

PROCES-VERBAL des observations écrites ou orales du registre de l'enquête publique adressés au Commissaire Enquêteur

Hervé ROUECHE Commissaire Enquêteur.
Besançon le 10 juillet 2018,

REFERENCES :

- L'article R.123-18 du Code de l'environnement stipule que :
« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

PIECES JOINTES :

- Synthèse des observations formulées par le public et consignées dans le registre d'enquête.
- Interrogation personnelle du Commissaire Enquêteur

Dans le cadre des 5 permanences, 39 personnes se sont présentées à moi. Au cours de cette enquête enquête, qui s'est déroulée du 01 juin au 2 juillet 2018, 13 observations ont été écrites ainsi que 22 courriers et 9 courriels ont été annexés au registre.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard des remarques formulées. Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté à la Mairie de Montlebon, le 10 juillet 2018, en deux exemplaires de 47 pages.

Pour le maître d'ouvrage

Pris connaissance le 10 juillet 2018
Signature



Le Commissaire Enquêteur

Remis et commenté le 10 juillet 2018
Signature

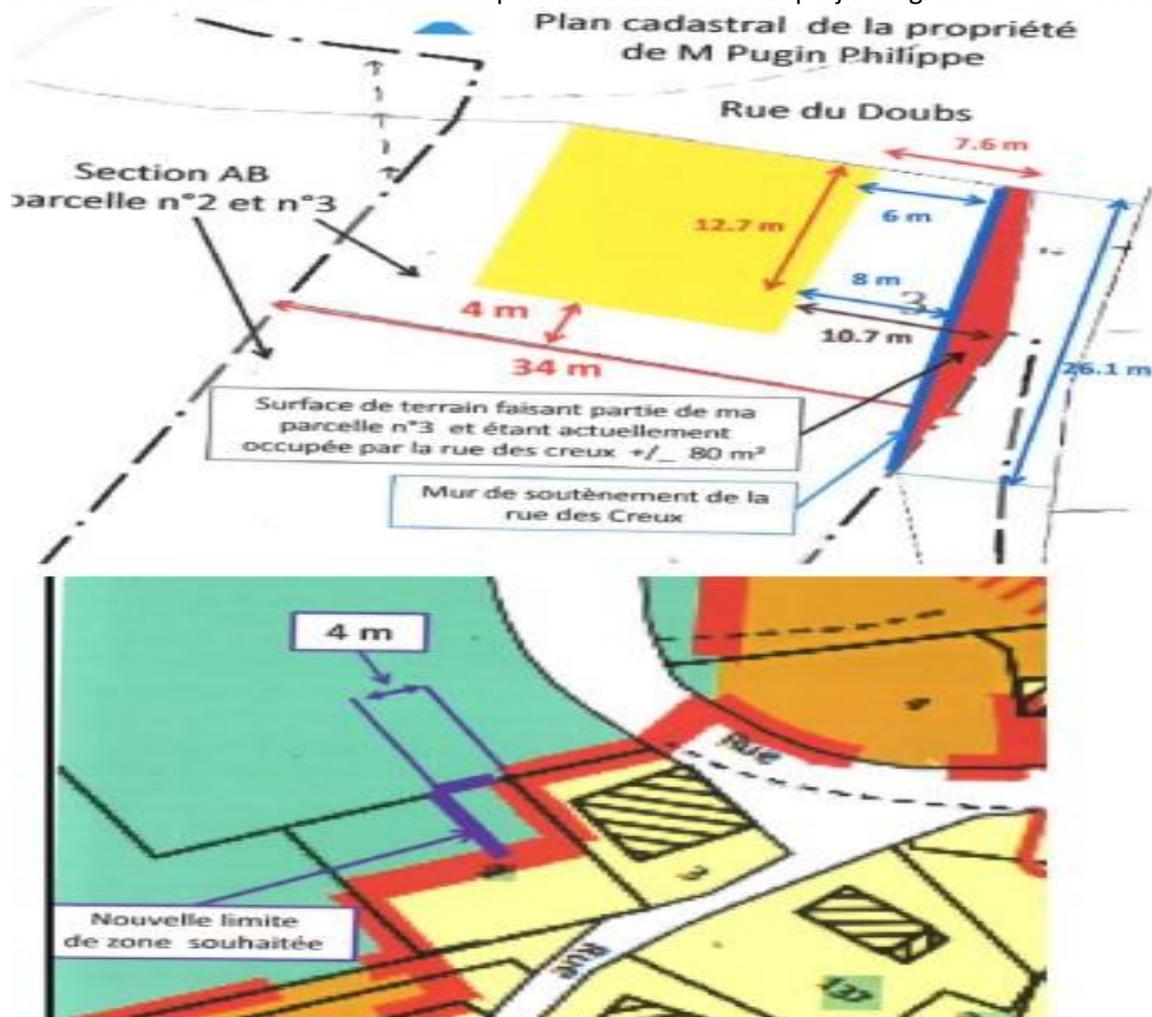


1. Synthèse des observations du public

✓ Secteur au bourg (Uhabitat)

1 – M. PUGIN Philippe, 2 rue des creux, 25500 MONTLEBON

Propose d'échanger la partie de sa parcelle N°3 située sur la rue des Creux contre une légère extension de la délimitation de la zone Uhabitat sur la parcelle N°2 en vue d'un projet d'agrandissement de la maison.





2- M. et Mme ROUXBEDAT François et Chantal sollicite que la parcelle 167 au lieu-dit Clos Bizot soit classée en U. Il s'agit d'une parcelle vendue par un agriculteur, non louée et qui n'aura pas de vocation agricole. Et qui a le caractère d'une dent creuse et qui permettrait une meilleure implantation d'une construction possible au fond de la parcelle 18.

3- Mme BOURDENET Simone, 14 rue des Epinottes 25500 MONTLEBON

Nous vous adressons notre demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée section : N°273 et 270 de la réglementer en autorisation à construire.

En effet, cette parcelle de 19ares45 est à ce jour classée en zone agricole, elle se trouve enclavée et desservie par un chemin communal. Notre fermier accepte de l'exploiter malgré l'évolution de son matériel agricole « très large ». C'est une contrainte pour lui de récolter du foin sur une si petite parcelle, nous en avons bien conscience. Nous ne souhaiterions pas voir une friche s'installée à proximité des constructions voisines.

Suite à plusieurs demandes de propositions d'achat de cette parcelle par des futurs acquéreurs cherchant du terrain constructif, nous a amené, moi et mes enfants, à l réflexion que cela serait la meilleurs utilisation de son sol dans l'avenir.

4- Mme BOUCARD Yolande et ses enfants. Indivision BOUCARD Jean-Marie. 1 rue du Moulin 25500 MONTLEBON

Nous détenons la parcelle cadastrée ZE 332 située au Hameau de Chinard. Nous demandons à ce que celle-ci soit classée constructible.

5- Courriel de M. ROUGNON-GLASSON Michel.

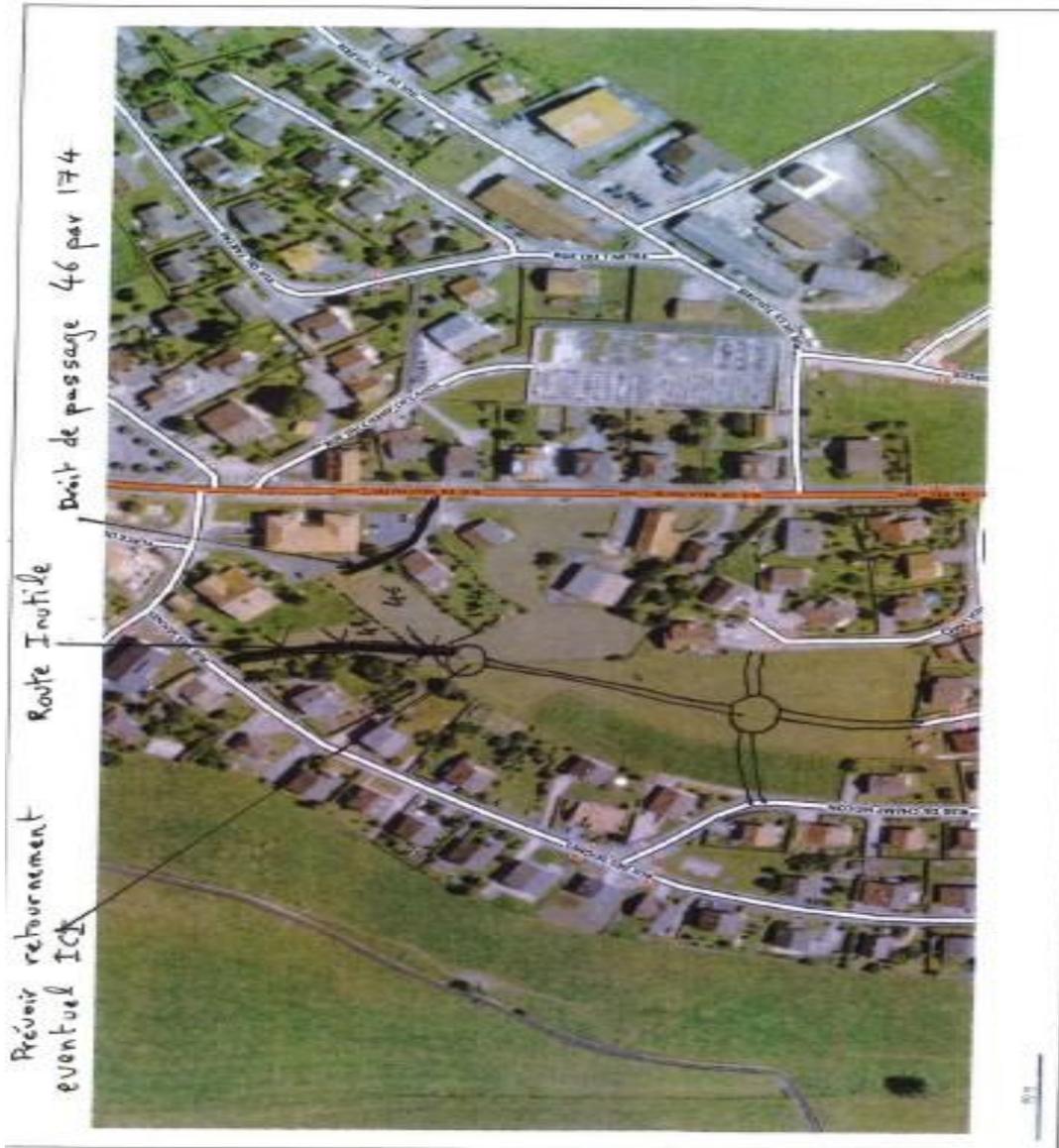
Propriétaires des parcelles « Le grand clos » ZH 23 et « champs Michaud » ZC168 demande que ces parcelles soient urbanisables.

6- Mme VUILLET Michèle et M. PIERRE Antoine.

Etant propriétaires des parcelles ZH48, ZH 166 et ZH46, au lieu-dit « les Génévriers » incluses dans l'aménagement AU. Nous souhaitons que nos parcelles restent classées en Uhabitat. En effet, nos parcelles sont viabilisées en ce qui concernent ZH46 et en bordure des réseaux pour ZH48-ZH166. De plus, ZH46 dispose d'une servitude de passage depuis la rue de Neuchâtel. Un lotissement nécessitant deux accès, il y en a actuellement 3, en créer un quatrième est inutile et gaspille du terrain constructible. Dans la proposition actuelle, la route qui traverse ZH48 ne permet plus à Mme VUILLET Michèle aucune construction. En résumé, nous demandons que ZH46 et ZH48 ne fassent plus partie de cet aménagement global.

L'accès par la rue des Seignes est d'autant plus contestable que celle-ci débouche sur la rue des Creux. La sortie de la rue des Seignes par la rue des Creux est dangereuse, car la visibilité est nulle. D'autre part, la rue des Creux est peu passante : la circulation est limitée par des rétrécissements, des gendarmes couchés. Il semble beaucoup plus logique de privilégier les accès par la rue de Neuchâtel.

Au cas où la municipalité s'obstinerait à vouloir réaliser cette route sur ma parcelle, je demande à ce que celle-ci me soit indemnisée au prix du terrain à bâtir, qui était à 160 euros le m² en 2016.



7- M. BOURNEZ Anne et Maxime, 12 rue des Creux, 25500 MONTLEBON courrier de 4 pages

Nous vous adressons ce courrier après avoir pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Montlebon.

En effet, nous avons la désagréable surprise de constater que la parcelle 165 que nous avons acquis lors de l'achat de notre maison (parcelle 30) en juillet 2009, est réquisitionnée dans votre projet pour la zone AU1.

S'agit-il là d'une expropriation simple de notre bien ?

Nous nous sommes battus avec l'aide d'un avocat lors de notre acquisition pour pouvoir garder ce terrain qu'un agent immobilier douteux voulait nous forcer à revendre.

Nous l'entretenons, et ajoutons des arbres fruitiers au verger déjà existant depuis des décennies. La ferme, qu'il vous tient tant à cœur de préserver dans son aspect d'origine, ne s'en trouve qu'embellie.

Par ailleurs nous ne souhaitons pas que notre ferme n°71 soit répertoriée en tant que « construction patrimoniale identifiée », les modifications proposées vont à l'encontre de nos demandes. En effet, lors de notre demande de rénovation du toit, il nous a été demandé de faire une rénovation à l'identique, maintenant nous découvrons que la seule extension possible serait de modifier la pente du toit.

La création d'ouvertures de fenêtres en façade doit être alignée avec celles du rez-de-chaussée, ce qui est impossible de par la disposition des poutres d'origines qui soutiennent la toiture. Si vous souhaitez sauvegarder le patrimoine du village, que ces constructions restent occupées et utiles, et éviter leur dégradation, il serait préférable d'éviter d'imposer des recommandations qui vont à l'encontre d'une réhabilitation efficace et propre pour l'environnement.

Nous avons respecté toutes vos recommandations passées et présentes dans la réalisation de nos travaux de manière à entretenir le patrimoine du village. C'est donc avec beaucoup d'amertume que nous constatons vos intentions nous concernant. En réquisitionnant la parcelle 165, il ne reste plus qu'une bande de 2 mètres autour notre maison.

Dans quelle mesure ces aménagements relèvent-ils de l'intérêt général ?

Cette ferme est en photo une dizaine de fois dans les documents du PLU comme patrimoine à sauvegarder, et vous souhaitez l'entourer de routes, de voies piétonnes et de nouvelles habitations ? Ce n'est certainement pas le meilleur moyen de la mettre en valeur.

Nous profitons de ce courrier pour faire part d'une remarque. Vous parlez des dépôts de verre de la commune dans le document du PLU « 5.2.3 Schéma du système d'élimination des déchets ». Celui placé au centre de Montlebon (rue des Creux et des Seignes) ne devrait-il pas être en dehors d'un quartier résidentiel comme celui du lieu-dit « la Combe Chagris » ? Etant résidents à proximité, nous subissons d'importantes nuisances : le bruit à répétition au milieu de la nuit, l'odeur et les guêpes l'été, le verre pilé au sol et les déchets laissés derrière à plusieurs reprises.

Il nous semble que le dépôt de verre aurait plus sa place à côté de la salle des fêtes ou dans un secteur non résidentiel, comme sur le parking derrière la Mairie !

Concernant les zones humides du document « 2-2-4-EE-MPGuinchard zone humide » à la page 41, il manque la photo de la sonde 110, étrangement à l'endroit où votre projet de route doit passer !

S'agit-il d'un oubli de la part du rédacteur du document ?

La photo de la sonde oubliée devrait se rapprocher à la photo de la sonde 102 car les lendemains de jour de pluie, le sol est dans même état que les photos du sol 102, il s'agirait bien d'une zone humide.

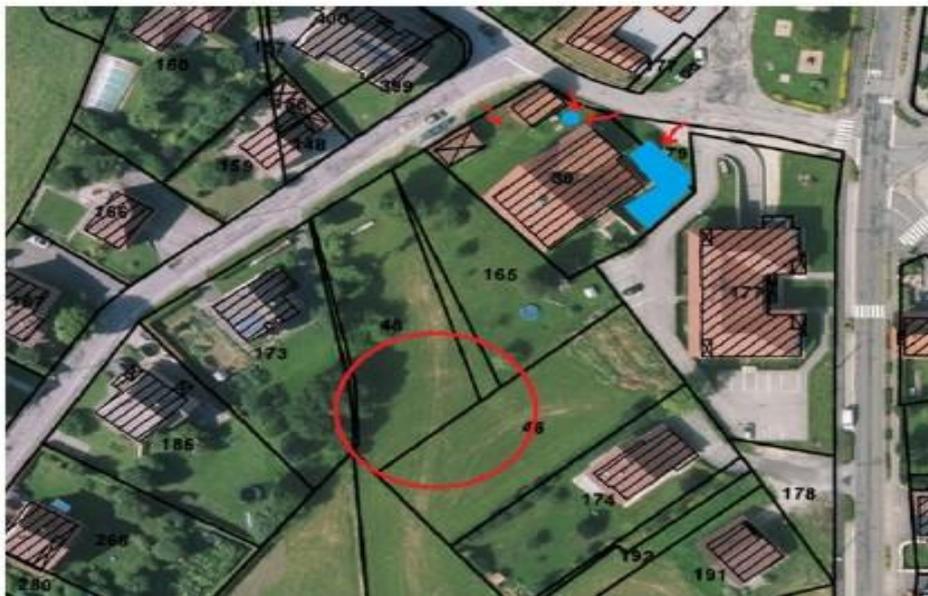
Nous souhaiterions être présent lors du prochain prélèvement pour la sonde 110 afin de nous assurer qu'il n'y ait pas de confusion de photo avec une autre sonde. Je vous propose d'effectuer ce sondage entre Novembre et Mars.

Vous trouverez ci-dessous deux photos date du 6 juin 2018 prouvant qu'il s'agit d'une zone humide au même titre que la parcelle 193.



