

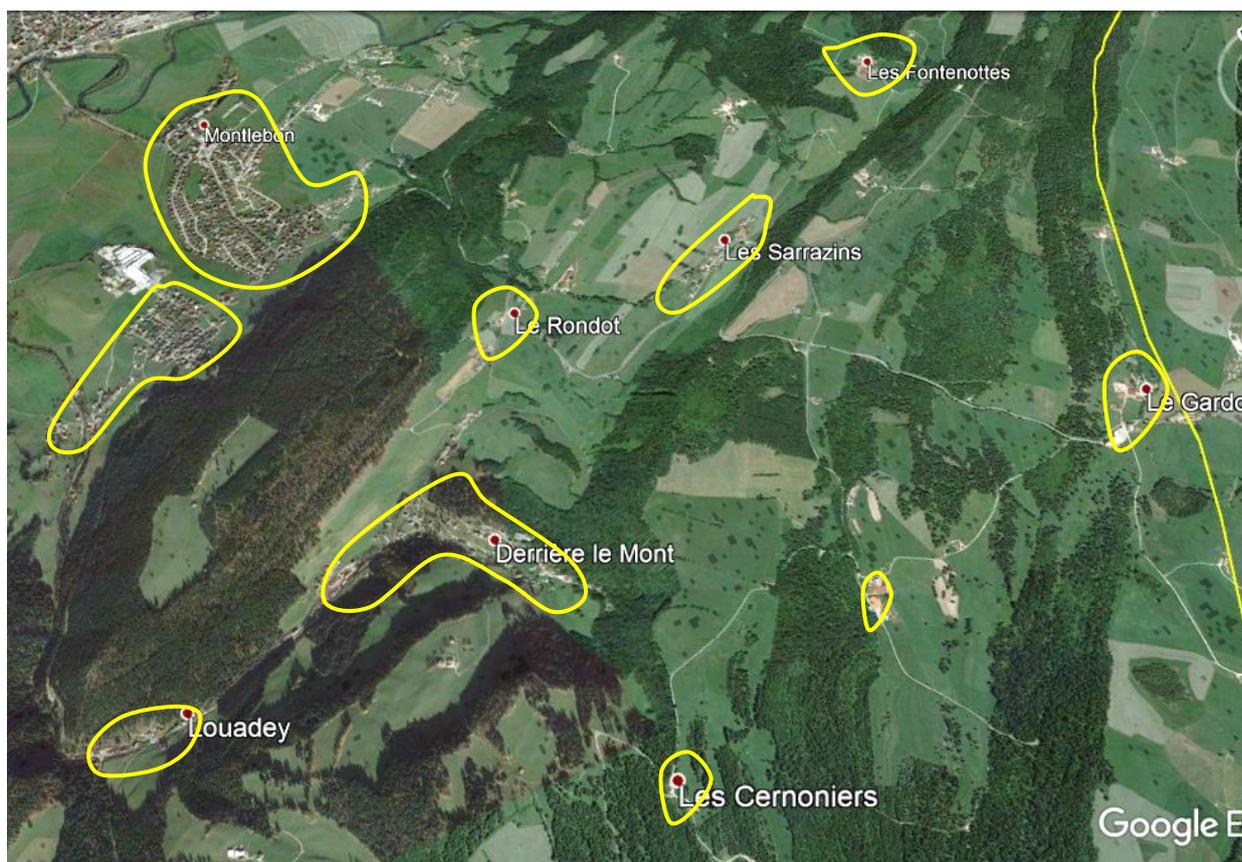
# ENQUÊTE PUBLIQUE

## RELATIVE A L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTLEBON

ENQUÊTE PUBLIQUE  
Du 02 novembre au 02 décembre 2017

### RAPPORT

Etabli par Monsieur Daniel VOYNNET, demeurant 9 rue du Toulombief à PONTARLIER commissaire enquêteur désigné par décision en date du 5 septembre 2017, de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Besançon.



Destinataires :

- Madame le Maire de Montlebon (2 ex. dont 1 pour la Préfecture)
- Tribunal Administratif de Besançon

# I° PARTIE

## SOMMAIRE

<b>I <u>GENERALITES</u></b> .....	5
<b>1.1 Connaissance du Maître d’ouvrage : la commune de Montlebon</b> .....	5
<b>1.2 Objet du Projet</b> .....	6
<b>2 - ANALYSE DES ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS</b> .....	6
<b>2.1 La population</b> .....	6
<b>2.2 Emploi – Economie</b> .....	7
<b>2.3 Activité agricole</b> .....	7
<b>2.4 Tourisme</b> .....	8
<b>2.5 Equipements et services publics</b> .....	8
<b>2.6 Environnement</b> .....	9
<b>3 – PRÉSENTATION DU PROJET</b>	
<b>3.1 le PADD</b> .....	10
<b>3.2 Les orientations d’aménagement et de programmation</b> .....	10
<b>3.3 Le Règlement de PLU</b> .....	11
<b>3.4 Les emplacements réservés</b> .....	12
<b>3.5 Changements significatifs apportés par rapport à l’ancien POS</b> .....	12
<b>4 ANALYSE DU PROJET</b>	
<b>4.1 Economie d’espace</b> .....	13
<b>4.2 Evaluation des possibilités de construction exposées</b> .....	13
<b>4.3 Développement des activités économiques</b> .....	13
<b>4.4 Incidences prévisibles sur l’environnement</b> .....	14
<b>4.5 Préservation du patrimoine</b> .....	14
<b>4.6 Documents supérieurs</b> .....	14
<b>Conclusion partielle</b> .....	15

## **II - DEROULEMENT DE L ENQUETE PUBLIQUE.**

<b>2.1 Désignation du commissaire enquêteur</b> .....	15
<b>2.2 Mise en place de l'enquête</b> .....	16
<b>2.3 Composition du dossier d'enquête</b> .....	17
<b>2.4 Concertation préalable</b> .....	18
<b>2.5 Reconnaissance des lieux et recueil de renseignements.</b> .....	19
<b>2.6 Mesures de publicité.</b> .....	19
<b>2.7 Mise à disposition du dossier</b> .....	19
<b>2.8 Durée d'enquête et permanences du commissaire enquêteur</b> .....	20
<b>2.9 Formalités de clôture.</b> .....	21
<b>2.10 Conclusion partielle.</b> .....	21

## **III - ANALYSE DES OBSERVATIONS**

<b><u>3.1 Bilan de l'enquête publique</u></b> .....	22
<b><u>3.2 : Avis des Personnes Publiques Associées et Autorité Environnementale</u></b> .....	22
<b><u>3.3 : Procès-verbal de synthèse.</u></b> .....	23
<b><u>3.4 Mémoire en réponse.</u></b> .....	23
<b><u>3.5 : Analyse des observations, courriels et courriers reçus</u></b> .....	24
- Demande d'extension de zones à urbaniser .....	24
- Demandes pour les immeubles grevés de prescriptions aux motifs patrimoniaux .....	35
- observations concernant les emplacements réservés .....	38
- Observation concernant la création d'un domaine skiable .....	40
- Observation concernant le Règlement de PLU .....	40
- Courriels non exploitables .....	43
- Observation orale .....	43
<b><u>3.6 : Résumé sur les observations émises – conclusion</u></b> .....	44

### Pièces jointes :

- incluses : - Synthèse des observations reçues (sans leurs copies)
  - Courrier en Réponse aux observations reçues.
- séparées : - 2 Fascicules reprenant l'ensemble des observations faites aux Registres d'enquête, et des courriers et courriels reçus.

## II ° PARTIE

### SOMMAIRE

#### I – CONCLUSIONS MOTIVEES.

<u>1 Origine du Projet</u> .....	46
<u>2 Régularité de la procédure</u> .....	46
<u>3 Evolutions positives apportées par ce projet de PLU</u>	
3.1 Adéquation de la population aux équipements publics .....	47
3.2 Economie d'espace .....	47
3.3 Densification du bâti .....	47
3.4 Préservation des espaces agricoles .....	47
3.5 Poursuite du développement des activités économiques .....	48
3.6 Environnement mieux protégé .....	48
3.7 Préservation d'un patrimoine typique .....	48
3.8 Apports complémentaires .....	48
3.9 Prise en compte de documents dits supérieurs .....	49
3.10 Amélioration des cartes graphiques et numérisation du document .....	49
<u>4 Difficultés engendrées par ce projet</u>	
4.1 Conséquences pécuniaires suite au déclasst de zone urbanisable.....	49
4.2 Partie manuscrite du Règlement du PLU sujette à critiques .....	50
4.3 Manque possible de zones urbanisables à moyen et long terme (AU2) .....	50
<u>CONCLUSION GÉNÉRALE</u> .....	50
<u>II - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u> .....	52

## I – GENERALITES

### 1.1 Connaissance du Maître d'ouvrage : La commune de Montlebon.

La commune de Montlebon, avec ses 2075 habitants (2014), longe la frontière suisse, en bordure de la ville de Morteau, sur l'axe Besançon/La Chaux de Fonds. Très vaste (2727 ha), son paysage alterne de forêts de sapins et de clairières, où des fermes agricoles et des installations artisanales et d'exploitation du bois se sont installées au gré des nombreuses petites rivières qui irriguent un relief irrégulier dans les plis du massif jurassien. De nombreux hameaux et écarts font la particularité de cette contrée, la commune ayant pour origine les 3 villages de Montlebon, Derrière le Mont et Les Fontenottes. L'altitude s'étage de 750 mètres au village, jusqu'à 1287 mètres au mont du Meix Musy, relief sur lequel se trouvent des installations mécaniques pour le ski.

Le village, situé sur la pente Sud du val de Morteau où s'écoule le Doubs, comporte à son entrée un ensemble « église couvent des Minimes » majestueux, siège de la mairie. Des extensions urbaines apparaissent au gré du relief fait de monticules irréguliers où les surfaces agricoles dominent. La population, en croissance régulière depuis plus de 3 décennies grâce au bassin d'emploi suisse tout proche, s'approprie des nouvelles surfaces urbanisées au village, mais également dans certains écarts, par construction d'habitat, et rénovation de fermes et bâtiments industriels ayant perdu leur vocation originelle.



Le dernier document d'urbanisme était un P.O.S., devenu caduc depuis le 27 mars dernier suite à la loi NOTRe. La transformation du POS en PLU ayant débuté avant le 1<sup>er</sup> décembre 2015, le règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent depuis cette date.

La communauté de communes du Val de Morteau, devenue Etablissement Public de Coopération Intercommunales (EPCI), ses communes ayant eu décidé de conserver leur compétence pour l'urbanisme, celle de Montlebon a pu terminer l'élaboration de son PLU commencée en 2011, la communauté de communes conservant elle sa compétence pour l'instruction du droit des sols décidée en 2012.

L'économie locale, autrefois agricole et artisanale, comporte maintenant de nombreuses entreprises de services, ainsi qu'une industrie de transformation du bois en pleine évolution. De nombreux habitants travaillent en Suisse où les salaires sont nettement supérieurs. Au pouvoir d'achat élevé cette population soutient le marché immobilier local avec des prix de terrain à bâtir devenus les plus élevés du département.

La qualité paysagère de cette partie du Jura est remarquable, entre les hauts du relief boisés de résineux, et le bassin du Doubs où serpente cette rivière avec les zones humides qui la bordent. A cela s'ajoute, de par son altitude, les activités de loisirs de moyenne montagne et de ski avec les stations de Meix Musy et du Garbo. La commune est concernée par la Loi Montagne, le SDAGE Rhône-Méditerranée Corse, le SAGE Doubs et Haute-Loue, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Horloger (SCOT), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Franche-Comté (SRCE), la Charte du Pays Horloger, le Projet de parc Régional du Doubs Horloger.

## **1.2 Objet du projet**

Cette commune a lancé la révision générale de son POS qui datait de 1999, lequel avait subi quelques modifications, pour une refonte totale afin de se conformer aux nouvelles règles en matière d'environnement et d'urbanisme (Loi SRU de 2000, Grenelle de l'Environnement de 2010, loi Urbanisme et Habitat, loi ALUR, loi NOTRe). Cette refonte, devenant une élaboration de PLU, permet d'associer l'ensemble des problématiques de développement du territoire, et traduit une politique globale d'aménagement et de développement, dont celle, pour Montlebon, de ne pas devenir une cité dortoir de la Suisse, et rester une commune où il fait bon vivre.

## **2 ANALYSE DES ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS**

### **2.1 La population**

La population de Montlebon progresse très régulièrement de 21 habitants par année, soit de 1,3%/an, nettement supérieure à l'augmentation moyenne du département qui est de 0,3%/an. Une attractivité importante marque cette commune par son environnement naturel, ses services collectifs, les bassins d'emploi de Morteau et de la Suisse. L'objectif du PADD est de **limiter cette progression à 15 habitants par année, soit 0,7%/an**, en concordance avec les prévisions de l'INSEE sur l'évolution démographique des Pays horlogers et du Haut-Doubs.

#### **Les logements,**

On compte ces dernières années une augmentation de près de 20 résidences principales de plus par an, y compris des résidences secondaires devenues résidences principales. Plus de 75% des occupants sont propriétaires. Compte tenu de la progression démographique souhaitée, de la diminution du nombre de personnes dans un même foyer, du renouvellement d'immeubles anciens, le besoin de nouveaux logements est **de 7 à 8 par an pendant les 15 années prochaines**.

Le dossier de présentation précise que la part des logements collectifs (27%) devra être consolidée au profit des jeunes locataires, voir des gens âgés, et limiter la consommation d'espace. Les premiers logements sociaux ont été construits en 2016. La forte pression foncière due à la proximité du bassin d'emploi suisse a entraîné des prix élevés des terrains constructibles dont la moyenne serait de 140€/m<sup>2</sup>. Toutefois, les demandes d'achat de terrain diminuent actuellement. Le Plan Départemental de l'Habitat 2014 – 2019 a mis en évidence la nécessaire maîtrise du coût du logement pour permettre aux non-frontaliers de se loger à un taux d'effort acceptable, notamment par une stratégie intercommunale en matière d'habitat.

## **2.2 Emploi - Economie**

82% de la population représente les actifs (1267). 75% d'entre eux ont un emploi. Parmi ceux-ci, 255 ont un emploi local (19%), dont une centaine travaillent dans l'industrie du bois (SAS SIMONIN), et plus de 500 travaillent en Suisse (en progression depuis 2011, puis en légère diminution depuis), soit 43% des actifs. Les autres emplois se situent sur Morteau et le département.

Suite aux différences de charges supportées par les entreprises entre France et Suisse, il n'y a pratiquement pas de délocalisation de l'industrie, essentiellement horlogère, vers la France. Les conséquences sont :

- attractivités des personnels qualifiés côté suisse avec des salaires nettement supérieurs et présence locale de chercheurs d'emploi venant d'autres régions (Nord, Normandie,..)
- saturation des liaisons routières,
- manque de zone d'activité locale (compétence CCL du Val de Morteau),
- besoin de logements (prix du locatif le plus élevé du département).

L'économie locale dispose d'atouts importants :

- les microtechniques, dont l'horlogerie,
- l'agriculture (AOC Comté, Morbier, Mt d'or, AOP saucisse de Morteau).
- la filière bois, en évolution suite aux nouvelles techniques de construction (mur ossature bois).

A l'horizon 2030, l'INSEE désigne Pontarlier, ainsi que Morteau et Besançon, comme les zones les plus attractives de la région, **toutefois si le marché du travail frontalier, fragile, reste florissant.**

## **2.3 Activité agricole**

On compte 14 exploitations agricoles sur la commune, qui possède une fruitière. La surface agricole est passée de 1400 ha à 1230 ha en 30 ans, avec une diminution comparable pour le cheptel. Les bâtiments agricoles sont tous à l'extérieur des zones urbaines, excepté pour deux (principe de réciprocité). La préservation des terres agricoles pérennise cette importante activité et maintient la qualité paysagère des fermes d'altitude.

