

Département du Doubs
Maître d'ouvrage : Commune de Montlebon



**Rapport d'enquête et Conclusions Motivées et
avis du Commissaire Enquêteur**

Décision N° E18000052/25 du tribunal administratif de Besançon

Arrêté municipal N°2018-APO01 du 4 mai 2018 de la commune de Montlebon

**Enquête Publique de la révision du Plan d'occupation des sols,
élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de
Montlebon du 1 juin 2018 au 2 juillet 2018**

Hervé ROUECHE – Commissaire Enquêteur

Sommaire

Sommaire	1
Première partie : Rapport.....	4
I. GENERALITE CONCERNANT L'ENQUETE	4
1. Connaissance du Maître d'ouvrage	4
A. Présentation du lieu de l'opération	5
2. Présentation détaillée des caractéristiques du projet de PLU.....	7
A. Historique du projet	7
B. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	8
C. Cadre juridique	8
D. Description du projet de PLU.....	9
E. Les Orientations d'aménagement et de Programmation	23
F. Compatibilité avec les documents cadres supra-communaux	24
G. Synthèse du Chapitre.....	26
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT.....	27
1. Désignation du commissaire enquêteur	27
2. Concertation préalable :	28
3. Composition et pertinence du dossier	29
4. Durée de l'Enquête Publique.....	30
5. Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements.....	30
6. Mesure de publicité.....	31
A. Annonces légales	31
B. Affichage de l'avis d'enquête	31
C. Autres mesures supplémentaires.....	31
7. Mise à disposition du dossier	31
8. Permanences du Commissaire Enquêteur	32
9. Réunions d'information et d'échanges.....	32
10. Formalités de clôture.....	32
11. Synthèse du chapitre Organisation et Déroulement.....	32
III. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	33
1. Bilan de l'enquête publique.....	33
2. Contribution des Personnes Publiques Associées.....	33
3. Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès-verbal de synthèse.....	34

4.	Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage	35
5.	Analyses des observations du public, des réponses du Maître d'ouvrage et Commentaires du Commissaire enquêteur	35
A.	Secteur au bourg (Uhabitat)	35
B.	Secteur La Vignotte, Petit Fourg, sur les Fourgs	41
C.	Secteur Les Sarrazins, Le Rondot, Derrière le Mont	43
D.	Immeubles, monuments, espaces publics à préserver et à mettre en valeur	46
E.	Concernant les emplacements réservés.....	48
F.	Secteur La Voie Bourney, La Saule	49
G.	Zone artisanale de Chinard.....	51
H.	Concernant le règlement du PLU.....	52
I.	Concernant les pistes de ski et raquettes.....	55
J.	Interrogation personnelle du Commissaire Enquêteur	55
K.	Observation arrivée hors-délai	56
6.	Synthèse du chapitre Analyse des Observations.....	56
	Deuxième partie : Conclusions motivées – Avis	58
IV.	Conclusions motivées et avis pour le projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montlebon.....	58
1.	Quant à la régularité de la procédure	58
2.	Quant aux enjeux et aux aspects positifs du projet	59
3.	Quant aux enjeux ou aspects négatifs du projet	59
4.	Conclusion générale	59
V.	Annexes	63
	Annexe 1 PV de synthèse	63
	Annexe 2 Réponses du Maitre d'ouvrage au PV de synthèse.....	Erreur ! Signet non défini.

Avant-propos

Ce dossier est composé de deux parties distinctes :

- Le rapport du Commissaire Enquêteur en première partie.
- Les conclusions motivées et avis en seconde partie.

Département du Doubs
Maître d'ouvrage : Commune de Montlebon



Rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur
--

Décision N° E18000052/25 du tribunal administratif de Besançon

Arrêté municipal N°2018-APO01 du 4 mai 2018 de la commune de Montlebon

**Enquête Publique de la révision du Plan d'occupation des sols,
élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de
Montlebon du 1 juin 2018 au 2 juillet 2018**

Hervé ROUECHE – Commissaire Enquêteur

Première partie : Rapport

I. GENERALITE CONCERNANT L'ENQUETE

1. Connaissance du Maître d'ouvrage

Le projet d'élaboration du PLU a été réalisé par la commune de Montlebon en collaboration avec les bureaux d'études Aurélien TISSOT et GUINCHARD Etudes en Environnement.

La commune de Montlebon est administrée par un conseil municipal composé de 18 membres. Le Maire est Mme ROGNON Catherine.

Durant l'enquête publique, j'ai pu m'entretenir à différent moment du projet avec Mme le Maire Catherine ROGNON et Mme Kaczmar Marie-Jo adjointe à l'urbanisme.

Montlebon, commune du canton de Morteau, fait partie de la Communauté de Communes du Val de Morteau, qui regroupe 7 autres communes avec Les Combes, Les Gras, Grand'Combe Chate-leu, Morteau, Les Fins, Villers Le Lac et Le Belieu et qui compte environ 20 000 habitants.

Les compétences déléguées à ce groupement intercommunal sont les suivantes (obligatoires : 1 à 4, optionnelles 5 à 11, facultatives : 12 et suivantes):

- 1- Actions de Développement économique
- 2- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions communautaires
- 3- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- 4- Collecte, traitement et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés.
- 5- Protection et mise en valeur de l'environnement
- 6- Politique du logement et du cadre de vie
- 7- Politique de la ville
- 8- Création, aménagement et entretien de la voirie
- 9- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et de l'enseignement du 1er degré d'intérêt communautaire.
- 10- Action sociale d'intérêt communautaire.
- 11- Assainissement
- 12- Défense extérieure contre l'incendie
- 13- Aménagement numérique du territoire
- 14- Soutien aux activités culturelles
- 15- Soutien aux activités scolaires du 1er et second degré
- 16- Construction et entretien de bâtiments à usage administratif, locatif ou polyvalent
- 17- Soutien à l'investissement de l'Hôpital de Morteau
- 18- Fourrière des animaux errants

La communauté de communes du Val de Morteau, devenue Etablissement Public de Coopération Intercommunales (EPCI), ses communes ayant eu décidé de conserver leur compétence pour l'urbanisme, celle de Montlebon a pu terminer l'élaboration de son PLU commencée en 2011, la

communauté de communes conservant elle sa compétence pour l'instruction du droit des sols décidée en 2012.

