

Compte-rendu de travail

Réunion PPA n°2

10/04/2024



Révision du PLU

ORDRE DU JOUR :

Réunion de présentation des orientations des traductions réglementaires du PLU.

Commune de
Metabief

Réunion du : 10-07-2024

Objet de la réunion :

PPA 2

FEUILLE DE PRESENCE

ORGANISME	NOM	FONCTION	TEL DIRECT / FAX	PORTABLE	E-MAIL	SIGNATURE
DORGAT	RETONDINI	BE				
DNF	DE LORIE	TFIT		06 77 21 50 20	richard.de.lorie@dnf.fr	
Mairie	MARTIN	Agent service Urbanisme			helene.martin@metabief.fr	
CAUE25	PORCHERET	URBANISME	03 81 82 71 18		apocheret@caue25.org	
UDAP 25	NOZILLAT	TSCBF			marie.nozillat@caue25.org	
CAUE25	VERMEL	Stagiaire			g.vermel@caue25.org	
CCIS de la Drôme	BA Peggy	CONSEILLER TPE			p.baissone-doubs	
GAR d'EAUX	VERMUT DESROCHES	Laurier		06 75 66 74 21	laurier.vermut@desroches.fr	
Mairie	LAUREL	LAUREL		06 47 77 71 20	laurel.mairie@metabief.fr	
SMHO	MASNADA	Responsable commerciale		06 79 97 65 84	commercial@smho-metabief.com	
CCLMH D	BOUVERET	V.P.		06 81 50 93 00	bouveret-ix@clmh-d.fr	
Service Urbanisme CCLMH D	VAUCHEZ	Instruction	03 81 49 71 40		urbanisme@cclmh-d.fr	

DOTIS CROZES châtreaux planif

A titre liminaire le cabinet rappelle la liste des personnes publiques associées qui se sont excusées (détaillée dans la vidéo de présentation jointe).

Elle précise que le Conseil Départemental a transmis des remarques qui pourront être traduites dans le projet de PLU. Ces dernières portent sur les points suivants :

Rapport / Diagnostic : des comptages plus récents sont disponibles via le lien suivant : <https://www.doubs.fr/index.php/ressources/comptages-routiers>

Dans le règlement, pour aller plus loin :

- S'agissant de l'implantation des constructions, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions, extensions et annexes par rapport aux voies et emprises publiques ;
- S'agissant du traitement des abords des constructions, les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Les infrastructures d'assainissement routières (noues, fossés ...) doivent être toujours maintenues en état de bon fonctionnement.

La zone AU de la « Grande Raie » n'apparaissait pas dans le projet présenté en réunion PPA du 17 juillet 2023.

- Deux points mériteraient d'être mis en cohérence : Sur le règlement graphique, la grande raie est en zone AU. Le règlement ne cite qu'une zone AUE. Le périmètre de cette zone n'est pas le même dans l'OAP et dans le règlement graphique.
- Le règlement impose du stationnement en zone AU, alors que l'OAP semble indiquer que l'accès en mode doux depuis la place Xavier Authier sera favorisé. Dans ces conditions, est-il nécessaire d'imposer la création de places de stationnement sur cette zone ?

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

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

Lors de la réunion du mois de juillet, il avait été évoqué le projet d'espace mont d'or (projet d'accueil de sportifs de haut niveau) sur l'emprise du stade actuel + une parcelle de 5000m². Ce secteur n'est plus en terrain constructible dans le projet transmis, est-il prévu de le déplacer sur le secteur de la grande raie ?

Non ce secteur n'est pas prévu au sein de la Grande Raie dont la vocation est d'admettre la voie de secours, une halle d'activités et la création d'un réseau de chaleur.

Sur la prise en compte de l'environnement :

- Est-il prévu de faire des investigations concernant les zones humides et les affleurements rocheux sur cette zone ? Oui, le diagnostic zone humide questionnera les zones AU et les espaces de plus de 2500 m².

- Les haies présentes sur le secteur pourraient être protégées au titre de l'article L151-23 du CU, d'autant plus que leur maintien est prévu dans l'OAP. Elles étaient identifiées dans le plan de zonage transmis en amont de la réunion du mois de juillet 2023.

Il n'apparaît pas judicieux au terme des réflexions actuelles de protéger les haies au titre de l'article L.151-23 car ces dernières peuvent utilement être déplacées. Le principe de protection est prioritaire et tout déplacement éventuel (conditionné à la mise en œuvre des projets sus-évoqués) devra être justifié. Ce principe pourra utilement être rappelé dans les OAP pour renforcer les objectifs de protection attendus.