La photo montre une importante poche d'eau que se reproduit chaque année en hiver et les lendemains de fortes pluies. Nous sommes surpris de lire « Pas de caractéristiques de zone humide » dans votre rapport, bien qu'en effet, aucune espèce hygrophile n'y pousse car le terrain est exploité par un agriculteur qui réalise les foins

plusieurs fois par année et la pelouse de la parcelle 165 est tondue chaque semaine. La flore présente ne doit pas être le seul facteur à prendre en compte ici pour caractériser ce périmètre.



En réalisant une route à cet endroit, la poche d'eau sera déplacée en direction de parcelle 173 (chez notre voisin dont la maison est plus basse que le niveau des champs) et 165, avec des risques pour notre maison qui ne possède pas de fondation (la maison est posée sur de la glaise avec les caractéristiques que vous connaissez bien en cas de poche d'eau) cela va faire apparaître des fissures qui vont peu à peu détruire une ferme du patrimoine de Montlebon.

Nous avons déjà rencontré des problèmes lors de la construction de l'immeuble (parcelle 177) ; en coupant notre pont de grange et en vibrant, les travaux ont entraîné la destruction des murs de chaque côté (ouverture de 24 à 27cm sur le haut, constatée par un huissier).

La réfection des murs a bien entendu été à nos frais, mais le chantier a également déplacé une poche d'eau vers notre terrain (représenté en bleu sur la photo précédente), inondant les écuries de 10cm d'eau à l'intérieur ; nous avons donc dû drainer le terrain en urgence sur ce secteur de nouveau à nos frais.

Cette poche d'eau est aussi alimentée en grande partie par la rue des creux qui ne possède aucun trottoir et ni plaque d'égout pour évacuer l'eau, (selon les flèches représentées en rouge, sur la photo ci-dessus).

Notre terrain se trouvant plus bas que la route, nous sommes confrontés à un terrain marécageux de l'automne au printemps du fait de la fonte des neiges et des pluies.

La partie représentée par un cercle bleu sur la photo, est une zone qui devrait également être drainée et une fois de plus à nos frais, alors que l'on évacue toujours l'eau de la route, donc de la commune.

Ces différentes expériences d'inondation liées au déplacement des poches d'eaux entourant notre propriété nous font redouter la création d'une route sur la parcelle 48.

C'est pourquoi nous nous opposons vivement à ce projet de PLU concernant la réquisition de notre parcelle 165 (soit plus de 1000m² de surface de notre jardin) et la création de la route passant devant la maison qui va déplacer une zone humide dans le cadre de ce projet.

8- ROY Michèle, 3 rue du champ violon, Montlebon, et Mme Sioly Véronique, 6 chemin de la vierge Beure.

Nous ne sommes pas d'accord avec la « dévalorisation » des parcelles N°193 et 194 en zone humide. Elles ont été viabilisées en 2010, dans l'objectif d'une construction. La parcelle 191, en même zone a été construite en 2010. Pas de source existante.

Pouvez-vous nous donner plus d'informations sur ce qu'est un plan d'ensemble et le coût pour une éventuelle construction individuelle (pourcentage réquisitionné pour la voirie, coût de la viabilité) parcelle 132.

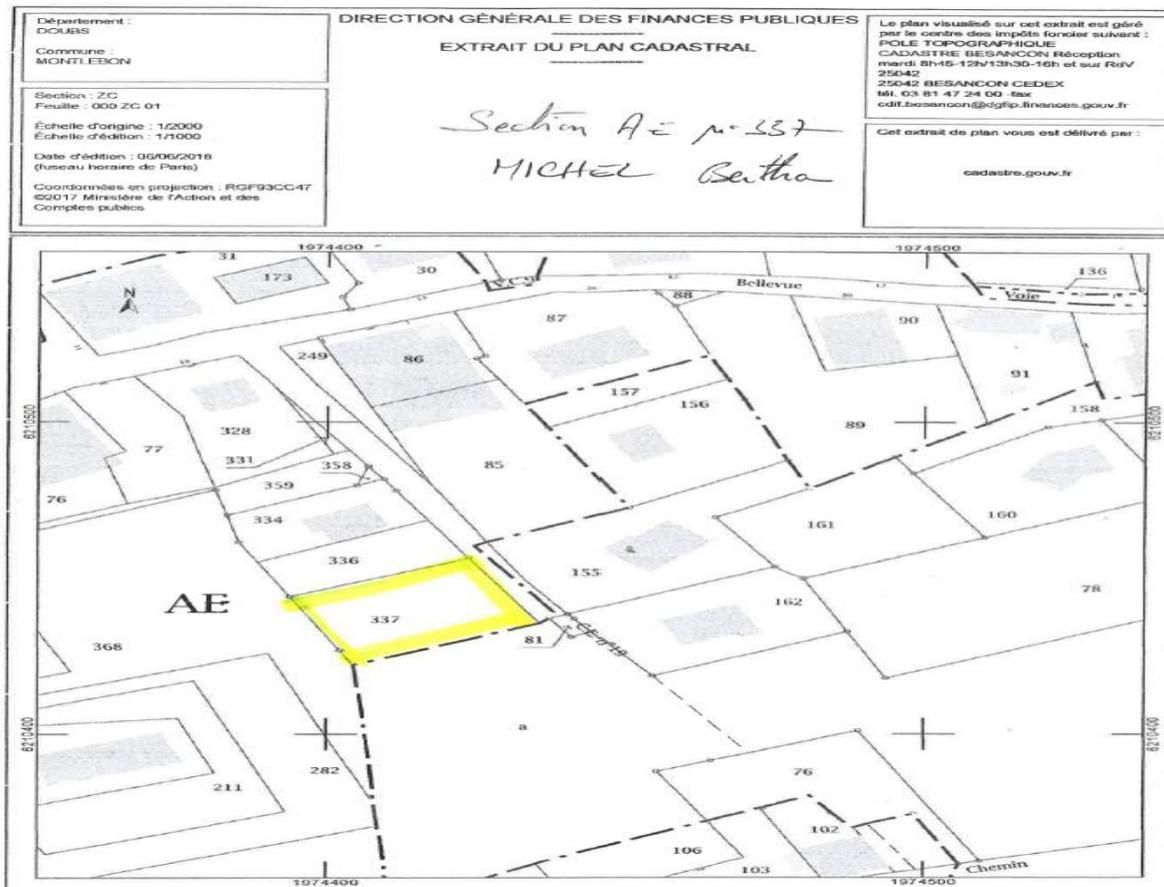
9- Mme MICHEL Bertha, 336 rue Camon, 57260 DIEUZE courrier de 6 pages

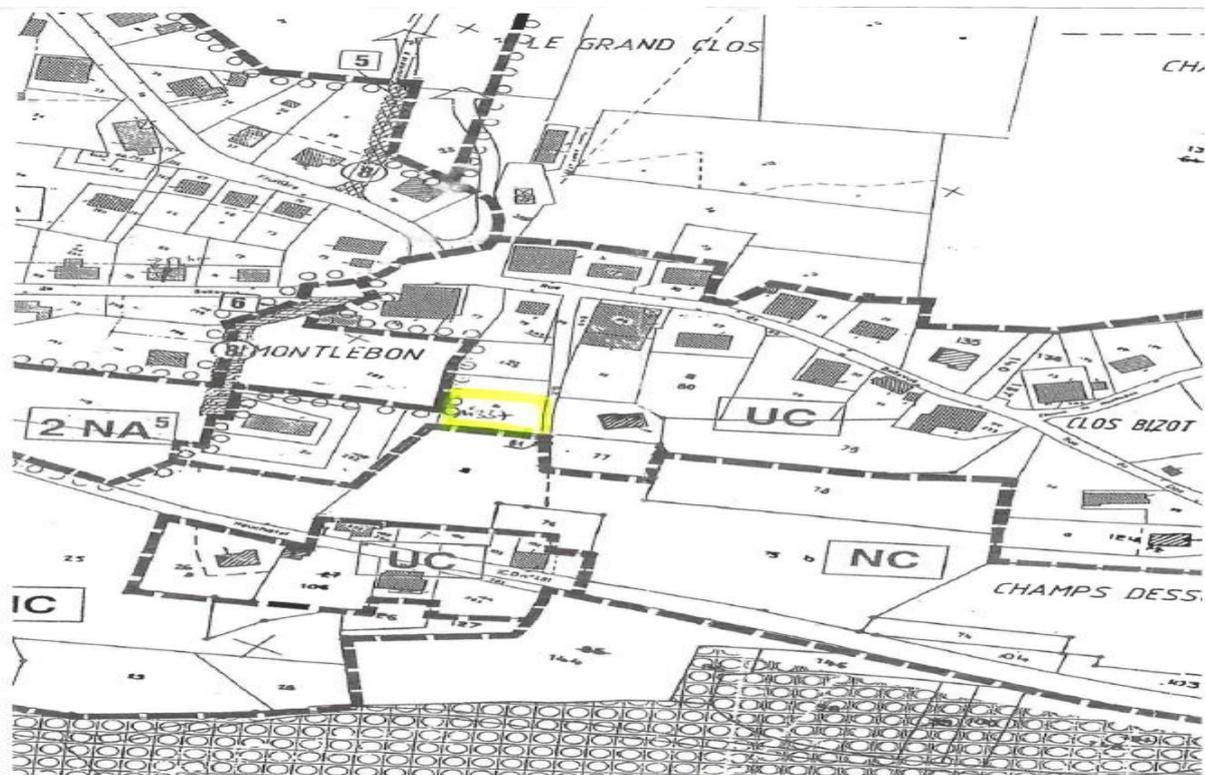
Le nouveau plan de zonage du PLU de MONTLEBON prévoit que ma propriété, classée jusqu'à ce jour en zone UC, soit à présent intégrée à une zone AU1, où une construction ne peut être édifée que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (article AU1_1 du règlement).

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance les éléments de fait justifiant que le classement de la dite parcelle 337 en zone U soit maintenu :

1. La Commune de MONTLEBON a procédé en 1997 à l'acquisition de terrains issus de ma propriété d'une contenance de 76 m² à l'euro symbolique. (cf. délibération du CM du 30-04- 1997 dont copie est jointe en annexe) en vue de l'élargissement de l'accès.
2. Ce calibrage n'a pas grevé les autres propriétés bordant la voie mais a permis notamment, la délivrance d'un permis de construire sur la parcelle 77 située au-delà de ma propriété...
3. Les annexes sanitaires du PLU mettent en évidence que les réseaux d'eau et d'assainissement desservent ma propriété.
4. En réponse au courriel adressé par ma fille le 25/11/2017 à la Mairie, vous indiquez dans le rapport d'enquête que : La parcelle 337 n'est pas impactée par le principe des voies de desserte esquissé pour la future zone AU 1.
5. La desserte de ma parcelle sur une voirie secondaire et non sur une voie de liaison du réseau routier départemental, satisfait aux impératifs de sécurité publique énoncés aux articles R-111- 2 et 4 du Code de l'Urbanisme.

Eu égard à ces considérations, je vous remercie de bien vouloir proposer à la commission d'urbanisme de maintenir mon terrain, desservi par un accès fonctionnel et par les réseaux publics, en zone U du PLU.





ZONAGE ANTERIEUR

Département
du Doubs
Arrondissement
de PONTARLIER
Canton de MORTEAU

Commune de MONTLEBON

EXTRAIT du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 30 avril 1997

OBJET :

Acquisition terrains
pour voirie

L'an mil neuf cent quatre vingt dix sept le trente avril le conseil municipal de Montlebon s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Dewitte Jean-Luc, Maire

Etaient présents : Tous les membres en exercice sauf absents : Mesdames CHABOD et MOREALE, excusées Il a été procédé, conformément à l'article L 121-14 du Code des Communes, à l'élection d'un secrétaire pris dans le conseil.

Monsieur BOURNEZ Gilles ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées

Le Président a déclaré la séance ouverte.

Le Maire rappelle au conseil municipal que pour permettre une urbanisation correcte il convenait de procéder à un élargissement du chemin communal donnant sur la rue de Bellevue. Pour cela une cession de terrain a été demandée à Madame MICHEL Berthe, propriétaire riveraine de cette voie.

En accord avec cette personne, il a été procédé à un délimitage des terrains à acquérir. Le conseil prend connaissance des procès-verbaux de mesurage établis par Mme Bettinelli, géomètre à Morteau et accepte l'acquisition proposée, à savoir :

Section AE lieudit "MONTLEBON" Numéro 78p pour 8 m²
81p pour 58 m²
245p pour 2 m²
248p pour 8 m²

Cette surface totale de 76 m² est acquise pour le franc symbolique, les frais de notaire, géomètre et autres sont à la charge de la Commune.

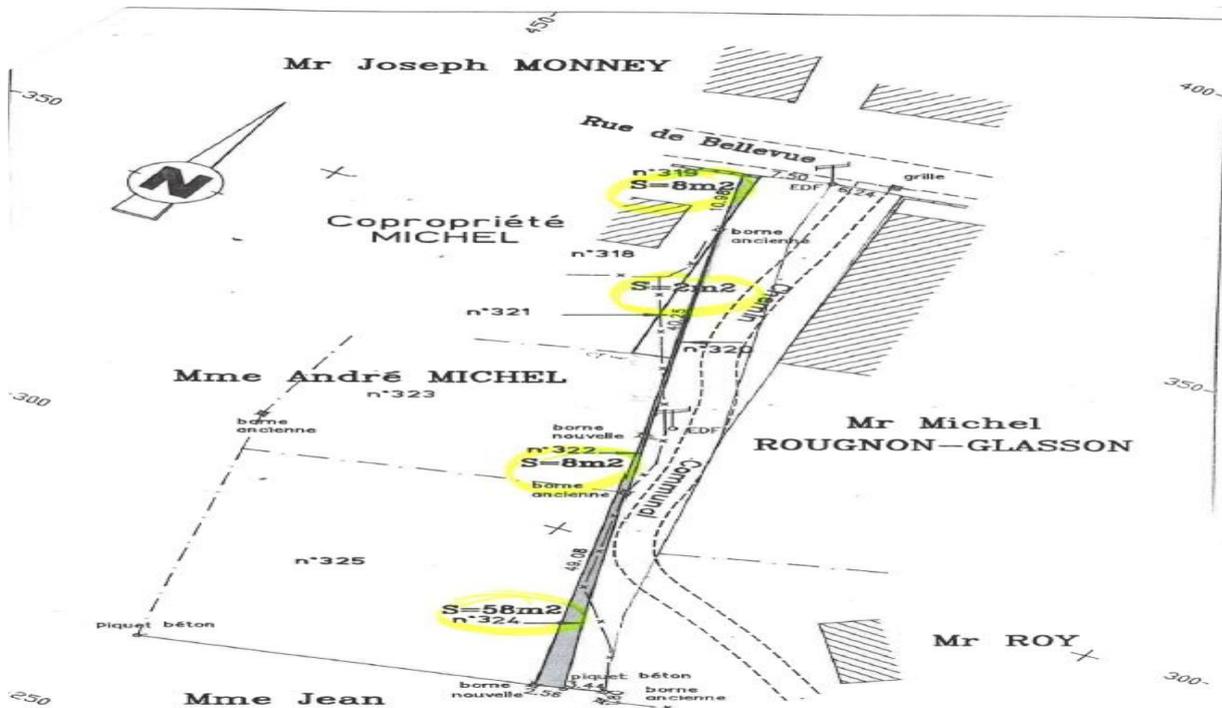
Monsieur le Maire est autorisé à signer toutes les pièces nécessaires à cette acquisition.

Pour extrait conforme,

Le Maire,



Calibrage Chemin d'accès



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 (§ 1)

Avis du commissaire enquêteur :

Renseignements pris auprès de Mme le Maire, cette parcelle a été identifiée. Celle-ci est située dans la zone classée AUI 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.

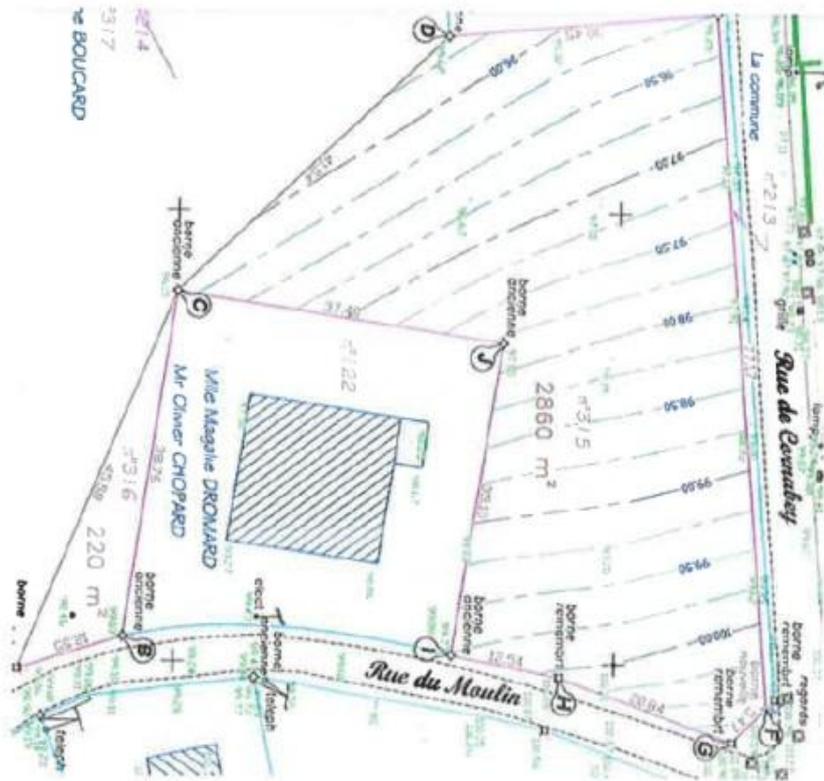
Avis des élus : Observation non évoquée dans le mémoire en réponse

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).

Extrait réponse écrite à enquête de Novembre

10- M. CHOPARD Olivier et Mme Dromard Magalie

Nous sommes propriétaires depuis 2006 de la parcelle 122 sur laquelle se trouve notre maison. Nous avons acquis en 2008 les parcelles 315 et 316 situées autour de notre maison.