A. Présentation du lieu de l'opération

- Spécificités géographiques

✓ Situation

Montlebon est une petite ville française, située dans le département du Doubs et la région de Bourgogne-Franche-Comté. Ses habitants sont appelés les Belmontois et les Belmontoises. La commune s'étend sur 27,3 km² et compte 2 075 habitants depuis le dernier recensement de la population.

Avec une densité de 76,1 habitants par km², Montlebon a connu une nette hausse de 21,3% de sa population par rapport à 1999.

Entourée par les communes de Morteau, Grand'Combe-Châteleu et Les Fins, Montlebon est située à 2 km au sud-est de Morteau la plus grande ville à proximité.

Située à 775 mètres d'altitude, la Rivière Le Doubs, le Ruisseau de la Tanche sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Montlebon.

✓ Infrastructures de transport

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

L'axe de communication majeur de la commune reste la route départementale n°461 – rue de Neuchâtel. Elle supporte un trafic routier soutenu (5344 véhicules par jour, dont 3,5 % de poids lourds entre Montlebon et la RD 437 à Morteau, et 1498 véhicules par jour de Montlebon vers la Suisse, dont 7,4 % de poids lourds).

Cet axe est considéré par le conseil départemental du Doubs comme une desserte économique, notamment pour accéder à la zone d'activités de CHINARD, qui compte plus d'une centaine d'emplois.

✓ Démographie

Depuis les années 1980, le village connaît une croissance démographique importante et constante d'environ +21 habitants supplémentaires annuellement (soit un taux annuel de +1,3%). La population de la commune a augmenté de 1760 habitants environ en 1999 à 2038 en 2015.

L'origine de cette évolution remarquable – en comparaison du taux de croissance départemental de +0,3% annuel – provient manifestement de l'attractivité importante du village en raison du cadre de vie « à la campagne » tiré de son environnement naturel et rural de qualité avec ses pâturages, forêts, anciennes fermes,..., de la diversité des services collectifs (écoles, périscolaire, équipements de sports,...) proposés à la population, du dynamisme associatif, de la prospérité de l'activité économique locale, et bien évidemment la situation de la commune par rapport aux bassins d'emplois locaux français : Morteau-Montlebon-Villers-Les Fins et de la Suisse : le Locle-Chaux de Fonds-Neuchâtel.

Ainsi, l'objectif de développement démographique est apprécié à un taux annuel d'environ 7‰, équivalent à une augmentation de population de 15 habitants par an.

Cet objectif de croissance est par ailleurs cohérent avec les capacités des équipements, infrastructures, les services publics, de la commune et de la communauté de communes qui ferment une hypothèse quantitative supérieure :

- les services « de proximité » : les écoles (approximativement 130 élèves) et le service périscolaire (prévu pour 100 enfants), multi-accueil de 24 places, crèches, les services de la mairie et municipaux,
- les voies publiques de communication : qui comportent un trafic routier déjà très important lié à la traversée de la route départementale n°48,
- les équipements publics : approvisionnement en eau potable, traitement des eaux usées,
- l'ensemble doit pouvoir répondre aux besoins actuels et futurs de la population, et prendre également en compte les capacités financières de la commune.

✓ Evolution du tissu urbain depuis les années 2000

La consommation globale de l'espace a été de 20.57 hectares entre 2000 et 2011 soit 1.87 ha/an et de 12,25 hectares entre 2011 et 2017 soit 2.04 ha/an.

Année	Différences d'années	Emprise urbaine (en ha)	Superficie artificialisée (en ha)	Estimation de la consommation urbaine (ha/an)
1950		29,19		
	10		5,30	0,53
1960		34,48		
	10		8,97	0,90
1970		43,45		
	10		14,65	1,46
1980		58,10		
	10		14,95	1,50
1990		73,06		
	10		16,40	1,64
2000		89,45		
	11		20,57	1,87
2011		110,02		
	6		12,25	2,04
2017		122,27		

- *Réalités économiques et sociales*

✓ Activités économiques et commerces

D'après les études de l'INSEE, Montlebon compte sur son territoire :

- 140 établissements économiques :
 - 25% d'entre eux correspondent à des installations agricoles
 - 45% à des commerces et services divers
 - 19% dans le secteur de la construction
 - 13% dans l'administration

- représentant 255 emplois locaux :

- une entreprise compte plus de 100 salariés,
- 5 entreprises de 10 à 20 salariés regroupent 64 emplois
- 27 entreprises de moins de 9 salariés embauchent 90 personnes

➤ Nombre de postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2014

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	255	100,0	90	64	0	0	101
Agriculture, sylviculture et pêche	8	3,1	8	0	0	0	0
Industrie	136	53,3	21	14	0	0	101
Construction	42	16,5	30	12	0	0	0
Commerce, transports, services divers	28	11,0	15	13	0	0	0
dont commerce et réparation automobile	3	1,2	3	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	41	16,1	16	25	0	0	0

Source : INSEE, CLAP.