Dans la légende et p9 du règlement, il est noté que les milieux humides sont protégés au titre de l'article L151-2, au lieu du L151-23 du CU. Certains milieux humides sont identifiés sur le règlement graphique par la mention « ZH », qui pourrait être remplacée par la mention « MH », afin de ne pas confondre les milieux et les zones humides.

Le PADD cite dans deux paragraphes différents les milieux et zones humides : Les deux rédactions pourraient être homogénéisées, en parlant de milieux humides, et en évoquant le principe de la séquence complète « éviter, réduire, compenser » au lieu de traiter uniquement la compensation.

- P5 : le PLU prévoit « d'assurer une meilleure prise en compte des zones humides, et des espaces périphériques nécessaires à leur bon fonctionnement, par un classement en zone naturelle inconstructible et par l'interdiction de toute opération de drainage ou de remblaiement. »
- P15 : il est prévu « une protection des milieux humides où toute opération de drainage ou de remblaiement sera par principe proscrite ou soumise à un principe de compensation encadré. »

Le PADD prévoit que « La préservation de la ressource en eau passe également par un développement urbain adapté à la capacité de la ressource en eau. » Le PLU pourrait également citer l'adéquation avec la capacité d'assainissement.

Le projet de PLU pourra être modifié en conséquence pour prendre en compte les remarques :

- o *Mettre à jour le rapport de présentation sur les comptages*
- o *Compléter et corriger les dispositions du règlement*
- o *Compléter les OAP pour accentuer les objectifs de préservation des haies au sein de la zone AU*
- o *Modifier à la marge le PADD pour améliorer sa cohérence en matière de protection des zones humides*

BILAN DES REMARQUES ET ÉCHANGES

Sur la base de la vidéo jointe les prescriptions réglementaires ont été détaillées, il en ressort les remarques suivantes :

- **STECAL Ar** : Mme REMONDINI précise qu'entre la transmission du projet et l'organisation de la réunion, les élus ont pris le parti de faire évoluer à la marge le zonage agricole en créant un secteur de taille et de capacité d'accueil limités sur le secteur du Petit Morond. Ce secteur (emprise très restreinte) doit permettre la création d'un restaurant en haut des pistes. Les élus précisent que ce projet récent sera questionné avec le CAUE et que l'emprise pourra être amené à évoluer à la marge (pour le moment le secteur identifié s'étend sur une surface d'environ 200m²). L'évolution du secteur en question pourra utilement prendre en compte l'emprise globale du restaurant et ses abords.
 - o *Faire évoluer à la marge l'emprise du secteur pour prendre en compte le projet*
- **STECAL NI** : Un seul STECAL est retenu au sein de la zone naturelle pour prendre en compte l'activité existante Meta-Aventure. Mme REMONDINI précise que le règlement pourra utilement être complété pour limiter l'emprise au sol des constructions. Les services de l'Etat en profitent pour préciser qu'à défaut d'éléments réglementaires concrets (permettant d'encadrer l'évolution des surfaces de consommation / artificialisation), l'emprise au sol totale du STECAL devra être prise en compte dans le bilan de consommation.

Mme REMONDINI précise que l'objectif de ce secteur n'est pas d'admettre une consommation totale mais d'encadrer les occupations admises (lesquelles ne répondent pas à la destination initiale de la zone naturelle).

 - o *Questionner l'évolution du règlement du secteur NI pour limiter l'artificialisation / consommation*

- **Orientations d'aménagement et de programmation :** Un point est fait concernant les OAP retenues au titre du projet de PLU. Ce dernier prévoit 3 secteurs urbains soumis à des OAP spécifiques. Le CAUE se questionne sur la pertinence de retenir des grands principes d'aménagement sur seulement quelques espaces, ces grands principes pouvant être appliqués à l'ensemble du bourg. Mme REMONDINI précise que les orientations principales portent sur l'encadrement de la programmation, les OAP ainsi déclinées se veulent exhaustives pour pouvoir informer les porteurs de projets des ambitions de développement retenues par la Commune.

Un long débat est organisé concernant la prise en compte des OAP patrimoniales. Le CAUE précise que le report effectué au sein des OAP entraîne une perte de cohérence des orientations et risque de ne plus être en adéquation avec la position des élus retenue lors de la réunion public de présentation. Le CAUE demande alors si le guide peut être annexé au règlement. Mme REMONDINI confirme cette traduction tout en précisant la nécessité (dans ce cas) de modifier à la marge le guide afin de retirer toute mention relative à l'usage des matériaux.

