



Elaboration du **P**lan **L**ocal D'**U**rbanisme

Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables
Présentation des premières orientations

Réunion publique n°3
Jeudi 14 septembre 2023

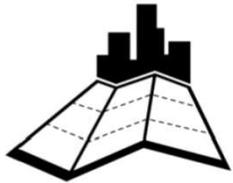
Intervenant : Laetitia REMONDINI



- RAPPEL : QU'EST CE QU'UN PLU ?
- POURSUIVRE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DES ÉTUDES
- RETOUR SUR LA PROCÉDURE
- POURQUOI RÉVISER LE PLU ?
- QUE CONTIENT LE PLU ?
- COMMENT ENCADRER LES RÉFLEXIONS ?
- TRADUCTION DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD



QU'EST-CE QU'UN PLU ?



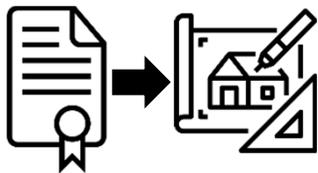
Un document définissant une **stratégie globale** pour l'**aménagement** du territoire sur les **15** prochaines années

Définition d'un scénario de développement et d'une stratégie d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins actuels et futurs tout en assurant la préservation des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers, fonciers...



Un document élaboré en **co-construction** avec les différents acteurs du territoire

Elus, représentants de l'Etat, Région, Département, Communautés de communes, Chambres Consulaires, la population, etc...



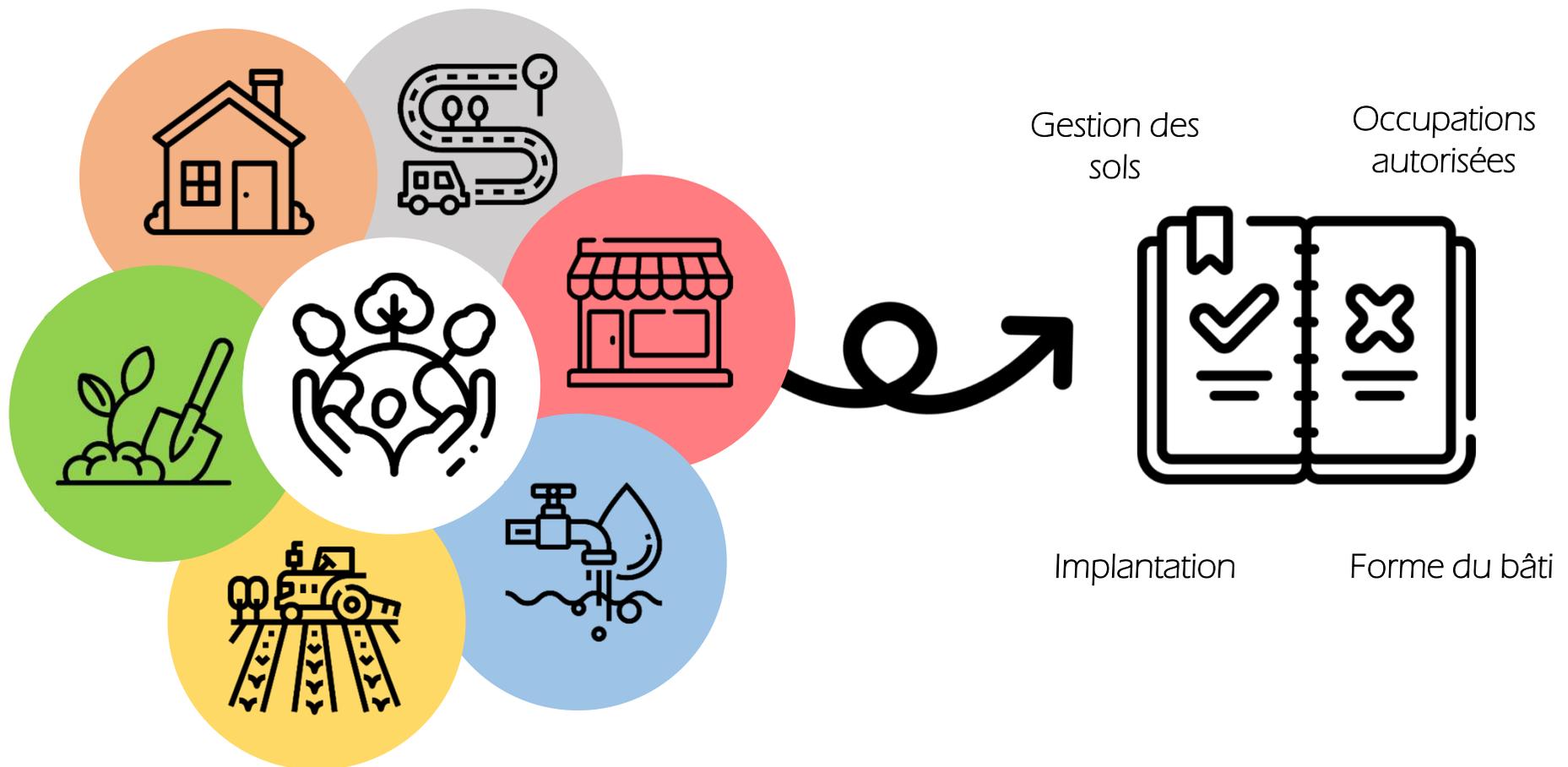
Un document de **portée réglementaire** opposable aux particuliers dans le cadre des autorisations d'urbanisme et usage du sol

Permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, certificats d'urbanisme, mais pas que

Un document qui doit répondre à l'intérêt général de la commune et NON à la somme des intérêts particuliers de chaque habitant

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Véritable outil de **programmation urbaine** qui traite de nombreuses **thématiques** et fixe les **règles** s'appliquant aux constructions et occupations du sol :



ESPACE CONCERTATION

POURSUIVRE LA CONCERTATION

Le but : Recueillir les remarques et doléances pour enrichir le PLU, construire un projet par et pour les habitants

Les moyens :

Mise à disposition des pièces (*@/papier*)

Registre de concertation

Affichage / bulletin

Réunions publiques / permanences

Exposition

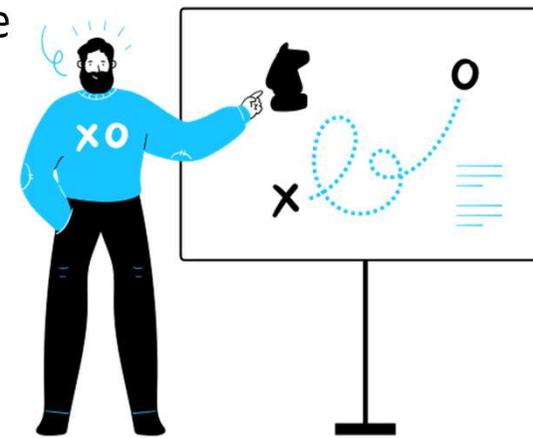
Enquête publique



RETOUR LISTE

ELABORATION DU PLU DE METABIEF

- 00_pdg_mai2023.pdf
- 01_sommaire_mai2023.pdf
- 1.0_actes_mai2023.pdf
- 2.1_diagnostic_mai2023.pdf
- 2.2_patrimoine_mai2023.pdf
- 7.1_servitudes_mai2023.pdf
- 7.2_sanitaire_mai2023.pdf
- 7.3_dpu_mai2023.pdf
- 7.4_plomb_mai2023.pdf
- 7.5_bois_mai2023.pdf
- pac.pdf
- risque.pdf
- 2.3_approche_quantitative_mai2023.pdf
- 3_padd_mai2023.pdf
- avis_concertation_mai_2023.pdf



RETOUR SUR LA PROCÉDURE

Une procédure initiée en 2015

Lancement prescrit par délibération du 06/07/2015

Des **études ponctuelles** par l'évolution du contexte réglementaire, le changement d'équipe municipale et la crise COVID

DORGAT **rejoint le groupement** en juillet 2021

(nécessaire mise à jour de toutes les études réalisées pour intégrer les nouvelles contraintes du Code de l'Urbanisme)

Une démarche coconstruite avec les habitants et acteurs du territoire

Réunion avec les personnes publiques associées

Association des professionnels agricoles

Des **ateliers participatifs** avec la population *(courant 2018)*

Deux **réunions publiques** de présentation des conclusions du diagnostic et premières orientations du PADD *(courant 2018 et 06/2023)*

RETOUR SUR LA PROCÉDURE

Retour sur les Ateliers Participatifs

Les Objectifs

Atelier n°1 - Jeudi 22 Mars 2018

"Vivre et travailler à Métabief : bien comprendre aujourd'hui pour mieux préparer demain".

17 participants

Atelier n°2 - Jeudi 31 Mai 2018

"Comment allier tourisme, développement urbain et développement durable à Métabief »

16 participants

Atelier n°1

Dégager les faiblesses, les atouts du territoire et les enjeux importants pour la commune

Atelier n°2

S'appuyer sur les différents enjeux et les contraintes pour envisager l'avenir du territoire à 15-20 ans

POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

- **Les obligations de mises en compatibilité avec les documents de normes supérieures**

Un PLU de 2012 qui doit être mis en compatibilité avec les lois (vers une mise en compatibilité avec le SRADDET)

Une nécessaire compatibilité avec les orientations du SCOT du Haut Doubs en cours d'élaboration (PADD débattu en novembre 2021) et de la loi CLIMAT ET RESILIENCE