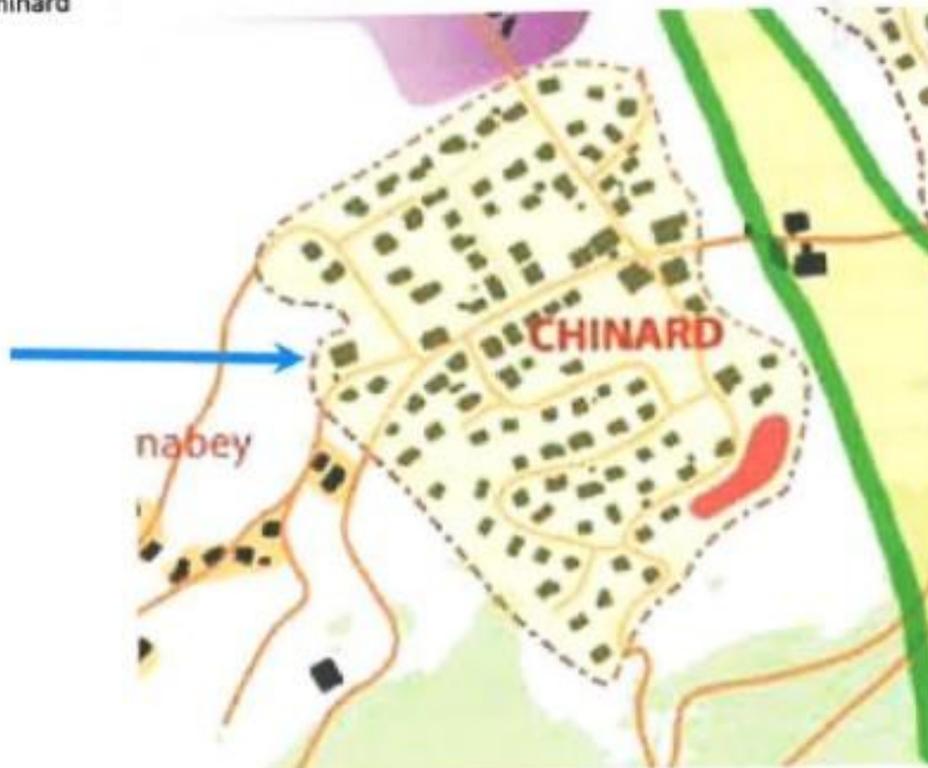


Selon les documents en notre possession, la parcelle 315 est composée de : 1047m² en zone 2NA, 1267 m² en zone UC, 546 m² en zone NC.



Dans les différents documents que nous avons pu consulter :

- Dans le « 1-PADD-3 7 2017 » en page 12, nous apparaissions clairement dans le quartier de Chinard

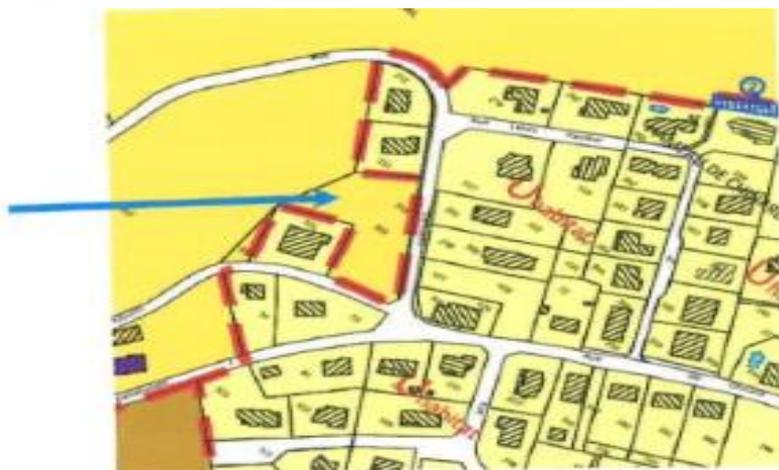


- Dans le « 2 – rapport de présentation-3 7 2017 » en page 212, nous sommes complètement englobés dans la définition du village de Montlebon



- A de multiples reprises, il est mentionné que la densité d'habitation doit être améliorée,
- A de multiples reprises, il est mentionné que le mitage doit être évité,
- Dans le « 2 – rapport de présentation-3 7 2017 », page 191, il est écrit que le nouveau PLU doit « délimiter les zones urbaines sur les parties actuellement urbanisées du village et englober les parcelles non bâties comprise entre les constructions (dents creuses) ».

Or dans la proposition de PLU, cette parcelle 315 serait en zone A alors que l'ensemble des parcelles environnantes sont en zone Uhabitat.



Au vu des éléments précédents, nous sommes extrêmement surpris de ce changement d'affectation que nous ne comprenons pas. Il a de plus le défaut de créer une dent creuse alors que par exemple dans le « 8-0-C-avis des PPA-25-10 2017 » en page 10, l'avis de l'état sur le projet de PLU arrêté pose la question suivante dans un cas très similaire au nôtre :

Les délimitations des zones ci-dessous ne semblent pas justifiées :



qu'est ce qui justifie ce décrochement entre deux constructions ?

Pour toutes ces raisons, nous souhaitons conserver la parcelle 315 avec la même classification que celle de 2008. Nous espérons très sincèrement que notre demande sera entendue et prise en considération et serions ravis de pouvoir vous rencontrer pour en discuter.

11- M. VUILLET Jean-Marie, 3 rue des Seignes, 25500 Montlebon

Propriétaire en indivision de la parcelle ZC 123 au lieu-dit « Genegreux », je demande son classement en zone U Habitat. En effet il existe un accès sur la rue de la Tuilerie et les réseaux sont proches.

12- M. REUILLE PIERRE propriétaire de la parcelle 203 rue de Chinard et M. REUILLE François propriétaire des parcelles 202-380 rue de Chinard.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (3) p19. Conteste la présence du cône de visibilité qui grève la parcelle 205 (impact important en ce qui concerne la possibilité de construire sur cette même parcelle alors que la logique communale) combler les terrains encore inoccupés du centre du village.

13- Courriel de M. ROUGNON-GLASSON François, 260 allée des Eglantines, 01580 IZERNORE

Je suis propriétaire des parcelles A368, AE367 (zone AU) et de la parcelle AE 357 (zone U), plan de zonage partie Nord, en zones urbaines et à urbaniser à l'entrée Sud-Est du village.

Je suis désagréablement surpris de constater que la moitié de ma parcelle AE 357 est grevée afin de maintenir une « perspective visuelle sur l'ancienne ferme à caractère patrimonial depuis la D48 » (document OAS) et qu'un projet de liaison douce borde la totalité de cette parcelle, limitant ainsi les règles de constructibilité.

Entre autres, les parcelles AE367 (grevée d'un emplacement réservé) et AE368, issues de la division (terrain initialement cadastré AE317) réalisé en 2007 pour permettre la construction de la parcelle AE366, sont classées en AU1 alors que des accès ont été prévus et autorisés par DP02540307R0017 le 21/12/2007 ? Au vu de cette division réalisée depuis 10 ans et de la construction de la parcelle AE366, cette parcelle AE368 devrait être classée en U et non en AU1.

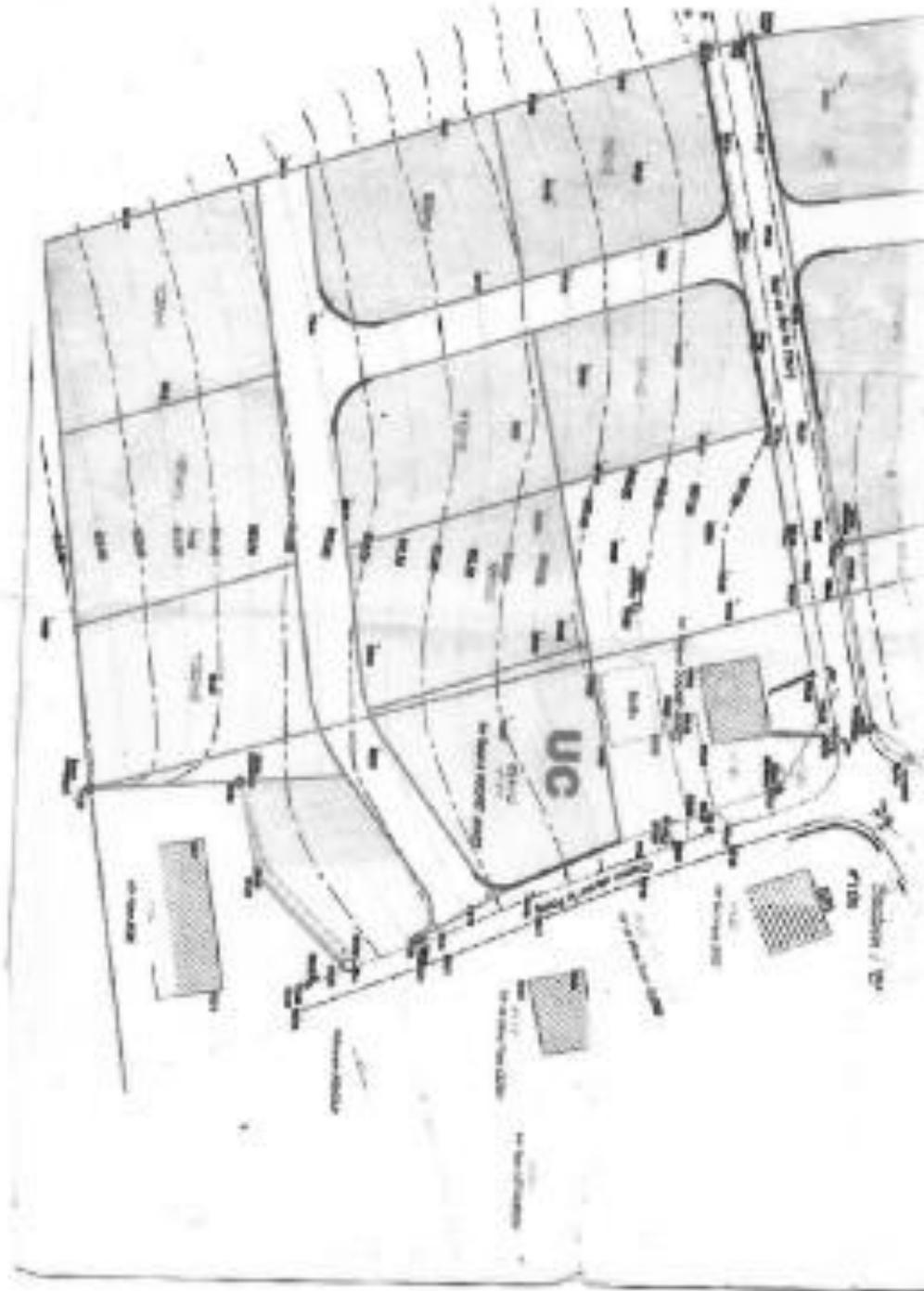
De plus, je constate que les quelques vieux « pommiers » et « poiriers », ou ce qu'il en reste, présents sur cette parcelle, doivent être préservés et que leur suppression est interdite. Ces dispositions contraignent encore un peu plus les règles de constructibilité de ce terrain, d'autant qu'on y impose l'aménagement d'une desserte routière permettant un « bouclage » des voiries entre les deux impasses.

J'estime que l'ensemble de ces mesures est confiscatoire de mes biens. Par conséquent je m'oppose à ce projet et sollicite le classement de la parcelle AE368 en zone U et vous propose de déplacer la liaison routière dans la zone de « perspective visuelle sur l'ancienne ferme et le val de Morteau », c'est-à-dire au sud de la parcelle AE282.

✓ **Secteur La Vignotte, Petit Fourg, sur les Fourgs**

1- M. DUCHET-ANNEZ Roland, 28 rue du gros Fourg 25500 Morteau

Je sollicite la commission du PLU sur le fait que nous aimerions finir le lotissement commencé en 2011, où nous avons amené les réseaux secs et humides ainsi que l'emprise de route de ce futur lotissement. Un certificat d'urbanisme avait été déposé fin 2013, une parcelle a été mise à disposition ENEDIS pour poser un transformateur qui devrait desservir toutes les futures constructions. Je suis surpris qu'on privilège une parcelle dans les hauts de Chinard où il y a deux mois sans soleil.



2- Mme VERNIER Renée, 1 rue du Gros Fourg 25500 MONTLEBON

Propriétaire de la parcelle 19 Champ de Rotte Combe, je souhaiterai qu'elle devienne constructible, en effet située entre deux zones bâties « sur le Vignette » et « sur les carrières ».

3- Mme BOURDENET Monique et ses enfants, 15 rue de la Chapelle 25500 MONTLEBON

Propriétaires des parcelles 179-180 et 181 au lieu-dit sur le Petit Fourg, ainsi que la parcelle N°14 au lieu-dit au Bas du Fourg. Nous demandons que ces parcelles deviennent constructibles. Les réseaux existent et les 3 parcelles 179-180-181 sont loties. Ces parcelles restent dans la continuité des habitations.

4- SELARL DEVEVEY pour l'indivision ARNOUX

AFFAIRE : HENRIET et COMMUNE DE MONTLEBON
Nos Réf. : 2015065 - JPD/LG

Objet : Observations sur l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de MONTLEBON

A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, MONSIEUR HERVE ROUECHE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je prends votre attache au nom et pour le compte de l'indivision ARNOUX, propriétaire de la parcelle cadastrée section ZC n° 50, qui était jusqu'alors classée en zone constructible du Plan d'Occupation des Sols de MONTLEBON.

Je vous ai rencontré Samedi 16 Juin en compagnie de Madame HENRIET.

Nous vous avons exposé que cette parcelle accueille une maison le long de la voie publique, rue sur les Fourgs.

Elle est en continuité du hameau et des constructions existantes le long de cette rue.

Cette parcelle bénéficie également d'une exposition privilégiée.

Elle est située face à un lotissement existant, réalisé par Monsieur DUCHET.

Les équipements ont été réalisés et permettent de desservir la parcelle de l'indivision ARNOUX.

Elle est ainsi desservie par les voies et réseaux en capacité suffisante.

Il y est installé une armoire électrique jouxtant la parcelle de l'indivision.

Elle permet de boucler et d'achever le hameau « Sur les Fourgs » et de le densifier.

Ce qui répond parfaitement aux objectifs du rapport de présentation du futur PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable rappelle les besoins en habitat et la nécessité, pour aboutir à ses objectifs, de densifier l'existant en construisant sur des terrains résiduels jouxtant les secteurs urbanisés (cf. pièce 8 du PADD).

Ce qui correspond parfaitement à la configuration de la parcelle de l'indivision ARNOUX.

Cette parcelle s'inscrivait dans un projet de lotissement global, incluant également les parcelles de Monsieur DUCHET, situées en face, de l'autre côté de la voie publique.

La parcelle de l'indivision ARNOUX n'a pas de vocation agricole et est située à l'intérieur du secteur urbanisé du hameau « Sur les Fourgs », qui pour la plupart est situé en zone U du futur PLU.

Cette parcelle était classée en zone à urbaniser jusqu'alors, compte tenu de l'absence de valeur agronomique ou agricole de celle-ci.

Il conviendrait que la parcelle soit maintenue en zone constructible, le long des voies publiques, tel qu'envisagé dans le projet de lotissement qui incluait initialement également les parcelles de M. DUCHET, dont l'urbanisation a d'ores et déjà été entamée.

Il doit être également rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoit une augmentation des possibilités de densifier et de construire à l'intérieur des parcelles déjà bâties, situées en zone U ou AU du document d'urbanisme.

Il convient également de rappeler que la parcelle n°50 de l'indivision ARNOUX est déjà bâtie.

Afin de répondre à l'objectif susvisé du PADD, il conviendrait de classer en zone U ou AU du futur PLU cette parcelle, concernant ses parties situées le long des voies publiques en continuité et à l'arrière de la maison existante.

Cela permettrait de construire à l'intérieur de cette parcelle déjà bâtie et située, pour sa part, en zone urbaine du futur PLU.

Ce sont donc les raisons pour lesquelles l'indivision ARNOUX sollicite le maintien du classement en zone U ou AU de la partie de leur parcelle cadastrée section ZC n°50, sise le long de la voie publique, derrière la maison existante et de part et d'autre de cette dernière.

Telles sont les observations que je peux vous adresser pour le compte de l'indivision ARNOUX.

5- SELARL DEVEVEY pour Mme MICHEL Monique

AFFAIRE : MICHEL c/ COMMUNE DE MONTLEBON

Nos Réf. : 2015068 - JPD/LG

Objet : Observations sur l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de MONTLEBON

A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, MONSIEUR HERVE ROUECHE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je fais suite à ma venue en Mairie de MONTLEBON, dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours pour la révision du Plan Local d'Urbanisme communal.

Je vous prie de bien vouloir prendre note des observations que je formule au nom et pour le compte de Madame Monique MICHEL, propriétaire d'une parcelle cadastrée section AC n°107, au lieudit « Au Bas des Fourgs » à MONTLEBON.

La parcelle de Madame MICHEL, d'une superficie de 20 ares, est située le long de la voie publique et en continuité des constructions existantes, situées en contrebas le long de la voie publique.

Cette parcelle jouxte les parcelles cadastrées section ZC n°2 et 13, ainsi que la parcelle cadastrée section AC n° 51, qui sont toutes construites.

Ces parcelles sont situées pour leur part en zone U du PLU de MONTLEBON.

Seule la parcelle de Madame MICHEL est classée en zone agricole du projet de PLU, alors qu'elle est située en continuité immédiate avec le hameau existant, accueillant les parcelles construites susvisées.

La zone agricole, incluant la parcelle de ma cliente, est en continuité d'une vaste zone agricole située de l'autre côté de la voie publique, parfaitement justifiée pour sa part.

Il est difficilement compréhensible et logique que cette zone agricole puisse s'étendre de l'autre côté de la voie publique, en bordure de secteurs urbanisés.

Il existe certes une exploitation agricole de Monsieur BOURDENET, située un peu plus haut, au lieudit « Sur les Fourgs ».

Mais, cette exploitation agricole ne fait l'objet d'aucune protection particulière, dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

La parcelle de Madame MICHEL n'est donc pas susceptible d'être affectée par une protection spécifique de cette exploitation agricole.

En outre, et comme je vous l'avais expliqué oralement lors de notre rencontre, Madame MICHEL a sollicité, il y a quelques temps, une déclaration préalable de division de son terrain en deux nouvelles parcelles, en vue d'y construire.