Les élus proposent ainsi l'organisation d'une réunion de travail spécifique (CAUE / UDAP / COMMUNE / DORGAT) afin de pouvoir travailler à la traduction du travail effectué et décider notamment de ce qui peut être maintenu au titre des OAP, de ce qui peut être traduit dans le règlement.

- o *Organiser une réunion de travail technique en vue de traduire l'étude faite par le CAUE. Mme REMONDINI laisse els élus proposer plusieurs dates à partir du mois de mai.*

- **Règlement :** Plusieurs échanges ont lieu concernant la traduction réglementaire proposée. Les services instructeurs transmettront leur remarques et questions au bureau d'étude afin que ce dernier puisse compléter ou modifier le règlement en conséquence. Mme REMONDINI rappelle à ce titre l'intérêt d'associer étroitement les services instructeurs afin de pouvoir faciliter l'instruction réglementaire et relever les difficultés éventuelles. Plusieurs points sont évoqués :

- o Bien encadrer la destination admise au sein des secteurs Up et notamment le devenir des RBnB ou des gîtes. Il peut s'agir notamment de préciser ce point dans un lexique ou lors de la définition des sous-destinations.
- o Encadrer le stationnement visiteur dans le règlement et non dans les OAP et de manière générale éviter que les porteurs de projet n'aient à consulter plusieurs documents.
- o Prévoir un principe de non aggravation de l'existant dans le cadre de la limitation des zones imperméabilisées. Mme REMONDINI rappelle toutefois la nécessité d'encadrer le potentiel de développement (même très limité) des unités foncières densément bâties afin d'éviter qu'elles se retrouvent complètement boquées de tous projets de développement / extension.
- o Le service instructeur fait part de ces craintes vis-à-vis de l'application (et de la compréhension) du coefficient de biotope par surface. Le CAUE précise alors que le PLU pourrait proposer un guide pour sensibiliser et « vulgariser » cette contrainte afin qu'elle soit facilement appréhendable par tous les porteurs de projet. Les services de l'Etat attirent également l'attention des élus sur le réel travail de sensibilisation qu'ils vont devoir mettre en œuvre avec la population.
- o Les objectifs de préservation institués au sein du règlement pourraient être beaucoup plus ambitieux s'agissant de leur traduction au sein de la zone AU (notamment le CES, le CBS et le pourcentage d'espaces non imperméabilisés). Mme REMONDINI rappelle à ce titre la complexité d'encadrer un projet en cours de réflexion tout en soulignant que ce dernier sera nécessairement mis en oeuvre dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (le morcellement et l'importance des propriétaires fonciers risquent de contraindre très fortement l'acquisition à l'amiable des propriétés concernées). Elle précise alors que dans le cadre d'une DUP, le projet devra être précisé sur la base d'un avant-projet sommaire. Les enjeux de préservation pourraient alors être réévalués à ce moment-là. Le sujet doit également questionner l'information

transmise aux habitants, prévoir un projet très ambitieux qui serait potentiellement modifié dans le cadre de la DUP, pourrait être contre-productif et potentiellement remis en cause par ces derniers.

- De manière générale les services de l'Etat attirent l'attention sur la nécessité de bien prendre en compte les orientations du SCOT approuvé (par exemple en ce qui concerne la préservation des rives des plans d'eau). Un travail de justification sera nécessairement établi dans le cadre de la rédaction des choix retenus, le cabinet pourra alors utilement modifier le dossier en conséquence pour tendre vers une compatibilité.
 - *Vérifier la compatibilité et la cohérence du projet (notamment dans le cadre de la traduction des choix retenus). Il s'agira de veiller à la cohérence avec les dispositions du SCOT notamment.*

- **Points divers :**

- Un point est fait concernant les cabanes de chasses et leur potentiel développement. Mme REMONDINI rappelle que les cabanes de chasses nécessitent la création d'un STECAL (non identifié au titre du PLU). Les élus confirment la présence d'une cabane de chasse sur le territoire, sans besoin d'extension.
- Les élus demandent s'ils peuvent mobiliser des outils réglementaires pour obliger à la création de haie (afin de les imposer là où elles auraient pu être détruite). Les services de l'Etat rappellent que le PLU permet d'planifier les besoins, mais il ne peut en aucun cas obliger à la création d'une haie. Mme REMONDINI précise également que seule la création d'un Espace Boisé Classé (mis en œuvre en vue de prévoir la création d'éléments arborés) pourrait permettre de contraindre l'aménagement d'un projet puisqu'au sein des EBC, le changement d'usage de l'emprise est interdit.