- Existants urbanistiques

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

L'élaboration d'un SCOT sur le Pays Horloger est actuellement en discussion. Le périmètre du SCOT du Pays Horloger a été arrêté le 20 janvier 2015. Le travail d'élaboration du SCOT est en cours.

2. Présentation détaillée des caractéristiques du projet de PLU

A. Historique du projet

Historique des procédures

L'élaboration initiale du POS a été établie en 1983 puis il a été révisé en juillet 1999.

Les grandes dates de la procédure d'élaboration du PLU :

- Le conseil municipal, par délibération du 31 août 2011, a prescrit la révision du POS, élaboration du PLU ;
- Les projets de plans de zonage du PLU, consultables en mairie à la suite de la réunion publique du 22 juin 2015 ;
- Les documents provisoires du PLU (PADD, rapport de présentation, plans de zonage) soumis à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas du futur PLU, ainsi que l'arrêté du 4 mai 2016 d'examen environnemental au cas par cas du projet de PLU ;
- L'étude du Conseil d'Architecture Urbanisme et d'Environnement du Doubs sur les constructions patrimoniales de Montlebon de mai 2015.

B. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme stipule que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Qu'il définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune, et qu'il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD constitue pour la commune un projet de politique urbaine, qui, s'il ne couvre que le territoire communal, doit restituer, entre autres, les politiques communautaires ; il ne se limite pas à déterminer des droits à construire quantitatifs, mais il doit conduire vers un urbanisme de qualité, conciliant développement urbain et protection de la nature, et amélioration du cadre de vie des habitants et respect des écosystèmes.

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

Les objectifs du PADD sont constitués de 5 principales orientations :

- ✓ 1-Politique d'aménagement, d'urbanisme, de développement
- ✓ 2- La préservation des activités pastorales
- ✓ 3- Un patrimoine typique
- ✓ 4-Préservation des milieux naturels
- ✓ 5-Préservation des ressources en eau

Note du Commissaire Enquêteur :

Les objectifs du PADD sont conformes à une petite ville située en milieu rural. Ils préservent l'identité du village en laissant à l'agriculture et aux milieux naturels une part importante de superficie communale, le tout en favorisant l'attractivité économique et sociale. Au vu des enjeux, les objectifs du PADD apparaissent cohérents et pertinents.

C. Cadre juridique

- La loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

- Le décret N° 2011-2018 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 ;
- Le Code du patrimoine et notamment l'article L.621-31 ;
- Le code de l'environnement, notamment le chapitre III du livre 1^{er}, et les articles R. 123-1 à R.123-27, lesquels textes régissent l'enquête publique,
- La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)
- La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010
- la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- La délibération du conseil municipal du 31 août 2011 prescrivant la révision du POS-Elaboration du PLU,
- La délibération du conseil Municipal du 3 juillet 2017 arrêtant le projet d'élaboration du PLU ;
- La décision n° E 18000052/25 en date du 3 mai 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BESANCON désignant Monsieur Hervé ROUECHE, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative la révision du POS, l'élaboration sur la commune de Montlebon;
- Arrêté municipal N°2018-APO01 du 4 mai 2018 de la commune de Montlebon prescrivant la mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du PLU et déterminant les conditions de déroulement de celle-ci ;

D. Description du projet de PLU

- *Rappel réglementaire du zonage et du règlement*

Conformément aux dispositions de l'**article L.123-1-5** du code de l'urbanisme qui impose que le PLU doit délimiter « *les zones urbaines ou à urbaniser et es zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger* » et définir « *en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions* », le territoire de la commune de Montlebon a été divisé en quatre grands types de zones telles que définies dans le code de l'urbanisme :

- ✓ Par l'article R.123-5 pour les zones urbaines dites zones U,
- ✓ Par l'article R.123-6 pour les zones à urbaniser dites zones AU,
- ✓ Par l'article R.123-7 pour les zones agricoles dites zones A,
- ✓ Par l'article R.123-8 pour les zones naturelles et forestières dites zones N.

Pour le règlement, l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions... »

L'article cité comporte ensuite 16 paragraphes (du 1° au 16°) qui développent ce qui peut être prévu dans le règlement.

Quant à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 25 présente les 16 règles qui peuvent figurer en totalité ou partiellement dans le règlement et qui sont les suivantes :

- 1°/ Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2°/ Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3°/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4°/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5°/ La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6°/ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7°/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8°/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9°/ L'emprise au sol des constructions ;
- 10°/ La hauteur maximale des constructions ;
- 11°/ L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12°/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L.122-1-8 ;
- 13°/ Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14°/ Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15°/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16°/ Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Relevons que, de façon obligatoire, si les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (6°) et par rapport aux limites séparatives (7°) ne sont pas déclinées dans le règlement elles doivent figurer dans les documents graphiques.

- Les critères de délimitation et règlement des zones

✓ La zone Ucentre

Zone urbaine correspondant au centre historique et patrimonial de Montlebon. Elle recouvre la partie centrale du village et comporte les principaux bâtiments publics : mairie, groupe scolaire et périscolaire, salle de réunion, d'association, salle polyvalente, terrains de sports,...

Note du Commissaire Enquêteur :

Les délimitations sont cohérentes, elles correspondent aux emplacements historiques. Le règlement correspond aux enjeux avec la préservation et l'harmonisation des caractéristiques traditionnelles du bourg.

✓ La zone Uhabitat

La zone Uhabitat couvre les parties déjà urbanisées du village. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont également admises les constructions destinées à l'activité économique complémentaire et compatibles avec l'habitat.