Il avait été opposé à Madame MICHEL une décision de sursis à statuer, puisque le document d'urbanisme communal est en cours de révision et que cette dernière était suffisamment avancée pour pouvoir justifier d'un tel sursis à statuer.

Or, comme nous vous l'avons indiqué avec Madame MICHEL, qui m'accompagnait, une décision implicite d'accord sur le projet de division, en vue de construire, a été délivrée par le Maire de MONTLEBON à Madame MICHEL.

Il existe donc une incohérence entre cette autorisation d'urbanisme délivrée à ma cliente et le classement envisagé dans le projet du PLU, en zone agricole, de son terrain.

Madame MICHEL dispose aujourd'hui de droits en vue de construire sur sa parcelle, qu'elle entend diviser à cet effet.

Pour autant, le classement, en zone agricole au PLU, des deux futures parcelles s'oppose aux possibilités d'y construire alors que ce terrain n'a pas de vocation agricole.

Il existe donc une incohérence à laquelle il convient de remédier.

La position de la commune ne peut pas être favorable à la division foncière sollicitée par Madame MICHEL, en vue de créer deux nouvelles parcelles, en vue d'y construire sur chacune une maison d'habitation et, retenir par ailleurs un classement en zone agricole de cette même parcelle, empêchant ainsi toute possibilité de construction à usage d'habitation.

Rien ne justifie un classement en zone agricole de cette parcelle, qui est en continuité des secteurs urbanisés.

Tant le rapport de présentation, que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne justifient nullement d'une telle insertion de la zone agricole, le long des voies publiques, dans ce secteur urbanisé.

La parcelle de Madame MICHEL est intégrée entre deux zones urbaines.

Il n'y a aucune raison pour créer à cet endroit une dent creuse spécifique.

Ce qui est contraire aux objectifs de la révision du PLU et qui favorisent notamment une urbanisation prioritaire des dents creuses.

Il n'y a aucune justification d'ordre agronomique ou agricole, pour justifier du classement en zone agricole du terrain de Madame MICHEL.

Ce sont les raisons pour lesquelles, cette dernière souhaite que la partie supérieure de son terrain, située le long de la voie publique, demeure classée en zone urbaine du PLU.

Cela serait cohérent avec la division foncière de la parcelle de Madame MICHEL en deux nouvelles parcelles, en vue d'y construire une maison d'habitation.

Telles sont les observations que je peux présenter pour Madame MICHEL.

6- SELARL DEVEVEY pour M. BOURDENET Jean-Jacques

AFFAIRE : BOURDENET c/ COMMUNE DE MONTLEBON
Nos Réf. : 2015067 - JPD/LG

Objet : Observations sur l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de MONTLEBON

A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, MONSIEUR HERVE ROUECHE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je prends votre attache au nom et pour le compte de la succession de Monsieur Jean-Jacques BOURDENET, propriétaire des parcelles cadastrées ZC n° 79, 180 et 181, ainsi que de la parcelle cadastrée ZC n° 14, au lieudit « Sur le Petit Fourg » d'une part et « Sur les Fourgs » d'autre part.

Je fais suite à ma visite, en Mairie, du Samedi 16 Juin dernier, afin de vous rencontrer.

Madame BOURDENET m'accompagnait.

Comme nous vous l'avons expliqué, les parcelles de la succession BOURDENET sont situées au hameau « Sur les Fourgs » en partie supérieure et bénéficient d'une bonne exposition globale.

Ces parcelles sont situées en premier rang le long de la voie publique et sont desservies en capacité suffisante par les voies et réseaux.

Madame BOURDENET a rappelé, qu'à l'époque, ces parcelles étaient classées en zone constructible 2NA du Plan d'Occupation des Sols de MONTLEBON.

Dans ce cadre, il avait été demandé à Monsieur BOURDENET d'assurer les travaux de viabilisation de ses parcelles.

Ce qui a été fait et financé par ses soins.

Ces parcelles sont en continuité du hameau existant « Sur les Fourgs » et sont parfaitement intégrées à ce secteur urbanisé.

Elles se retrouvent curieusement classées en zone agricole du futur PLU.

A l'occasion de la première enquête publique, qui a, *a priori*, été annulée pour un vice de forme consistant en un défaut de transmission d'une observation par voie électronique, le Commissaire Enquêteur avait rendu un avis favorable sur la requête de la succession de Monsieur Jean-Jacques BOURDENET.

Il doit être par ailleurs rappelé que le classement, en zone agricole, des parcelles de ma cliente constitue une inclusion de la zone agricole au sein des zones urbaines du hameau « Sur les Fourgs ».

Cette situation n'est absolument pas logique et cohérente avec les principes d'aménagement, retenus dans les documents d'urbanisme du PLU de MONTLEBON et notamment, au travers du rapport de présentation et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette situation n'est pas inédite, puisque d'autres secteurs et parcelles sont affectés par les mêmes inclusions de la zone agricole au milieu de zones urbaines.

Il n'y a pas de justifications à de telles inclusions.

Les terrains de la succession de M. BOURDENET n'ont pas de vocation agricole et sont intégrés au secteur urbain du hameau.

Il convient également de rappeler que tant le rapport de présentation, que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable privilégient une construction sur les terrains résiduels jouxtant les zones urbaines (cf. pages 8 et 9 du PADD).

Ces inclusions des zones agricoles dans les secteurs urbanisés constituent donc une anomalie au sein du Plan Local d'Urbanisme, qu'il convient de corriger.

Ce sont les raisons pour lesquelles, la succession de Monsieur Jean-Jacques BOURDENET souhaite que les parcelles cadastrées section ZC n° 79, 180 et 181 soient classées et maintenues en zone urbaine du futur PLU.

Concernant la parcelle cadastrée section ZC n° 14, située au hameau « Au Bas des Fourgs », elle est également desservie par les voies et réseaux en capacité suffisante.

Elle se trouve en continuité des constructions existantes, en direction du hameau « Sur les Fourgs ».

Cette parcelle, quoi que classée en zone agricole du futur PLU, présente la particularité d'accueillir une construction existante qui, réglementairement dans le projet de PLU, est susceptible d'évolution et notamment de changement de destination, pouvant passer ainsi d'une construction agricole à une construction à usage d'habitation.

Cette possibilité de changement de destination est expressément organisée par les dispositions de l'article L-123-1-5 II 6°, 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

Ce dispositif est largement insuffisant et très contraignant, puisqu'en tout état de cause le changement de destination d'une construction existante, en zone agricole, est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il ne fait guère de doute que la construction existante de la succession BOURDENET est soumise à un avis conforme, qui risque fort d'être défavorable.

Compte-tenu de la situation de cette parcelle, de sa bonne exposition et de sa bonne desserte, il convient de la classer en zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme, étant également rappelé qu'elle est située en premier rang le long de la voie publique.

Il ressort également tant du rapport de présentation, que du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qu'un des objectifs majeurs de la révision est de densifier les secteurs urbains existants.

La parcelle cadastrée section ZC n° 14, comme les autres parcelles susvisées, s'inscrit pleinement dans cet objectif de densification.

Cela participe en effet à la réalisation de la trame urbaine le long des voies publiques, sans favoriser quelque étalement urbain que ce soit et sans avoir à consommer, de manière excessive, des terres naturelles, agricoles ou forestières.

L'urbanisation de ces différentes parcelles n'entraîne pas davantage un empiètement sur les zones naturelles ou agricoles du village.

Les demandes de la succession de Monsieur Jean-Jacques BOURDENET apparaissent donc bien fondées.

Ma cliente sollicite donc le maintien de l'ensemble de ses parcelles en zone U du PLU, voire AU, s'il convient de favoriser une urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble.

✓ Secteur Les Sarrazins, Le Rondot, Derrière le Mont

1- Mme CREVON Bénédicte, 1 rue des Rechottes, 25390 FOURNETS-LUISANS.

Je suis propriétaire de l'angle situé en zone agricole de la parcelle ZI96. Je souhaite le passage en zone constructible du lieu-dit des Sarazins. Ce terrain est déjà viabilisé.

2- Courrier de M. SIMONIN Dominique transmis en main propre

Je souhaite que devienne constructible ma parcelle B97 à LOUADEY. Une partie l'est déjà, la forêt d'ailleurs coupée, est 30 mètres plus loin que sur les plans du POS actuel, les réseaux existent, et déjà 7 autres habitations sont dans cette zone.

D'autre part, je demande que la parcelle E334 qui n'est qu'un talus non constructible, soit reclassée pour permettre la régularisation de mes garages enterrés.

3- Michel et Christine REGNIER, Les Vuillaumiers, 25500 MONTLEBON

- Aucune zone possible de constructions supplémentaires dans les hameaux du Rondot et des Vuillaumiers.

Nous aurions souhaité que ces hameaux puissent bénéficier d'une PETITE densification de construction, afin de permettre par exemple à nos enfants de vivre dans ces écarts.

Nous comprenons bien la restriction et le recentrage autour du bourg et souhaitons que ces écarts restent peu construits.

Nous sommes conscients aussi de la nécessaire préservation des sites, mais nous pensons que avec des prescriptions strictes de construction dans le cadre de l'habitat tels que remarqués à Montlebon, il serait possible d'envisager quelques habitats.

Ce que nous n'arrivons pas à comprendre, c'est pourquoi il y a traitement différent selon les hameaux. Par exemple, avec celui des Sarrazins. Nos hameaux bénéficient des infrastructures, sont sur une voie de communication importante. Il y a, entre les constructions existantes, des "dents creuses". Nous aimerions avoir des précisions et une révision quant à ces hameaux

- Une remarque quant aux zones forestières à conserver, notamment le long des chemins communaux.

C'est une très bonne initiative, sauf qu'il est un peu tard pour, par exemple, le chemin menant du Rondot au Mont Gaudichot : Tous les grands arbres ont été coupés ; Un arbre ou deux était à couper car morts ou présentant des branches mortes.... Mais, au lieu d'élaguer, c'est maintenant un chemin rasé. Idem pour les haies qui entourent des champs exploités par nos voisins agriculteurs.

- autre remarque :

Dans la suite de nos deux premières réflexions, nous voudrions souligner l'excellent travail fourni par les intervenants qui ont travaillé sur le recensement des bâtiments, sur les spécificités géologiques, écologiques, tant au niveau de la faune, de la flore, et des terrains particuliers qui émaillent notre commune. Cela fait plaisir à voir. Merci à eux.

4- M. PERRIN Henri, 11 les Sarrazins, 25500 Montlebon

1/ Je demande que la zone U Habitat soit élargie de part et d'autre de la maison située au 4 Les Sarrazins, sur la parcelle ZI N°51.

2/ Je demande que la partie de la parcelle ZI N°117 entre le chemin des Charrières et les maisons existantes, en prolongation de la zone U Habitation, coté ouest, soit classée également en zone U Habitation.

Enquête Publique (N°18000052/25) de la révision du POS, élaboration du PLU sur la commune de Montlebon

3/ Je demande que le bâtiment situé en bordure de la RD 48, au N° 2 Les Sarrazins, soit changée en surface habitable, parcelle ZI N°51.

Les paysages du Haut-Doubs sont le résultat du travail de nombreuses générations qui mes ont façonnées. Pour continuer à faire vivre la zone haute de la commune, il faut permettre aux personnes d'y travailler et d'y habiter.

Est-il judicieux de bloquer cette évolution ?

Est-ce que quelques constructions individuelles, là où les hameaux existent déjà, poseraient des problèmes à la collectivité ?



5- M. ROGNON Henri et ses 3 enfants

Propriétaire de la parcelle 108 au lieu-dit « Champs Dubiey et Champ Claude ». Je souhaite que la partie de la parcelle 108 située au Sud-Ouest de la parcelle 106 soit classée en zone U Hameau. Et ce afin que mes enfants et petits-enfants puissent garder un lien avec leurs racines.

6- M. TISSOT Bertrand, 29, les Sarrazins, Montlebon

Je suis propriétaire de la parcelle ZI99 sise aux Sarrazins lieu-dit « En vent des Maucerneux » ainsi que pour partie de la parcelle 100 (en indivision).

Jusqu'à ce jour, ces deux parcelles s'intégraient dans le secteur constructible et ne posaient aucun problème quant à la configuration de l'espace de l'urbanisation. Aujourd'hui, la donne semble changée : la parcelle 99 ne serait plus constructible et la moitié de la 100 subirait le même sort.

Outre le fait que ce retour en arrière modifie profondément la valeur des sols concernés, ce découpage ne

Enquête Publique (N°1800052/25) de la révision du POS, élaboration du PLU sur la commune de Montlebon

paraît pas judicieux. Il ne tient pas compte d'une enveloppe générale jusqu'à simple et logique en forme rectangulaire d'une part et ne prend pas en compte le fait que la sortie de ces deux terrains peut se faire facilement sur la route communale de Fontenottes, sans aucune gêne pour la départementale. De plus, du fait qu'elles soient placées entre la route et les parcelles 98 et moitié de la 100 ne permet pas une exploitation aisée du terrain pour les engins agricoles toujours plus gros.

C'est pourquoi je vous demande de revoir cette situation afin de maintenir l'existant qui m'apparaît à la fois la plus logique.

7- M. SIMONIN Joseph, 5 les Sarrazins, Montlebon

Gérant de la SCI « La Cloison » propriétaire de la parcelle 483 au lieu-dit «La voie Bourney », je demande son extension en zone A touristique jusqu'à l'intersection avec la parcelle 480 en tirant droit parallèle à la limite actuelle (environ 30m).

8- M. MAMET Nicolas, 4 le Rondot, Montlebon

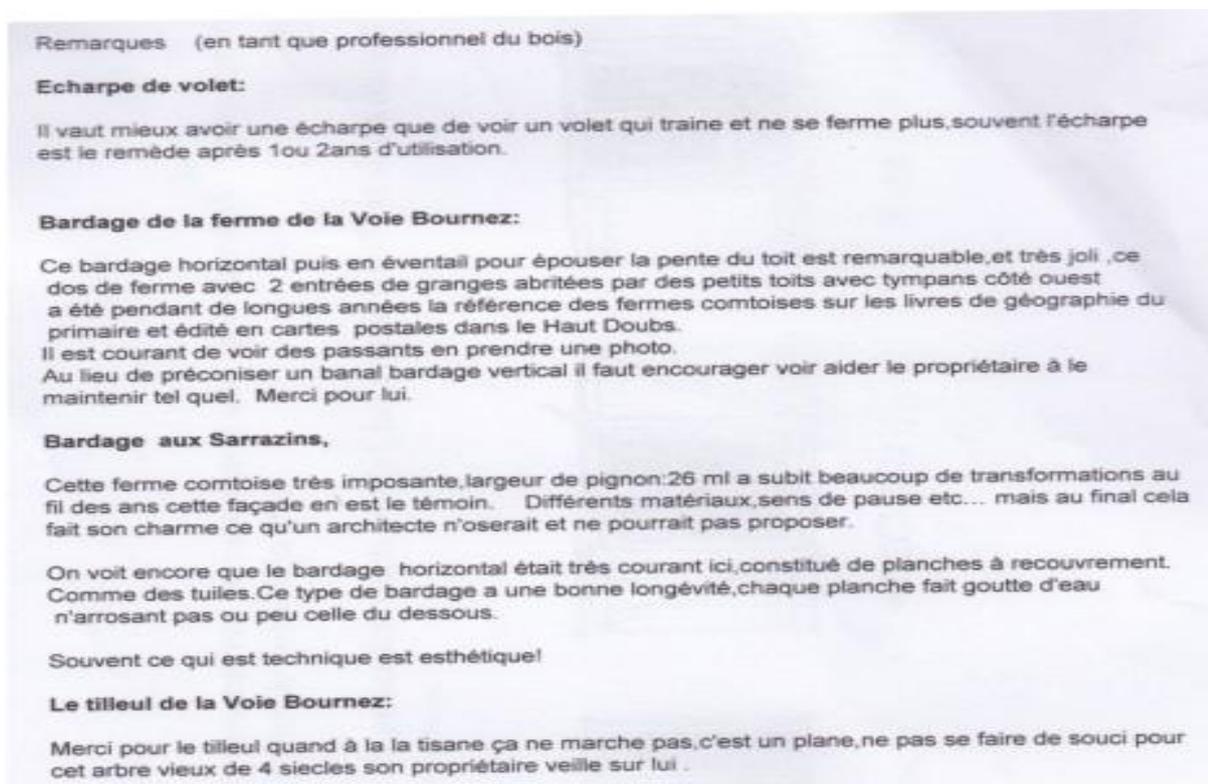
Propriétaire des parcelles ZK17 et ZK 18 au Rondot, ayant comme projet la construction d'une maison attenante à mon atelier sur la parcelle 17, je demande l'extension de la zone constructible d'une dizaine de mètres à partir du mur de l'atelier coté Nord-Ouest.

9-M. DUQUET François, 2 les Maucerneux

Propriétaire des parcelles 497 et 498 demande que la parcelle 498 redevienne constructible comme c'était le cas dans le POS en prolongement de la parcelle 497 en direction du Nord-Ouest.

✓ Immeubles, monuments, espaces publics à préserver et à mettre en valeur

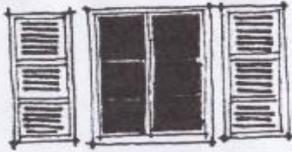
1-M. SIMONIN Louis 15 les Sarrazins, Montlebon



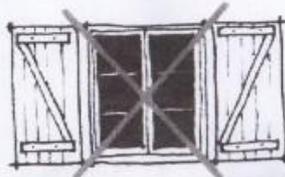
Menuiseries et boiseries

- Les menuiseries et boiseries présenteront nécessairement une apparence bois. Sur une même façade, on limitera à trois le nombre de teintes de bois différentes.

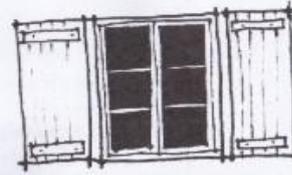
- Les écharpes sur les volets sont proscrites (volets en «Z»). Les éventuels coffrets volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la construction.



VOLETS PERSIENNES



VOLETS EN Z



VOLETS PLEINS.