- **Répondre aux enjeux du développement du territoire**

Maîtriser le développement démographique

Préserver les caractéristiques identitaires et spécifiques du territoire

Protéger le paysage, l'environnement et l'agriculture

Prévoir une approche plus économe en consommation d'espace

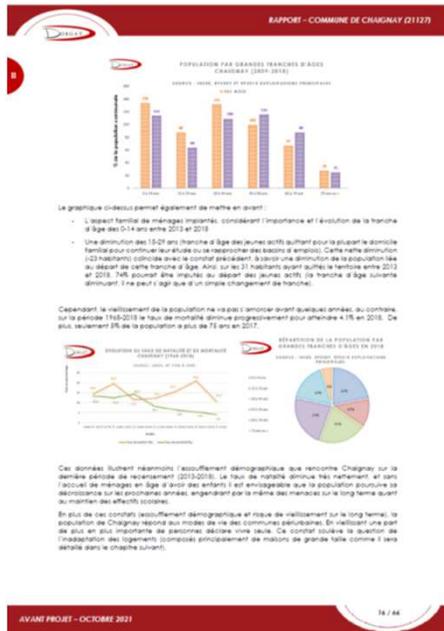
Prendre acte du bilan de la mise en application du PLU actuel

Encadrer et permettre le développement de la station

*Un contexte
normatif de plus en
plus restrictif*

QUE CONTIENT LE PLU ?

Un état des lieux du territoire



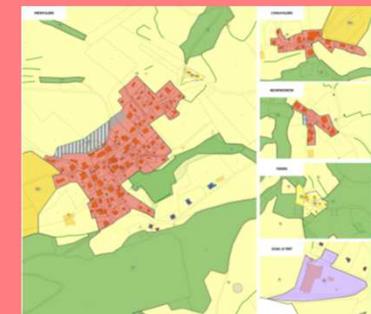
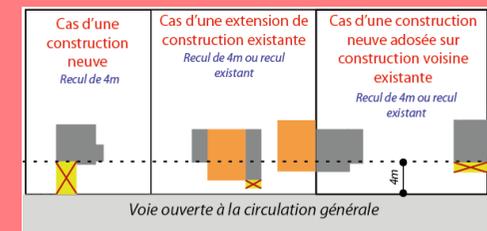
Diagnostic Annexes

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Étude contextuelle
Axes stratégiques

Des prescriptions réglementaires



Orientations d'aménagement
Zonage règlement

En cours de rédaction

COMMENT ENCADRER LES RÉFLEXIONS ?

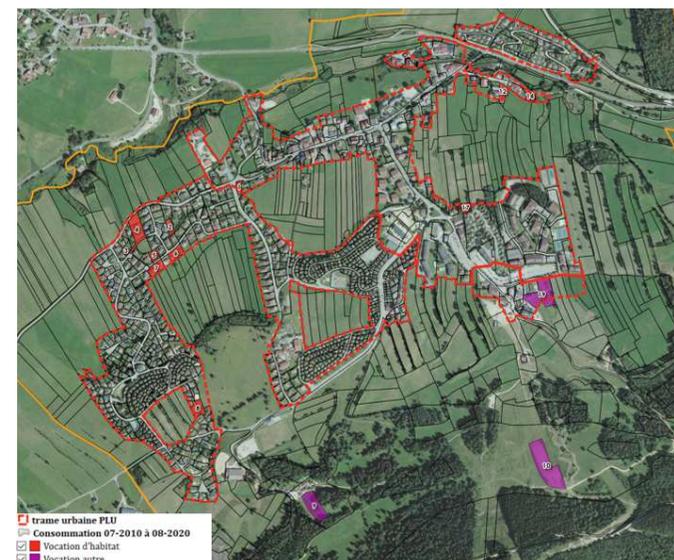
1. NÉCESSAIRE BILAN DES CONTRAINTES ET OBLIGATIONS SUPRA-COMMUNALES

Les obligations de densification et de réduction de la consommation : **une étude de consommation préalable** :

- *Définir les surfaces consommées sur la période 01/2011 à 12/2020*
- *Encadrer les surfaces à consommer sur les prochaines années (application de la trajectoire de réduction de 50%)*
- *Une étude basée sur plusieurs données : Le portail de l'artificialisation des sols, les vues aériennes comparées, le recensement des autorisations d'urbanisme*

Projection droits à consommer sur 10 et 15 ans				
	Consommation 01/2011 à 12/2020	Projection 01/2021 au 12/2030	Projection du 01/2031 au 12/2038	Total 15 ans
Source portail	1,41	0,71	0,28	0,99
dont vocation habitat	1,15	0,58	0,29	0,86
Source analyse comparée	5,61	2,81	1,12	3,93
dont vocation habitat	1,51	0,76	0,30	1,06
		2024 à 2030 = 7 ans	2031 à 2038 = 8 ans	= 15 ans

Une différence de consommation qui s'explique : les données du portail sont limitées



COMMENT ENCADRER LES RÉFLEXIONS ?