Note du Commissaire Enquêteur :

Les délimitations des zones Uhabitat sont cohérentes et dessinées équitablement. Elles n'empiètent pas sur des zones Naturelles ou Agricoles. Toutefois certains décrochements dans le zonage paraissent ne pas respecter le principe d'équité.

Le règlement est cohérent et correspond aux enjeux.

✓ La zone Uhameau

La zone Uhameau couvre les groupes de constructions, d'habitations, correspondant aux hameaux de Montlebon. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont également admises les constructions destinées à l'activité économique complémentaire et compatibles avec l'habitat.

Note du Commissaire Enquêteur :

Les délimitations des zones Uhameau sont cohérentes par rapport à la réalité du terrain. Elles sont situées à l'écart du centre bourg. Elles n'empiètent pas sur des zones Naturelles ou Agricoles.

Le règlement est cohérent et correspond aux enjeux d'une urbanisation restreinte située en dehors du centre.

✓ La zone Uartisans

La zone Uartisans est une zone à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services, de bureau, d'entrepôts. Les logements nécessaires et directement liés aux activités de la zone y sont autorisés.

Note du Commissaire Enquêteur :

Les délimitations des zones Uartisans sont cohérentes par rapport à la réalité du terrain des différentes zones artisanales.

Le règlement est cohérent et correspond aux enjeux de développement économique.

✓ La zone Uactivités

Destinée à l'installation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services, de bureau, d'entrepôts. Les logements nécessaires et directement liés aux activités de la zone y sont autorisés. Elle comprend les secteurs Uactivités-dépôt (dépôts de matériaux de faible volume), Uactivités-stockage (dépôts et stockages de matériaux, indispensables au fonctionnement des activités implantées sur la zone de Chinard) et Uactivités-p (aménagements paysagers).

Note du Commissaire Enquêteur :

Les délimitations des zones Uactivités sont cohérentes par rapport à la réalité du terrain autour des différentes zones d'activités des la zone d'activités des Epinottes ou bien celles de « Derrière le Mont ».

Le règlement est cohérent et correspond aux enjeux de développement économique.

✓ La zone Uepqt pub

Est une zone prévue pour les installations de captage de la source de Derrière Le Mont

Note du Commissaire Enquêteur :

Les délimitations des zones Uepqtpub sont cohérentes par rapport à l'emplacement des installations de captages. Elle est située à l'écart de la zone Uhamaeau de « derrière le Mont ». Le règlement est cohérent et correspond aux enjeux pour ce thème.

✓ Les zones à urbaniser AU

✓ AU1 : zones à urbaniser à court ou moyen terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation essentiellement résidentielle.

✓ AU1c : zones à urbaniser à court ou moyen terme au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Note du Commissaire Enquêteur :

Les délimitations et les choix du zonage sont cohérents, ils correspondent aux espaces situés en« dents creuses » du centre-bourg ou bien en périphérie immédiate en continuité du bâti.

Le règlement prend bien en compte les objectifs d'urbanisation organisée, réalisée sous forme d'aménagement d'ensemble.

✓ AU2 : zones à urbaniser à long terme. Cette zone couvre des espaces généralement non équipés destinés à une urbanisation future organisée dont l'ouverture sera postérieure à une modification ou une révision du PLU.

Note du Commissaire Enquêteur :

Les délimitations sont cohérentes avec les projets futurs de cette zone.

✓ La zone A

Zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueils limités **Aécart**, où la constructibilité y est possible mais limitée, et des secteurs inconstructibles **Ainc** pour des raisons paysagères, environnementales

Note du Commissaire Enquêteur :

Les délimitations des secteurs A proposées sont cohérentes avec les réalités du terrain.

Le règlement est cohérent avec notamment la prise en compte des secteurs Ainc et Atouristique.

- ✓ La zone N, naturelles ou forestières.

Zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Les zones naturelles et forestières comportent deux secteurs particuliers :

- o les secteurs **Nprotégé**, correspondant à des sites naturels à préserver pour leur intérêt écologique.
- o Le secteur **NDoubs**, correspondant au lit majeur du Doubs à préserver de toute construction pour ses intérêts esthétique et écologique et pour la prévention des risques d'inondation

Note du Commissaire Enquêteur :

Les délimitations proposées sont cohérentes avec la présence sur le terrain de la forêt et des milieux naturels à préserver.

Le règlement est cohérent avec notamment la prise en compte de la préservation des éléments caractéristiques du paysage et des continuités écologiques.

- *Récapitulatif des surfaces utilisées*

Les superficies de chaque zone se décomposent de la manière suivante avec un comparatif avec le POS :