## **2.4 Tourisme**

Cette grande commune possède 42 gîtes et chambres d'hôtes, 16 meublés, un hébergement de randonnées (16 lits), un pôle nordique au Gardot et au Meix Musy pour le ski alpin familial, le musée de la voie Bournez, de nombreux chemins de randonnées pédestres et circuits VTT.

Ce secteur du massif présente un fort potentiel, avec le Saut du Doubs à proximité. Toutefois il semble bénéficier de peu de publicité par rapport au département voisin du Jura.

## **2.5 Equipements et services publics**

**Le groupe scolaire** de Montlebon accueille les classes de maternelle (88) et de primaire (137). Une garderie pour 24 enfants a ouvert récemment. Plusieurs autres équipements sportifs et salles des fêtes participent à la vie communautaire de l'ensemble des habitants.

**L'eau potable** provient de la source de « La Douve » située sur la commune. Traitée par ultrafiltration par membranes, dont la capacité est de 2000m<sup>3</sup>/jour, cette source alimente une partie de la commune (300 à 400m<sup>3</sup>/jour), et une partie de la ville de Morteau (1300 à 1500m<sup>3</sup>/J). Depuis 2012 Morteau exploite un nouveau forage (1200m<sup>3</sup>/J). Sur la commune d'autres réseaux existent à partir du captage de Derrière-le-Mont (centre bourg et ville de Morteau). 13 écarts ne disposent pas du réseau d'eau public (existence de citernes). Le hameau des Fontenottes est alimenté par un réseau privé.

**L'assainissement** est de compétence intercommunale, avec un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), pour les habitations non connectées, dont un grand nombre de celles-ci ne sont pas encore aux normes (90). Les eaux usées sont traitées par la nouvelle station d'épuration (STEP) de Grand Combe Chateleu, située en amont de la vallée, via une station de refoulement. Le zonage collectif, figurant dans l'annexe sanitaire du dossier d'enquête, concerne les zones urbaines du bas de la commune. 184 foyers sur les 937 existants, situés en majorité dans des zones classées Uhameau au projet, ne sont pas reliés au réseau collectif.

**La collecte des déchets** est assurée par le Syndicat Mixte de Préval Haut-Doubs (Pontarlier). Ceux-ci sont incinérés, avec mise à disposition de composteurs aux habitants pour les bios-déchets. Emballages et papiers recyclables sont valorisés. Une déchetterie est située sur la commune des Fins.

**La desserte routière** comprend la RD48 de Morteau vers la Suisse par le Gardot, très empruntée par les frontaliers (1500 véhicules /jour), et la RD447, EST/OUEST, qui est située sur le plateau supérieur du relief (en direction de Villers le Lac). La commune compte 36 km de réseau communal, sinueux mais bien entretenu, qui nécessite un déneigement compte tenu de l'altitude des lieux.

## 2.6 Environnement

**Le milieu physique local** est constitué du massif calcaire du Jura avec ses dolines, gorges, sources de résurgence, et marnes d'origine glaciaire. Le Doubs en bas de vallée, avec sa zone de débordement (PPRI Doubs Amont), recueille les eaux du ruisseau de Cornabey (le Chataignot). Les risques de mouvements de terrain peuvent nécessiter des études spécifiques. Un risque technologique est représenté par le passage sur la commune du pipeline du Jura.

4 ZNIEFF sont présentes (plaine alluviale du Doubs, le Mont Chateleu, la Falaise de Derrière le Mont, la zone humide sous les Essarts).

1 Arrêté de protection de biotope (APPB des Falaises de Derrière le Mont) pour ses oiseaux rupestres,

Plusieurs végétaux présents sont protégés au niveau national (l'œillet superbe en zone de marais, la renoncule grande-douve en bord de rigoles). Un secteur de pelouse sèche montre une qualité écologique remarquable, de même certaines zones humides (trames bleues au projet).

Les prairies, près de 250ha, présentent une qualité écologique faible à moyenne.

**Les zones d'habitat** sont étalées sur tout le territoire de la commune, avec un regroupement sur le village ancestral de Montlebon et son extension des dernières décennies côté SUD et SUD-OUEST (Chinard). Le regroupement de ces deux pôles représenterait un enjeu majeur s'ils n'étaient pas séparés par une « coulée verte ». (Extrait ci-contre du PADD).



Les hameaux de Cornabey, Petit-Fourg, Sur le Fourg, Sur les Carrières, Lavignotte, Derrière le Mont, Louadey, Les Sarrazins, Les Fontenottes, disséminés sur le grand territoire de la commune, concernent une part importante de la population, laquelle dispose de tous les équipements pour son habitat.

Une grande parcelle non urbanisée est située au centre du bourg. Quelques dents creuses parsèment les zones habitées. Une extension dans la partie SUD du village est en cours d'aménagement.

**La qualité paysagère** du site est apportée par des massifs de résineux parsemés par des zones cultivées ou de pâturage aux couleurs plus claires où des fermes, au style bien marqué par leur grand volume de stockage du fourrage, se sont par le passé implantées. Un manque d'intégration de la zone d'activité des Epinettes est prise en compte dans le dossier.

**Le patrimoine local** est constitué principalement par l'Ancien Couvent des Minimes de la Seigne, inscrit à l'inventaire des monuments historiques, occupé par la mairie, et en fin de restauration. Une étude menée par le Conseil en Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Doubs a identifié un grand nombre de bâtiments à préserver (fermes et anciennes bâtisses industrielles), des fontaines, chapelles, espaces publics, à préserver et à mettre en valeur.

### 3 PRÉSENTATION DU PROJET

#### 3.1 Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Le PADD a été défini au cours de la préparation du projet de PLU, à partir de la phase de concertation avec le public, des réunions avec le bureau d'études et les services de l'Etat, des documents supérieurs. Il a été débattu par les élus début 2014, lesquels souhaitaient une modération de la croissance démographique face à une forte demande d'urbanisation. Il fixe les principaux objectifs d'aménagement, d'urbanisme et de développement présentés au dossier :

- **augmentation de la population limitée à 0,7%/an, soit 7 à 8 logements nouveaux** par an pendant 15 ans, en **modérant la consommation d'espace et en luttant contre l'étalement urbain.**

- reprise des **grandes orientations de développement durable** (liaisons douces – aménagement le long de la RD48 au village – les « COM » numériques – conforter les deux sites d'activité économique – le tourisme – la préservation des activités pastorales, du patrimoine ancien (couvent, fermes traditionnelles), des milieux naturels avec les trames vertes et bleues relevées, des ressources en eau.

Le document comporte des illustrations et photos argumentant les objectifs définis, notamment le choix qui a été fait, compte tenu de la particularité des zones d'habitat existantes, entre la possibilité de densifier l'existant, et la réalisation d'extension urbaine.

Les solutions retenues pour un besoin de 105 à 120 logements sont :

- 30% du besoin par réhabilitation des logements,
- 30% en construction sur des terrains résiduels,
- 40% des besoins en opération d'aménagement d'ensemble.

#### 3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles concernent :

\* Cinq quartiers à aménager :

- Le Bas des Genévriers (plusieurs parcelles privées prévues pour une opération d'ensemble – organisation des voies de circulation et sauvegarde d'un visuel),
- la fin d'aménagement du quartier de Champs Prouvet (parcelles en bordure de voie au village – définition de sous-secteurs avec logements collectifs),
- aménagement de 2 interstices à l'entrée SUD du village (cheminements doux et desserte),
- urbanisation du parc Vermot-Gaud au cœur du village (habitat collectif),
- l'aménagement de la zone AU1 du Haut de Chinard (densité de 40 logements).

\* L'aménagement de la zone d'activité de Chinard (intégration paysagère et renforcement du corridor vert),

\* Le développement de liaisons douces, l'aménagement des rives du Doubs, des espaces à préserver de la construction (vue ou aspect paysager).

### 3.3 Le règlement du PLU

**\* Le zonage** (définitions reprises sur chaque carte de zonage)

**- Zones urbaines**

Zone **Ucentre** : le centre historique,

Zone **Uhabitat** : les parties déjà urbanisées ou destinées à l'être,

Zone **Uhameau** : les écarts catégorisés en hameaux,

Zone **Uartisans** : zones à vocation artisanale, commerciale, services, bureaux,

Zone **Uactivités** : activités industrielles, artisanales, commerciales, de services,

Zone **Uepqt pub** : captage de source.

**- Zones AU – à urbaniser**

- Court ou moyen terme : **AU1** (obligation d'opération d'ensemble) et **AU1c** (suivant la réalisation des équipements)

- long terme **AU2** (modification ou révision du PLU)

**- Zone Agricole**

Zone **A** (terres agricoles), **Aécart** (limitations constructions agricoles),

secteurs **Atouristique** (constructions et installations liées aux activités

touristiques,) et **Ainc** (inconstructible pour cause environnemental).

**- Zones Naturelles**

La zone N est protégée (qualité des sites, milieu naturel, paysage). Dans le secteur prévu à la pratique du ski sont autorisés uniquement les constructions et aménagements liés à ce sport.

Deux secteurs particuliers : - **Nprotégé** concerne un intérêt écologique,

- **NDoubs** pour le lit majeur du Doubs (inondation).

**\* La partie écrite du Règlement définit avec précision chacune des zones.**

- Pour la zone **Ucentre**, rappel est fait sur la protection de vue à partir du parvis des Minimes, l'implantation des constructions à au moins 3 mètres des limites séparatives (ou contiguës en limite de parcelle), les garages pouvant se rapprocher à 1 mètre des limites.

- Pour la zone **Uhabitat**, à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, le recul par rapport à celle-ci est maintenu à 3 mètres minimum avec une hauteur à l'égout du toit maximale de 8 m. Les emprises de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent se situer en limite des voies de circulation, sinon à 1 m des limites. Pour les petits bâtiments de hauteur inférieure à 5 m, ce recul sera au minimum de 2 m. Nécessité de deux places de stationnement par logement.

- Pour la zone **Uhameau**, le Règlement reprend pratiquement les mêmes règles que pour la zone **Uhabitat**.

- Pour la zone **Uartisans**, la surface destinée à l'habitat ne devra pas, entre autres conditions, avoir une surface au plancher supérieure à 50m<sup>2</sup>.

Six Annexes figurent dans le fascicule du Règlement :

- aire de retournement,

- règles patrimoniales générales pour les constructions identifiées (art. L151-19)

- règles patrimoniales spécifiques propres à chacune de ces constructions (72),

- proposition d'espèces à utiliser pour les haies,

- petit patrimoine à préserver et à mettre en valeur (fontaines, cabanes, chapelles),

- Lexique (Musée des Maisons comtoises)

## **\* La partie graphique du Règlement**

Elle comporte les plans des zones définies, en différentes couleurs, pour la totalité du territoire communal, au 1/2500° sur cartes papier. La délimitation des zones sur ces documents, marquée d'un trait pointillé rectiligne épais, peut apparaître imprécise. Figurent également sous forme de plans :

- les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique,
- les éléments à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial,
- les secteurs de Risques,
- le secteur de pratique du ski,
- le secteur de préservation des ressources naturelles en eau potable,
- les périmètres d'application des orientations aménagement et programmation.

### **3.4 Les Emplacements Réservés**

- 1 emplacement réservé de type L151-41-1°, 2° et 3° (voierie, intérêt général, espace vert) est situé dans la partie NORD du bourg, en prolongement des parkings et terrains de sport, pour des équipements publics, dont un possible aménagement de salle des fêtes,
- 5 autres emplacements de type L151-41-1° concernent des aménagements de voierie, dont un aménagement d'espace public.

### **3.5 Changements significatifs apportés par rapport à l'ancien POS**

#### **- En surfaces :**

Le zonage proposé fait passer les zones agricoles de 528 ha à 1148 ha, 603 ha classés ND au POS précédent étant considérés avoir un intérêt agricole supérieur à celui environnemental, et 18 ha proviennent d'une réaffectation de zones constructibles antérieures en zone agricole.

Les zones naturelles passent de 1417 ha à 1456 ha,

Les zones urbaines (U) passent de 93,6 ha à 115,6 ha, et à urbaniser (AU), de 36,1 ha à 7,5 ha. Soit une diminution totale de 129,7 ha à 123,1 ha.

#### **- En Réglementation :**

La partie Règlement du PLU est globalement identique à celle antérieure avec des évolutions permettant :

- la densification du bâti (surface minimum pour construire de 7 ares supprimée, recul diminué à 3 m, bâti contigu possible, suppression des coef. d'emprise au sol)
- la prise en compte de besoin nouveau : obligation de 2 emplacements de stationnement par logement,
- meilleure prise en compte de l'environnement (20% du terrain constructible à végétaliser, protection des haies, vergers, éléments du patrimoine, zones humides, prévention des risques,..)

## 4 ANALYSES DU PROJET

### 4.1 Economie d'espace

- Au village la densité de construction actuelle est estimée à 8 constructions à l'ha sur une surface urbanisée totale de 93,6 ha. Le maximum est mesuré au lotissement de Champ Prouvet (22 logt/ha).

Suivant les objectifs définis au PADD, le besoin de 7 à 8 logements par an est satisfait principalement par l'assouplissement des règles de construction et l'obligation à une densité de **20 logements à l'ha** dans les zones définies AU (OAP).

AU1 du Bas des Genévriers : 30 logements minimum,

AU1 de Champ Prouvet : 20 logements minimum,

AU1 du Haut de Chinard : 40 logements minimum.

**Au village, il sera économisé pour les 15 années à venir au minimum 7 ha** qui ne seront pas à prélever sur des terres agricoles ou naturelles si la densité de construction était restée libre.

- De même, en dehors du village, les zones touristiques, de loisirs, et les zones urbaines des hameaux ont également été réduites. Ces surfaces ont été reversées en zones naturelles ou agricoles pour éviter une surconsommation d'espaces, l'éparpillement de constructions sur le territoire communal, nuisibles à la biodiversité, la nature, au paysage, ainsi qu'au maintien des terres et des activités agricoles.

Les réductions par maintien de l'enveloppe du village et limitation des constructions dans les hameaux prennent bien en compte le besoin des 105 à 120 logements nouveaux pour les 15 années à venir.

### 4.2 Evaluation des possibilités de construction exposées

- Rénovation possible d'anciennes constructions : 28 anciennes constructions ou constructions vides ont été décomptées au village, et quelques unes pourront être rénovées dans les hameaux. Le nombre de **28 logements** est retenu sur la période définie,

- Terrains résiduels mobilisables pour des constructions : 40 parcelles ont été identifiées encore libres, et représentent 4,7 ha de surface, soit 45 logements (parcelles ou dents creuses moyenne de 11 ares). Cette évaluation a été réduite de 20% (terrains privés, contraintes de construction,...), soit un potentiel de **35 logements**.

- Terrains ouverts à l'urbanisation et appelés à le devenir : Les 90 logements des zones AU énumérées précédemment, ajoutés aux 10 logements possible le long de la rue de Neuchâtel, ces derniers diminués d'un coefficient de 20%, représentent un total de **83 logements**.

**Soit un potentiel total estimé de 146 logements.**

### 4.3 Développement des activités économiques

L'extension de la zone de Chinard, zonée AU2 pour 2,1 ha, permet de prendre en compte les projets d'extension de l'usine SIMONIN SAS selon un rythme identique au passé, de 500 m<sup>2</sup>/an, et l'installation de nouvelles entreprises, gage d'offres d'emploi local. Par ailleurs, d'autres zones sont maintenues ou créées pour permettre l'accueil d'activités artisanales, commerciales (Uartisan, Uactivités)

#### **4.4 Incidences prévisibles sur l'Environnement**

- Les trames vertes et bleues : Le projet relève l'existence de réservoirs de biodiversité sur le territoire communal, lequel est en grande partie concerné par des corridors régionaux et interrégionaux à préserver. C'est le cas pour la sous-trame des forêts, des milieux herbacés, xériques, aquatiques et humides.
- De nombreux éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique figurent sur un document graphique du Règlement, notamment des haies, alignement d'arbres, arbustes, bosquets, massifs boisés dont la suppression sera interdite.
- Le PADD intègre la protection des ressources en eau. Les périmètres de protection des captages figurent au dossier du PLU, ainsi que le zonage d'assainissement, pour lequel la normalité des installations hors collectif est demandée. L'amélioration de la qualité des eaux du ruisseau de Cornabey est également inscrite.