1. NÉCESSAIRE BILAN DES CONTRAINTES ET OBLIGATIONS SUPRA-COMMUNALES

Les grandes orientations du territoire déclinées à travers le SCOT du Haut Doubs en cours de révision (nécessité d'anticiper les futures orientations) : **une étude de densification obligatoire**

Prendre en compte les objectifs du SCOT : Prioriser le renouvellement à hauteur de 58% dont

- **1/3 sont au sein du bâti existant** (vacance, réhabilitation et transformation des résidences secondaires)



- Les **logements vacants** : 49 sur 2446 d'après l'INSEE 2019 = 2% non mobilisables
- La **réhabilitation** : 7 logements potentiels (Rue du village, Rue de la Forge)
- Les **résidences secondaires** :
 - Copropriétés traditionnelles : 1597 logements - 1098 lits touristiques = 499 logements recensés (dont 298 de 3 pièces et +)
 - Hôtellerie / hébergement : 204 lits au sein des hôtels + 100 lits au sein des hébergements : potentiel non mobilisable qui sera conservé en hébergement (notion différente de celle de logement)
 - Résidences secondaires diffuses : 394 logements recensés

Taux de mobilisation retenu au titre du PLU = 30% (là où le SCOT impose 25%), soit 268 logements potentiels ((394+499)*30%)

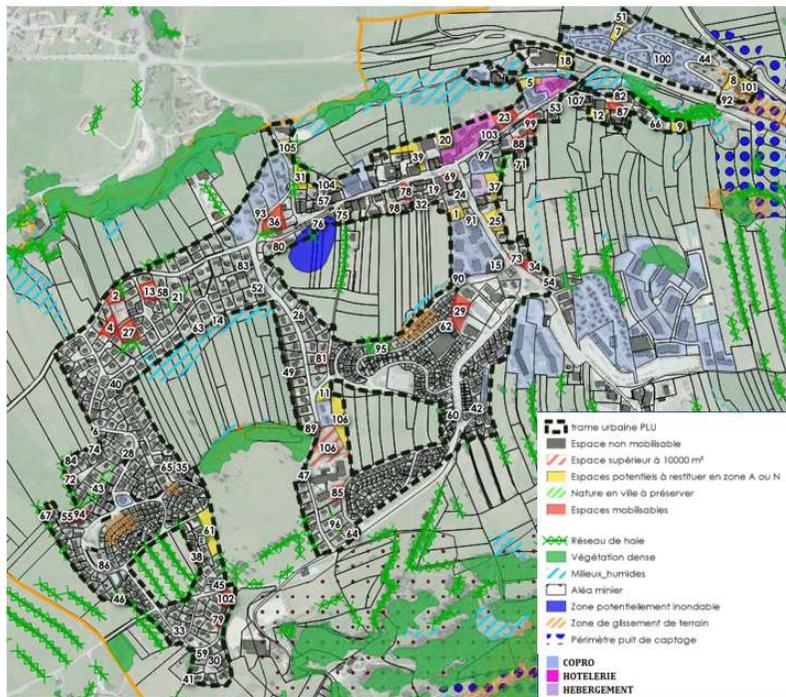
COMMENT ENCADRER LES RÉFLEXIONS ?

1. NÉCESSAIRE BILAN DES CONTRAINTES ET OBLIGATIONS SUPRA-COMMUNALES

Les grandes orientations du territoire déclinées à travers le SCOT du Haut Doubs en cours de révision (nécessité d'anticiper les futures orientations) : **une étude de densification obligatoire**

Prendre en compte les objectif du SCOT : Prioriser le renouvellement à hauteur de 58% dont

- **1/3 au sein des espaces interstitiels** (inférieurs à 1 hectare) et par division parcellaire



- Le point sur la **methodologie** (zone tampon, retrait des espaces à enjeux et des contraintes...)
- Distinction des **lacunes** > 1Ha (au titre du SCOT) – l'espace n°106 qui accueille des équipements
- **Densité globale du SCOT de 20 lgt / Ha**

2 hectares pour 40 logements (2,52 ha et 52 logements si on inclut la lacune) et une mixité de destination = 15%

Un total potentiel de 34 logements (voir 44 si lacune retenue)



COMMENT ENCADRER LES RÉFLEXIONS ?