Zones des documents d'urbanisme		Plan d'Occupation du Sol (avant révision)			Projet de Plan Local d'Urbanisme			Evolution				
			Superficie (ha)	% (①)		Superficie (ha)	% (②)	Différence des % (①) - (②)	Différence superficie			
à caractère résidentiel	Zones Urbaines	Zone UA	36.11	1.3%	Zone Ucentre	6.4	0.2%	(superficie en ha)				
		Zone UC	43.37	1.6%	Zone Uhabitat	70.0	2.6%					
					Zone Uhameau (-p / DLM)	22,1						
		Sous-total	79.48	2.9%	Sous-total	98,5	3,6%					
	Zones A Urbaniser	Zone 2NA	29.72	1.1%	Zone AU1	4.5	0.2%					
		Zone 2NAI	3.75	0.1%	Zone AU1c	1.1	0.0%					
		Zone 2NAIx	0.37	0.0%								
			Sous-total	33.84	1.2%	Sous-total	5.6	0.2%				
TOTAL		113.32	4.2%	TOTAL		104,1	3.8%	-0,4%	-9,22			
à caractère artisanal ou économique	Zones Urbaines	Zone UZ	11.22	0.4%	Zone Uartisans	2.7	0.1%	0.2%	5.5			
					Zone Uactivités	11.3	0.4%					
					Zone Uactivités-dépôts	0.5	0.0%					
					Zone Uactivités-stockage	0.5	0.0%					
					Zone Uactivités-p	1.3	0.0%					
					Sous-total	16.3	0.6%					
				Zone Ueqpt pub	0.9	0.0%						
		Sous-total	11.22	0.4%	Sous-total	17.1	0.6%					
Zones A Urbaniser	Zone 3NA	2.25	0.1%	Zone AU2	1.9	0.1%						
						0.0%						
		Sous-total	2.25	0.1%	Sous-total	1.9	0.1%					
TOTAL		13.47	0.5%	TOTAL		19.0	0.7%					
à caractère de loisirs, hameaux et écarts	Zones	Zone NCa	40.40	1.5%				-5.9%	-162,5			
		Zone NCc	3.25	0.1%								
		Zone NCt	117.08	4.3%						Zone ATouristique	5.0	0.2%
		Zone NB	6.78	0.2%								
	TOTAL		167.51	6.1%	TOTAL		5,0			0,2%		
à caractère agricole	Zones Agricoles	Zone NC	426.66	15.6%	Zone A	1107.8	40.6%	26.3%	718.1			
					Zone Ainc	37.0	1.4%					
	TOTAL		426.66	15.6%	TOTAL		1144.8			41.9%		
à caractère naturel	Zones Naturelles	Zone ND	2006.04	73.6%	Zone N	1076.4	39.4%	-20.2%	-549.4			
					Zone NDoubs	164.6	6.0%					
					Zone Nprotege	215.6	7.9%					
	TOTAL		2006.04	73.6%	TOTAL		1456.6			53.4%		
Total général			2727.00	100%	Total général		2729.6	100.0%	0.0%			

Note du Commissaire Enquêteur :

Les espaces naturels et forestiers, ainsi que les espaces agricoles représentent plus de 95% de la surface du zonage proposée, ils progressent de 169 ha par rapport au POS. Les espaces des zones urbaines ou à urbaniser diminuent quant à elles de plus de 9 ha avec comme explication la densification en « dents creuses » dans le tissu urbains centraux. Le PLU est donc particulièrement vertueux en ce concerne l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

- Les emplacements réservés (ER)

Selon l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés sont des servitudes d'urbanisme qui ont pour conséquence de « geler » les autres projets sur le terrain concerné.

Le document d'urbanisme comporte également 6 emplacements réservés, retenues pour la construction et l'aménagement futur des édifices ou des équipements publics :

1 - Aménagement d'une salle polyvalente à vocation mixte : socioculturelle, spectacles, de réunion, en complément de la salle existante. A prévoir rue de la Sablière à proximité des places de stationnements du couvent des Minimes pour en mutualiser l'utilisation et éviter d'artificialiser davantage de terrains pour du parking

2 -Aménagement de voirie et de sécurisation entre les rues Pasteur et des Epinottes,

3 -Aménagement de voirie et desserte de la zone AU2 d'extension des Epinottes

4 -Aménagement de voirie et de sécurisation de la desserte Sud-Est de la zone artisanale de la Tuilerie

5 -Aménagement de la rue Volta

6 - Création d'un espace vert avec perspectives visuelles sur le Val de Morteau à l'interface des rues de la Fruitière, de Bellevue et de l'aménagement final du quartier du Champ Prouvet.

Note du Commissaire Enquêteur :

Les emplacements réservés semblent nécessaires et utiles.

- Les éléments caractéristiques du paysage ou patrimonial à préserver (L123-19 et 23)

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

Selon l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

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

Note du Commissaire Enquêteur :

Cette problématique a bien été prise en compte dans le projet. Ces protections règlementaires permettent de préserver des éléments patrimoniaux et naturels emblématiques du village.

- *Les continuités écologiques*

Le zonage du PLU intègre bien la préservation des secteurs à enjeux pour la trame verte et bleue à l'échelle locale :

- Les secteurs à enjeux pour la biodiversité et pour les espèces remarquables correspondent à des secteurs Nprotégé ou NDoubs ; il en va de même pour les secteurs de ZNIEFF de type I ou en APPB. Les zones humides correspondent à des zones N, Nprotégé ou NDoubs.
- Les secteurs de qualité écologique très bonne à exceptionnelle figurent tous en zone Nprotégé ou NDoubs.
- Les secteurs de bonne qualité écologique d'une certaine taille figurent tous en zone Nprotégé ou NDoubs. Les secteurs de petite taille en zone N ou à la rigueur A. Les secteurs de qualité écologique moyenne se trouvent surtout en zone N ou N Protégé ou à la rigueur en zone A.
- Les secteurs AU ne se trouvent pas sur des secteurs d'habitats patrimoniaux.
- Les zones humides issues de l'étude d'environnement ont toutes été placées en zone Nprotégé ou NDoubs, y compris les zones de très petite taille et y compris les zones signalées comme potentiellement humides à dire d'expert.

Les continuités écologiques ont donc été protégées au maximum des compétences du PLU.

Le PLU de Montlebon aura donc une incidence très positive sur les continuités écologiques en relation avec les zones Natura 2000.

Note du Commissaire Enquêteur :

Le dossier prend bien en compte cette problématique avec la localisation des axes principaux de déplacement de la faune en général et de la faune liée aux zones humides. Elles sont cohérentes et pertinentes.

- *Impacts environnementaux*

Le PADD ayant été débattu après le 1^{er} février 2013 et le territoire communal n'étant pas impacté directement par un site Natura 2000, le projet PLU a été transmis à l'autorité environnementale qui ne l'a pas soumis à évaluation environnementale.