#### **4.5 Préservation du patrimoine**

Montlebon comprend un patrimoine ancien riche auquel les habitants sont attachés. Le Règlement de PLU identifie de très nombreux bâtiments (72), pour lesquels des règles de protection sont imposées individuellement.

#### **4.6 Documents supérieurs**

Les documents supérieurs auxquels est soumis ce projet sont les suivants :

- le SDAGE Rhône-Méditerranée (approuvé le 03/12/2015) dont les priorités sont de s'adapter au réchauffement climatique, d'assurer le retour à l'équilibre des nappes phréatiques, de restaurer la qualité des captages d'eau potable, de compenser la destruction des zones humides. le SDAGE identifie le territoire comme prioritaire pour la mise en place d'un EPAGE (Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux),
- le SAGE Haut-Doubs et Haute Loue (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Haut-Doubs) : revégétaliser les berges du Doubs (Remonot à Villers le lac) – réaménager le ruisseau de Cornabey à la qualité physique dégradée face aux nombreux enjeux sur les bassins versants Haut Doubs et Haute Loue,
- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale du pays Horloger), en élaboration, (de la commune des Gras vers le village de Goumois). Son périmètre vient d'être arrêté suite à la Loi NOTRé au 01/01/2017- document d'urbanisme,
- Charte du pays Horloger (2002), avec 5 enjeux : diversités des activités – offre de service et équipements – offre culturelle, sportive et de loisirs – tourisme vert – qualité environnementale et paysagère.
- Projet de Parc Naturel Régional du Doubs Horloger (APNRD), dont le projet de labélisation devrait aboutir en 2020 avec 16 communes côté suisse (dont Le Locle et La Chaux de Fond avec ses 60000 habitants).

## Conclusion partielle

La commune de Montlebon, très étendue (2727ha), est située le long de la frontière suisse, à proximité de Morteau et du bassin d'emploi transfrontalier. Commune semi-rurale, ayant une activité importante dans l'industrie du bois, elle a vu sa population fortement augmenter, de façon régulière, depuis plus de 30 ans, celle-ci atteignant 2100 habitants.

Les élus ont décidé, en 2011, une révision générale de leur POS de 1999, devenue élaboration de PLU, afin de maîtriser cette progression et de conserver le bien vivre local. Ayant regroupé plusieurs villages par le passé, cette commune a un grand nombre de hameaux et écarts, lesquels recouvrent une grande partie de son territoire.

Le projet présenté a pour objectif de limiter cette progression à 0,7% par an, au lieu des 1,3% constatés par le passé. Cela se traduit par un besoin de disposer de 7 à 8 logements chaque année pour les 15 ans à venir. La surface urbanisable, largement ouverte au POS précédent, sera diminuée de 7 ha au bourg principal. Dans un souci de limitation de l'étalement urbain, les zones urbaines définies sont maintenues dans l'enveloppe du bourg et de son extension côté Sud/Ouest (hameau de Chinard), ainsi que dans celles des hameaux environnant. Le décompte des surfaces constructibles présente un potentiel de 146 logements, avec une densité de 20 logements à l'ha dans les zones appelées à être construites sous forme d'opérations d'ensemble.

Les zones agricoles et naturelles évoluent fortement également, suite à la prise en compte des nouvelles lois et règlements concernant maintenant les PLU. La qualité paysagère locale, de grande qualité, est préservée tout au long du projet. Un nombre important de bâtiments ont été identifiés pour leur qualité patrimoniale, pour lesquels des règles individuelles de protection figurent au Règlement.

## II DEROULEMENT DE L ENQUETE PUBLIQUE.

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur.

Contacté par mail le 5 septembre 2017 pour conduire cette enquête suite à une demande de la commune enregistrée le 31 août, estimant que nous pouvions remplir cette mission en toute objectivité et dans les meilleurs délais, nous avons accepté puis signé l'attestation sur l'honneur y afférente.

Désigné par ordonnance N° E17000104/25, en date du 05 septembre 2017, de monsieur le Président du Tribunal administratif de Besançon, comme commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet : « la révision du plan d'occupation des sols emportant élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Montlebon » nous avons reçu le 9 septembre par courrier le CD comportant la partie présentation du projet, le « Porter à connaissance », ainsi que l'Arrêté d'examen environnemental au cas par cas du préfet.

Après avoir pris connaissance des éléments fournis et renvoyé notre déclaration sur l'honneur, nous avons adressé à Madame Catherine ROGNON, maire de la commune de Montlebon, maître d'ouvrage, la nouvelle réglementation suite au Décret 2017 – 626 du 25 avril 2017 concernant le recueil des observations du public par voie dématérialisée.

## **2.2 Mise en place de l'enquête**

Suite à plusieurs échanges concernant la mise en place des moyens informatiques nécessaires, la commune a fait le choix de ne pas recourir au Registre dématérialisé proposé par un prestataire de service extérieur, mais de mettre sur son site internet détenu par la commune un lien dédié exclusivement à l'enquête publique intitulé « ENQUÊTE PUBLIQUE PLU » avec un renvoi à l'invite « *Accéder à l'ensemble du dossier* ».

Lors d'une réunion le 27 septembre 2017 à la mairie de Montlebon avec Madame le maire de la commune, et Mme Marie Jo KACZMAR, adjointe chargée de l'urbanisme, nous avons rappelé les règles définies en matière de participation du public par voie dématérialisée, notamment la possibilité que doit avoir celui-ci de joindre des documents à l'envoi de son message, ce qui n'était pas prévu initialement. Le lien créé ouvrait sur une page contenant en chapeau l'Arrêté de mise à l'enquête, le dossier de présentation complété d'une Note de présentation avec le bilan de la concertation initiale, de la version numérique des Avis des PPA, puis l'invitation à écrire un message d'observation. Ce message était reçu par le secrétariat de mairie, ce dernier le transférant sur le site internet à la suite du dossier d'enquête, avec envoi automatique d'un accusé de réception, l'anonymat pouvant être préservé. Ce transfert se faisait également sur notre messagerie personnelle. En cas de message de nature injurieuse ou diffamatoire, il nous appartenait de donner notre avis sur la mise d'un tel message sur le site.

Compte tenu du délai de 3 mois à respecter pour réceptionner les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA), d'un questionnement concernant l'élaboration en cours du SCOT du Pays Horloger pour lequel une dérogation aurait pu être demandée, avec un délai de 4 mois, cette demande s'étant avérée non fondée suite à une prescription de ce PLU après la parution de la Loi NOTRe, les dates de l'enquête ont pu être arrêtées.

Après quoi nous nous sommes fait remettre les PV des séances du conseil municipal ayant lancé l'élaboration du PLU (31 août 2011), et d'arrêt du projet de PLU (03 juillet 2017) auquel était annexé le bilan de la concertation préalable.

L'Arrêté de mise à l'enquête nous a été adressé par courriel le lundi 9 octobre à 15H00, ainsi que le modèle des Avis à faire paraître dans les deux quotidiens locaux. Cet Arrêté ne précisant pas les heures d'ouverture et de fermeture de la messagerie dédiée sur internet, nous avons répondu au secrétariat qu'il devra arrêter la réception des messages à l'heure de sa fermeture, soit à 12H00 le samedi 2 décembre. Les consignes concernant la remise d'un PV de synthèse (absentes dans l'Arrêté), ainsi que le délai d'attente de mise en ligne du Rapport d'enquête ont été signifiés verbalement à Madame le Maire.

## 2.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête soumis à la consultation présenté par le Cabinet d'Etudes Aménagement et Urbanisme Aurélien TISSOT de Pontarlier (25300), comprend une forme papier en 2 exemplaires, et une forme numérique, celle-ci étant en tout point identique, placée sur le site internet dédié, téléchargeable. Sa composition est la suivante :

A - Note de présentation rappelant les différentes étapes de l'élaboration d'un PLU, les objectifs généraux du document d'urbanisme (développement démographique, logement, consommation d'espace, principe d'aménagement du village, préservation du patrimoine, ressources en eau).

En page 26 apparaît le déroulement de la **concertation préalable avec son bilan** et de nombreux extraits du Bulletin municipal et articles de presse relatant ce projet.

B – Dossier de présentation du PLU :

1 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2 : Rapport de présentation (250 pages), en Annexes figurent les Etudes Environnementales du Bureau Etudes en Environnement GUINCHARD de Villars-St-Georges (222 pages) :

- Expertise de police de l'eau des secteurs urbanisables et dents creuses,
- Diagnostic écologique faune, flore et habitats,
- Compléments et mise à jour de juin 2017.

3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4 : Règlement du PLU (132 pages)

- Partie écrite, avec plusieurs Annexes, dont :  
Les règles patrimoniales générales, celles spécifiques concernant 72 bâtiments, d'autres concernant un patrimoine à conserver.

- Partie graphique :

Plans de zonage au 1/7500 du territoire communal, et au 1/2500 en 3 cartes (Nord, Centre, Sud suite à l'étalement de l'habitat), plans des éléments de paysage à protéger, des risques, de la pratique du ski, de la protection des ressources en eau potable, des périmètres des OAP, des emplacements réservés.

5 : Annexes du PLU

- Servitudes d'utilités publiques et forêts relevant du Régime forestier (plan),
- Annexes sanitaires (réseau d'eau potable – réseau d'assainissement, dont le zonage d'assainissement – élimination des déchets)
- prescriptions acoustiques bords de voies
- périmètre droit de préemption urbain,
- plan de réglementation des boisements
- PPRI Doubs Amont (approuvé le 01/06/2016)

6 : Porter à connaissance des services publics (92 pages), et sa partie complémentaire.

7 : Arrêté du 4 mai 2016 d'examen environnemental au cas par cas du projet de PLU.

### C – Avis des services et Personnes Publiques Associés

A été rajouté par nos soins au premier jour d'enquête l'Arrêté de mise à l'enquête au dossier papier, cet Arrêté ayant été mis en chapeau du dossier d'enquête numérisé sur le site internet après une courte présentation de l'objet d'un PLU.

Les parties A (Note de présentation et concertation), et C (Avis des Services et PPA), n'ont été disponibles que le 30 octobre au soir, lors de la remise à notre domicile des deux exemplaires « papiers » du dossier à présenter. A la lecture de celui destiné au public nous avons signalé une erreur d'impression sur l'Annexe 2-2 / partie 3, page 9 à 42, dont le verso des pages était imprimé bas en haut. Correction a été faite par nos soins avant l'ouverture d'enquête, ainsi que le rajout de l'avis de l'INRA, lequel figurait au dossier numérisé.

Ce dossier nous est apparu conforme à la réglementation en vigueur, avec des plans adaptés au zonage défini. Bien que l'échelle au 1/2500<sup>o</sup> des plans de zonage en zone urbaine soit peu dilatée, la lecture des numéros de parcelles était lisible, à défaut la version numérisée permettait une lecture très détaillée des plans par grossissement. Aucune doléance n'a été exprimée concernant le dossier présenté.

### **2.4 Concertation préalable**

Le bilan de la concertation approuvé par les élus et annexé au PV d'arrêt du projet de PLU du 03 juillet 2017 (partie annexe ne figurant pas sur le site internet de la commune) énumère les différents documents d'étude qui ont été mis à la disposition du public en mairie selon leur état d'avancement, dont les projets de zonage à l'issue d'une deuxième réunion publique tenue le 22 juin 2015, ainsi que l'étude du Conseil d'Architecture Urbanisme et d'Environnement du Doubs sur les constructions patrimoniales de Montlebon de mai 2015.

Un « cahier de concertation » accompagnait ces documents, lequel a recueilli une trentaine d'observations ou de demandes du public.

Deux réunions publiques ont été faites en soirée (décembre 2013 et juin 2015), et deux réunions avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture en janvier 2013 et octobre 2016. Le Bulletin municipal, « l'actu belmontoise », les affichages et les parutions dans la presse locale ont informé au mieux la population locale.

Le bilan rapporté fait apparaître une meilleure connaissance par les habitants de l'outil d'aménagement et d'urbanisme que représente le PLU d'une commune, et l'ambition de son équipe municipale. Parmi les différentes interrogations et remarques exprimées figurent les demandes de classement ou de maintien de certaines parcelles en zone constructible, et traite aussi de zone destinée au service public, de contraintes architecturales, des toitures terrasse.

Les personnes qui nous ont rendu visite pendant nos permanences nous ont déclaré avoir été largement informées de ces travaux d'élaboration, et pour certaines avoir adressé des courriers auxquels aucune réponse n'aurait été faite.

## **2.5 Reconnaissance des lieux et recueil de renseignements.**

La reconnaissance de cette commune très étendue avec ses nombreux hameaux et écarts nous a été facilitée par des reconnaissances faites pour des enquêtes publiques que nous avons conduites en 2007 (modifications et révision simplifiée du POS).

Le 27 septembre nous avons reconnu à la Voie Bournez le nouveau musée fraîchement reconstruit suite à un incendie, ainsi que le Garbo avec la construction d'un bâtiment destiné à la station de ski. Le 16 octobre, après avoir reconnu certains quartiers du bourg, nous avons rappelé au secrétariat les consignes en matière d'affichage (format A2 sur fond jaune au panneau extérieur de la mairie et l'Arrêté dans le hall d'accueil).

Le 31 octobre nous avons coté et paraphé le premier registre d'enquête ainsi que le dossier d'enquête destiné au public. A l'occasion de nos permanences nous avons reconnu des lieux particuliers faisant l'objet de demandes de propriétaires, notamment les hameaux des *Sarrazins*, sur le *Petit Fourg*, sur les *Carrières*, au *Bas du Fourg*, au hameau de *Chinard*, ainsi que les zones appelées à être urbanisées près du cimetière et au *Bas des Génévriers*. Lors de nos déplacements nous avons remarqué l'affichage de l'Avis devant l'hôtel *Bellevue* et nous avons été questionnés par le public présent sur les lieux.

## **2.6 Mesures de publicité.**

### **2.6.1 Annonces légales.**

L'Avis d'ouverture d'enquête a été publié dans l'Est Républicain les 12 octobre et 06 novembre 2017, et dans La Terre de Chez-Nous les 13 octobre et 03 novembre 2017.

### **2.6.2 Affichage de l'Avis d'enquête.**

Nous avons constaté que l'Avis de mise à l'enquête était affiché au format A2 de couleur jaune sur le panneau dressé entre le parking et l'entrée de la mairie lors de toutes nos permanences, ainsi qu'à d'autres endroits au format A4. L'Arrêté était affiché dans le hall d'accueil du secrétariat de mairie.

### **2.6.3 Site internet de la commune.**

Le 16 octobre le site internet dédié n'était pas installé et aucune information d'enquête ne figurait sur le site de la commune. Nous avons observé le 20 octobre qu'une annonce figurait sur la page d'accueil du site internet de la commune.

Le 26 octobre à 09H21 nous avons reçu un mail de « contact » (secrétariat de mairie) pour tester l'adresse dédiée, ce que nous avons fait.

Le 1<sup>er</sup> novembre, le site internet de l'enquête a été affiné par la mairie. Compte tenu de coûts importants qu'aurait eu à supporter la commune en désactivant momentanément cette consultation dématérialisée, et en la réactivant le lendemain, celle-ci est restée active avec notre accord. Aucun message n'y a été déposé avant l'horaire d'ouverture de l'enquête.