2. TRADUIRE DES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES PRÉVISIONNELS COMME BASE DE RÉFLEXIONS

Une méthodologie concertée avec le SCOT et les services de l'Etat

Doit permettre d'anticiper l'évolution potentielle du territoire, le desserrement de la population et l'adéquation avec les réseaux (eau potable / eaux usées)

Nécessaire compatibilité avec les orientations du SCOT (étroitement associés)

Objectifs = 800 logements d'ici 20 ans pour bourg-centre (Jougne/Metabief/Hôpitaux-Neufs) = clé de répartition suivante validée par le SCOT

Communes	Nombre d'habitants	Poids indicateur habitants	Nombre logements à produire	Nombre après PLU Hôpitaux	Poids redressé
Hôpitaux	913	24%	192	100 *	12.5%
Métabief	1339	35%	280	326	40.75%
Jougne	1850	41%	328	374	46.75%
	3 832	100%	800	800	

Données d'entrée	15 ans	20 ans
Population au 12/2019 (INSEE)	1339	1339
SIT@DELL 01/2020 à 11/2022	54	54
Total population au 01/01/2023	1393	1393
Résidences principales au 12/2019 (INSEE)	695	695
SIT@DELL 01/2020 à 11/2022	28	28
Total résidences principales au 01/01/2023	723	723
Taux d'occupation au 12/2019	1,93	1,93
Taux d'occupation projeté 12/2038	1,8	1,8
Objectif démographique 12/2038	1807	1804
Taux de croissance annuel moyen en %	1,75	1,30
Accueil de populations nouvelles sur 20 ans	468	465
Besoin théorique en nouveaux logements		
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	51	51
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	260	258
Besoin théorique total	311	309
Capacités de renouvellement		
Logement vacant	0	0
Réhabilitations	7	7
Logements secondaires	268	268
Espaces interstitiels (lacune inférieure à 1 Ha)	34	34
Gisement à questionner		
Total	309	309
Logements à créer en dehors des zones actuellement urbanisées		
nombre de logements en extension	2	0
Besoin en extension en ha (20 lgts/HA)	0,10	0,00

Vers un potentiel de développement nécessairement plafonné = environ 310 logements (hors lacune)

PADD débattu = possibilité de surseoir à statuer

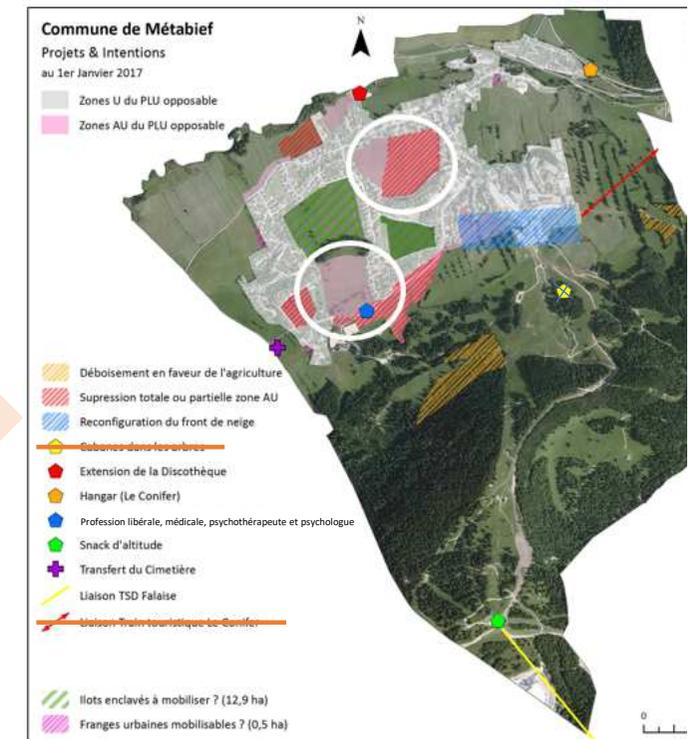
TRADUCTION DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD

MAÎTRISER LA DÉMOGRAPHIE ET ADAPTER L'OFFRE RÉSIDENIELLE

Modérer le dynamisme démographique de la Commune à l'horizon 2035
Encadrer et diversifier l'offre d'habitat

Données d'entrée		15 ans
Population au 12/2019 (INSEE)		1339
SIT@DELL 01/2020 à 11/2022		54
Total population au 01/01/2023		1393
Résidences principales au 12/2019 (INSEE)		695
SIT@DELL 01/2020 à 11/2022		28
Total résidences principales au 01/01/2023		723
Taux d'occupation au 12/2019		1,93
Taux d'occupation projeté 12/2038		1,8
Objectif démographique 12/2038		1807
Taux de croissance annuel moyen en %		1,75
Accueil de populations nouvelles sur 20 ans		468
Besoin théorique en nouveaux logements		
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population		51
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants		260
Besoin théorique total		311
Capacités de renouvellement		
Logement vacant		0
Réhabilitations		7
Logements secondaires		268
Espaces interstitiels (lacune inférieure à 1 Ha)		34
Gisement à questionner		
Total		309

- Encadrer l'objectif démographique et favoriser l'accueil d'une population nouvelle à travers la création d'environ **300 logements** via un principe de **diversité d'habitat** (réponse aux différents parcours de vie)
- Mobiliser uniquement au sein de la trame = **pas d'extension d'habitat donc suppression des zones AU** :
- Prévoir un éventuel échelonnement de l'aménagement et poursuivre le développement d'une offre d'hébergement
- Ne pas être un frein aux opérations de restructurations urbaine





