger et préserver le patrimoine de la Commune via la protection de la forme urbaine et des éléments architecturaux et paysagers du territoire.

Il s'agira pour les éléments identifiés, de prévoir une certaine protection, sans tomber dans le travers d'un excès de contraintes pour les propriétaires (la commune s'étant attachée les services du CAUE pour les aider à élaborer des prescriptions et recommandations générales adaptées). De même, le PADD prône une préservation des éléments patrimoniaux bâtis, cette préservation passe par la reprise, au sein des zones de développement, des principales caractéristiques de l'organisation bâtie traditionnelle. Cet objectif passe également par la poursuite de la valorisation des matériaux locaux et du patrimoine bâti caractéristique, afin de maintenir la lisibilité, la qualité et la richesse des paysages bâtis de la Commune.

Le PADD s'appuie sur les orientations suivantes :

- Réglementer l'aspect des constructions dans l'esprit de l'architecture traditionnelle (formes et teintes des toitures, implantation, volumes, ...) afin d'assurer une cohérence et harmonie de l'ensemble des unités architecturales existantes. Il s'agit également de pérenniser certains modèles identitaires et atypiques de construction, notamment :
  - o Au sein des modèles d'habitat de vacances des années 60 / 70 que constitue le pagotin, de ses caractéristiques architecturales et urbaines et en encadrant réglementairement son évolution.
  - o Au sein de plusieurs quartiers tels que Altic, Terre, Crêt de la Chappelle, Gais loisirs, Bois du Roi, Bellevue l'Escale.
- Identifier et protéger le cas échéant les constructions majeures du patrimoine bâti non préservées par la législation des Monuments Historiques, ainsi que les édifices et éléments de paysage (fontaines, monument aux morts, etc.) participant à la mémoire collective et/ou au maintien de l'identité rurale régionale du Haut-Doubs.
- Assurer une intégration visuelle des constructions au sein de leur environnement immédiat, notamment pour ne pas créer des déséquilibres dans la taille des bâtiments en fonction des zones.
- Encadrer les innovations architecturales en lien avec les économies d'énergie, les circuits courts, tout en assurant les objectifs d'intégration ci-avant exposés.

Toutes ces mesures seront traduites au sein des prescriptions réglementaires à travers le zonage et / ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Elle passe également par le maintien d'un cadre de vie alimenté par la présence d'espaces de respiration et de nature en ville. Ces espaces sont à prendre en compte, à préserver et/ou à développer en ce qu'ils contribuent tant à la mise en valeur paysagère et écologique / environnementale du bourg, qu'à la gestion des risques de ruissellements et aux économies d'énergies. Le développement d'espaces de nature en ville doit également être considéré au regard des enjeux de renaturation qui s'inscrivent en compensation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Il convient dès lors de préserver autant que possible les espaces verts et agricoles présents au sein de l'enveloppe urbaine afin de maintenir une proximité des résidents avec la nature, et des espaces de respiration au sein de la trame urbaine particulièrement dense. Toutefois, la valorisation de cette particularité communale, vecteur d'attractivité touristique, ne doit pas porter atteinte à la mise en œuvre de

l'objectif démographique, les besoins de création de logements au sein de la trame urbaine devant être pris en compte en priorité.

En outre, le patrimoine paysager est un atout du territoire participant au cadre de vie des habitants et au potentiel de valorisation touristique. Afin de le protéger du mitage, et tout en prenant en compte le développement de l'activité agricole, l'urbanisation sera groupée au sein ou à proximité immédiate des espaces urbains existants dans la poursuite des orientations préalablement détaillées. La prise en compte des écarts de construction sera traduite par la mise en œuvre d'une politique de développement encadrée (requalification, revalorisation). Cette urbanisation groupée permettra de protéger et préserver les différents points de vue et perspectives paysagères en ce que le patrimoine paysager et notamment les perspectives visuelles sont des atouts du territoire participant au cadre de vie des habitants/touristes et à la richesse environnementale de la Commune. En effet, la préservation des perspectives visuelles permet une préservation de la qualité paysagère du territoire qui participe au maintien, voire au renforcement de son cadre de vie et de l'attractivité de la Commune par voie de conséquence.

En détail, le PADD anticipe sur les années à venir la nécessité de :

- Veiller à la qualité paysagère des lisières urbaines et des entrées du village.
- Valoriser les cônes de vue depuis la RD9 et sur les pentes depuis la rue du Village ainsi que les points de vue exceptionnels depuis le Morond.
- Permettre une insertion de toutes les nouvelles constructions avec la Montagne et la Nature environnante (notamment en matière d'intégration visuelle et d'équilibre des fronts bâtis), le tout en prenant en compte l'identité et la vocation de chaque quartier.

En dernier lieu, le PADD prévoit que le PLU favorise la protection du patrimoine bâti et paysager via une réglementation adaptée. Il se doit logiquement de prendre en compte le patrimoine archéologique, le PLU devenant alors un outil d'information de la population. La carte des entités archéologiques méritant d'être connues figure dans le diagnostic du PLU, et quelques rappels réglementaires principaux relatifs à l'archéologie préventive figurent également pour information dans les dispositions générales du règlement.



## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET L'ADAPTATION AU EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

### C1 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le territoire communal recense un certain nombre de protections et de risques naturels qui doivent être pris en compte lors de la définition des grandes orientations de développement. Il s'agit de prendre en compte les risques de mouvements de terrain qui impactent le territoire (doline et risque minier notamment) et de limiter le développement de l'urbanisation sur les secteurs à enjeux (notamment ceux soumis à un risque d'inondation).

Les formations sensibles aux glissements de terrain et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont également à prendre en compte lors de la définition des zones de développement de l'urbanisation. Ces risques nécessiteront une attention particulière afin d'éviter ou réduire la création de tout risque pour les habitants et la population future, notamment en matière d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

À ce titre les traductions réglementaires écarteront autant que faire se peut les zones soumises à un risque pour assurer la préservation des biens et des personnes. À l'inverse, le PLU encadrera également l'implantation des activités susceptibles d'engendrer des nuisances ou contraintes en conditionnant leur développement au nécessaire principe de compatibilité avec la proximité de l'habitat.

Mention de l'existence des risques sera portée dans les dispositions générales du règlement, lesquelles rappelleront les préconisations pouvant être mises en place. La localisation des risques est en outre présentée dans les différentes cartes de l'état initial de l'environnement et reportée sur les plans de zonage réglementaire.

Le PLU se doit également de questionner les contraintes et de prendre en compte les secteurs soumis aux nuisances sonores de la RD9. Cette orientation se veut avant tout informative et se traduira par le report de la zone de prescriptions d'isolement acoustique au sein des annexes du PLU.