Suite à l'observation sur écran de la page internet dédiée à l'enquête, la non présence d'un répertoire dans lequel les observations dématérialisées seraient déposées, nous nous sommes adressés à Mme Marie Jo KACZMAR le dimanche 5 novembre, laquelle nous a répondu que l'ouverture de la rubrique « *déposer une observation* », en fin de partie basse des différentes pièces du dossier d'enquête, ouvrirait une boîte de messagerie permettant au public d'écrire, et de joindre des documents (limités à 8Mo). Cette possibilité a été retirée à l'heure de clôture de l'enquête, laissant les différents messages avec leurs pièces jointes déposés chronologiquement au cours de l'enquête dans la rubrique « *observations déposées* ». Le premier message a été soumis le 5 novembre à 18H18.

- Site internet : <http://www.montlebon.fr/enquetes-publiques/plu>, lequel correspond à : [Accueil](#) > [La commune](#) > [Enquêtes publiques](#) > P.L.U sur le site de la commune.

#### **2.6.4 Publicité complémentaire**

La revue « *actu belmontoise* », édition été 2017, distribuée à tous les foyers de la commune, fait mention du calendrier du PLU, de l'Arrêté à paraître du projet, de la communication aux PPA, et d'une enquête qui aura lieu en fin d'année 2017. Le site internet de la commune comporte les PV des délibérations du conseil municipal, notamment celui arrêtant le projet de PLU et sa mise à l'enquête. Figure également le Bulletin Municipal, dont celui de 2017, lequel rapporte le point d'avancement sur l'élaboration du PLU et la caducité du POS le 27 mars 2017.

#### **2.7 Mise à disposition du dossier**

Le public a pu consulter le dossier en mairie dans la salle du conseil, durant les horaires habituels d'ouverture au public, le lundi de 14H00 à 17H00, les mardi, jeudi et vendredi de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00, le mercredi de 9H00 à 12H00, et le samedi des semaines paires de 9H30 à 12H00. Il a pu déposer ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou les déposer sur le site internet de l'enquête dès l'ouverture d'enquête jusqu'au dernier jour à 12H00.

Les courriels reçus ont été imprimés et agrafés dès leur réception par le secrétariat de mairie au registre d'enquête, et transférés sur notre messagerie personnelle. Un ordinateur portable a été placé au secrétariat de mairie pour consulter le dossier d'enquête numérisé. Peu utilisé par le public, celui-ci a sollicité le secrétariat pour obtenir des renseignements concernant principalement la matrice cadastrale.

Il est à noter que de nombreuses personnes sont venues consulter le volumineux dossier. Celui-ci, de par sa complexité (les cartes de zonage arrivant en 11<sup>ème</sup> position du dossier, avec des plans d'une longueur de 3,50 mètres !) a pu être rendu dans un parfait désordre nécessitant un travail méticuleux de la part du secrétariat de mairie.

## **2.8 Durée d'enquête et permanences du commissaire enquêteur.**

L'enquête publique a duré du jeudi 02 novembre au samedi 02 décembre 2017, soit pendant une durée de 31 jours.

Nous avons assuré les permanences suivantes :

- Jeudi 02 novembre de 9H00 à 12H00
- Mercredi 08 novembre de 9H00 à 12H00,
- Lundi 13 novembre de 14H00 à 17H00,
- Mardi 21 novembre de 14H00 à 17H00,
- Samedi 02 décembre de 9H00 à 12H30.

## **2.9 Formalités de clôture.**

Au dernier jour d'enquête, nous avons clos les deux registres d'enquête. Un dernier courriel a été réceptionné le samedi 02 décembre à 12H02, puis le site a été fermé par le secrétariat. Nous avons ensuite pris rendez-vous auprès de Mme Marie Jo KACZMAR pour notre remise en main propre du PV de synthèse des observations, courriels et courriers reçus que nous rédigerons, et auquel les élus disposeront d'un délai de 15 jours pour produire en réponse leurs observations éventuelles.

## **2.10 Conclusion partielle.**

**Cette enquête s'est déroulée conformément à l'Arrêté la prescrivant. Les parutions dans la presse locale, les affichages, l'utilisation d'internet pour la consultation dématérialisée du public, la durée d'enquête, ont été respectés.**

**La composition du dossier d'enquête nous est apparue conforme à la réglementation. Le volume du dossier papier a pu rendre difficile sa lecture par les personnes l'ayant consulté, sa présentation sur le site internet rendant cette lecture beaucoup plus facile, avec des cartes de grande définition pouvant être agrandies.**

**Le bilan de la concertation préalable figure dans la Note de présentation en début du dossier. Il dresse un échange permanent avec les habitants de cette commune dont l'habitat est très étalé sur un vaste territoire. Les demandes qui y ont été exprimées concernent principalement le souhait d'urbaniser, ou de maintenir urbanisable, des surfaces nouvellement classées agricoles.**

**Le public a pu prendre connaissance du dossier, notamment sur le site internet que possède cette commune, consigner librement ses observations sur les registres d'enquête ou sur le site internet, ou les adresser par courrier à la mairie. Les permanences tenues, dont certains horaires ont pu déborder, ont accueilli un grand nombre de personnes, pour la plupart désireux de nous informer de leur demandes ou désaccords, lesquels ont fait l'objet d'observations écrites au registre d'enquête, mais surtout de courriels qui furent en totalité, et chronologiquement, déposés sur le site internet, à la suite du dossier numérisé, et dont les documents étaient téléchargeables.**

### **III ANALYSE DES OBSERVATIONS**

#### **3.1 Bilan de l'enquête publique**

Environ 25 personnes sont venues se renseigner au secrétariat de mairie et ont consulté le dossier présenté à l'enquête, et nous avons reçu environ 35 personnes lors de nos permanences.

9 observations écrites, 10 courriels et 5 lettres ont été enregistrés sur le premier registre d'enquête, et 7 observations écrites, 8 courriels et 13 lettres ont été enregistrés sur un deuxième registre que nous avons ouvert au dernier jour d'enquête. Les personnes reçues lors de nos permanences étaient pour la plupart très au courant du projet de PLU de leur commune, arrivé à terme, et venaient pour des demandes précises. Certaines se sont faites représenter par leurs avocats. Deux courriers reçus trop tardivement n'ont pu être pris en compte (MICHEL - CHOPARD : 28 décembre)

#### **3.2 Avis des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité Environnementale**

En mars 2016 une demande d'examen au cas par cas a été adressée à l'autorité environnementale, laquelle a arrêté que ce projet de PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale (Arrêté du 4 mai 2016).

Le projet de PLU a été adressé à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA), et communes et CCL voisines, le 21 juillet 2017. La totalité des Avis reçus ont été présentés au dossier d'enquête (dernier reçu au courrier le 26/10).

Tous les Avis reçus ont été favorables au projet présenté, et comportent deux réserves et des observations. Les principales sont reprises ci-après (elles nous paraissent justifiées) :

##### **\* Pour les réserves** (Avis CDPENAF, repris par la lettre du Préfet) :

- recherche d'une compensation de 1,8 ha au profit de la GAEC du Domaine du Taureau-Schaller, celle-ci devant être inscrite dans les éléments de suivi du PLU –
- modifier les règlements des STECAL(s) des sites ski du Gardot et du Meix Musy en précisant clairement les constructions permises.

##### **\* Pour les observations :**

###### **- Plans graphiques du zonage :**

- Des décrochements de zones urbanisées ne sont pas justifiés, et des bâtiments n'ont pas été mis dans la zone U. Pourquoi ? (Services de l'Etat)
- la zone humide dans la zone AU du Champ PROUVET n'est pas mentionnée dans l'OAP correspondante (Services de l'Etat)
- réexaminer le zonage N le long de la GAEC MOYSE La VIGNE et BOURDENET qui risquent d'être limitées dans leur extension. (Chambre d'Agriculture),

**- Règlement manuscrit :**

- le Règlement de NDoubs ne devrait pas autoriser les affouillements et exhaussements, (Services de l'Etat),
- autoriser le passage d'engins agricoles dans les haies protégées – des modifications à apporter cf Risques page 5 (ne pas combler les dolines) (Services de l'Etat),
- ajout à faire : distance de l'habitation à moins de 100 m de l'exploitation, et règles d'éloignement des exploitations et ICPE (Chambre d'Agriculture),
- erreur de référencement suite au nouveau code de l'urbanisme – par exemple art L113-3 au lieu de L113-15 pour la reconstruction d'un bâtiment identique. (CC Val de Morteau),

**- Autres :**

- rappel par le Département de la nécessité d'offrir des logements « accessibles » pour les travailleurs sociaux du secteur de Morteau, et l'ancienne décharge « Les Vuillaumiers » n'est pas mentionnée au Rapport de présentation.

### **3.3 Procès-verbal de synthèse.**

Conformément à la réglementation des enquêtes publiques (code de l'environnement – art. R123-18 Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 – art. 4), nous avons rédigé un PV de synthèse des observations, courriels et courriers figurant aux deux Registres d'enquête, les copies de ceux-ci étant joints en annexe. Nous avons commenté ce document à Mme Catherine ROGNON, maire de la commune, accompagnée de Mme Marie Jo KACZMAR, adjointe chargée de l'urbanisme, lors de la remise en main propre du PV et de sa version numérique, le mercredi 6 décembre à la mairie. Il nous a été dit qu'une réunion était prévue le 13 décembre avec le bureau d'études ayant présenté le dossier à l'enquête. Ce PV est inclus en pièce jointe au présent Rapport, et en annexes deux fascicules séparés comportent les copies de la totalité des observations (110 pages).

### **3.4 Mémoire en réponse.**

Nous avons reçu un courrier de Madame le Maire de Montlebon par courriel le 26 décembre en réponse à notre procès-verbal de synthèse des observations, courrier reçu à notre domicile en recommandé le 27 décembre. Suivant le regroupement fait au PV des observations reçues, ce courrier reprend ce classement en rappelant les justificatifs ayant conduit à la définition du projet présenté, en apportant des éléments d'information de portée générale suivant les observations émises, en précisant que des séances de travail sont programmées pour étudier les observations faites, afin de pouvoir statuer sur chacune d'entre elles.

Ce classement comportait les rubriques suivantes :

- I- Demandes d'extension de zones à urbaniser,
- II- Demandes pour les immeubles grevés de prescriptions pour des motifs d'ordre patrimoniaux,
- III- Observations concernant les emplacements réservés,
- IV- Observations concernant la création d'un domaine skiable,
- V- Observations concernant le Règlement du PLU.

Ce courrier est en pièce jointe au présent rapport.

### **3.5 : Analyse des observations, courriels et courriers reçus :**

#### **I. Demande d'extension de zones à urbaniser.**

##### **a) Au Bourg / secteur Petit Fourg, sur Les Fours, La Vignotte (Uhameau)**

###### **1 – Observation manuscrite de Mme MICHEL Monique (née BOURDONNET), propriétaire de la parcelle 107 au Bas du Fourg :**

Demande le maintien de cette parcelle en zone urbanisable.

Cette demande a été réitérée par la SELARL JP DEVEVEY par courriel du 1<sup>er</sup> décembre (M15), précisant le souhait que la partie supérieure de son terrain soit en zone urbaine pour autoriser la construction de deux maisons d'habitation au profit de ses enfants. (copie du registre en PJ).

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

###### Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle AC 107 était en zone constructible au POS précédent. Les parcelles ZC n° 2 (12 ?) et 13 ne sont pas, comme évoqué dans le courriel en appui de cette demande, en zone classée urbaine, mais en zone classée agricole. De ce fait il n'y a pas de possible continuité urbaine.

Compte tenu des éléments précédents, nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande.

###### **2 – Observation manuscrite de Mr DUCHEZ-ANNEZ Rolland, propriétaire de la parcelle 203 Sur le Fourg,**

Demande que le lotissement « La Grande Planche » de 2011 puisse se terminer conformément au certificat d'urbanisme (1 courrier et un plan figurent en PJ).

Cette demande a été réitérée par la SELARL JP DEVEVEY par courriel du 1<sup>er</sup> décembre (M12), (copie du registre en PJ).

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

###### Avis du commissaire enquêteur :

Ce secteur était constructible au POS précédent. Le principe de contenir les zones urbaines des hameaux et écarts à leur enveloppe existante a eu pour conséquence de retirer ces surfaces, lesquelles n'avaient pas fait l'objet de demandes de permis de construire.

Compte tenu des aménagements déjà réalisés (transformateur électrique – réseaux humides), et de la non maîtrise foncière de cette commune sur les zones qu'elle ouvre à l'urbanisation dans ce projet, seul le secteur AU1 du Haut de Chinard lui appartenant, et de la non existence dans ce projet de secteurs AU2 réservés à l'habitat,

nous donnons un **Avis favorable** à cette demande pour un classement en zone à urbaniser AU2 (zone urbanisable à moyen ou long terme nécessitant une procédure de modification ou de révision du PLU).

**3 – Observation manuscrite de Mme BOURDENET Monique propriétaire des parcelles 179 à 181 sur Le Petit Fourg (à rapprocher de l’observation ci-après n°13 présentée dans le cadre de la succession) :**

Demande que ces 3 parcelles soient maintenues constructibles.

Demande également que le long de la rue de la parcelle 14 au Bas du Fourg reste constructible (copie du registre en PJ).

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu dans ce projet de l’ambition de réfreiner l’étalement urbain, notamment le long des routes, et des avis donnés aux observations n°1 et n°2 précédentes, nous donnons

un **Avis favorable pour le classement des parcelles 179 à 181** en zone à urbaniser AU2 (zone urbanisable à moyen ou long terme nécessitant une procédure de modification ou de révision du PLU)

Et un **Avis défavorable pour la parcelle ZC 14.**

**4 – Observation manuscrite de Mme VERNIER propriétaire parcelle 19 champ de Rotte-Combe :**

Demande que cette parcelle, incluse entre deux parcelles déjà urbanisées, le soit également (dent creuse),

Propose à la commune l’acquisition de la parcelle n°18 de 5 ares sur laquelle est située à cheval une ancienne bergerie. Rappelle à ce sujet un courrier adressé à Mme le maire concernant cette bergerie, détenue par la commune sur la matrice cadastrale, pour laquelle elle se porte toujours acquéreuse.

Avis des élus : sur le 1<sup>er</sup> point : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Concernant la demande d’urbanisation de la parcelle n°19, compte tenu des éléments de justification des choix retenus par les élus, notamment celui d’exclure toute extension des écarts très nombreux dans cette commune, et d’une exploitation agricole aisée de cette grande parcelle,

nous donnons à cette demande un **Avis défavorable**,

Pour le deuxième point, la demande concernant une ancienne bergerie, laquelle serait à cheval sur une limite parcellaire entre commune et Mme Vernier, la commune, après l’approbation de son PLU, pourrait à notre avis confirmer si un tel chevauchement existe, et, si tel est le cas, trouver un accord avec Mme VERNIER.

**b) Au Bourg (Uhabitat)**

**5 – Observation par courriel de Mr PUGIN Philippe, propriétaire des parcelle n°2 et 3,**

Demande l’extension de la zone urbanisable à la totalité de la parcelle N°2, en contrepartie d’une surface le long de la rue des Creux lui appartenant occupée par cette voie publique.

Cette demande a fait l'objet de 4 courriels, lesquels figurent en PJ (lettre / Plan détaillé et coté faisant apparaître le mur de soutènement existant accompagné d'une photo, et la délimitation faite au projet de PLU)

Avis des élus : concernant l'extension, se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Le plan fourni par Mr PUGIN montre qu'une partie de sa parcelle AB n°3 est occupée par la voirie communale. Il appartient à la commune de se rendre propriétaire de la partie ouverte au domaine public.

Concernant la demande d'extension de la zone urbanisable à la totalité de la parcelle AB n°2, nous étant rendus sur les lieux, et ayant constaté le talus en dévers partageant la dite parcelle, rendant ainsi difficilement constructible la partie en contrebas, nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande.