PADD débattu = possibilité de
surseoir à statuer

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD

PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Modérer la consommation de l'espace :

- Permettre la réhabilitation – division de bâtisses anciennes = *règlement prévu en conséquence, mais nécessaire maintien du patrimoine*
- Encadrer la densité pour favoriser des modes d'habitat moins consommateurs = *densité estimée dans le cadre des études de densification et qui sera encadrée dans les sites soumis à OAP*

Protéger la ressource en eau :

- Politique de gestion des eaux pluviales : *limiter l'imperméabilisation des sols / encourager la récupération*
- Protéger les dolines et les milieux humides, les périmètres de protection de captage
- Encadrer l'activité agricole

Promouvoir une offre de logement respectueuse de l'environnement

- Gestion des déchets et bioclimatisme des constructions : favoriser mais encadrer pour permettre la rénovation énergétique
- Anticiper les changements climatiques et la création des îlots de chaleur



PADD débattu = possibilité de surseoir à statuer

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD

ENCADRER LES OBJECTIFS DE MODÉRATION

Rappel : Enveloppe de 4 Ha au titre de la loi Climat et Résilience à l'horizon 2038 mais des enjeux de territorialisation traduits au sein du SCOT et à prendre en compte = possibilité de prévoir une enveloppe de consommation plus importante que celle de la Loi Climat mais compatible avec celle du SCOT

Le SCOT prévoit 24 hectares pour les 3 communes Jougnes / Métabief / Hôpitaux Neufs sans clé de répartition.

Une enveloppe d'environ 8,5 hectares sur Métabief → Position du SCOT et de la DDT avec une consommation moindre (5,5 à 6 Ha)

Communes	Poids redressé	Répartition des 24 hectares
Hôpitaux	12.5%	3 ha
Métabief	35.5%	8.5 ha
Jougne	52.5%	12.6 ha
	100%	24 ha

Répartition prévue au PADD d'ici 2038 (à revoir avec position du SCOT et de la DDT)

- 1 hectares pour l'habitat
- 3 hectares pour le développement de la station et des équipements
- 4 à 4,5 hectares pour les équipements structurants



*PADD débattu = possibilité de
surseoir à statuer*

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD

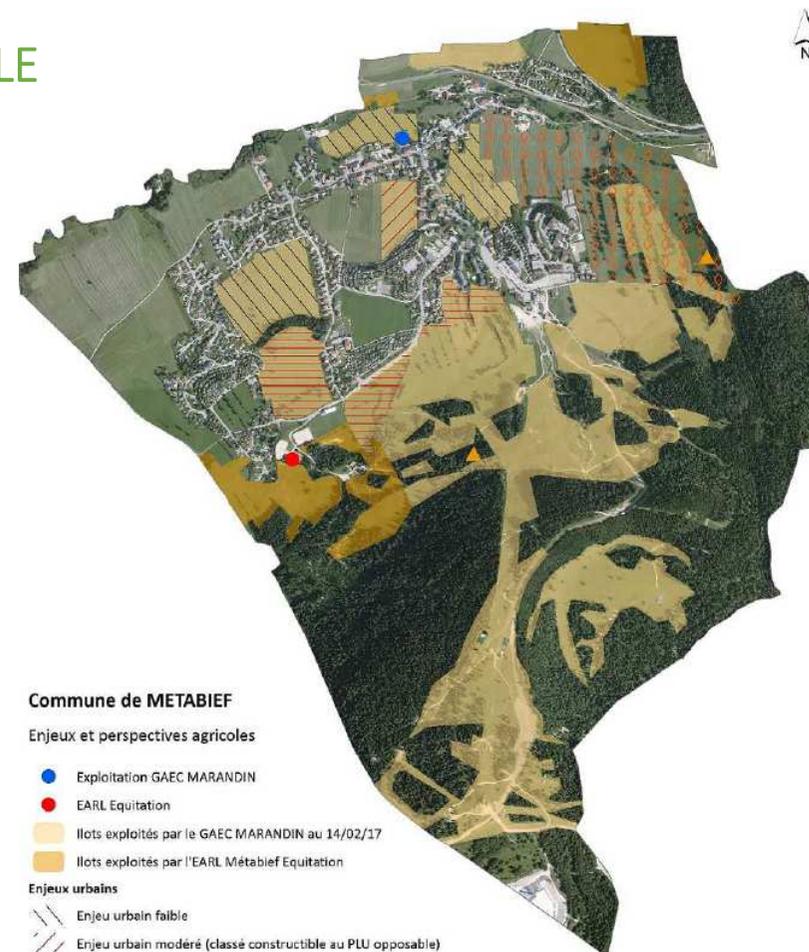
PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET LE DÉVELOPPEMENT DES SERVICES DE PROXIMITÉ