La voie Bournez - 07 - Auberge du Charon

L'auberge tire partie d'un site agréable et en retrait de la circulation principale. Le bâtiment gagne à conserver une volumétrie simple et des coloris traditionnels.

- Une avancée est présente sur un seul côté du pignon sud-est : en cas de travaux, la symétrie est à rétablir.
- Le coloris en façade sera soit gris pierre clair, soit blanc cassé, pour éviter la réverbération.
- Une extension est possible au nord, dans le prolongement du volume initial.
- Le grand tilleul au sud de la construction est à conserver.



La voie Bournez - 08

Mis à part un bardage horizontal sur la majorité de la façade nord-ouest, la construction marque la reprise de la plupart des codes des fermes du Haut-Doubs.

- Si il s'agit de remplacer le bardage, on privilégiera une pose verticale.
- Le bardage doit conserver une teinte de bois naturel.
- La logique de partie basse enduite et partie haute bardée est à conserver et à généraliser uniformément sur l'ensemble des façades.
- Aucune extension n'est permise sur les façades pignon.



Les Sarrazins - 04

Malgré deux parties bardées dans des sens différents, cette construction reprend plusieurs codes de la ferme comtoise. Le travail sur le pignon est et les ouvertures au sud est intéressant.

- Si il s'agit de remplacer le bardage, on privilégiera une pose verticale.
- L'harmonie des ouvertures est à établir en fonction du matériau de façade (même types d'ouvertures par partie (enduite / bardée). Exception : il est possible de ne pas marquer l'encadrement pour les ouvertures en R+1.
- Une extension n'est possible qu'en partie nord de la construction.



FERME COMTOISE A LA VOIE BOURNET — BASSIN DU DOUBS

2- Indivision CLERC, S/C Jean Jacques CLERC, 16 rue de l'amiral Ronarc'h, 67640 FEGERSHEIM

Enquête Publique (N°1800052/25) de la révision du POS, élaboration du PLU sur la commune de Montlebon

L'indivision CLERC est propriétaire de la ferme de Volçon, terres et bâtiment . Nous avons appris que la maison avait été inscrite comme élément patrimonial à protéger N°38 dans l'ancien projet de PLU qui est remis à l'enquête.

Nous sommes attachés à cette ferme construite en 1847 et qui est dans la famille depuis la fin du XIXe siècle. Aucun de nous n'habite la région et cette construction est donc une résidence secondaire dans laquelle nous faisons des travaux d'amélioration.

Du fait du faible éclairage par les fenêtres peu nombreuses à large dormant et petits carreaux, et de leurs déperditions calorifiques, nous en avons déjà remplacé la plupart par des fenêtres isolantes avec grand vitrage d'un seul tenant; les dernières fenêtres devraient être prochainement remplacées. Nous avons déjà remplacé par une porte vitrée isolante la porte d'entrée de la "cuisine sous le tuyé" qui était très sombre.

Cet été, nous allons créer un sas d'entrée isolant extérieur à cette cuisine qui s'ouvre actuellement directement sur le dehors, ce qui est très gênant quand il y fait - 15 °C et que le vent souffle une congère de 50 cm de neige contre la porte. Nous sommes en discussion avec le service d'urbanisme de Morteau qui est favorable au principe du sas et l'a écrit à Madame le Maire de Montlebon, et avec le CAUE à Besançon pour que ce sas vitré s'inscrive au mieux sur la façade.

Dans le cadre du PLU nous demandons que les travaux déjà réalisés (remplacement des fenêtres et porte) soient actés. En effet les photos annexées à l'ancien projet étaient prises tous volets fermés. Je joins des photos récentes, volets ouverts, montrant l'aspect actuel de la maison et la nature des fenêtres et de la porte qui deviendra une porte intérieure au sas.

En outre nous demandons que l'adjonction d'un sas en façade soit autorisée par le PLU. En effet dans l'inscription à l'ancien projet de PLU, aucune extension n'était permise et la création d'annexe était conseillée. C'est en entière contradiction avec l'Arrêté Préfectoral de DUP du captage du moulin Bournez, alors que Volçon se trouve dans son périmètre de protection rapprochée PPR-A : "Interdiction des nouvelles constructions à l'exception des reconstructions à l'identique, après sinistre, aux extensions de bâtiments existants ..."

Je résume, l'inscription de Volçon dans les éléments patrimoniaux à protéger doit:

- ne pas être en contradiction avec l'AP de DUP du captage du moulin Bournez.
- acter l'état actuel avec des photos récentes montrant les fenêtres et la porte
- autoriser la création d'un sas extérieur soumis à déclaration préalable

Je vous prie de croire, Monsieur, en mes sentiments respectueux.

FERME DE VOLÇON
COMMUNE DE MONTLEBON (25)
ETAT LE 11 AVRIL 2018



3- M. MOYSE Jean-Claude, La Vigne.

Nous demandons que notre bien référencé p 120 de la partie écrite du règlement « Sur la Seigne » N°68- La Vigne soit déclassée des règles patrimoniales spécifiques. En effet nous avons comme projet le rehaussement de la toiture de la remise.

En consultant le projet de PLU, nous sommes très surpris de constater que notre habitation "l'ancienne cure de Derrière le Pont" serait une construction patrimoniale identifiée au document graphique réglementaire n° 4.2.3 du PLU avec les contraintes que cela entraîne : " aucune extension n'est permise. Les ouvertures en toiture ne pourraient être que des châssis de toit ou vasoir(s). L'arche et le tunnel donnant sur le sud-ouest, sont à conserver".

En effet, plus de 70 bâtisses sont susceptibles d'être soumises à ces nouvelles contraintes architecturales, alors même que notre maison inscrite dans le projet de PLU sous le n° 28 a déjà subi une extension lorsqu'elle appartenait encore à la commune puisqu'elle est bel et bien mitoyenne avec la salle des fêtes, qui ne semble en aucun cas correspondre aux exigences que vous nous imposez. Bâtisse collée à notre maison, en un seul pan, défigurant le patrimoine, le paysage patrimonial que vous désirez préserver.

Ces nouvelles contraintes nous imposent de maintenir l'arche et le tunnel qui font parties intégrantes du mur de soutènement, qui par définition, soutient notre terrain et celui de la commune sur 50 m de long. La refaçon de ce mur en pierre sèche, qui fait partie du patrimoine que vous désirez garder, s'éleverait à 95000€, devis à l'appui. Quelles sont les solutions que vous envisagez pour nous aider à maintenir le mur dans son intégralité?

Pour toutes ces raisons, nous nous opposons au projet du PLU actuel, concernant notre habitation de Derrière le Pont N° 28.

Nous sommes intimement convaincus du bien fondé de notre position et souhaitons que celle-ci soit entendue lorsque le projet de révision du PLU sera débattu et voté en conseil municipal.

5- M. BOURDIN Didier, 16 rue des Coquillards, Montlebon

A la suite de l'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par la Commune de Montlebon, je me permets de vous adresser ce courrier afin d'attirer votre attention sur les caractéristiques et dispositions spécifiques « aux constructions patrimoniales identifiées » au document graphique réglementaire N° 4.2.3 du PLU retenues qui me concerne.

A savoir :

- DERRIERE LE MONT – 23 La maison Bourdin

Les proportions des vitrages doivent être les mêmes sur une même façade.

Pour l'observation concernant les vitrages, c'est mal connaître l'histoire de cette maison car c'était une fabrique de baromètres et la partie supérieure de la maison était totalement vitrée.

Cette activité ayant disparue, la façade en très mauvais état a été refaite il y a plus de 60 ans.

La maison étant située côté ubac, les grandes fenêtres permettent une luminosité dans la maison.

A l'achat de notre maison, les façades bois ont été créées ce qui donne un cachet. Les fenêtres ont été changées car les anciennes étaient non isolantes, j'ai choisi du PVC car mes moyens financiers ne me permettaient pas d'autre choix.

Classement de notre maison.

La méthode qui a abouti au classement de notre habitat ne me paraît pas lisible. Deux autres maisons identiques à la nôtre n'ont pas eu le mérite, elles, d'être classées : ancienne école des garçons, maison Perret.

La méthode de travail pénalise les propriétaires qui ont mis en place des travaux d'embellissement car c'est sur cet habitat que l'on apporte des contraintes comme pour moi : la couleur de la porte,

PVC blanc des fenêtres. Le classement limite les perspectives d'évolution de notre habitat. Depuis l'origine de notre maison, elle a eu plusieurs fonctions qui ont permis ce qu'elle est maintenant. Les contraintes que vous indiquez ne s'appliquent qu'à ces maisons et ne sont donc pas équitables à l'ensemble de l'habitat de la commune.

La méthode de classement me paraît aléatoire et dépourvue de concertation avec les propriétaires concernés.

C'est pourquoi, je m'oppose à son classement. (Pas de notion d'élément fédérateur, pas de notion d'ensemble, ni d'unité, pas d'intérêt artistique et historique, pas de valeur d'usage, pas de valeur d'art relative).

Pour conclure, je m'oppose au projet du PLU actuel concernant mon habitation N° 23 du 16 rue des Coquillards.

6- M. ROGNON Christian, 6 mont dessus, Montlebon

A la suite de l'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par la Commune de Montlebon, je me permets de vous adresser ce courrier afin d'attirer votre attention sur les caractéristiques et dispositions spécifiques « aux constructions patrimoniales identifiées » au document graphique réglementaire N° 4.2.3 du PLU retenues qui me concerne.

A savoir :

- LE MONT DESSUS 34

« Les codes architecturaux locaux sont ici suivis » « pour autant de petites modifications ressortent déjà visuellement (cheminée en brique très verticale, ouvertures disséminées en toiture ».

1/ On y mentionne qu'en cas de travaux, la cheminée devra retrouver des « proportions plus proches du volume de tuyé » ; celle-ci date de plus de 150 ans, peut-être même 200 ans et au-delà. Cette maison n'apparaît sur aucune ancienne photo (alors que le hameau « Mont Dessus » a été peint ou photographié maintes fois pour la beauté de sa vallée- cette maison n'y apparaît jamais vu qu'elle se situe en débord) et pour les plus récentes, la cheminée fait partie intégrante du bâti et en fait sa particularité ! La modifier en tuyé reviendrait à changer l'aspect et l'âme de la maison.

2/ « les chaînages d'angles en pierre sont à conserver ». C'est moi-même qui les ai fait réapparaître. Ils n'existaient plus car rebouchés par un vieux crépi. J'ai engagé des travaux de rénovation de façades par un rendu gratté avec réapparition des pierres d'angles pouvant être conservées. J'ai également fait les façades en bois, qui étaient inexistantes. Je suis donc conscient du patrimoine architectural local.

3/ « une extension n'est possible que sur la façade nord-est » : être stoppé dans des travaux de rénovation par cette interdiction me désole et me révolte car j'ai toujours eu le souci du code architectural.

En résumé, ma maison a simplement l'aspect d'une ferme comtoise (maison carrée à deux pans, comme tant d'autres sur la commune) – que j'ai bien voulu lui donner- de par ses matériaux extérieurs (crépi, façade vieux bois, fenêtres Bois à petits bois) mais **pas par sa structure** : pas de toit immense qui descend près du sol, pas de four à pain à l'intérieur, pas d'écurie pour les bêtes dans le passé, pas de tuyé. Ce n'est pas une ferme typique comtoise, ni une ferme tout court, simplement une maison d'habitation très commune.

Ce n'est donc pas une construction à forte valeur. C'est pourquoi, je m'oppose à son classement. (Pas de notion d'élément fédérateur, pas de notion d'ensemble, ni d'unité, pas d'intérêt artistique et historique, pas de valeur d'usage, pas de valeur d'art relative)

- LE MONT DESSUS 35

« Une harmonie est recherchée, à partir de la couleur de la pierre utilisée pour les encadrements et les chaînages d'angle (y compris sur la partie bardée en tavaillon au sud-est) »

Il n'y a en aucune manière de tavaillons sur cette maison ! Ce que l'on a pris pour des tavaillons sont de simples parpaings de couleur jaune... Vu la hauteur au pignon, approximativement de 14 mètres, je suis stupéfait que l'on puisse penser que cette habitation ait le cachet de l'ancien et puisse prétendre à traduire l'identité culturelle du territoire ! (où est la signature de la ferme « typique comtoise » ?)

Que l'on me démontre son « apparence patinée par le temps », terme employé dans la méthodologie adoptée (page 143 du rapport de présentation)...

Selon moi, aucune valeur d'ancienneté, aucune valeur d'usage et encore moins historique...

Refuser toute extension (sauf façade Est) conduit à ce que cette habitation ne soit pas restaurée ; le but de la commune n'est pas de voir des bâtiments partir en décrépitude j'imagine, en raison de règles de construction trop autoritaires qui empêcheraient toute évolution du bâti isolé, mais que son territoire vive et prospère.

De même que pour la référence 34, et pour toutes ces raisons, je m'oppose à son classement.

Ce n'est pas une construction à forte valeur.

Pour conclure, je m'oppose au projet du PLU actuel concernant mes habitations N° 34 et 35 du Mont Dessus. Effectivement la commune a des richesses architecturales mais si l'on veut conserver la sérénité des lieux, il faut aussi conserver la sérénité des gens.

✓ Concernant les emplacements réservés

1- M. VUILLIER David et Sandra, 1 rue de Sobey, Montlebon en deux exemplaires identiques dans les 2 registres

En consultant le projet de PLU, nous avons eu la désagréable surprise d'apprendre que la parcelle n°389 faisait partie de la zone n°1 d'emplacements réservés "pour l'aménagement d'équipements ludiques, sportifs, socio-culturels et d'espaces publics (salle polyvalente, des fêtes, de réunions, de sports...)"

Tout d'abord, nous nous sentons trompés et surtout spoliés. A cet effet, un petit rappel historique de l'occupation de cette parcelle nous paraît indispensable :

- En juillet 2002, la commune de Montlebon fait l'acquisition auprès de la famille Chardon d'un ensemble de bâtiments et de terrains situés rue de la Sablière. Elle en garde une partie (Une partie de la parcelle n°383 et les parcelles n°380 et n°387) pour y installer les ateliers municipaux et cède le reste (l'autre partie de la parcelle n°383 et les parcelles n°381 et n°389) à M Didier Sarrazin pour qu'il y installe son entreprise.
- En 2010, Didier Sarrazin décide de vendre. La municipalité a la possibilité de préempter pour devenir propriétaire des parcelles n°381, n°383 et n°389. Elle ne le fait pas, pour des raisons que nous ignorons, ce qui nous permet de nous porter acquéreurs. Nous devenons propriétaires de ces parcelles le 18 août 2010.
- Durant un an de travaux, en faisant intervenir des entreprises locales, nous avons réhabilité ce qui n'était auparavant qu'un simple hangar afin d'améliorer considérablement le bâtiment (pratiquement mais aussi esthétiquement) et de faire 5 cellules que nous louons à des particuliers ou à des professionnels. Ceux-ci apportent, par leurs activités, du dynamisme à la commune. Aujourd'hui, une cellule est occupée par un carrossier (Dylan Rivoire), et une autre est utilisée par l'entreprise de menuiserie Kréhat.

Ces deux entreprises ont besoin, pour leurs activités respectives, d'utiliser tout ou partie du terrain qui se trouve en face des bâtiments (la parcelle n°389).

- Aujourd'hui, la commune, à travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, souhaite rendre notre parcelle n°389 réservée, nous privant alors d'un outil essentiel. L'objectif est de réaliser une salle des fêtes dans le secteur. Or, sans ce terrain, notre bâtiment perd

de son attractivité et sa réhabilitation aura été faite en vain. Ce n'est donc pas seulement notre terrain qui perd de sa valeur mais également le bâtiment dans lequel nous avons beaucoup investi, humainement et financièrement.

Voici donc **6 raisons** qui nous poussent à nous opposer à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il nous est présenté et surtout au classement de notre parcelle **n°389** en emplacement réservé :

1. Tout d'abord, si nous avons fait l'acquisition de ce terrain classé dans le POS en zone UA, donc constructible, c'est parce que nous avons d'éventuels projets de construction que nous n'avons pas encore eu l'occasion de mettre en œuvre.

Or, la politique d'urbanisation actuelle, à Montlebon comme ailleurs, privilégie une densification de l'habitat au centre bourg. Notre terrain se situe en plein centre, dans le périmètre de la Mairie, de l'école et des commerces. Le reclasser en zone non-constructible et nous empêcher à terme de mettre en place un beau projet, rait à l'encontre des objectifs que s'est fixés la municipalité.

L'ensemble de la rue de la Sablière est d'ailleurs classé en zone U Habitat.

2. Dans l'immédiat et pour les années à venir, il est essentiel que les entreprises occupant nos locaux puissent jouir du terrain attenant (Ceci est d'ailleurs stipulé dans les baux en vigueur.) Par ailleurs, si ces entreprises venaient à évoluer, ce terrain serait indispensable à leur épanouissement.
3. Le lieu ne nous semble pas idéal pour l'implantation d'une salle des fêtes ou d'une salle polyvalente, le reste de la rue de la Sablière étant amené à être loti.
4. Malgré l'immensité du terrain de football stabilisé construit en 2015 et utilisant la grande majorité du terrain appartenant à la commune de Montlebon au centre-bourg, La commune possède encore, dans la zone U Centre, les parcelles n°316, 318, 320, **321 et 362**, ce qui est déjà beaucoup pour envisager l'implantation future de divers équipements publiques, notamment une salle des fêtes. De ce fait, est-il indispensable pour elle de s'approprier un bien qui ne lui appartient pas ? D'autres solutions sont certainement envisageables.
5. Il existe déjà une salle des fêtes dont la réhabilitation pourrait être pour notre commune la solution la plus pratique et la moins onéreuse.
6. Enfin, l'ensemble de ce terrain réservé est d'une superficie importante (0,36 ha) et le coût de son achat serait extrêmement élevé pour la commune qui en ferait l'acquisition sans être certaine d'en faire un quelconque usage.

Pour toutes ces raisons, nous nous opposons à l'inscription de notre terrain de 774 m2 (parcelle **n°389**) dans la liste des emplacements réservés.