**6 – Observation manuscrite de Mr VUILLET Jean-Marie, propriétaire indivi parcelle 123 rue des Tuileries :**

Demande que cette parcelle puisse être ultérieurement constructible (copie en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Le principe tenu au projet de ne pas autoriser un bâti en 2ème rang d'un linéaire routier nous apparaît justifié, cette portion de route ayant été bâtie sur ses deux côtés, sans notion de recentrage du bourg, formant maintenant une excroissance linéaire importante,

Nous donnons un **avis défavorable** à cette demande

**7 – Observation manuscrite de Mr ANDRE JOANY propriétaire de la parcelle 88 au Pré au Large :**

Demande que cette parcelle reste constructible comme le précisait l'ancien document d'urbanisme,

Demande que la parcelle 156 Sur La Seigne soit entièrement urbanisable

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Concernant la parcelle 88, celle-ci est située sur la trame verte de protection écologique reliant les rives du Doubs avec le massif forestier du haut du village. Classé en Ainc (inconstructible) pour ce motif,

Nous donnons un **Avis défavorable** pour la demande concernant la parcelle 88,

Concernant la parcelle 156, la délimitation de la zone urbaine nous semble correspondre aux principes retenus dans l'élaboration de ce PLU, et dont l'Avis des élus en rappelle les grandes lignes,

Nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande.

## 8 – Observations manuscrites de Mme VUILLET Michelle, propriétaire des parcelles ZH48 et 166, et de Mr PIERRE Antoine, propriétaire de la parcelle ZH46 (secteur AU1 Bas des Genévriers)

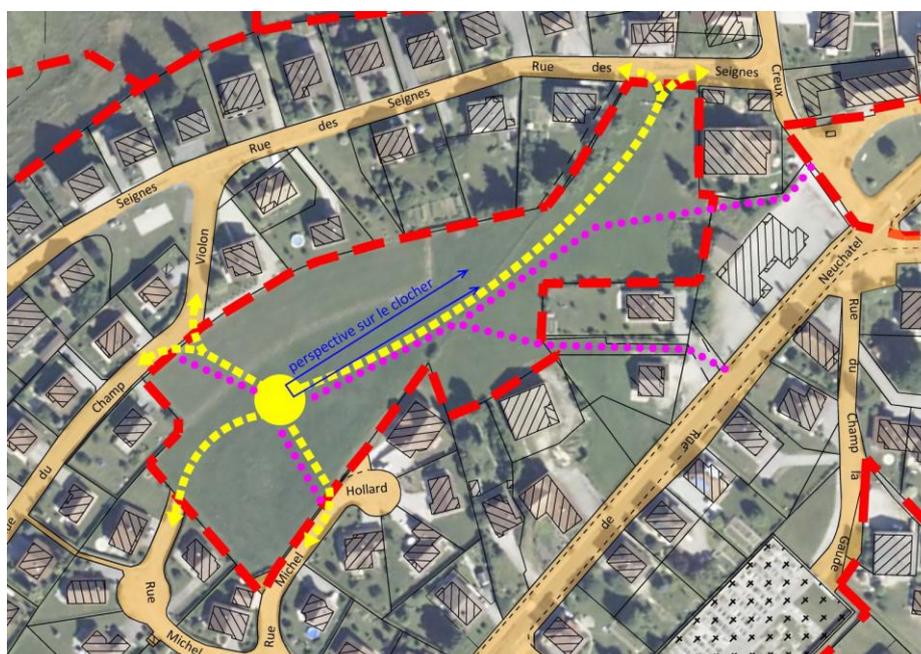
Compte tenu du projet d'aménagement défini dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), demandent conjointement :

- la suppression de l'accès sur la rue des Seignes (surfaces perdues, débouchés de cette rue dangereux,)
- la possibilité d'urbaniser dès à présent leurs parcelles compte tenu des éléments présentés au registre (TLE déjà payée, ...)

A cette observation est joint un courrier de Mme VUILLET Michelle (3 pages). copie en PJ.

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :



Nous étant rendus sur les lieux, nous avons constaté que ce secteur était cultivé, excepté la parcelle 165 côté Nord sur laquelle se trouvent des arbres fruitiers (objet de la demande qui suit).

Compte tenu des arguments relevés dans cette demande, notamment du caractère dangereux du débouché de la rue des Seignes sur la rue des Creux, nous proposons que la voie centrale reliant la rue des Seignes soit en sens unique de circulation en provenance de cette rue, limitant ainsi une augmentation du risque au débouché. La densité de 20 logements à l'hectare ayant été définie pour cet aménagement, en tenant compte des 4 voies dessinées sur le plan d'aménagement présenté ci-dessus,

Nous donnons un **Avis défavorable** à la demande de suppression de cette voie,

Concernant la demande d'urbaniser de façon individuelle une partie de ce secteur pour lequel son urbanisation doit être faite dans le cadre d'une opération d'ensemble comportant un minimum de 30 logements (soit 20 logements à l'hectare), l'urbanisation individuelle des 2 parcelles demandées remettrait en cause ce principe de densité défini au PADD. Compte tenu des éléments qui précèdent,

Nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande.

**9 – Courrier de Mme et Mr BOURNEZ Anne, propriétaire de la parcelle 165 (secteur AU1 Bas des Génévriers) :**

Ces propriétaires, qui ont acheté cette parcelle en 2009 en même temps que leur maison (parcelle contiguë n°30), emplantée d'arbres fruitiers, s'oppose à son inclusion dans le secteur zoné AU1 dont la destination définie dans les OAP est un aménagement d'ensemble pour de l'habitat (voir demande précédente).

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu de la volonté des propriétaires de cette parcelle, le projet d'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la possibilité de certains des propriétaires concernés de ne pas vendre leurs biens. Il est à rappeler que ce secteur était déjà classé constructible au POS de 1999, et la commune disposait déjà de son droit de préemption sur cette parcelle.

Nous donnons un **Avis favorable** à la demande.

**10 – Observation manuscrite de Mme BOURDENET Simone, propriétaire des parcelles 270 et 273 au hameau de Chinard (Uhab) :**

Demande que ces 2 parcelles soient urbanisables.

Un courrier joint argumente les raisons de cette évolution (copie en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu des justificatifs énumérés dans le courrier des élus, du regroupement possible des parcelles par leurs exploitants afin de mieux utiliser leurs matériels agricoles, d'une desserte assurée par le chemin communal 21 au SUD, et d'une autre par les parcelles 269 et 270 au NORD,

Nous donnons un **Avis favorable** à cette demande pour son urbanisation à moyen terme dans le cadre de l'aménagement de la zone Uactivités limitrophe.

**11 – Observation manuscrite de Mme ROUXBEDAT, propriétaire parcelle 167 au Clos Bizot,**

Demande que cette parcelle qui est enclavée et inexploitable par les engins actuels d'agriculture soit rendue constructible (copie en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu de l'étroitesse de cette parcelle, de la non maîtrise de cette commune sur le foncier qui sera ouvert à l'urbanisation, du choix pris de restreindre son évolution démographique par rapport aux communes voisines (0,7%/an),

Nous donnons un **Avis favorable** à cette demande.



**12 – Courrier de Mr ANDRÉ Christophe (LR avec AR), propriétaire parcelle AB201 rue des Creux :** (Ce courrier comporte 7 pages et 3 Annexes).

Demande que la totalité de la parcelle AB201 soit classée Uhabitat

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Cette demande, largement argumentée, rappelle notamment un des objectifs du PADD, celui de densifier le bâti. La demande d'extension de la zone urbaine dont l'objet serait d'édifier un abri de jardin ne nous apparaît pas correspondre à cette orientation, la surface déclarée de 1690 m<sup>2</sup> de la parcelle AB201 nous paraissant suffisamment grande pour installer un abri de jardin, lequel peut, d'après le projet de règlement à ce PLU, être construit à seulement 1 mètre de la limite séparative.

Nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande d'extension

**13 – Courriel de la SELARL JP DEVEVEY pour le compte de la succession de Mr BOURDENET Jean-Jacques propriétaire des parcelles ZC179 à 181 sur les Fourgs, et de la parcelle ZC14 au bas des Fourgs :**

Demande que ces parcelles soient classées en zone AU du PLU (copie en PJ de la demande et de son argumentaire)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Se reporter à l'observation précédente n°3 de Mme BOURDENET Monique

**14 – Courriel de la SELARL JP DEVEVEY pour le compte de l'indivision ARNOUX, propriétaire de la parcelle ZC50 :**

Cette parcelle était classée constructible au POS précédent.

Demande que la partie de cette parcelle le long de la voie publique soit classée U ou AU (copie en PJ avec son argumentaire)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

Cette parcelle de grande surface (presque 2 ha), fait partie du domaine d'exploitation agricole « sur le Fourg ». Compte tenu des éléments pris en compte dans ce projet, de l'impossibilité de constituer un linéaire bâti côté OUEST de cette voie (proximité d'exploitation agricole),

Nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande.

**c) Les Sarrazins (Uhameau), Le Rondot, Derrière Le Mont**  
**(Uhameau)**

**15 – Observation manuscrite de Mme CREVON Bénédicte, propriétaire de la parcelle 96 aux Sarrazins, en indivision TISSOT pour la parcelle 100,**

Demande que les limites de la zone urbanisée soit à l'identique de celle du POS précédent (copie en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur : Le choix des élus de « ceinturer » au plus juste les bâtis des écarts, ceux-ci étant très nombreux et étalés au gré des surfaces agricoles, permet de sauvegarder ces surfaces et recentrer l'habitat sur le bourg, comme énoncé dans les objectifs du PADD,

Nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande.

**16 - Observation manuscrite de Mr TISSOT Bertrand propriétaire parcelles 96, 99 et 100 aux Sarrazins :**

Demande que ces parcelles retrouvent leur qualité urbanisable du POS antérieur.

Les deux demandes précédentes sont accompagnées d'un **courrier commun** CREVON / TISSOT qui argumentent le maintien en zone urbanisable (copie en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur : se reporter à la demande précédente n°15.

La recherche d'une densification du bâti ne peut se concilier avec des surfaces de parcelles déjà bâties et d'aussi grande surface (2962 m<sup>2</sup> pour la parcelle 96, et 3014 m<sup>2</sup> pour la parcelle 100),

Nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande

**17 – Courrier de Mr PERRIN Henri daté du 30 novembre, domicilié aux Sarrazins :**

Demande la zone Uhabitat ou son extension pour les parcelles ZI n°51 et ZI n°91 comme exprimé dans le courrier,

Demande que le bâtiment au N°2 Les Sarrazins soit changé en surface habitable (ZI51) (copie du courrier en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur : Comme énoncé dans nos avis pour les demandes de zones urbanisables n°15 et 16 précédentes,

nous donnons un **Avis défavorable** pour l'extension de la zone Uhabitat sur la parcelle 51 et sur la parcelle 117 (suivant le plan fourni),

Concernant la demande de zone habitable pour le bâtiment défini sur le plan fourni, ce bâtiment, isolé, en zone agricole, est situé à 500 mètres du hameau des Sarrazins. Compte tenu des éléments qui précèdent,

Nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande.

## **18 – Courriel de Mme REGNIER Christine du 11 novembre.**

- Remarque qu'aucune zone possible de construction n'est ouverte dans les hameaux du Rondot et des Vuillaumiers malgré les infrastructures existantes, et même des « dents creuses » (traitement différent d'avec le hameau des Sarrazins) (copie en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

### Avis du commissaire enquêteur :

Comme relevé dans le courrier des élus sur ce sujet, les bâtiments sur les sites du Rondot et des Vuillaumiers nous apparaissent trop espacés pour constituer un hameau, ce qui n'est pas le cas pour le site des Sarrazins. La presque totalité des bâtiments du Rondot et des Vuillaumiers sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (après avis de la CDPEANF et de la CDNPS).

Concernant la protection des haies et massifs boisés, ce projet de PLU comporte un plan graphique (4.2.2), sur lequel un grand nombre d'éléments seront préservés, leur suppression étant interdite (chemin du Rondot jusqu'à l'entrée du bois vers le Mont Gaudichot).

## **19 – Courrier de Mme SAUGE Isabelle, parcelle 304 Derrière le Mont.**

Demande que le zonage U englobe la parcelle et fait remarquer que, concernant la parcelle ZK1, la loi Montagne n'est pas respectée. (copie en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur : Le système informatique utilisé pour marquer les limites du zonage ne pouvant, à observer les plans fournis, que faire apparaître, de façon grossière, des tronçons de limite rectilignes,

Nous donnons un **Avis favorable** à ce que la partie courbe de la parcelle 304 corresponde à l'enveloppe de la zone Uhameau de Derrière le Mont.

Nous n'avons pu identifier le terrain à bâtir à l'EST de la parcelle ZK1, cette parcelle figurant au cadastre comme voie communale ?

## **d) Les Maucerneux (Uhameau)**

### **20 – Observation manuscrite de Mr DUQUET propriétaire de la parcelle 498 au Montcerneux :**

Demande que la zone NB du POS antérieur soit maintenue constructible.  
(Copie de la partie du POS en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur : Les Maucerneux représentent un écart comparable à celui du Rondot et des Vuillaumiers (total de 9 bâtiments ne comportant pas de trame). Comme il a été énoncé aux observations précédentes

la limitation de l'urbanisation dans les écarts suit les nouvelles règles édictées depuis l'année 1999, année de mise en place de l'ancien POS de la commune, devenu caduc depuis le 27 mars 2017. Parmi ces bâtiments, le projet autorise cinq d'entre eux à un changement de destination (après avis de la CDPEANF et de la CDNPS).

Nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande.

### **e) hameau de Louadey, Derrière le Mont (Uhameau)**

#### **21 – Observation manuscrite de Mr SIMONIN Dominique,**

Observe que la zone urbaine n'englobe pas la totalité des constructions à ce lieu-dit (copie en PJ)

Avis des élus : non reprise dans le courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis des services de l'Etat : cette question a été posée au maître d'ouvrage.

Avis du commissaire enquêteur : Le plan graphique du dossier ainsi que le cadastre font apparaître des bâtiments sur la parcelle D334. A ce titre,

Nous donnons un **Avis favorable** pour que la limite de zonage Uhameau englobe ces 3 bâtiments.

#### **22 – Observation manuscrite de Mr BOURDIN Didier (derrière le Mont Dessus) :**

Demande que sa parcelle n°200 qui était constructible au POS le redevienne (ancienne bâtisse)

Cette observation concerne par ailleurs la partie Règlement du projet de PLU (immeuble identifié N°23) : demande que cet immeuble soit retiré de la liste (sera repris dans le thème dédié à cette nomenclature) (copie en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur : aucun ancien bâtiment n'apparaît à l'actuel cadastre sur la parcelle D200. Compte tenu des éléments énoncés dans nos avis données aux demandes précédentes (observations n°15 et n°20),

Nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande.

### **f) La Voie Bourney (Utouristique), La Saule**

#### **23 – Observation manuscrite de Mr SIMONIN Joseph, SCI « La Cloison » :**

Demande que la zone Atouristique soit étendue au Nord-Est en vue d'y installer un belvédère (copie en PJ)

Avis des élus : La modification de cette zone touristique n'a pas été évoquée dans le mémoire en réponse aux observations reçues.

Avis du commissaire enquêteur :

Se reporter à l'observation qui suit n°24

**24 – Courriel de Madame SIMONIN Nathalie et Mr CHEVENEMENT David, parcelle 480 et parcelle 483 de la SCI « La Cloison » :**

Demande une extension de la zone constructible suivant le plan fourni pour un gîte et une miellerie (ce courriel se réfère au souhait exprimé par Mr SIMONIN Joseph décrit à la rubrique précédente) Une lettre et trois annexes (copie en PJ)

Avis des élus : La modification de cette zone touristique n'a pas été évoquée dans le mémoire en réponse aux observations reçues.