- Répondre aux besoins des habitants et actifs de Métabief et des villages périphériques
 - Implantation de **services intercommunaux** (pour réduire les émissions de GES)
 - Création d'**équipement communaux** (cimetière, école)
 - Consolidation des liens sociaux avec la valorisation/création de **lieu de rencontre**
 - Permettre le développement des **communications numériques**

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD

CONSERVER / VALORISER LE POTENTIEL AGRICOLE

- Préserver les paysages ouverts tout en permettant le maintien des activités agricoles
- Encadrer les constructions isolées
- Préserver les ilots agricoles présents au sein du bourg et ceux soumis à une sensibilité environnementale ou paysagère



Commune de METABIEF

Enjeux et perspectives agricoles

- Exploitation GAEC MARANDIN
- EARL Equitation
- Ilots exploités par le GAEC MARANDIN au 14/02/17
- Ilots exploités par l'EARL Métabief Equitation

Enjeux urbains

- ▨ Enjeu urbain faible
- ▨ Enjeu urbain modéré (classé constructible au PLU opposable)
- ▨ Enjeu urbain fort (secteur classé constructible au PLU opposable)

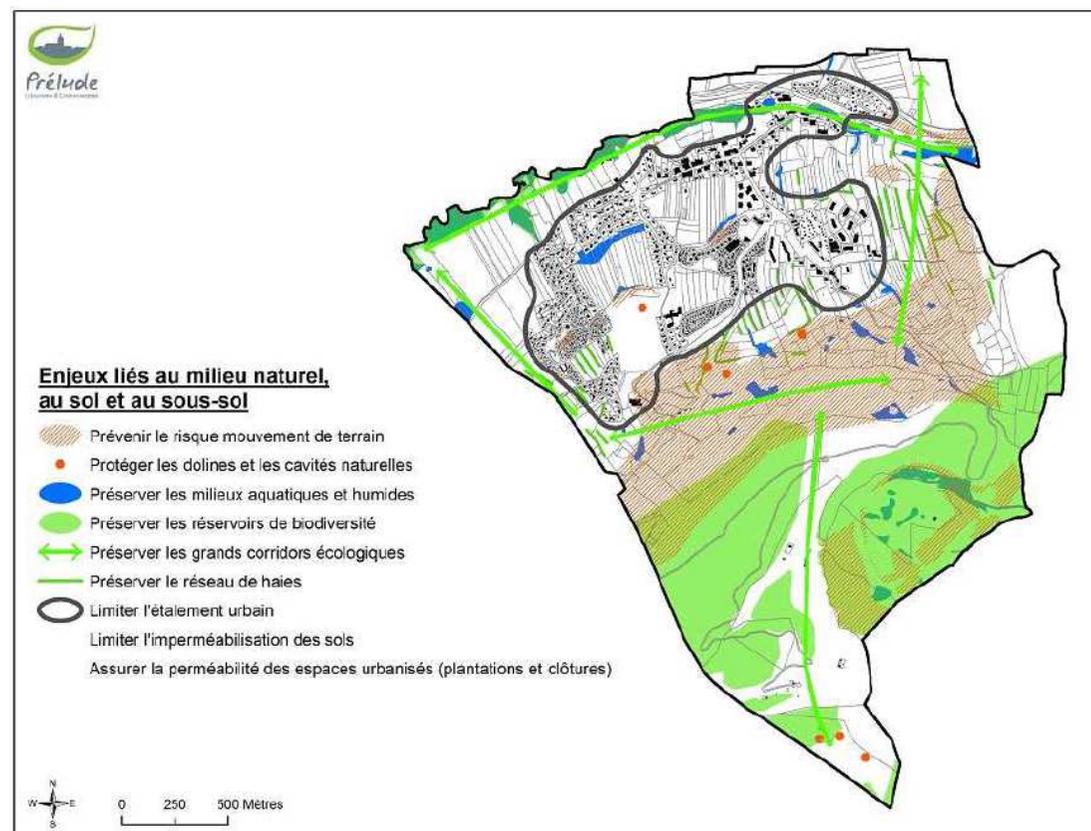
Intentions partagées (réunion de concertation de Fev. 2017)

- ▲ Compensation par défrichement de bois et pré-bois (à préciser)
- ⚡ Secteur préférentiel pour la délocalisation du GAEC MARANDIN (implantation à localiser)

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD

PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL, FORESTIER ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