Nous réalisons que le problème vient principalement du fait que notre parcelle se situe entre une parcelle appartenant à la commune et une parcelle privée (**parcelle n° 365**).

Après avoir longuement réfléchi, nous avons **2 suggestions** :

- **1^{ère} suggestion** : La commune ne pourrait-elle pas se contenter de la **parcelle N°387** ? En effet, dans le cadre d'un projet de salle des fêtes sur 2 niveaux, l'idée serait d'avoir un accès principal par le haut (**parcelle n°362**) et un accès secondaire par le bas (**parcelle n°387**) soit **16 mètres**. Cela paraît amplement suffisant.
- **2^{ème} suggestion** : Si la commune souhaitait avoir un accès sur **32 mètres** (ce qui correspond à la longueur du mur de soutènement existant), il faudrait procéder à une transaction **dès aujourd'hui**. Nous serions prêts à vendre une partie de notre **parcelle n°389** mais uniquement si les propriétaires de la **parcelle n°365** acceptaient de nous en vendre une partie d'une surface identique. De ce fait, nous pourrions toujours jouir de nos **774 m2** dans le prolongement de notre bâtiment et la commune aurait immédiatement plus d'aisance. Bien entendu, nous souhaitons que l'ensemble de **cette parcelle soit classé en zone U Habitat comme elle l'était auparavant**.

Dans ces deux cas de figure, il ne serait plus nécessaire de classer **les parcelles n°365 et 389** en emplacements réservés.

Nous savons que la seconde proposition a déjà fait écho aux oreilles de certains membres de la commission d'urbanisme et nous attendons donc que ceux-ci prennent contact avec l'indivision Chardon, propriétaire de la parcelle n°365.

A ce jour, ce projet nous paraît réalisable car aucune construction n'est en place sur les parcelles concernées et cela faciliterait les transactions.

Comme vous pouvez le constater, nous sommes intimement convaincus du bien-fondé de notre position et souhaitons ardemment que celle-ci soit entendue lorsque le projet de révision du PLU sera débattu et voté en conseil municipal.

Vous remarquerez également que, dans l'intérêt de chacun, nous sommes prêts à **trouver des solutions et à faire des concessions**.

2- M. SIMONIN Louis 15 les Sarrazins, Montlebon

Objet: emplacement réservé parcelle cadastrée n°389 propriété de ma fille.

L'acquisition en 2010 par ma fille de sa propriété au lieu-dit "la Sablière " était un héritage, je me suis occupé de la transaction et l'ai payée.

Cet immobilier comprenait un hangar et du terrain sur 3 cotés classé constructible ,ce qui à été cher payé mais cet ensemble convenait bien à ma fille qui voulait créer son entreprise,ce qu'elle a fait.

Cet achat était soumis au droit de préemption. Le conseil municipal par sa délibération du 06/08/2010 n'a pas préempté. (voir pièce jointe)

En plus de l'aspect financier c' est son entreprise et les artisans en location qui disparaîtront par manque d'espace.

Je demande que ce terrain reste tout simplement en l'état:sans emplacement réservé et constructible.



Conseil municipal du 5 août 2010

Secrétaire de séance Régis Birietung

- Absents : M. Francine Tissot, Mme. Elisabeth Roland,
M. Gabriel Ross, M. Nicolas Gomet.

- Absents excusés :

M. Vermeil - Desroches Didier qui donne procuration à M. Patrick Barrot.

M. Etienne Vermeil qui donne procuration à M. Christophe André.

Mme. Jane-Joséphine Kacgmar qui donne procuration à M. Jean-Louis Donbarben.

M. Christian Coulet qui donne procuration à Mme. Céline Gonnay.

Monsieur le Maire ouvre la séance à 20^h10.

- Monsieur le Maire donne la parole à M. Fabrice Gonnay afin qu'il nous expose son point de vue sur l'agrandissement d'une construction située sur la commune de Montlebon et lui appartenant.

DIA parcelles AB 381, AB 384, AB 389 rue de la sublière.

Le DIA s'élève à 230 000 € soit 180 000 € pour le hangar et les terrains et 50 000 € pour un lot de sciage présent sur le site.

Le coût de désamiantage éventuel de la toiture est estimé à 30 000 € en fourchette basse et 65 000 € en fourchette haute. (source internet)

Vote pour l'acquisition : 2 abstentions, 1 pour
12 contre

✓ Secteur La Voie Bourney, La Saule

1- Mme SIMONIN Nathalie et M. CHEVENEMENT David

Nous vous faisons part de nos remarques concernant les parcelles 480, où se trouve notre maison, et 483 propriété de la SCI « la Cloison », où se situe le musée de la Vie d'Antan. Cette zone est classée A touristique. Nos projets à moyen terme sont en accord avec cette réglementation, cependant, le zonage ne nous paraît que partiellement adéquat.

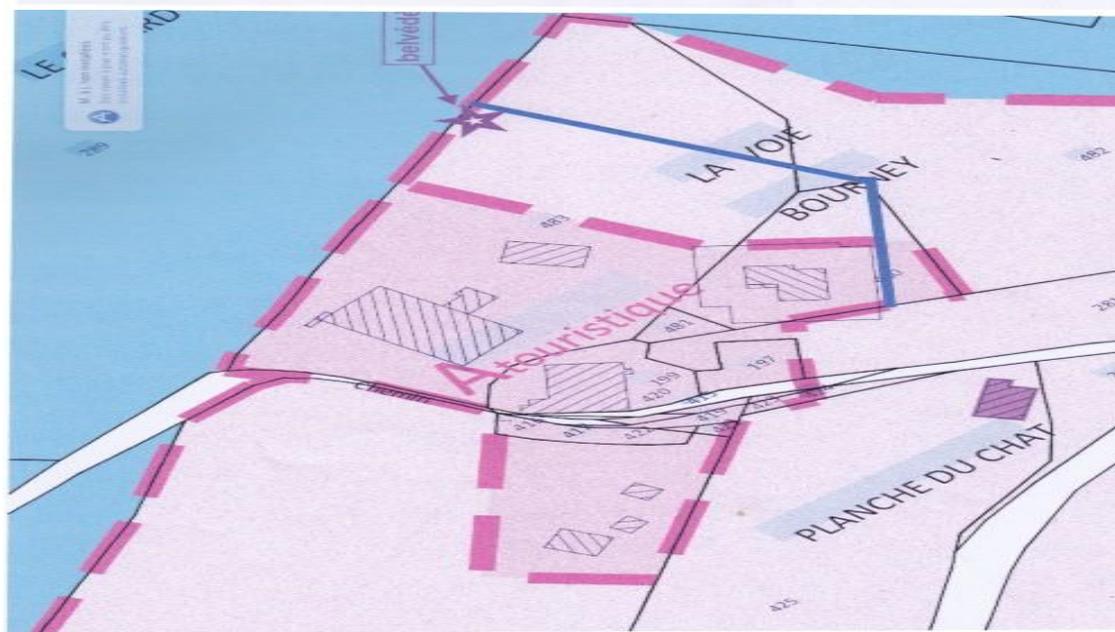
En effet, la partie A touristique sur la parcelle 480 se trouve essentiellement au sud de la maison actuelle. Or toute construction dans cette zone dénaturerait la façade et l'aspect général du hameau. La partie située à l'est de la maison semble plus adaptée à une éventuelle extension.

Etant apiculteurs (et joint déclaration de rucher), nous envisageons un agrandissement comprenant un gîte ainsi qu'une miellerie. Notre objectif étant de préserver l'environnement dans lequel nous vivons tout en permettant aux visiteurs d'en profiter:

- L'environnement ne serait pas dénaturé
- L'extension serait facilement reliée aux différents réseaux (eau, électricité...) de l'habitation.
- Un agrandissement éviterait une nouvelle construction.

Vous avez également rencontré Mr Joseph SIMONIN représentant de la SCI. Il envisage la construction d'un belvédère en bordure des rochers avec vue sur l'ensemble du val de Morteau ainsi que sur la chaîne des Alpes Bernoises. C'est en accord avec lui que nous avons établi une proposition d'adaptation (en pièce jointe).

Nous espérons que vous tiendrez compte de nos remarques dont le seul but est de renforcer la cohérence du projet de PLU.



2- M. SIMONIN Fabrice et Carole, 5 la Voie Bournez, Montlebon

Habitant le lieu-dit 5 la voie Bournez, notre propriété cadastrée se trouve dans le périmètre de l'auberge « Le Charron », ainsi que le musée « La Vie d'Antan ».

Afin de compléter l'offre touristique locale, nous envisageons la réalisation d'un hébergement touristique sur la zone Utouristique, mais sa petite surface ne nous donne pas assez de latitude pour une implantation harmonieuse dans le lieu-dit.

En effet, en respectant les règles définies par le PLU, il est difficile de créer un hébergement de groupe, des places de stationnements, ainsi qu'un parking complémentaire au site.

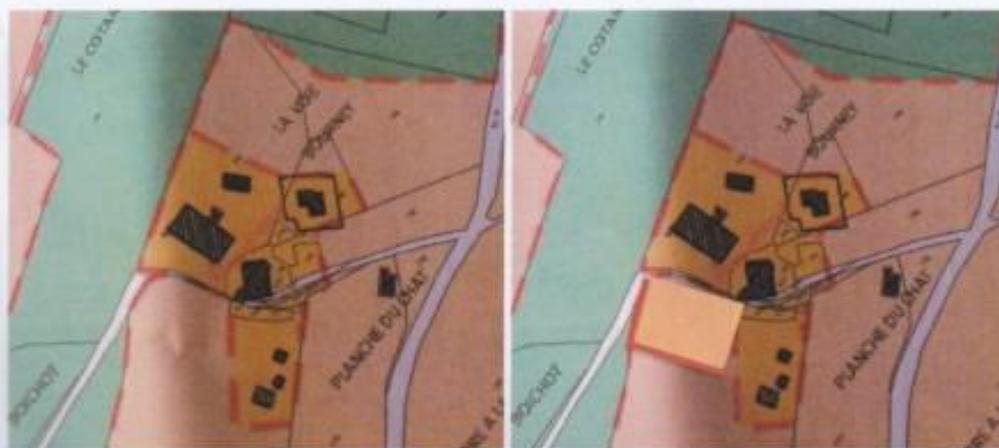
Nous espérons que vous avez pu vous rendre à ce lieu-dit, pour constater que, l'ensemble des constructions ont été édifiées dans le plus grand respect de l'architecture local du Haut Doubs horloger.

Par souci d'amener un complément lié aux activités touristiques de la commune de Montlebon, nous vous serions reconnaissants d'avaliser le tracé de la zone que nous proposons.

Fabrice et Carole Simonin

PLU en étude

notre demande



3- SELARL DEVEVEY pour M. GARNACHE Gilbert

AFFAIRE : GARNACHE c/ COMMUNE DE MONTLEBON

Nos Réf. : 2015070 - JPD/LG

Objet : Observations sur l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de MONTLEBON

A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, MONSIEUR HERVE ROUECHE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie d'accueillir, pour le compte de Monsieur Gilbert GARNACHE, les observations suivantes sur la révision du PLU de MONTLEBON.

Nous vous avons rencontré, en Mairie, Samedi 16 Juin dernier, en vue d'exposer la situation de Monsieur GARNACHE.

Ce dernier est propriétaire de deux parcelles boisées, au lieudit « La Saule » à MONTLEBON, et cadastrées section G n° 47 et 375.

Ces parcelles étaient classées en zone naturelle du Plan d'Occupation des Sols de MONTLEBON et elles le demeurent, bien évidemment, dans le projet de PLU.

Cela ne pose aucune difficulté.

Comme je vous l'ai expliqué, les parcelles de Monsieur GARNACHE sont l'objet d'un contexte tout particulier, en ce que Monsieur GARNACHE y a construit, sans autorisation d'urbanisme, un chalet en bois à usage de refuge pour les randonneurs et les skieurs.

Comme je vous l'ai également expliqué, la commune de MONTLEBON n'a jamais accepté cette construction non autorisée et a toujours considéré, sans aucune vérification, que ce chalet avait été construit pour un usage exclusivement privatif pour la famille GARNACHE, à usage de résidence secondaire.

Enquête Publique (N°1800052/25) de la révision du POS, élaboration du PLU sur la commune de Montlebon

Je le répète une fois de plus, tel n'est absolument pas le cas.

La configuration de la construction et sa superficie, d'une vingtaine de mètre carré, sans compter la terrasse, ne permet pas un tel usage privatif, d'y passer ses vacances ou des week-ends.

Ce chalet en bois n'est raccordé à aucun réseau.

Il ne dispose pas de l'électricité et n'est pas raccordé à l'eau potable.

Monsieur GARNACHE a créé des toilettes sèches.

L'usage de ce chalet en bois est absolument consacré à l'accueil des randonneurs ou des skieurs de passage.

Ces derniers ne peuvent absolument pas s'en servir à titre d'hébergement ou y coucher.

Aucun couchage n'est prévu à l'intérieur de ce chalet.

D'ailleurs, le dossier d'accessibilité et de sécurité, constitué dans le cadre d'un permis de construire de régularisation présenté par Monsieur GARNACHE à la commune de MONTLEBON, précise qu'aucun hébergement n'est possible dans ce chalet.

Dans le règlement du Plan d'Occupation des Soils de MONTLEBON, il était possible réglementairement de réaliser des constructions liées à la pratique du ski.

Il doit être rappelé que la parcelle n°47 de Monsieur GARNACHE est traversée par une piste de ski de fond, faisant partie des parcours majeurs du Haut Doubs et du Haut Jura.

Il doit être également précisé que le Comité du Massif Jurassien est particulièrement favorable à la création d'un refuge par Monsieur GARNACHE, ce dernier pouvant servir de base pour des opérations d'entraînement ou d'organisation des moyens de secours des skieurs et des randonneurs.

Ce qui interpelle Monsieur GARNACHE, dans la révision du PLU, est que le règlement de la zone naturelle est modifié ; la mention réglementaire, portant sur la possibilité de créer des refuges liés à la pratique du ski, a purement et simplement disparu du nouveau règlement.

Il y est désormais prévu la possibilité de réaliser des remontées mécaniques, absolument sans objet concernant un domaine skiable de type nordique ; la réalisation d'équipements liés à la gestion et l'entretien des pistes nordiques, les constructions liées au stockage du matériel, toilettes publiques ou billetterie, ainsi que les refuges de contrôle des redevances et postes de sécurité.

Il ne semble pas que les refuges liés à la pratique du ski et à la randonnée ne puissent être intégrés aux équipements de gestion des pistes.

Il est donc clairement affirmé par la commune de MONTLEBON, dans son projet de PLU, de ne plus autoriser, dans les zones naturelles, la création de tels refuges.

Cela est en parfaite cohérence avec les objectifs du rapport de présentation, qui a clairement identifié, au lieudit « *La Saule* », la piste de ski de fond susvisée, qui est en outre répertoriée au chemin départemental des randonnées.

Telles sont les observations que je peux vous adresser pour le compte de Monsieur GARNACHE.

✓ Zone artisanale de Chinard

1-M. BOUCARD Norbert, 38 rue de Chenoz, 25720 Avanne Avaney

A l'occasion de la procédure d'élaboration du P.L.U. de la Commune de MONTLEBON, j'avais demandé à ce que la parcelle n°132 cadastrée Section ZE n° 49, située au lieu-dit : « Hameau de Chinard » soit classée en zone constructible.

Lorsque j'ai pris connaissance du dossier P.L.U. arrêté, j'ai été satisfait de découvrir que celle-ci avait été classée en zone U Artisans, décision somme toute logique car elle apparaissait comme une « dent creuse » dans une zone urbanisée et qu'elle bénéficiait de nombreux atouts (planéité, proximité d'accès aux différents branchements...)

Mais les indications fournies dans la partie :

B) Dossier du PLU arrêté

3) Orientations d'aménagements et de programmation (Notée 3OAS-3 07 2016 pdf)

P 11 à 16 : Aménagement de la zone d'activités de Chinard

font état de contraintes telles que ma parcelle serait vouée à devenir une zone arborée non constructible, ce que je conteste formellement.

En effet, p11 (haut), il est mentionné :

« Les dispositions éditées ci-dessous par l'étude pour l'intégration paysagère de l'entreprise Simonin et de la zone des Epinottes, CAUE, 2015, M. ROUSSEL constituent les règles de compatibilité entrant dans le champ de capacité juridique propre aux orientations d'aménagement et de programmation. »

Puis, p15 :

« Afin d'organiser une transition* (figuré sous pointillées bleus sur la carte ci-contre) entre le quartier résidentiel des Epinottes et les entreprises de la zone d'activités de « Chinard Bas », un espace d'environ 40 mètres de large est prévu au Sud de la zone économique. Dans cet espace, est préférentiellement acceptée l'installation de locaux d'entreprises destinés à, des commerces, des activités de services, de bureaux, d'artisanats, de services publics, de petits entrepôts, des équipements d'intérêt collectif, etc., comportant des activités compatibles (bruits, odeurs, pollutions, poussières, ...) avec les résidences riveraines.(...) Toujours dans cet espace, des aménagements paysagers seront à prévoir et à réaliser lors de nouvelles constructions, entre celles-ci et les résidences riveraines, pour réduire les nuisances (bruits, perturbations, poussières, vues, etc.) sur les habitations. »

Et p 16, se trouve un plan dans lequel ma parcelle est entièrement couverte de symboles d'arbres.



Zone artisanale de Chinard

Je m'oppose à cette disposition éditée par l'étude qui vise à ce qu'un citoyen privé soit obligé de résoudre les problèmes environnementaux causés par l'implantation d'une grande entreprise qui sont d'ordre public. Pourquoi, les élus de la commune n'ont-ils pas, lors des différentes extensions de celle-

ci, contraint leurs dirigeants à mettre en place des solutions pour éviter les nuisances sonores et favoriser l'aspect paysager ?

D'ailleurs, les nuisances de la zone industrielle et artisanale sont-elles telles qu'une zone arborée soit nécessaire ? N'y a-t-il pas de nombreuses habitations privées dans la zone artisanale ? N'y a-t-il pas eu, des années durant, des bungalows, dits de démonstration, qui jouxtaient l'entreprise et qui étaient, en fait, des logements d'habitation durable ? Pourquoi, p13 du document cité, sur le schéma en bas, à droite, la recommandation visant l'entreprise ne préconise-t-elle qu'un écran végétal naturel pour masquer la façade, alors qu'au Sud, seulement, (pas au Sud-Ouest où il y a aussi des habitations proches), pratiquement seul mon terrain d'une quarantaine de mètres de large serait impacté.