Avis du commissaire enquêteur : Pour avoir visité ce site nous avons apprécié les aménagements actuels, dont le musée reconstruit à l'identique après son incendie. Nous ignorons l'impact paysager d'un belvédère sur le haut du relief, son installation devant être soumise aux commissions compétentes.

Le tracé proposé d'extension de la zone touristique peut être admis sous condition de réalisation des aménagements proposés,

Nous donnons un **Avis favorable** à l'extension sur le tracé bleu.



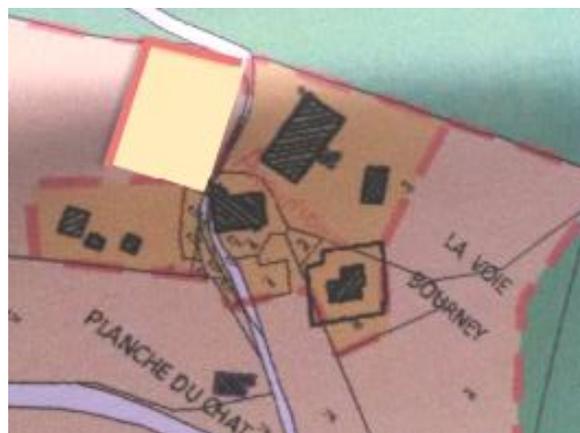
**25 – Courriel de Mr et Mme SIMONIN Fabrice et Carole, parcelle 418 :**

Demande une extension de la zone Atouristique suivant le plan fourni pour réaliser un hébergement touristique. (Copie en PJ)

Avis des élus : La modification de cette zone touristique n'a pas été évoquée dans le mémoire en réponse aux observations reçues.

Avis du commissaire enquêteur : La zone touristique définie au projet laisse, à notre avis, un espace suffisant pour l'installation d'un hébergement et son parking. Compte tenu de la demande précédente, du positionnement géographique d'un projet de belvédère, obligeant à étendre la zone côté NORD/EST,

Nous donnons un **Avis défavorable** à une extension telle que demandée.



## 26 – Courriel de la SELARL JP DEVEVEY pour le compte de Mr GARNACHE Gilbert concernant un refuge dans sa parcelle au lieudit La Saule.

La parcelle 47 est traversée par une piste de ski de fond, et le POS précédent permettait des constructions liées à la pratique du ski, autorisation qui n'apparaît plus dans le nouveau règlement des zones N.

Demande que cette possibilité soit maintenue (courriel et photo en PJ)

Avis des élus : Cette demande n'a pas été évoquée dans le mémoire en réponse aux observations reçues. (Sur ce sujet un article dans l'EST est paru le 31/12).

Avis du commissaire enquêteur :

Cette demande comporte en pièce jointe une photographie représentant un petit chalet à deux pans au milieu d'une forêt de sapins. Sur le site du Pays Horloger nous pouvons disposer dans l'onglet « ski de randonnées nordique » de la vue ci-jointe. Compte tenu de l'importance des installations, lesquelles n'auraient jamais fait l'objet d'autorisation (?), et de la proximité du site touristique de la voie Bourney (observations n°24 et n°25 précédentes), site sur lequel est située l'auberge du Charron (1300m par la route),

nous donnons un **Avis défavorable** à la demande de modification du projet de

règlement de PLU concernant les occupations du sol autorisées dans le secteur défini de pratique du ski (partie écrite du Règlement page 89).



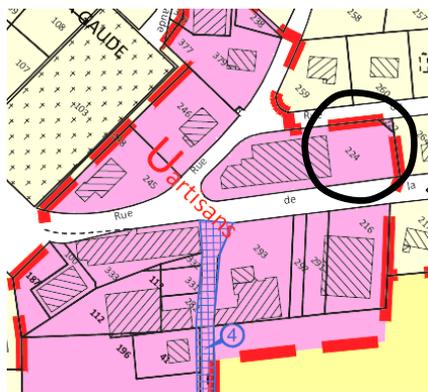
## g) Demande de changement de classement U

### 27 – Courrier du cabinet d'avocat LANDBECK et ROLLIN pour le compte de Mr et Mme MAIROT parcelles 222 et 224 :

Demande que la partie non construite de ces deux parcelles soit classée en U habitat (au lieu de Uartisans au projet de PLU) selon le tracé défini dans le courrier (copie en PJ)

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :



La communauté de communes du Val de Morteau ne dispose pas de zone intercommunale réservée aux activités artisanales. Le projet définit deux zones Uartisans dévolues en priorité à ces activités, sur lesquelles la surface de plancher de l'habitat doit être inférieure à 50m<sup>2</sup>, empêchant toute mixité habitat/activités. Cette zone Uartisans reprend plusieurs bâtiments industriels pour former un groupement relativement homogène dédié aux activités, riches en emplois locaux.

La parcelle 224 comporte déjà un bâtiment industriel important. Compte tenu des éléments qui précèdent, nous donnons un **Avis défavorable** à cette demande.

## **h) Divers**

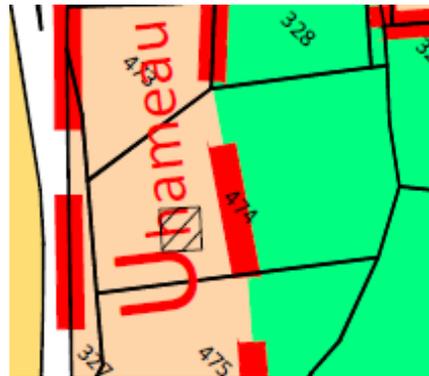
### **28 - Courriel de Mme PERSONENI Sylvie du 2 décembre à 11H28. Parcelle 474. (copie en PJ)**

Demande s'il est encore possible de construire derrière le chalet un petit local de 4x3m.

Avis des élus : sans objet

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de délimitation de la zone Uhameau à Derrière le Mont figure ci-contre (prendre le milieu du trait rouge). Seul l'espace situé au NORD de la parcelle 474 paraît convenir pour ce local.



## **II. Demandes concernant les immeubles grevés de prescriptions aux motifs d'ordre patrimonial.**

### **1 – Observation manuscrite de Mr BOURDIN immeuble n°23 :**

Demande que son immeuble soit retiré de la liste (copie de la demande en PJ)

Avis des élus : « *les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine* » se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)

Avis du commissaire enquêteur : L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles**, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.... »

Avis défavorable à cette demande.

### **2 – Observation manuscrite de Mr MONNEY Eric, ferme du Gardot, immeuble n°12 et n° 60 :**

Demande que la limitation d'extension ne concerne que les faces Nord et Est de la ferme du Gardot telles qu'elles apparaissent sur la photo.

Demande que les éventuelles ouvertures de toit pour la ferme rue de la fruitière ne soient pas limitées à des châssis de toit ou verrières. (Copie en PJ)

Avis des élus : « les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine » ; se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)

Avis du commissaire enquêteur : Limiter les extensions de l'outil de travail nous apparaît dépasser le champ d'application de la réglementation (art L151-19), laquelle se dispense de phase de concertation, allant contre le principe de l'ordonnance du 03 août 2016 dite « sur la démocratisation du dialogue environnemental ».

Avis favorable pour limiter les extensions sur les faces NORD et EST.

### **3 – Courrier de Mr et Mme RENAUD Claude, immeuble n°28 :**

S'oppose au projet imposant de telles contraintes à leur propriété (courrier en PJ)

Avis des élus : « les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine » ; se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)

Avis du commissaire enquêteur : se reporter à l'observation n°1 ci-dessus, Avis défavorable à cette demande.

### **4 – Courrier de Mr CAIREY REMONAY Marcel, immeuble n°58 (hôtel Bellevue) :**

Informe du risque de devoir démolir cet immeuble pour en faire des appartements pour des raisons financières (courrier en PJ)

Avis des élus : « les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine » ; se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)

Avis du commissaire enquêteur : Il appartiendra aux services compétents d'autoriser cette démolition, à défaut de faire valoir par la commune son droit de préemption en cas de vente.

### **5 – Courrier de Mr et Mme MOYSE jean, immeuble n°68 (ferme sur la Seigne) :**

- Demande à être retiré de la liste
- Demande quels ont été les critères de classement
- Évoque l'article L151 du code de l'urbanisme, lequel stipule des règles d'ordre général et non des règles individuelles de conservation, non respecté dans ce projet. (courrier en PJ)

Avis des élus : « les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine » ; se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)

Avis du commissaire enquêteur :

: L'**article L.151-19** du Code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles**, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.... »

Avis défavorable à cette demande.

**6 – Courrier de Mr GUINARD Franck et Melle TREMOY Séverine, immeuble n°27 :**

- S'étonne qu'aucune information n'ait été prise avec les propriétaires,
  - Rappelle l'article L151 qui doit concerner tout un secteur ou un quartier,
  - En cas de vente, l'acheteur peut être rebouté pas ces obligations.
- Refuse le classement de leur maison en « construction patrimoniales identifiée »,

Par ailleurs, ce courrier remarque que le projet de PLU à Derrière le Mont ne mentionne pas le besoin d'abris bus pour les élèves, ni le besoin de sécurisation de la route qu'emprunte le bus scolaire. L'aménagement d'abris bus dans les différents hameaux est demandé d'être étudié ainsi que la sécurisation de cette route. (courrier en PJ)

Avis des élus : « *les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine* » ; se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)

Avis du commissaire enquêteur :

: L'**article L.151-19** du Code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, **immeubles**, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.... »

Avis défavorable à cette demande.

**7 – Courrier et courriel de Mr MARCHAND Xavier et Mme POUGET Valérie, immeuble n°42 (ferme des Maucerneux) :**

- La photo du document est de mauvaise qualité,
  - un projet de garage rendu nécessaire suite à l'évolution des pratiques agricoles est en cours – photos du projet joint au courrier (copie en PJ)
- Ce courrier a été doublé par courriel du 2 décembre à 12H02.

Avis des élus : « *les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine* » ; se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)

Avis du commissaire enquêteur : Compte tenu des arguments développés dans cette demande, nous partageons l'idée que les fermes doivent continuer à pouvoir évoluer avec la modernisation de l'agriculture, nous donnons un Avis favorable à ce projet de garage, indispensable à cette altitude.

**8 – courrier de Mr et Mme MOYSE David concernant la protection de « murgers » :**

- Apporte la définition locale de ce qu'est un murger (tas de cailloux aléatoirement empilés)
- constate que le classement de certains murgers au projet apparaît excessif,
- demande la possibilité d'ouverture de passage dans certains murgers à des fins d'exploitation agricole. (courrier en PJ)

Avis des élus : « les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine » ; se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)

Avis du commissaire enquêteur :

Le passage des engins agricoles au travers des haies a été demandé dans l'Avis émis par la Chambre d'Agriculture.

Avis favorable pour le franchissement des haies.

**9 – Courrier de Mr SIMONIN Louis concernant les règles patrimoniales générales émises au projet de Règlement de PLU :**

- Nécessité des écharpes de volets (prescrit au projet de PLU)
- Le bardage de la ferme de la voie Bournez (immeuble n°8) est à préserver (bardage vertical prescrit si changement de celui existant qui est en éventail)
- Le bardage de la ferme Les Sarrazins (immeuble n°04) était autrefois horizontal (bardage vertical encore préconisé à ce projet)
- le tilleul décrit de la voie Bournez est un plane (érable) (immeuble n°7)

Avis des élus : « les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine » ; se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)

Avis du commissaire enquêteur :

Nous partageons ces remarques pleines de bon sens, sans devoir faire des recherches sur le sens de la pose du bardage dans les temps anciens (bardage vertical pour le séchage du fourrage, bardage horizontal pour la protection de la pluie, etc...)

Avis favorable pour une modification des règles générales proposées au projet de Règlement de ce PLU.

### **III Observations concernant les emplacements réservés**

**1- Courrier de Mr et Mme VUILLIER David et Sandra, propriétaire parcelle 389 rue de la Sablière, daté du 12 novembre 2017 :**

Suite à l'emplacement réservé figurant au projet sur cette parcelle, ce courrier de 3 pages avec son annexe rappelle l'historique depuis 2002 des changements d'affectation de ces lieux, et l'installation par la commune cette année là des ateliers municipaux sur une partie des immeubles, le reste étant vendu au profit d'une entreprise. En 2010, l'entreprise cède ses parcelles, dont la 389, la commune ne faisant pas valoir son droit de préemption.

Après l'acquisition de ces parcelles par Mr et Mme VUILLER, et un an de travaux, 2 entreprises y sont locataires, lesquelles disposent du terrain de la parcelle 389 indispensable à leur activité (inscrit au bail).

Le courrier relève plusieurs arguments contre cette décision particulièrement injuste « d'exproprier » ce terrain, et énumère d'autres lieux où une éventuelle salle des fêtes pourrait prendre place.

S'oppose à l'inscription d'emplacement réservé sur cette parcelle et demande que celle-ci soit classée Uhabitat comme le reste de la rue de la sablière.

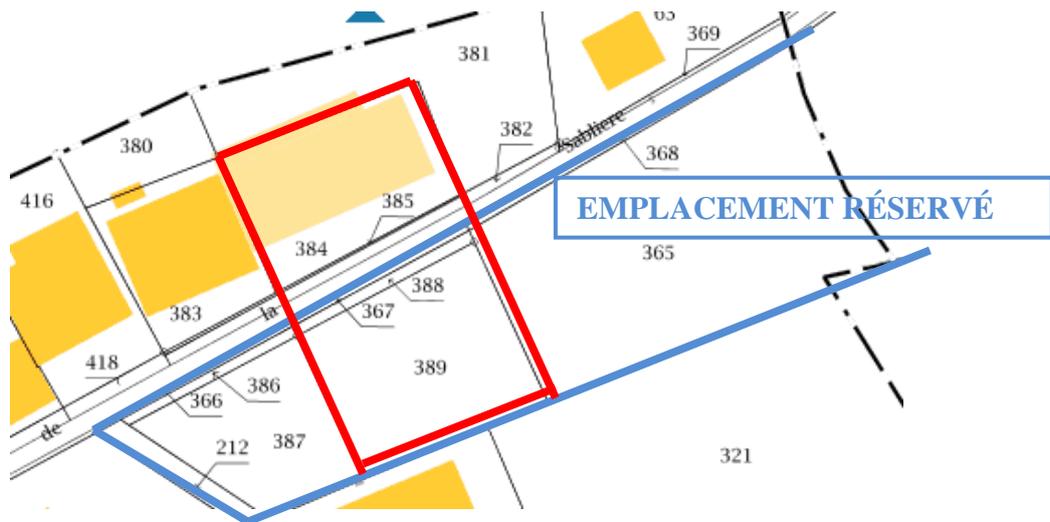
**Un deuxième courrier daté du 30 novembre 2017 est réceptionné.** Celui-ci propose 2 suggestions à la commune, lesquelles permettraient d'envisager l'implantation d'une « salle des fêtes », tout en préservant l'activité des entreprises locataires, et de ce fait maintenir la valeur des installations réalisées.

Ce 2ème courrier comporte 2 plans annexés (copie en PJ)

Avis des élus : « les élus ont pris connaissance des remarques formulées sur l'emplacement réservé prévu pour l'implantation potentielle de la salle des fêtes, et des impacts soulevés concernant sur le fonctionnement des entreprises présentes dans la zone.

*Les observations seront étudiées par la commune en séance de travail » ; se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)*

Avis du commissaire enquêteur :



Nous étant rendus sur les lieux, nous avons remarqué que la parcelle 389 était effectivement utilisée comme parking par les entreprises occupant la parcelle 384, emplacement qui d'ailleurs figurerait dans le bail de location d'une entreprise (garage automobile - encadré rouge).

Compte tenu des éléments qui précèdent, de la volonté de cette commune à maintenir et développer des activités pour contenir un emploi local, des possibilités autres pour édifier une salle des fêtes sur le territoire communal, des éventuelles suggestions faites dans le courrier du 30 novembre, lesquelles pourraient conforter le désir de la commune à regrouper ses équipements auprès de la mairie,

nous donnons un **Avis favorable** à cette demande pour préserver l'activité de ce garage automobile.