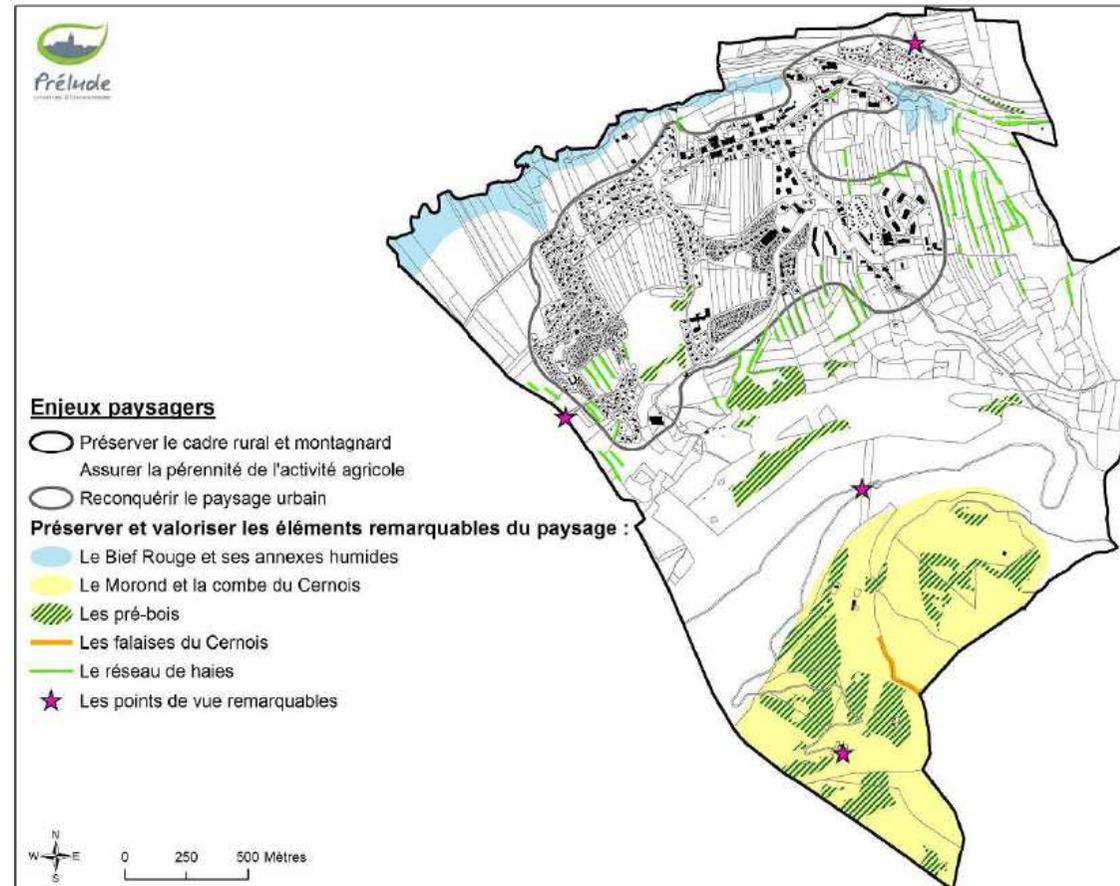
- Préservation de la trame verte et bleue
- Protéger les milieux humides et réservoirs de biodiversité
- Préserver le réseaux de haies et le bief rouge
- Protéger les milieux forestiers
- Traduire le plan d'aménagement forestier
- Autoriser la création d'UTN



TRADUCTION DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD

CONSERVER / VALORISER L'IDENTITÉ PATRIMONIALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- Préserver l'architecture traditionnelle des constructions
 - Pérenniser certains modèles atypiques et identitaires
 - Protéger les constructions majeures du patrimoine bâti
 - Assurer une intégration visuelle des constructions pour éviter les déséquilibres architecturaux
- Veiller à la qualité paysagère des lisières urbaines
- Valoriser les cônes de vue
- Préserver les espaces verts et agricoles au sein de l'enveloppe urbaine





*PADD débattu = possibilité de
surseoir à statuer*

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD

AMÉLIORER LA MOBILITÉ ET LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

- Améliorer la circulation aux **entrées de village** et dans la traversée du centre historique
- Traduire les résultats de **l'étude de requalification** menée sur la rue du village
- Sécuriser l'accès et la circulation aux abords de la station, notamment pour permettre le bon **accès des véhicules de secours**
- Valoriser ou sécuriser les **cheminements doux** existants et chercher à renforcer le maillage entre les quartiers résidentiels et la station, le cœur de village.
- Encadrer la réalisation des **stationnements** au sein des opérations (notamment en souterrain) ou sur le domaine public



*PADD débattu = possibilité de
surseoir à statuer*

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD

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

- Maintien des **commerces** / services
- Traduire le plan de développement et de transition climatique de la **Station** porté par le SMMO
- Encadrer la **pratique du ski** et du VTT/randonnée et les secteurs réservés aux remontées mécaniques
- Permettre le développement des **offres d'hébergement touristique** au pied des pistes.
- Favoriser le **tourisme d'itinérance** (gîtes d'étape)

QUESTIONS - RÉPONSES