Depuis la donation-partage de mes parents, je paye des impôts fonciers, je dois faire effectuer les travaux d'entretien pour un terrain qui n'a eu, jusqu'alors, pour seule fonction de protéger des maisons d'habitation de nuisances hypothétiques.

Ma requête est donc que ma parcelle reste classée en zone U Artisans mais qu'elle ne soit pas l'objet de contrainte de forestation, le futur acquéreur, pour y installer une activité artisanale, commerciale, de service, de bureau, pouvant très bien s'engager à l'arborer correctement.

✓ Concernant le règlement du PLU

1- M. MONNEY Hervé

-1- Pourquoi avoir créer des zones U Habitat et U hameau et U centre différenciées alors que les règles sont identiques.

Les PLU ne doivent comporter que 4 zones: (U, AU, A et N). il existe une possibilité de créer des zones U par secteur lors que des règles différentes doivent être appliquées à des quartiers différents dans leur urbanisme ou leur vocation; mais à la lecture du règlement il apparaît que les règles des zones U habitat et U hameau sont strictement identique sauf les différences ci dessous:

- 1- Uhameau I (1) 5 : 5. En secteur Uhameau-p, seul est autorisé l'aménagement de places de stationnement non closes et non couvertes.
- 2- U hameau I (2) 4 : constructions et aménagements qui devront être conçus selon les résultats et conclusions d'analyses préalables (études de sol,...) à réaliser sur le terrain.
- 3- U hameau I (3) 1 : notamment eu égard à la vocation résidentielle et collective, l'intérêt patrimonial, architectural et paysagers des lieux environnants- et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures des lieux.
- 4- inversion des chapitre 3 et 4 des règles particulières. de Uhameau II 1-2-
- 5- U hameau II (3) 1 : 7. En secteur Uhameau-DLM, l'édification de constructions est autorisée depuis l'alignement des voies publiques ou le bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- 6- U hameau II 1 3 : 5. En secteur Uhameau-DLM, l'édification de constructions est autorisée depuis la limite parcellaire.
- 7- Uhameau-II.1.4.- Superficie minimale des terrains constructibles
Le terrain du projet de construction ou d'aménagement aura une superficie suffisante pour permettre l'installation de dispositifs d'assainissement selon la législation et la réglementation en vigueur.
- 8- 5°) Protection incendie
Les projets de constructions envisagés devront assurer une protection incendie satisfaisant les conditions réglementaires, à charge du propriétaire ou du pétitionnaire.

En résumé : Le point -1- indique que la parcelle à l'intérieur du virage en bas de Cornabey est inconstructible (une servitude de visibilité aurait pu être utilisé, sauf à savoir que la sécurité n'est pas meilleure avec plus de visibilité... à étudier)
Les point -2- -3- -4- semble être des coquilles de rédaction.
Les point -5- et -6- peuvent être intégrés au règlement de la zone U habitat (de la même façon que les exceptions en U centre).
Les point -7- et -8- peuvent être introduite dans les règles de la zone U habitat.

La réponse de Mme BLACHE RUDE lors de la dernière enquête publique, disant qu'il est plus simple de lire seulement 5 pages pour connaître la réglementation de la zone A touristique que de lire les 13 pages de la zone A complète. Pourtant la lecture des 13 pages restent indispensable. Par contre si il existe une zone U plus large il suffirait d'**ajouter 12 lignes** (point 4-5-6-7 voir ci dessus) à la zone Habitat et U centre et **ainsi supprimer 21 pages du règlement**.

Cet zone unique (habitat, centre et Hameau) permettrait de **mieux se concentrer sur la rédaction du règlement** (et d'éviter les erreurs) qui ainsi serait allégé - le règlement devient vite illisible par le nombre important de ses pages et ses nombreuses redites-.. autant pour l'instruction que pour le lecteur.

La multiplication des zones U habitat, U hameau et U centre alourdit la compréhension et il n'y a pas de justification -ce sont les mêmes règles- .

-2- Pourquoi avoir créer des zones U Habitat et U artisans différenciées ?

Les PLU ne doivent comporter que 4 zones. (U, AU, A et N), il ne doit plus exister de zone spécifique Habitation et de zone spécifique Activité comme dans les anciens POS. Les nouveaux PLU doivent permettre de lutter contre la mono-fonctionnalité des zones urbaines. Contrairement au ancien POS qui ont eu des effets pervers créant des zones d'activité tristes et des zones d'habitat stériles et donc où aucune mixité urbaine n'existe.

La différenciation dans les zones U peut être établit pour des secteurs. Oui mais seulement en fonction de secteur « géographiques » et non des secteurs d'activités. La dénomination de la zone U artisans, fait référence à une activité et non à un secteur géographique, elle est contraire aux règles du PLU.

Cette différenciation est-elle opportune (ou obligatoire) ? Est elle conforme à la mixité fonctionnelle urbaine et voir contraire à la loi SRU et aux règles de rédaction d'un PLU. (lutte contre la mono-fonctionnalité des zones).

-3- Pourquoi réduire à 50 m2 la surface de plancher des habitations en zone U artisans?

Les celliers, cave et grenier liée à l'habitation sont des surface de plancher depuis 2012. Une surface de 50 m2 correspond à un T2 maximum (1 chambre) si il n'y a pas de cellier, cave ou grenier. (Regis ne serait pas content si on lui disait maintenant qu'il n'a droit qu'à une chambre dans son appartement.)

Cette réduction de surface est très pénalisante pour l'artisanat. Je vous propose en zone agricole de n'autoriser que des logements de 50 m2 ??? ... la tolérance des logements en zone agricoles est bien l'utilité pour l'agriculteur d'être sur place pour surveiller son bétail...un logement de 50 m2 est largement suffisant. ?

La mesure ne me semble pas compatible avec l'intitulé de la zone U **artisans** (c'est une zone d'activité mais pas pour les « artisans » (...sauf peut être pour les artisans célibataires qui n'ont besoin que d'une chambre.) ; L'intitulé zone « industrielle » serait plus cohérent.

Cela est en contradiction avec la définition en début de chapitre qui proclame que les logements sont autorisés dans la zone, la mixité urbaine est à nouveau remise en cause.

-4- Une zone habitat très restrictive pour l'artisanat.

page 14: extrait: « *Caractère de la zone : La zone Uhabitat couvre les parties déjà urbanisées du village. Elle a principalement une vocation d'habitat.*

Y sont également admises les constructions destinées :...accueillant des activités compatibles avec l'habitat. »

La rédaction du caractère de la zone U habitat limite très fortement la possibilité d'une mixité urbaine. Le texte dit « Elle a principalement une vocation d'habitat » l'artisanat n'est qu'une tolérance... et de plus « pour des **activités compatibles avec l'habitat.** » La notion restant flou sera sujette à interprétation ou à refus non motivé.

De plus la **zone habitat** très restrictive pour l'artisanat **concerne l'ensemble de la zone urbanisé** de la commune. C'est à dire que sur l'ensemble de la commune, **il n'y aura pas de place pour l'artisanat** et donc pas de mixité urbaine.

-5- L'annexes 3. Des REGLES INDIVIDUELLES ?

« ANNEXE 3 : règles patrimoniales spécifiques s'appliquant individuellement à la construction patrimoniale identifiée selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le document graphique 4.2.2 du PLU »

Il ne me semble pas que l'article 151-19 fassent référence à des règles individuelles de préservations. certes il autorise de désigné des immeubles à préserver, mais ne fait pas référence à des règles individuelles.

L'annexe 3 impose individuellement des contraintes fortes à ces bâtiments. Ces règles interdisent à certaines maisons les extensions, à d'autres la création de fenêtre, ou impose soit des lucarnes, soit des châssis de toiture etc..

-1- Il devrait y avoir que des règles générales partagées par un secteur ou un ensemble d'immeuble, mais **pas de règles applicable à un seul immeuble**. Une étude sur les quartiers aurait pu être privilégiée. Les fermes en face des fermes 51-52, 60 et 61 qui ont chacune un intérêt patrimonial, n'ont pas été retenues car ayant déjà subi des modifications non reluisantes (en face 51-52 et 61) ou ne sont pas entretenus ou enduites (en face 60). L'action devrait porter sur le quartier afin de se mettre à l'échelle urbaine gérée par la commune. Ces maisons peuvent encore être sauvés ou modifiés utilement afin de **préserver le caractère d'un quartier**. (couleur et nature des enduits ou bardage en pignon par exemple.)

-2- Quelques règles d'ordre « générales » (et non individuelle) applicables pour ces bâtiments aiderait ultérieurement le service instructeur et la commune à la préservation de ses quartiers remarquables. (l'annexe 2 est très intéressante). Il est dommage que **les propriétaires ayant jusqu'à maintenant fait un effort de préservation** de leur patrimoine, **se voient imposer des règles strictes**.

-3- Cette annexe doit restée une recommandation notamment aux niveaux des extensions des ouvertures supplémentaires et des lucarnes. Cette analyse est fait sans tenir compte des projets d'évolutions de ces bâtiments en fonction des usages attendu par leur propriétaires ou futurs propriétaires. Il existe tous une typologie d'extension conforme aux patrimoines des fermes comtoises qui permettrait à ces immeubles de continuer d'exister.

-4- Cette annexe ne doit pas être incluse dans la partie réglementaire opposable au tiers. La population, par le biais d'une enquête publique, peut-elle imposer des règles applicables individuellement et **uniquement à certains de leur concitoyens**?

-5- Vu le caractère individuelle des règles, celle ci ont-elle été précédées d'une **concertation individuelle** avec chacun des propriétaires. ? N'est ce pas une **entorse à l'obligation de réaliser une concertation**? Si la commune prétend faire des règles individuelles, ne doit elle pas adapter son obligation de concertation et donc faire une concertation individuelle. ?

Conclusion: Cette annexe ne devrait pas être incluse dans le règlement.

Suite 1 de: L'annexes 3 ?

Beaucoup de ferme comtoises utilisé pour l'agriculture ont été sauvée grâce à l'adjonction de stockage à fourrage. Si l'extension avait été interdite, ces fermes aurait perdues leur utilité et souffert d'un manque d'entretien allant jusqu'à la ruine.

Pour les fermes comtoise ayant perdu leur usage agricole, les grands volumes sous toitures sont propice à la création de logement. Il est impérative de pouvoir créer des lucarnes ou baies dans ses toitures. L'aménagement en logement est souvent un impératif pour rentabiliser les frais d'entretien de ces immenses toitures.

La ferme du Meix Lagor possèdent une extension ancienne en façade Ouest qui ne dénature pas le bâtiment et la création d'une terrasse de plus de 6 m2 qui prolonge le toit existant sans nuire à la façade et à la lecture du volume principal. (voir les remarques sur cette ferme).

La ferme des Cernoniers -bâtiment historique- est l'exemple même d'une ferme ayant subi deux extensions. Une en « bise » par changement de pente et une en « vent » par adjonction d'un volume avec toit retourné. Malgré ces deux extensions elle est devenue un bâtiment remarquable.

« Du passé vers l'avenir corrigé » une publication du musée des maisons comtoises (cité dans le règlement) donne quelques pistes (page 44) pour la réalisation d'ouverture en pignon sur une ramé de ferme. Pourquoi interdire la création d'ouverture en pignon?

Les restrictions proposés par l'annexe 3 sont un frein à l'aménagement de logement dans ces bâtiment existant. Cela est contraire à la volonté de densification, de réduction des dents creuses (ou partie de bâtiment vide) et l'aménagement des logements vacants. Ces règles restrictives sont contraire aux intentions de la commune?

-6-Des règles de reculs complexes et inefficaces

-1- Les reculs par rapport à la voie sont complexe, il sont réglementés pour:

-la construction en limite

-la construction à 1 m

-la construction à 2 m

-la construction à 3 m

-la construction à 4 m en relation avec la règle des H/2 et la limite de 8 m des chenaux.

Un schéma global (et non seulement pour les règles générales) aurait été utile et aurait permis de définir un gabarit plus clair. :

-2-La surface ou l'emprise au sol d'une construction ne définit pas un gabarit applicable à une rue ou à une limite séparative.



-1- 20 m² façade 6,00 m autorisé

-2- 36 m² façade 6,00m interdit

-3- 20 m² dans la propriété interdit

-4- 20 m² façade 8 m autorisé

-Les surfaces de 20 m² (sans limite de hauteur) ou de 30 m², ne définissent pas la gêne (ou l'encombrement ou le gabarit) maximale admise **en limite**. Il ne participe pas à définir la construction de la future rue.

-Le schéma 2 montre l'exemple d'une limitation des droits à construire sans que le gabarit sur la rue ne change. (voir schéma 1) Sans que ni la façade sur rue, ni la longueur sur rue-ni la hauteur-ne change.

-Le schéma 3 montre une limitation perverse de la règle établit en fonction des surfaces. Le projet d'extension dans la propriété (sans modification de la construction existante sur rue) sera refusé. Cette extension aura pour effet de porter à plus de 20 m² (ou 30 m²) le bâtiment préexistant sur rue, il sera donc interdit.

-Le schéma 4 montre que la surface ne définit pas une limitation de l'emprise sur rue.

-3- 20m² d'emprise au sol (3,40/5,85) permettent une construction avec **toiture terrasse** de 3,00/5,45. Cette surface est très limitative pour un garage par exemple. -20m² d'emprise au sol (3,40/5,85) permettent dans le cas d'un bâtiment avec **débord** de toit de 40 cm une surface extérieure de 2,6/5,05 ou une surface intérieure (avec des murs de 20 cm) de 2,25/ 4,65 intérieure. Cette surface est inadapté pour un garage par exemple mais en plus ce type de **réglementation basé sur l'emprise au sol** (surface comprennent les débords de toiture) incitera à réaliser des construction annexe **sans toit et sans débords de toiture**.

-4-Les 20 m² d'emprise au sol sont très restrictif et inefficace pour définir un gabarit de rue. la référence à la surface au sol ne limite aucunement la hauteur. **Un bâtiment de 20 m² d'emprise au sol peut avoir une hauteur de trois étages.**

L'utilisation du critère de surface d'emprise au sol maximum est **contradictoire** à l'effort de densification, et à la **surpression des COS maximum**.

Elle est inefficace à définir un gabarit de constructibilité sur rue

-7-Des règles inexplicables

-1- les hauteurs maximales de 2,50 ou 3,00 sont restrictives en cas de pente du terrain. 2,50 m est la hauteur minimum (normale) d'une construction sur terrain plat et sans différence de niveau de la rue. (la moindre pente sur rue interdit toute construction « normale »)

-2- Pourquoi 3,00 m dans certaine zone et 2,50 m dans d'autre? Pourquoi 5 m au faitage dans certaines zone et 5,50 m dans d'autres? Ces différences de 50 cm sont elle induites par le type de zone, par les bâtiments déjà existants, par ... je ne sais quoi.

-3- Pourquoi des hauteurs pour les acrotères autorisées supérieures par rapport aux égout de toiture, c'est à dire pourquoi favorisé les toitures terrasses. ?

-4- Pourquoi introduire des règles plus stricte pour les voies douces alors que l'on veut favoriser ces voies? Introduire une règle de H/2 est pénalisante. alors qu'il n'y a pas cette règle sur les voies normales. concernant les petites construction de moins de 20 m² voir ci dessus. Pourquoi faire des règles aussi stricte (H/2) et pointu (les 20m²) alors que la **construction en limites sans limitation de hauteur est autorisé**. ??? (page 18 alinéa 5: « à moins que la construction ne jouxte le bord de la liaison... »)

-5- Le schéma page 19 ne reprend pas les termes de l'article de la règle générale. Les points devant respecté la règle -H/2 minimum 3 m- ne sont pas tous les points de la construction mais tous les points sauf les débords de toiture et balcon... etc (selon le texte) si c'est bien cela?.

-6- Pourquoi limité à 1 m les remblaiements et excavations, alors que les exemples de réalisation de talus important sont actuellement nombreux et surtout non dénoncés ? (et c'était 1,20 m auparavant.)

-4- Pourquoi réduire à 8 m la hauteur des éoliennes en zone U ? Le règlement national indique que les éoliennes de moins de 12 m sont tolérées sans demande préalable. Réduire à 8 m ces dispositifs revient d'une manière détournée de les interdire. En effet à 8 m elle seront si basse (plus basse que les toitures environnantes) qu'elles deviendront inefficace.

Nota: hors sujet: c'est les Pompes à chaleur qui seront le déficit de demain au niveau de la nuisance sonore.

-8-Pourquoi autoriser des pentes de toiture jusqu'à 50°.

Cette mesure est contraire aux études architecturales et paysagères. (le CAUE a t il validé cette pente?). Le PLU est un élément essentiel pour définir un paysage urbains harmonieux. les règles concernant l'alignement vertical des baies ont un effet mineur sur le paysage alors que les pentes de toiture sont éminemment importantes pour une lecture des volumes bâtis. Les pentes de toitures ont un effet important très important dans le paysage. **Il faudrait mieux s'approcher des 30° (ou environ 50%)** Les 50° indiqués dans le règlement correspond à 120% Par contre, il serait opportun d'autoriser plus de liberté pour les toitures secondaires au bâtiment principal, pour les lucarnes, les appentis les garages annexes etc... et tous ce qui a peu d'incidence sur le paysage.

-9-Pourquoi autoriser des pentes de toiture en arc?

Ces toitures n'ont aucune justification dans le paysage. (Les structures tunnel pour l'agriculture ?)

Pourquoi réglementé les arc, c'est une exception et doit le rester. Pourquoi alors ne pas réglementé les faitages décalés, les faitages non horizontaux, les bâtiment mono-pentes, les brisures de pentes de toiture etc... Ces toitures en arc sont incompatibles avec une **harmonisation du paysage**. Ces mesures ne sont pas cohérentes avec la règle plus directe qui impose une couleur brun rouge aux toitures. (interdisant le zinc.)