## **2 – Courrier de Mr SIMONIN Louis concernant la parcelle 389 rue de la Sablière :**

Ce courrier confirme une opposition à définir cette parcelle comme emplacement réservé dans le projet de PLU, et comporte en pièce jointe copie de la délibération du conseil municipal du 06/08/2010 par lequel la commune refuse de faire l'acquisition de ce terrain.

Avis du commissaire enquêteur : se reporter à la demande précédente.

## **IV Observation concernant la création d'un Domaine skiable**

### **1 – Courrier de Mr ANDRÉ Patrick**

Par lequel il est demandé à la commune, compte tenu du droit qui sera ouvert pour les pistes de ski décrites dans ce Domaine, de se substituer au propriétaire au cas où la responsabilité de ce dernier serait engagée en cas d'accident (responsabilité civile) (copie en PJ)

Avis des élus : « pas de commentaire sur l'observation. La délimitation du domaine skiable fait l'objet de réunion d'échange entre la commune et les agriculteurs » ; se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ II)

Avis du commissaire enquêteur : Une convention de louage à titre gratuit du propriétaire de forêt au profit de la collectivité pourrait être signée pour une durée définie (3 ans), charge à la collectivité d'assurer d'éventuels travaux d'entretien pour la sécurité des pistes de ski ouvertes au public. La responsabilité civile propriétaire peut cependant être engagée en cas d'accident d'un tiers, c'est pourquoi il lui est conseillé de souscrire une assurance responsabilité civile.

## **V Observations concernant le Règlement de PLU**

### **1 – Remarques de Mr MONNEY Hervé – architecte – courriel reçu le 13 novembre, auquel un 2ème courriel a été reçu en complément le 2 décembre.**

Ces remarques comportent 9 pages. Il est rappelé que le Règlement est un élément essentiel pour l'architecte, et sa compréhension doit être facile. Des points sont signalés comme « non légal » en se référant à la loi ALLUR (multiplication des zones U dans ce projet de PLU). D'autres points sont relevés, comme les problèmes que peut engendrer la règle de recul choisie au projet en fonction de la surface d'emprise, et bien d'autres points longuement analysés, tels le relevé détaillé des différences entre zone Uhabitat, et zone Uhameau, concluant à une différenciation de zone U non justifiée.

Des questions précises portent sur la limitation à 50 m<sup>2</sup> de la surface au plancher des habitations en zones Uartisans, sur la présence d'une annexe à ce Règlement définissant des règles pour la protection d'immeubles au motif d'ordre patrimonial, sur une autorisation de pente de toit pouvant atteindre 50°, sur la non interdiction des thuyas en haies, sur les éléments de définition de la vue à partir du parvis des Minimes, sur les règles d'extension des annexes en zone agricole, etc..

Avis des élus : « *Les observations seront étudiées par la commune en séance de travail* »

Avis du commissaire enquêteur :

Lors de la visite de Mr MONNEY à notre permanence tenue le 13 novembre, il nous a été déclaré qu'un dialogue avait été échangé avec le rédacteur du projet de Règlement figurant au dossier. Pensant que ce rédacteur, le cabinet d'étude Aurélien TISSOT de Pontarlier, aurait défendu ses choix dans les réponses qui nous ont été faites au PV de synthèse que nous avons adressé à la commune, aucune réponse n'ayant été faite sur ce sujet, nous avons adressé ces remarques à Mme Christine BLACHE-RUDE de la Direction Départementale des Territoires chargée de suivre l'élaboration de ce PLU, et avec laquelle nous avons échangé sur certaines de ces remarques énumérées ci-après :

*- Pourquoi avoir créé des zones U différenciées ?*

L'analyse faite sur ce sujet nous apparaît très détaillée, et la rédaction d'une réglementation pour chacune des 6 zones définies (Ucentre, Uhabitat, Uhameau, Uartisans, Uactivités, Ueqpt pub) rend le fascicule du Règlement volumineux. Néanmoins, le lecteur qui recherche un renseignement pour une de ces zones le trouvera plus facilement que s'il faut le rechercher dans un règlement commun, lequel comporterait de nombreuses sous-rubriques. Pour rechercher la réglementation spécifique de la zone dédiée au tourisme, secteur Atouristique, nous avons eu à lire les 5 premières pages des 13 pages du règlement de la zone Agricole pour trouver des spécifications pour ce secteur (page 79 du règlement manuscrit).

Sur cette remarque nous donnons un **avis défavorable** à la présentation d'une seule zone U qui comporterait 6 secteurs.

*- Pourquoi réduire à 50 m<sup>2</sup> la surface de plancher des habitations en zone Uartisans ?*

Nous en étant entretenus avec Mme le Maire, dont une des remarques est le fait que la construction dans ces secteurs étaient d'abord une maison d'habitation avant d'être une construction pour une activité de service, et ayant entendu verbalement les arguments de Mr MONNEY, nous comprenons le besoin de fixer une règle, celle-ci s'appliquant spécifiquement aux surfaces catégorisées Uartisans au plan de zonage. A notre avis cette limitation de surface à 50 m<sup>2</sup> pour l'habitation pourrait supporter des élargissements, par exemple pour un artisan coiffeur, dont l'habitation pourrait se situer au-dessus du salon de coiffure, les activités qui nécessitent une astreinte de service pouvant se suffire des 50 m<sup>2</sup>.

Nous donnons un **avis favorable** à fixer une règle pour contenir l'objectif donné à ces zones particulières, avec une possibilité d'assouplissement pour certaines activités.

*- L'Annexe 3 au règlement*

Cette annexe placée dans le Règlement du PLU, (donc opposable au tiers), concerne la protection d'immeubles au titre de l'article L151-19 : *cette annexe devrait restée une recommandation (la population peut-elle valider par le biais d'une enquête publique des règles applicables individuellement ?)*

Nous avons répondu aux observations faites par les propriétaires concernés par cette réglementation au chapitre II précédent (page 32 à 35). L'article en référence peut concerner des immeubles bien identifiés.

Toutefois nous comprenons que ces interdictions ou consignes concernant ces immeubles puissent générer des ressentis d'injustice au regard d'autres immeubles non retenus, et pour lesquels une protection d'ordre général permettrait d'apporter des améliorations.

Nous donnons un **avis favorable au maintien de ces règles** dans la partie Règlement du PLU, avec des assouplissements à trouver, notamment en autorisant les adaptations nécessaires pour la poursuite d'activités agricoles (extension de surfaces), ou d'habitation (création de garage).

- *Des règles de reculs complexes et ambiguës :*

\* Le problème soulevé concerne la limitation de surface d'emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> (ou 30 m<sup>2</sup>) pour construire sur rue (ou limite séparative). La remarque précise que « *le critère de surface d'emprise au sol maximum pour définir un gabarit de constructibilité sur rue est contradictoire à l'effort de densification, ...* »

\* s'ajouterait sur ce sujet un manque de précision dans les règles de reculs.

Sur ces derniers points il nous semble indispensable que la commune fasse étudier ceux-ci en réunion de travail, ce qui est prévu dès le mois de janvier.

- *Pourquoi autoriser des pentes de toiture jusqu'à 50° ? des pentes de toiture en arc ?*

Une pente à 50° nous semble très pentu pour notre région, alors que pente à 50%, (soit 30°), pourrait être la règle générale. De même pour ces toitures en arc (1/2 tonneau) qui seraient autorisées dans ce paysage particulier du Haut-Doubs : **Avis défavorable** à ce maximum de 50° de pente de toit et aux toitures en arc.

- *Pourquoi ne pas être plus directif dans le choix des essences des haies en limite :*

Sur ce sujet, la remarque concernant les thuyas, non listés clairement dans les espèces non indigènes, donc pouvant être compris comme autorisés, et sur laquelle nous pouvons ajouter que certaines déchèteries refusent ces végétaux pour leur difficulté à se transformer en compost. **Avis favorable** pour une clarification dans ces directives (page 23 du règlement).

- *concernant la protection de la vue* (constructibilité au dessus de la ferme ROUGNON Louis – définition du point de vue du parvis),

– et de nombreuses autres remarques concernant ce projet de Règlement de PLU, remarques qui doivent être étudiées par la commune avec son bureau d'études, notamment pour les erreurs relevées dans la rédaction du document (page 74, 101, 104, 102, ..) auxquelles nous rajoutons l'erreur, déjà signalée dans notre rapport, d'avoir écrit 7% de progression annuelle de la population, au lieu de 0,7% dans la note de présentation. **A notre avis, une relecture complète de ce Règlement manuscrit s'impose avec l'aide des services de l'Etat.**

Le deuxième courriel reçu comporte les dernières remarques concernant les règles émises :

- incohérence dans les règles pour la zone A, manque de lisibilité des extensions autorisées, (et complexité), limitation plus restrictive qu'au niveau national du délai de reconstruction sans argumentation, ...

**Ces remarques nous apparaissent comme pertinentes, et leur traitement devrait, à notre avis, limiter le lot de modifications qu'il faudra apporter à ce document, complexe, répétitif, pour lequel Mr MONNEY, en sa qualité d'architecte, a relevé les nombreux points pour lesquels des précisions, ou corrections, nous apparaissent souhaitables.**

## **VI Courriels non exploitables**

### **1 : Courriel de Mr BOURDENET Franck reçu le 26 novembre à 07H33 :**

Demande la transformation d'un bâtiment anciennement agricole et le classement d'un terrain agricole ? sans précision des parcelles concernées.

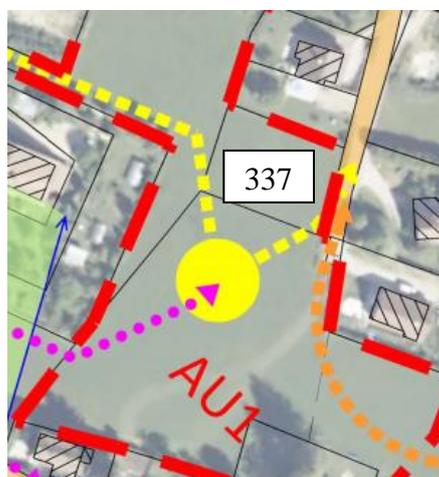
### **2 : Courriel de MC MICHEL du samedi 25 novembre 18H23 adressé sur la messagerie de la mairie concernant la parcelle 337 :**

Demande si cette parcelle sera amputée une nouvelle fois pour des voies d'accès.

Avis des élus : se reporter au courrier en pièce jointe du présent Rapport (§ I)

#### Avis du commissaire enquêteur :

Renseignements pris auprès de Mme le Maire, cette parcelle a été identifiée. Celle-ci est située dans la zone classée AU1 à l'entrée SUD-EST du village. Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), lesquelles figurent sur le plan ci-contre. La parcelle 337 n'est pas impactée par le principe des voies de desserte.



## **VII - Observation orale de Mme RENAUD Marie-Christine, propriétaire de la parcelle n°1 au Champ Dubiey et Champ Claude,**

Une grande partie de cette parcelle est classée urbanisable au projet, dans l'alignement côté Nord/Ouest du hameau. Demande quel sera l'accès à cette zone compte tenu du ruisseau qui la borde.

Avis des élus : Observation non évoquée dans le mémoire en réponse

Avis du commissaire enquêteur : Le projet qui crée une extension de zone urbanisée dans un hameau doit prendre en compte sa possibilité de construction, ce qui apparemment n'a pas été étudié (nous sommes surpris qu'une telle extension soit définie, en contradiction avec les principes énoncés au rapport de présentation de maintenir l'urbanisation des écarts dans l'enveloppe actuelle du bâti).

## OBSERVATION PARTICULIERE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- La commune de Montlebon est concernée par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable pour la consommation humaine. Parmi les 6 captages répertoriés (Annexe 5-1 au dossier d'enquête), un périmètre de protection rapproché concerne les zones urbanisées des hameaux des Sarrazins, du Rondot, des Vuillaumiers. Compte tenu des servitudes attachées à ce périmètre, il serait utile de le faire apparaître sur les cartes de zonage afin que le public en soit plus facilement informé.

Réponse des élus : « Cette observation sera prise en compte, si le rendu en terme de lisibilité paraît concluant. »

### **3.6 : Résumé sur les observations émises**

**Précision** : Compte tenu du volume important des documents reçus par courrier et courriels, leurs copies ont été annexées en deux fascicules séparés reprenant en entête un sommaire des observations reçues. Ont été mis en pièces jointes dans ce Rapport la partie synthèse des observations (9 pages), suivie du Mémoire reçu en réponse (4 pages).

**Les 52 observations recueillies au cours de l'enquête, dont certaines sont redondantes, concernent principalement des demandes de rajout de terrains dans la zone urbanisable (24), notamment en se référant à l'ancien document d'urbanisme (POS de 1999), lequel disposait de plus grandes extensions urbaines. Le fait de réglementer la protection de nombreux bâtis au titre de la préservation du patrimoine a fait l'objet de nombreuses demandes et questionnements (9), les propriétaires se sentant partiellement dépossédés de leur bien qu'ils ont mis eux-mêmes en valeur au fil du temps. Parmi les autres observations recueillies, certaines concernent le projet d'un emplacement réservé au village, la mise en place d'un domaine skiable, et la réglementation manuscrite de ce PLU. Ce dernier point relève un grand nombre de remarques sur les règles émises, jugées complexes, parfois mal lisibles, et pour lesquelles des séances de travail entre maître d'ouvrage, services de l'Etat et bureau d'étude sont déjà programmées.**

Le présent rapport a été établi sur 44 pages

Pontarlier le 2 janvier 2018



Daniel VOYNNET

II ° PARTIE

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**RELATIVE A L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
LA COMMUNE DE MONTLEBON**

<p>ENQUÊTE PUBLIQUE Du 02 novembre au 02 décembre 2017</p>
--

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

Du commissaire enquêteur.

## **I – CONCLUSIONS MOTIVEES.**

### **1 Origine du Projet.**

Suite à l'étude du dossier, aux constatations effectuées sur les lieux, aux observations reçues du public, notamment via internet, aux renseignements obtenus auprès des élus et des services de l'Etat, nous estimons pouvoir émettre un avis personnel sur le Projet présenté.

La partie Rapport d'Enquête jointe reprend l'objet de cette enquête publique et le détail de son déroulement. L'élaboration de ce nouveau document d'urbanisme de la commune a fait l'objet d'une communication régulière avec ses habitants. Les nombreuses observations, courriers et courriels reçus, ainsi que les nombreuses visites faites lors de nos permanences et au secrétariat de mairie pour consulter le dossier, attestent que le public a été bien informé.

Nos conclusions et avis ci-après découlent de la volonté, pour la commune de Montlebon, de lancer la révision générale de son POS en 2011, révision devenue élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), en fixant un développement de sa population plus modéré, avec la mise en place d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et la prise en compte des nouvelles Lois et Règlements en matière d'urbanisme et d'environnement, notamment dans le domaine de la consommation d'espace.

Après une phase de concertation pour laquelle le public a été largement informé par la presse locale, le bulletin municipal, deux réunions publiques, l'Autorité Environnementale ayant été consultée au titre de la procédure d'examen au cas par cas n'ayant pas conduit à évaluation environnementale du projet, celui-ci a été arrêté à l'été 2017. Depuis, les services et personnes publics associés ont été consultés et les Avis reçus ont tous été favorables.

Ces Avis comportent des observations, notamment des corrections à apporter au Rapport de présentation, lequel n'avait pas pris en compte la nouvelle édition du code de l'Environnement, ainsi que deux réserves émises par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), reprise dans l'Avis de l'Etat, concernant une compensation de 1,8 ha de terres agricoles au profit d'une GAEC, et une modification à apporter aux règlements des STECAL (Secteur de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées) des sites de ski du Gardot et du Meix Musy, en précisant clairement les constructions permises. Il appartiendra au conseil municipal leur prise en compte pour l'approbation du projet.