✓ Sur ses milieux naturels

En dehors de cet équilibre général, le PLU propose aussi un certain nombre de mesures particu-

lières en vue de la préservation de l'environnement :

- Développement de l'urbanisation principalement au sein de la tache urbaine en dents creuses
- Classement majoritaire en zone « N » et en zone « A » de plus 95% du territoire communal.

La réalisation d'une carte des qualités écologiques⁴ à partir de l'ensemble des observations effectuées sur le terrain permet de mettre en évidence de façon plus directe et synthétique l'intérêt relatif présenté par les différentes unités rencontrées.

À cet effet, une échelle comprenant 9 classes de qualité écologique est utilisée, ainsi qu'une rubrique "hors-classe" excluant les zones urbanisées, non évaluables selon les mêmes critères.

hors-classe

niveau 1 : qualité écologique très faible

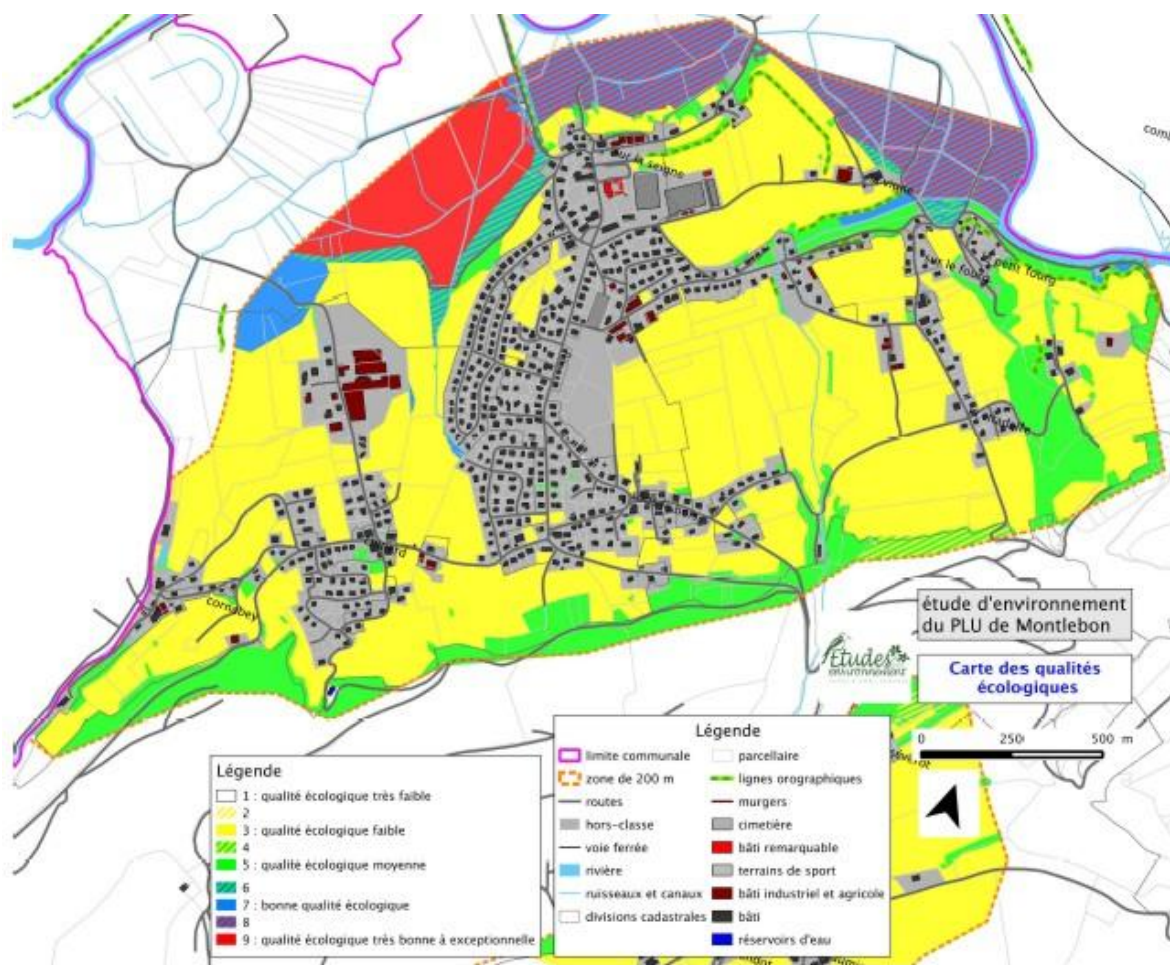
niveau 3 : qualité écologique faible

niveau 5 : qualité écologique moyenne

niveau 7 : bonne qualité écologique

niveau 9 : qualité écologique très bonne à exceptionnelle

Cette carte permet de mettre en évidence les zones de plus grand intérêt et de hiérarchiser les différents milieux entre-eux.



En conclusion, le projet de PLU de la commune de Montlebon ne présentera aucune incidence sur l'environnement et notamment sur les espaces les plus sensibles qui ont été préservés dans le cadre du projet.

Note du Commissaire Enquêteur :

Les impacts environnementaux seront faibles puisque que les zones urbaines ou à urbaniser se développent principalement à l'intérieur du tissu urbain. Les terrains qui seront urbanisés sont tous considérés comme ayant une qualité écologique faible. Les milieux naturels sont donc majoritairement bien préservés de l'urbanisation.