Nota: Toutes les toitures brun rouge ? il faudra repeindre la toiture du bâtiment 4 saisons en brun rouge?

-10- Pourquoi ne pas être plus directif dans le choix des essences des haies en limites. ? pas de thuyas.

g) les clôtures :..... Les haies seront majoritairement constituées d'espèces indigènes

Il y a tellement de contrainte dans le PLU que celle ci, qui est un vrai problème de rapport de voisinage et de rapport à l'espace public, devrait être plus précisément traité. Le thuyas est un véritable fléau dans le paysage urbain (comme il l'est dans le paysage rural). Le rapport GUINCHARD décrit parfaitement le principe écologiques des haies. Si l'on veut que les choses changent, il faut être plus explicite. Je comprend que « indigène » veut dire: plante d'essence locale. mais beaucoup pense que le thuyas (ou le sapin) sont les seules essences permettant de faire une haie.

Il y a beaucoup à dire sur ce chapitre, mais pour être succinct, il faut écrire que les haies de thuyas ou de résineux sont interdit (ou limité), ceci est d'un enjeu capitale pour la construction de l'espace public.

Les haies construisent la rue ou engendre des confrontations de voisinage. (Nota: Le document Guinchard est trop lourds et trop volumineux pour une bonne diffusion. Un extrait bien choisi pourrait être mis à disposition dans le PLU) L'annexe 4 n'est pas incitative et ne défini pas les espèces indigènes (notion utilisée dans le règlement)

Nota: la communauté de commune (ou pays horloger) à réaliser un document intéressant sur le sujet. (je viens de le lire sur le PLU du Bélieu,) Il est plus court, incitatif et pédagogique. il n'interdit pas le thuyas (il n'en parle même pas. mais je pense que c'est un choix réfléchi), par contre il est pédagogique et motivant.

Il est aussi dommage que des haies disparues aujourd'hui n'ait pas fait l'objet de réglementation dans le PLU afin de retrouver un équilibre particulièrement dans les zones autour de Montlebon village où trop de haies ont disparues. (voir par exemple: des espaces boisés classés)

-11-autre zone AU2 ou A inc.? évolutions

La municipalité impose une perspective d'évolution pour le village la plus basse possible admise par la loi. (0,07%) La non-consommation de nouveau espace agricole et l'incitation à une meilleure utilisation des espaces construits actuel seront certainement un facteur bénéfique. Par contre le plan ne prévoit que très peu de nouvelle zone constructible, à une échéance de 5 ans à 10 ans. Il n'y a pas de zone AU2 réservée à l'habitat (la seule zone AU2 présente est près de la zone artisanale (bien qu'elle ne soit pas définie comme réservée à l'artisanat il y a de forte chance qu'elle y soit). Il ne reste donc pas beaucoup de prévisions à long terme:

- Autour du centre du village il reste des zones agricoles, coté du stade, qui potentiellement pourrait être utilisé par un habitat à forte densité et **très proche du centre**. Le plan pourrait anticiper ces évolutions en laissant ces zones en agricoles mais en les rendant inconstructible (A inc) avec en plus une marge de 100 m. (soit en bordure de la rue du tarte ou entre le stade et la sablière par exemple.) Cette mesure (en concertation avec l'exploitant) ne devrait pas compromettre la zone agricole actuelle et future et permettrait d'étoffer le coeur du village.
- Lors de l'élaboration du SCOT, les potentialités de croissance seront répartis sur les communes, il est très probable que Montebon (proche de la grand ville) puissant (ou doivent) accueillir plus de population. **Des zones AU2 capable d'accepter de l'habitat** devrait être créé dès maintenant, elles pourront être ouvertes ultérieurement.

-12-Vue sur la ferme rougnon glasson

Les études préliminaires du PLU (IOAS) avait introduite une zone de visibilité de la ferme Louis Rougnon Glasson depuis la départementale. Cette vue sur un bâtiment remarquable de Montebon avec en fond le val de Morteau et en premier plan le verger, elle a fait l'objet de nombreuses photos: sur les bouteilles de limonades Rième, en première page des Carnets comtois etc... Il est dommage que cette vue ne soit pas préservé.

Nota: Le lotissement la dame blanche au Fins a limité les hauteurs de construction afin de ne pas masquer la vue sur le val.

Constructibilité au dessus de la ferme Rougnon Louis.

- 1-La densification au bord de la départementale pour inciter à la réduction de la vitesse aura t elle un effet? Je reste perplexe et c'est pourtant la raison évoquée????
- 2- La réserve foncière 5 n'allant pas jusqu'aux parcelles à construire est restreinte dans le but d'obliger les accès par la départementale? Pourquoi la zone AU1 ne va pas jusqu'à la départementale. il n'y a pas de voie douce (ou voie) prévue entre la départementale et le bourg?
- 3- Les orientations d'aménagements (la vue sur la ferme Glasson) ne sont incitatives (n'ont de l'effet) que lors d'un permis d'aménagement. La zone étant en U habitat, les orientations d'aménagement (préservation de la vue) ne pourront pas être un motif de refus de permis de construire d'une maison construite juste au dessus de la ferme.
- 4-dans le cadre de la concertation introduite par la loi, je ne doute pas que vous avez concerté le propriétaire avant d'établir cette règle. ?

Vue sur le chateau:Les interdictions introduites dans les OAS pour la vue sur le « chateau »

- 1-Certes c'est un beau bâtiment, un bâtiment très bien rénové par ses propriétaires. Par contre je n'ai jamais vu de photo du chateau contrairement à la ferme Rougnon-Glasson. La préservation de la vue me paraît non fondé.
- 2- L'interdiction de construire est très pénalisante pour le propriétaire voisin. Cette interdiction s'applique à un membre d'une famille qui ont fait de gros efforts de rénovation et qui se trouve pénalisé. (même remarque que pour l'annexe 3 introduite dans le règlement.)
- 3-Les termes employés dans ces orientations dépassent le cadre légale. Proposer de préserver la vue est une chose, mais Interdire de construire est un abus de pouvoir. ? Par chance pour le propriétaire de cette parcelle, ces OAS n'auront aucune valeur lors d'une dépôt de permis de construire (sans division de parcelle et sans travaux commun, sans permis d'aménager), mais il faudra bataillé pour avoir gain de cause.
- 4-dans le cadre de la concertation introduite par la loi, je ne doute pas que vous avez concerté le propriétaire avant d'établir cette règle. ?

-13-Autres remarques :

-1-La zone AU1 c ne va pas jusqu'à la route au sud de la zone?

-2-La modification du plan d'une zone utilisable pour les pistes de fond (par rapport au précédent) est très bien .La cartographie initiale voulu par JM BINETRUY président de la communauté de commune, qui voulait cartographié des tracés précis était un moyen détourné de contraindre les propriétaire a accepter le passage des pistes sur leur terrain sans leur demander leurs autorisation. Et pour la collectivité c'était de profiter discrètement d'une enquête public pour assoir cette obligation. Merci de ne pas avoir cédé.

-3-La cartographie sur le PLU existe grâce à l'impact important des pistes dans les stations alpines. Ici on aurait pu établir une carte « 4 saisons ». piste de fond et randonnée.

-4-Le petit bâtiment de captage vers la ferme BOUCARD n'existe plus. C'est très regrettable. Une reconstruction, de ce captage, un nouvelle adduction d'eau pour la fontaine de Chinard sont elle programmé dans le cadre de l'élargissement de la rue.. ?

-5-la réserve foncière 6 n'existe pas sur le plan (mais deux fois la numéro 5).

-6- divers:

page 74 l'article AU2-1-2 renvoie à son propre article?

page 101 et 104: le plan 4-2-2 est le plan écologie?

page 102: En toiture : la phrase n'est pas terminée.

page 5: le secteur zone A touristique n'est pas cité.

-Les réseaux en souterrain, ...la fibre en aérien le long des tournes?

Page 71: *Les espaces libres ...20 % ...maintenu en espaces verts.??* le lotissement communal du champs Prouvet ne compte que 1 % de l'unité foncière dédié aux espaces vert. !

La rue des sources et du liseron pourrait être traitée en voie douce?

zone A et N en vrac....

-1-Pourquoi le règlement reprend dans les règles particulières applicable à la zone A touristique (chapitre 6 page 77 et chapitre 7 page 79 et chapitre 5 page 80), qui sont les même règles que la règle générale en zone A. La zone A1 est un secteur de la zone A et donc ne justifie pas cette répétition.

-2-page 5: ... Aécart...??

-3- Pourquoi le bâtiment privé de Gardot (F572) à destination touristique n'est pas en zone Touristique. ?

-4- Zone UCentre point de vue du parvis: La rédaction de cette règle est incompréhensible (elle date de l'ancien POS) la règle se doit d'être compréhensible afin de répondre au devoir de démocratie et de concertation d'un PLU.

-14- RESTRICTION DES ZONES A (habitation des hameaux exclues des zones hameaux)

-De nombreuses maisons anciennement en secteur UB ou des maisons situées dans des petits hameaux (le rondot) sont actuellement classé en zone A agricole. ?

-La réglementation limite très fortement les annexes ou extension. 60 m2 mais aussi seulement 20% et une seul annexe. -la restriction de l'emprise au sol est draconienne. Les maisons ayant 70 m2 d'emprise au sol (par exemple ZC 13 sur le fourg) ne peuvent bénéficier que d'une extension 14 m2.... alors qu'il semble de premier abords que 60 m2 d'extension sont autorisé.- Pourquoi ne pas avoir inclut les restrictions de la page 80 dans le chapitre b de la page 76 ? Cela aurait été plus clair et plus lisible par les personnes non habituées à lire un texte de règlement.

-16-Dans les chapitre I des différentes zones; il est dit:

Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre, sous réserve expresse qu'il n'y ait pas de changement de destination des locaux, et à condition que les travaux soient entrepris dans les cinq ans qui suivent le sinistre, par dérogation à l'article L111-15 CU.

Pourquoi avoir ramené à 5 ans le délai de reconstruction. ? Pourquoi faire un cas particulier

dans la commune de Montlebon, alors qu'il existe une règle au niveau nationale plus permissive .

Le règlement devrait motivé cette décision ? est ce issue d'une étude préalable. ? Quelle est l'enjeu de cette modification.

-17-Pourquoi avoir réglementé la hauteur des bâtiments avec une règle applicable uniquement à l'égout de toiture.?

La limitation à 8 m interdit la construction de trois niveaux dans des conditions normales. (rez + 2 étages difficile). il faut au moins 9 m pour construire un rez +2 non mansardé.(par exemple l'immeuble de la boulangerie souffre de ce manque de hauteur possible)

Inversement cette règle interdit la création de demi croupe qui pourtant serait une bonne chose pour la limitation de la hauteur. il est impossible de créer une demi croupe, car elle intégrerait un chenaux qui serait à plus de 8 m. (par exemple le bâtiment à l'angle de la rue des Seignes et de la rue des creux aurait été parfaitement intégré avec une demi croupe mais la règle des hauteurs l'interdit alors que la bâtiment aurait été plus bas visuellement et moins gênant pour le voisinage (pignon plus bas). D'autres exemples: les toits à la Mansard, (immeuble au centre de villers le lac), les toits très vastes (immeuble au Fins 15 rue principale)

- les lucarnes ,ayant elle même des petits toits et donc des égouts de toiture, les demi croupes n'étant pas des toitures principales doivent elle être à moins de 8 m? .

-18- La complexité de la rédaction du règlement introduit inévitablement des incohérences
... En lisant les pages suivantes:

-1- page 8 Ucentre-II-1-3.-

... à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée...
voir ensuite le dessin avec indication: $H/2 \leq Dh$ & $Dh \geq 3m$

-2- page 18 :Uhabitat-II-1-3.-

.... A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance....
voir ensuite le dessin avec indication: $H/2 \leq Dh$ & $Dh \geq 3m$

-3- page 30 U hameau II 1-3-

...A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance
voir ensuite le dessin avec indication: $H/2 \leq Dh$ & $Dh \geq 3m$

-4- page 43 Uartisans-II-1-3 1.

- A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance
voir ensuite le dessin avec indication: $Dh = 0m$ ou $Dh \geq 3m$

Les textes sont identiques et pourtant les schémas sont différents.

La règle écrite étant supérieure aux schémas. (il est écrit « Illustration dépourvue de caractère contraignant » et les légendes de ces schémas n'ont elles aussi aucune valeurs contraignantes.)
le PLU autorise donc la construction en limite d'un voisin sans aucune restriction de hauteur ni de longueur?

Le chapitre si dessous n'a aucune efficacité pour restreindre la construction en limite suivant la règle générale:

« 3. La construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives peut être imposée contre un ou des immeubles déjà édifiés en limite séparative, de manière à respecter ou à créer une organisation architecturale du bâti (hauteur, alignement,...) existant. »

La règle ne dit pas que la construction en limite « ne peut être autorisé que » ... en effet elle dit « peut être imposé ».

Peux t on modifier les règles après une enquête public ?

Si la réponse est positive, alors à quoi sert une enquête public?

La règle permettra à notre voisin de construire en limite de notre propriété sans limitation ou devons nous faire une troisième enquête public.

En temps qu'architecte, nous sommes souvent les premiers intervenants qui sont confronté aux règles du PLU et nous devons pouvoir les expliquer aux futurs maitres d'ouvrage.

2- Mme KACZMAR Marie-Jo, 4 rue du gros fourg, Montlebon

En tant qu'adjointe à l'urbanisme, je suis particulièrement sensible et attachée à la préservation de la qualité du bâti et de l'identité de nos villages et de notre région.

Or au cours de années récentes, on a assisté dans de nombreuses communes du Haut-Doubs à l'apparition de constructions dont la volumétrie ou l'aspect s'éloignent des codes architecturaux locaux, que ce soit dans les zones en extension (lotissement) ou en insertion au sein du bâti existant.

Au vu de plusieurs demandes d'urbanisme déposées au cours des derniers mois dans notre commune, et pour éviter de devoir céder aux phénomènes de mode, il me paraîtrait nécessaire de mieux encadrer ou de préciser davantage les points suivants :

- couleur des façades : interdire explicitement le noir en enduit ou parement de façade, ainsi que les gris soutenu (type gris anthracite).
 - couleur des tuiles : interdire explicitement les tuiles noires et les bruns foncés (qui chercheront à pasticher les tuiles noires interdites)
 - pente de toit : limiter la pente maximale de toit admise : la pente maximale de 50° figurant dans le PLU arrêté paraît trop importante. La pente de toit pourrait être encadrée (par exemple 25 à 40°).
 - formes de toit : interdire les toits de forme pyramidale en « pointe de diamant », et encadrer si possible les toits à 4 pans.
- A noter que les combinaisons de toits à 2 pans (corps principal / garage par exemple) permettent de nombreuses variantes architecturales et restent fidèles aux codes locaux (exemple du lotissement Champ Prouvet).

Ces propositions cherchent à prendre en compte les travaux récents conduits dans le cadre de l'élaboration du PNR du Pays Horloger.

Le projet de charte (version avril 2018) souligne en effet en page 55 :

« Aujourd'hui les constructions ne tiennent plus compte de l'environnement et des conditions climatiques dans lesquels elles sont implantées. Le bâti est banalisé, standardisé et souvent déconnecté du bourg, sans référence au bâti local. D'autre part, la situation frontalière et

l'attractivité du bassin d'emploi suisse augmentent le pouvoir d'achat des résidents français n'ayant pas de culture architecturale locale. Cela a conduit à l'apparition de nouvelles constructions, essentiellement de la maison individuelle de tous styles, aujourd'hui considérées comme peu esthétiques et peu fonctionnelles.

L'image que renvoie le territoire risque de pâtir de ces choix architecturaux. Le Parc dispose donc d'un levier important pour promouvoir un bâti de qualité, intégré dans son époque et emprunt des caractéristiques locales. »

Le projet de charte retient parmi ses objectifs de « Promouvoir une architecture de qualité entre tradition et modernité » (objectif 1.2.3) et encourage fortement les communes à veiller à la préservation de la qualité architecturale dans les documents d'urbanisme.

✓ Concernant les pistes de ski et raquettes

1- M. ANDRE Patrick, les Charmottes, Montlebon

La commune a souhaitée de par le PLU créer des zones où les propriétaires ne pourront plus interdire le passage des pistes de ski et raquettes.

D'abord je trouve choquant le non respect des propriétés privées et du libre choix de chacun à autoriser ou non le passage.

L'article 1384 du code civil rend responsable les propriétaires forestiers en cas d'accidents (chute de branche ou autre sur une personne).

De ce fait je demande à ce que la commune s'engage par écrit à se substituer au propriétaire au cas où la Enquête Publique (N°1800052/25) de la révision du POS, élaboration du PLU sur la commune de Montlebon

responsabilité de ce dernier serait engagée en cas d'accident ; pas seulement l'hiver mais en tout temps car les personnes passant l'hiver sur les pistes de ski ou raquettes reviennent bien souvent en été à pied ou en VTT sur les mêmes trajets.

D'autre part le bien être animal préconise et peut-être bientôt obligera les agriculteurs à sortir le bétail régulièrement l'hiver, dans mon cas 9 « barrières » sont ouvertes pour les passages des pistes de ski et raquettes, qui viendra les fermer à chaque sortie des animaux pour qu'ils ne se sauvent pas et le rouvrir après ?

En conclusion, je trouve dommage que après plus de 40 années où le dialogue entre les propriétaires et les personnes responsables du balisage des pistes ont toujours permis de trouver une solution, on impose les choses car si les propriétaires ne pourront plus interdire les passage des pistes, ils pourront interdire d'ouvrir les barrières voir démonter les murs en pierre sèche ou couper les haies pour passer (haie qui quelques fois pousse très vite). Mais il est vrai qu'à la campagne nous n'avons que des devoirs et pas de droits. Un simple « merci de nous avoir laissé passer » au printemps ferait bien plaisir.

2. Interrogation personnelle du Commissaire Enquêteur

Comme la remarquée justement la DDT, de nombreux décrochements de la zone U habitat entre deux constructions sont présents et paraissent injustifiés. S'agit-il d'erreurs graphiques ou bien existent-t-il des justifications sur ces particularités de zonation?