- Le syndicat précise pouvoir transmettre les dernières données concernant les réseaux (notamment eaux pluviales). Il précise à ce titre avoir relevé quelques erreurs dans les données présentées. Mme REMONDINI précise en retour que les données ont également été contestées dans le cadre de la concertation. Une mise à jour permettra de vérifier et justifier de l'adéquation du projet avec les capacités.

Hors réunion le cabinet rappelle la nécessité de pouvoir disposer de données quantifiées et qualitatives sur le réseau d'alimentation : Quelles sont les capacités de production de la ou des sources / quelles sont les capacités produites et pour combien de population / Quelle est la quantité allouée aux saisonniers (si cela peut être déterminé)

- *Mettre à jour le rapport et les annexes sanitaires avec les données des réseaux devant être transmises par le gestionnaire.*

Question est posée de savoir s'il est du ressort du PLU d'encadrer / imposer la création d'une cuve de récupération des eaux pluviales. Mme REMONDINI a soutenu cette position lors de la réunion et proposera de la renforcer sur la base d'argument ou justification juridiques. Les services de l'Etat précisent pour leur part qu'il s'agit de traduire un objectif à atteindre (le recueil des eaux pluviales).

- *S'assurer que le règlement du PLU peut gérer la récupération des eaux pluviales (et notamment l'obligation de cuve).*

En matière d'eau pluviales, une dernière question permet d'attirer l'attention des élus et du cabinet sur la nécessité d'imposer dans le règlement de ne pas augmenter le débit de rejet existant.

A l'issue de la présentation et du débat, un tour de table est proposé pour permettre à chaque personne publique associée présente de s'exprimer, il en ressort les éléments suivants :

- La **Communauté de Communes** demande aux élus comment est-ce qu'ils ont pris en compte la répartition des logements prévue au titre du SCOT. Mme REMONDINI précise que cette répartition s'appuie sur les éléments détaillés dans le SCOT (les différentes clés de répartition, l'objectifs global alloué aux trois communes de pôles centre...). Un travail de justification est ainsi proposé dans le cadre des études quantitatives pour estimer une enveloppe de production de logements.

Le **SCOT** précise à son tour que le projet de PLU répond aux orientations du SCOT en matière de développement démographique et que la répartition à prévoir au titre des autres communes fera très prochainement l'objet d'une présentation devant les élus. Des simulations sont actuellement en cours d'élaboration et il s'agira alors de vérifier leur cohérence avec les besoins identifiés au niveau des territoires.

- La **Station** ne fait pas de remarque particulière et souligne la prise en compte du STECAL Ar en vue de la création d'un restaurant en haut des pistes.
- **L'ONF** n'émet pas de remarque particulière et souligne la prise en compte et traduction des lisières forestières.
- Comme indiqué précédemment, le **service ADS** va transmettre ses remarques par mail. Un travail de mise à jour du règlement sera alors proposé afin de pouvoir établir un projet cohérent, facilement appréhendable et sans risque d'interprétation.
- Les **services de l'Etat** précisent avoir un peu perdu le fil du projet, d'autant que les premiers éléments de choix retenus ne semblent plus s'inscrire en cohérence avec le projet. Mme REMONDINI rejoint les services de l'Etat, le dossier ayant beaucoup évolué sur cette dernière période, parti est donc pris de traduire les choix retenus une fois le projet validé (passé devant les personnes publiques associées et la population). Les services de l'Etat soulignent toutefois que le projet s'inscrit essentiellement sur le développement des

équipements de la station et non sur un développement démographique ou de loisirs / tourisme trop ambitieux.

Comme évoqué précédemment, il sera nécessaire de mettre à jour étude de consommation afin, notamment de questionner les incidences de la retenue collinaire (cette dernière n'étant pas systématiquement allouée aux espaces consommés). Enfin, ils attirent l'attention des élus et du cabinet sur la nécessité d'optimiser autant que faire se peut les espaces inconstructibles traduits au sein de la zone AP, ainsi que la zone AU et les différents STECAL.

- **L'UADP** transmettra ses remarques sur le projet de règlement.
- Enfin le **CAUE** se questionne sur le classement en zone AU du projet de développement de la Grande Raie et demande pourquoi la création d'un STECAL n'a pas été retenue. Mme REMONDINI précise que cette traduction répond aux obligations combinées du Code de l'Urbanisme et des dispositions de la Loi Montagne. Par exemple, le classement au sein d'un STECAL peut plus facilement être remis en cause sur le fait que ces derniers doivent rester exceptionnels et limités (tel n'est pas le cas).

La rédaction du présent compte-rendu est confiée à DORGAT. Il sera diffusé par la Commune aux membres présents et excusés. Sous réserve d'observations écrites formulées sous 8 jours après réception, ce dernier sera considéré comme validé.