### **2 Régularité de la procédure.**

Nous avons été désignés conformément aux prescriptions en vigueur par Monsieur le président du Tribunal Administratif de Besançon. Les obligations relatives à la composition et à la consultation du dossier, à la publicité par affichage, voie de presse et site internet, à la durée de la consultation, à la présence du commissaire enquêteur, à la forme des registres d'enquête, et au recueil des observations par voie dématérialisée ont été satisfaites (application du décret 626 du 25 avril 2017 du code de l'Environnement).

Le public a disposé des heures d'ouverture du secrétariat de mairie pour consulter le dossier mis à disposition. Nous avons effectué cinq permanences dans la salle de réunion du conseil. L'accomplissement des diverses formalités imposées et le respect des formes prescrites sont conformes à la réglementation en vigueur.

En conséquence, nous estimons que la procédure a été régulière et que, sauf incident ignoré, élément nouveau ou point de vue argumenté différent, la consultation sur le projet d'élaboration du PLU de cette commune ne contient aucun facteur de contestation.

### **3 Evolutions positives apportées par ce projet de PLU**

#### **3.1 : Adéquation de la population aux équipements publics**

Désirant limiter une croissance démographique continue depuis plus de 30 ans, entraînant des besoins en services publics pour lesquels la commune ne dispose pas toujours des financements nécessaires, obligeant à commercialiser du terrain communal en surface urbanisable, telle la zone sur les hauts de Chinard prévu dans ce PLU, la croissance que les élus ont définie devrait permettre de maintenir une bonne qualité des services, reconnue par la population.

#### **3.2 Economie d'espace**

Le POS précédent ouvrait largement les zones d'extension à l'urbanisation. La consommation des espaces naturels ou agricoles étaient de 1,7 à 2 ha /an entre 1990 et 2016. Conformément à la Loi Solidarité et Renouveau Urbain de 2000 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové de 2014, cette consommation sera de moins de 1ha/an pour les 15 années à venir. Par rapport à l'ancien document d'urbanisme, les zones urbaines ou à urbaniser vont être réduites de 9 ha, dont 7 ha au seul village.

#### **3.3 Densification du bâti**

Les lotissements les plus anciens de Montlebon présentent une densité de construction d'environ 10 logements par hectare. Les Orientations d'aménagements et de Programmation définies obligent plusieurs secteurs urbanisables à une densité de 20 logements par hectare représentant un potentiel de 60 logements (Chinard Dessus et Champ Prouvet), obligeant à des constructions de petites structures collectives pour lesquelles les loyers seront accessibles aux jeunes ménages. Le Règlement du PLU ne définit d'ailleurs plus de surfaces minimales pour construire (700 m<sup>2</sup> au POS). La suppression de coefficient d'emprise au sol, la possibilité de bâti contigu, la diminution du recul par rapport aux limites séparatives et voies publiques vont conduire à la densification du bâti.

#### **3.4 Préservation des surfaces agricoles**

Ce PLU va faire passer les surfaces zonées agricoles de 528 ha à 1148 ha, une grande partie des surfaces classées ND au POS étant considérées avoir un intérêt agricole. La surface d'exploitation servant maintenant directement au calcul des

quotas laitiers autorisés à être produits par les exploitants dans le cadre des labels de qualité (AOC, IGP, AOP - Comté, Morbier, Mont d'Or), la redistribution de ces surfaces rendra plus pérennes ces productions protégées qui sont une richesse pour l'économie agricole de cette région.

### **3.5 Poursuite du développement des activités économiques**

La création d'une extension de la zone de Chinard de 2,1 ha va permettre à la société SIMONIN SAS de maintenir sa croissance au même rythme que par le passé, et aussi d'accueillir de nouvelles entreprises, lesquelles ne disposent pas de zone d'activité sur le territoire de la communauté de communes du Val de Morteau. Ce dernier élément conforte le choix qui a été fait de maintenir ou de créer deux zones réservées à l'artisanat (Bief Girard et Sous le Murger).

### **3.6 Environnement mieux protégé**

Le territoire communal qui s'étale de la frontière suisse à près de 1300 mètres vers le bassin du Doubs à 760 mètres offre une grande biodiversité et comporte un nombre important de sites naturels protégés (4 ZNIEFF, 1 Arrêté de biotope pour des oiseaux rupestres, plusieurs végétaux protégés au niveau national), des zones humides, un secteur de pelouse sèche, des paysages de grande qualité. Le PLU, qui prend en compte les mesures instaurées depuis 2008 (Loi Grenelle II), énonce des recommandations au dossier de présentation, et instaure des trames vertes et bleues ainsi qu'une re-végétalisation des rives du Doubs pour recréer des ripisylves (PADD). 20% du terrain constructible sera à végétaliser, la mise en place de protection des haies, vergers, éléments du patrimoine, zones humides, vont permettre une meilleure prise en compte de l'environnement.

### **3.7 Préservation d'un patrimoine typique**

Au couvent des Minimes déjà protégé (inscrit à l'inventaire), est ajouté en annexe du Règlement du PLU une liste de bâtiments à préserver (fermes, anciennes bâtisses industrielles, fontaines, chapelles), garants de l'histoire locale, constituant un des aspects les plus typiques du paysage de cette contrée du Haut-Doubs, auquel les habitants sont particulièrement attachés.

### **3.8 Apports complémentaires**

Hormis les éléments positifs précédents découlant des nouveaux objectifs de développement de la commune, et de l'application des nouveaux textes réglementaires régissant maintenant l'élaboration des PLU, il est à noter que de nombreuses améliorations sont apportées par ce document :

- Aménagement du centre du village en réservant la possibilité d'installer près de la mairie une salle polyvalente,
- Pour éviter le « tout voiture » des liaisons douces sont créées, ou prévues, afin d'accéder au centre du village et aux points d'arrêts des transports collectifs (OAP/-entrée SUD/EST du village),

- Afin de mieux intégrer les installations industrielles de Chinard dans le paysage les OAP édictent : orienter l'aménagement du site par végétalisation des talus entourant l'emprise, intégrer des futurs bâtiments dans la pente, masquer les façades par un écran végétal, rechercher l'harmonie des couleurs et des matériaux. Une zone de transition entre activités et résidences est délimitée dans laquelle des commerces, activités de services, bureaux, artisanat pourront s'installer,
- Ajout d'espaces à préserver de la construction en différents lieux afin de conserver la vue sur des éléments remarquables du patrimoine (maison de maître « le château » Vierge de derrière Le Mont – Fontaine à Chinard Haut),
- Mise à jour du périmètre du droit de préemption urbain,
- obligation de deux emplacements de stationnement par logement,
- Ajout de documents devant être annexés au Plan pour une prise en compte globale : les périmètres de protection des captages (3 Arrêtés de 2000), le Schéma Directeur d'Assainissement et le zonage d'assainissement (CC 2004), le Schéma du système d'élimination des Déchets (CC).

### **3.9 Prise en compte de documents dits supérieurs**

L'élaboration de ce PLU, étalé de 2011 à cette année 2017, s'est enrichi de nouvelles règles dans les domaines de l'environnement et de l'urbanisme. Il s'agit de la loi Montagne, le SDAGE (2015), le SAGE Haut-Doubs et Haute Loue (2013), le SCOT (en élaboration), la prévention des risques technologiques et naturels (2003), la prise en compte des nuisances (classement sonore RD 48 Arrêté de 2011), la protection de l'environnement et du patrimoine (Grenelle II de 2010), la Charte du Pays Horloger (2002), le projet de Parc Naturel Régional du Doubs Horloger.

### **3.10 Amélioration des cartes graphiques et numérisation du document**

Les plans graphiques sont améliorés par une classification plus détaillée des zones (zones 1AU et 2AU pour l'urbanisable), par la figuration des zones humides, des monuments historiques, des bâtis à préserver, des captages et périmètre de protection. La version numérisée du dossier et des plans a déjà permis une meilleure consultation du public pendant l'enquête, et sera un document consultable à demeure sur internet (obligation de parution sur le GEOPORTAIL de l'Urbanisme pour les approbations de PLU postérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2016).

## **4 Difficultés engendrées par ce projet**

### **4.1 Conséquence pécuniaire suite au déclassement de zone urbanisable**

Plusieurs personnes nous ont déclaré verbalement que le déclassement de terrain leur appartenant en zones non constructibles représentait d'une part une perte de valeur foncière immédiate, d'autre part un préjudice suite à une succession ou donation. En effet, les notaires ayant eu à prendre en compte ces surfaces pour des valeurs de terrain constructible, cela entraîne des droits importants à payer à l'Etat, non remboursables, sans parler des litiges et des remises en question de l'égalité des partages entre héritiers.

A cela s'ajoutent des propriétaires ayant acquis des parcelles sur lesquelles ils ont construit leur habitation. Le prix au m<sup>2</sup> constructible ayant été appliqué à la totalité de la surface, ils se sentent sévèrement pénalisés, constatant qu'ils ont payé du « terrain à vache », leur jardin ou terrain d'aisance de derrière le bâti qui seront déclassés en zone Agricole, à un prix exorbitant (diminution par exemple de 100€ à moins de 50 cents). Ces propriétaires sont désorientés et s'en réfèrent au POS précédent.

Certes, si la possibilité de déclasser des surfaces constructibles en zone agricole est possible, nécessairement argumentée, notamment par des textes réglementaires imposant une réduction de la consommation d'espace, ces déclassements pourront conduire à des contentieux.

#### **4.2 Partie manuscrite du Règlement de PLU sujette à critiques**

Les très nombreuses remarques faites par Mr MONNEY en sa qualité d'architecte sur la rédaction de la partie réglementaire du Plan nous ont parues pour la plupart fondées. Elles relèvent des manques de précision et de lisibilité, des choix originaux pouvant poser problème (règles de calcul complexes et ambiguës), ou des simples coquilles faciles à corriger. Ce point négatif au projet devrait être traité lors des séances de travail que la commune a dès à présent programmer avec son bureau d'étude courant janvier 2018.

#### **4.3 Manque possible de zones urbanisables à moyen et long terme (AU2)**

Le projet de zonage est calculé au plus juste en surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'objectif fixé de progression démographique. Si les zones immédiatement urbanisables sont relativement suffisantes, nous pensons que sur le long terme une ou plusieurs zones AU2 auraient pu être ouvertes, la seule zone AU2 définie étant située sur la zone industrielle de Chinard (zone activités – donc peu d'habitants). C'est pourquoi, dans nos réponses aux observations reçues, notamment pour celles concernant des zones retirées de l'urbanisation ouverte au POS précédent, nous avons proposé que ces zones soient ouvertes à une urbanisation à moyen ou long terme (AU2 habitat).

### **CONCLUSION GÉNÉRALE**

**La commune de Montlebon se trouve à proximité de Morteau, entre la vallée du Doubs et la frontière suisse située en sommet du relief jurassien. Dans un environnement naturel et touristique de grande qualité, sa population de près de 2100 habitants a progressé rapidement et de façon continue de 1,3 % par an depuis plus de 30 ans, profitant du bassin d'emploi côté suisse. Regroupant plusieurs villages par le passé, Montlebon est une commune très étendue avec 2727 ha, et dont les zones habitées sont dispersées sur une grande partie du territoire, hormis le village principal en bas de vallée et son extension du côté de Chinard.**

Afin de maîtriser sa progression démographique et conserver une certaine qualité de vie les élus ont lancé en 2011 une révision générale du POS qui datait de 1999, devenue élaboration de PLU, avec la prise en compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et d'environnement, dont celles d'économie d'espace. Après une phase de concertation à laquelle les habitants ont montré leur intérêt au projet, un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été décidé début 2014 en fixant une augmentation de la population de 0,7% par an pour les 15 années à venir.

Cette progression nécessitera 7 à 8 logements par an. Le souci d'économie d'espace ayant été édicté, les surfaces urbanisables ont été réduites par rapport au POS précédent, lequel disposait encore de larges zones urbanisables, mais excentrées. Ce projet de PLU réduit au plus juste ces surfaces, en verrouillant l'enveloppe urbaine du village, ainsi que celle de chacun des nombreux hameaux identifiés. L'analyse faite sur les capacités en logements nouveaux pour couvrir le besoin défini, (110 logements nouveaux en 2020), conduit à un potentiel, après modération (20%), de 146 logements, jugé cohérent par les services de l'Etat.

Cet objectif est obtenu par de nouvelles règles permettant une densification du bâti, notamment au cœur du village, et par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), obligeant à un minimum de 20 logements à l'hectare pour trois zones ouvertes à des opérations d'ensemble. Il est toutefois à noter que ces zones, excepté pour l'une d'entre elles, sont constituées de terrains privés et cultivés, dont les propriétaires exploitants devront faire le choix de se séparer en acceptant leur mise en vente, celle-ci représentant actuellement une valeur importante compte tenu des prix très élevés des terrains constructibles le long de la frontière suisse.

Le projet prend en compte l'activité économique de la commune, dont la société SIMONIN, qui représente 40% des emplois locaux, pour laquelle des surfaces urbanisables pourront être ouvertes pour permettre la poursuite de son développement. De même pour l'activité artisanale, de commerce, de services, des zones leur sont réservées, la communauté de communes du Val de Morteau ne disposant pas de zone d'activité. Compte tenu du potentiel touristique du secteur, zone de moyenne montagne ayant de nombreux sentiers pédestres et VTT, plusieurs zones urbanisables à vocation touristique sont délimitées, ainsi qu'un vaste secteur en altitude pour la pratique du ski et pour les remontées mécaniques.

Les nombreuses observations et demandes reçues au cours de l'enquête ont fait l'objet de notre part de la remise à la commune d'un PV de synthèse des observations reçues, pour lequel nous avons reçu un Mémoire en réponse. Celles-ci concernent en priorité des demandes de reclassement en surfaces urbanisables, suite à un déclassement par rapport au POS antérieur, ou pour avoir été acquises à un prix de terrain à bâtir. De nombreuses autres demandes concernent la réglementation individuelle imposée à plus de 70 bâtiments, principalement des fermes ou bâtis industriels anciens, pour des raisons de préservation du patrimoine. Enfin des nombreuses remarques ont été faites sur les règles édictées au Règlement de PLU, pour leur imprécision, leur manque de clarté, et leur incohérence.

Les Avis émis par les services publics sur le projet sont tous favorables. Deux réserves et plusieurs observations faites nous apparaissent justifiées, le projet devant être modifié avant son approbation. Concernant l'environnement, ce PLU a été déclaré ne pas être soumis à une évaluation environnementale. De nombreux éléments à préserver, dont les haies, constituant la trame verte, sont répertoriés en partie graphique du Règlement, ainsi que des zones potentiellement humides.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en la matière, avec une consultation du public dématérialisée suivant le décret du 25 avril 2017, laquelle a apporté un nombre important de courriels et leurs pièces jointes, obligeant à ouvrir un deuxième registre d'enquête, et nécessitant de joindre deux fascicules au Rapport d'enquête pour faire figurer la totalité des observations reçues.

## **II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

- vu l'étude du dossier soumis à l'enquête publique,
- vu le Rapport d'enquête,
- vu les observations, avis et informations reçus au cours de l'enquête,
- vu nos conclusions motivées suite au bilan qu'apporte cette élaboration de PLU,

**Nous donnons un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montlebon,**

**Avec les RECOMMANDATIONS suivantes :**

**1 : Mettre à l'étude les nombreuses remarques faites par le public, notamment celles concernant les règles émises dans la partie écrite du Règlement, pour faciliter leur mise en application, et, dans son Annexe 3, celles concernant la préservation d'immeubles pour lesquels un assouplissement semble indispensable,**

**2 : Prendre en compte les Avis émis par les Personnes Publiques Associées, dont les réserves émises par la CDPENAF.**

Les présentes conclusions ont été établies sur 8 pages

Fait à Pontarlier, le 2 janvier 2018

Le commissaire enquêteur



Daniel Voynet