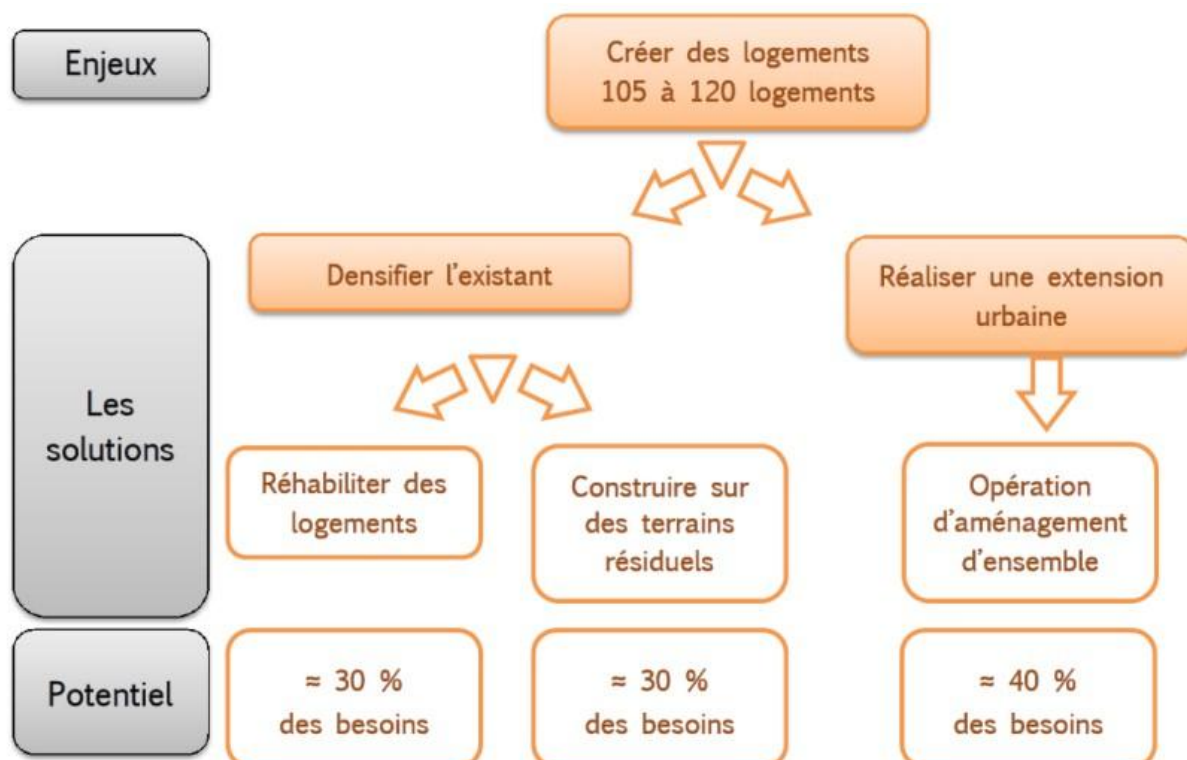
- *Par rapport à la consommation de l'espace et l'étalement urbain*

Pour les besoins en matière d'habitat, les possibilités à construire doivent permettre de satisfaire aux objectifs fixés en matière de développement du parc de logements, c'est-à-dire 7 à 8 logements par an pour les quinze prochaines années, soit entre 105 à 120 logements.

Pour répondre à la demande en logements, plusieurs moyens peuvent être développés :

Il est possible de réutiliser ou de créer de nouvelles habitations au sein même du village ou alors de prévoir une extension qui sera davantage consommatrice de l'espace.

Après analyse des potentialités de construction de logements, le bilan suivant de la politique d'aménagement et de développement du parc des résidences a été dressé :



Ce projet de développement de l'habitat devrait conduire à une modération de la consommation de l'espace grâce à :

- la maîtrise d'une croissance démographique, modérée, cohérente et adéquate au village, à son cadre de vie, son environnement naturel de qualité, ses services publics, et équipements
- infrastructures publiques,

- l'utilisation des « anciennes fermes » et constructions vides présentes sur le territoire communal et correctement desservies (voirie, eau potable, électricité,..) en y encourageant la création de nouveaux logements.
- l'amélioration de la densité des logements sur la commune, et de la concentration des constructions à l'intérieur de l'agglomération par :
 - o la construction dans les interstices non bâtis dans l'agglomération,
 - o le renouvellement urbain,
 - o l'augmentation des possibilités de densifier et de construire à l'intérieur des parcelles déjà bâties situées dans les zones urbaines et à urbaniser,
 - o la démocratisation du logement collectif moins consommateur d'espace.
 En effet, les lotissements les plus anciens de Montlebon, présentent une densité de construction faible d'environ 10 logements par hectare alors que les opérations les plus récentes ont une densité de 22 logements par hectare en raison de programmes de logements diversifiés mêlant maisons individuelles, maisons jumelées et petits immeubles collectifs.

Ces partis d'aménagement ambitieux devraient permettre de réduire significativement la consommation des espaces naturels ou agricoles à moins de 1 hectare par an contre 1,7ha/an à 2ha/an entre 1990 et 2016, conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové de 2014.

La superficie qui sera artificialisée lors de la mise en œuvre du Plan Local d'urbanisme correspondrait à la somme des superficies de l'ensemble des zones à urbaniser (AU1, AU1c et AU2, soit 7,5ha) ainsi que la surface des dents creuses qui pourront être aménagées (4,7ha).

Evolution de l'emprise urbaine attendus lors de la mise en œuvre du PLU			
Année	Différences d'années	Superficie artificialisée (en ha)	Estimation de la consommation urbaine (ha/an)
2017			
	15	12,2	0,81
2032			

Note du Commissaire Enquêteur :

Ce projet semble particulièrement vertueux en termes de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La consommation des espaces naturels et agricoles qui se situait entre 1.7ha/an et 2ha/an entre 1990 et 2016, devrait baisser drastiquement à un niveau moyen de 0.81ha/an. La politique volontariste de comblement des dents creuses, la réhabilitation des logements et les aménagements d'ensemble permettent donc de limiter le phénomène d'étalement urbain.

- Risques naturels et technologiques

- Risque d'inondation

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation du Doubs amont, approuvé le 1 juin 2016 par arrêté préfectoral. La zone inondable à proximité directe du Doubs.

- Risque sismique

La commune est classée dans la zone de sismicité modérée. Les projets de construction doivent prendre en compte, dans leur conception, leur structure et leur organisation, les normes parasismiques en vigueur. Ces règlements ont pour objectif d'assurer la sécurité des personnes principalement et de limiter les dommages causés par un séisme éventuel.

- Risques technologiques

Le territoire communal est traversé par une canalisation de transport d'hydrocarbures. Le pipeline du Jura, de 406mm de diamètre, est destiné au transport d'hydrocarbures liquides entre le dépôt de Gennes et la raffinerie de Cressier en Suisse.

Conformément aux préconisations et recommandations des services de l'Etat et de la Société Française du Pipeline du Jura, il importe de restreindre les possibilités à construire à proximité de la canalisation :

- les établissements recevant du public, les immeubles de grandes hauteurs, sont à proscrire dans la zone des premiers effets létaux,
- En cas de projets de constructions à l'intérieur de la zone des effets irréversibles, il convient de prendre l'attache de la Société Française du Pipe-Line du Jura pour une analyse des risques liés à la canalisation. La mise en place de dispositifs pourra être envisagée pour en réduire l'aléa.

Note du Commissaire Enquêteur :

Les risques naturels et technologiques sont bien pris en compte. Des préconisations spéciales seront à prendre en compte lors de construction (normes parasismiques, préconisation pipeline...)

- *L'assainissement*

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

La station d'épuration à Grand Combe Châteleu a été mise en fonctionnement en 2016. Elle admet une capacité de filtration de 9000 équivalents-habitants et traitera les eaux usées de Grand Combe Chateleu, des Gras, de Montlebon et des quartiers Ouest de Morteau.

En ce qui concerne l'assainissement non collectif, le Service Public d'Assainissement Non Collectif a été créé au 1er janvier 2011 par délibération du Conseil Communautaire en date du 5 novembre 2010. Les missions du SPANC s'arrêtent aux contrôles des installations neuves et anciennes. Il existe 184 installations recensées sur le territoire communal.

Note du Commissaire Enquêteur :

Les capacités de la nouvelle station d'épuration de Grand Combe Châteleu sont aujourd'hui suffisantes pour pallier l'augmentation de la population à long terme pour les habitations reliées à l'assainissement collectif.

- *L'alimentation en eau potable*

La commune de Montlebon est alimentée par une source située à 950 mètres d'altitude dans la forêt communale de Derrière-le-Mont, au lieu-dit « La Douve ». La source alimente également une grande partie de la commune de Morteau et les SIE des Combes.

La ressource en eau appartient à la commune de Montlebon.

Le captage et la conduite principale ont été construits par la commune de Morteau, qui en est propriétaire. Ils ont été mis en service en 1924.

En 2002, un réservoir de tête de 400 m³ et une station d'ultrafiltration d'une capacité de 2000m³ par jour ont été construits sur le site pour sécuriser l'alimentation en eau potable des deux communes.

Les ouvrages de production et de distribution de l'eau potable font l'objet d'une convention entre les deux communes. La vente d'eau de Montlebon à Morteau fait l'objet d'un contrat de vente en gros.

Les ouvrages de traitement, de stockage et de pompage sont équipés de systèmes de télégestion et alarme.

La maintenance de la station d'ultrafiltration, sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Montlebon est déléguée à un prestataire.

La gestion de l'eau est communale (régie publique).

En 2015, les quantités moyennes suivantes ont été observées :

- Morteau: 1300 à 1500 m³/jour
 - Montlebon : 300 à 400 m³/jour
- soit un total de 1800 à 1900 m³/jour.

La capacité de traitement de la station est de 2000 m³/jour.

L'amélioration de la performance du réseau de distribution de Montlebon (cf infra) contribuera à réduire la consommation à 280 à 290 m³/jour (estimation 2015 avec une population de 2000 habitants).

De son côté, la commune de Morteau exploite depuis 2012 un nouveau forage au « Bois Robert », d'une capacité de 1200 m³/jour, pour compléter ses ressources en eau. Le prélèvement du « Cul de la Lune » en nappe alluviale et de mauvaise qualité a été fermé. D'après le dossier d'enquête publique de 2015 pour la protection du captage, ce nouveau prélèvement représente potentiellement 65 à 75% des besoins en eau de la commune de Morteau et du SIE du plateau des Combes.

Note du Commissaire Enquêteur :

La future consommation d'eau a bien été prise en compte. L'amélioration de la performance du réseau de distribution de Montlebon couplée au nouveau forage de Morteau permettra de suppléer l'augmentation de la consommation en eau potable lié à l'évolution de la démographie.

- Incidences du PLU sur les zones Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socioéconomiques.

Le territoire communal de Montlebon n'est pas couvert par une zone Natura 2000. Les zones les plus proches sont situées à vol d'oiseau à :

- 10 km de la zone Natura 2000 des vallées du Dessoubre, de la Rêverotte et du Doubs;
- 13 km de la zone Natura 2000 de la vallée de la Loue ;
- 14 km de la zone Natura 2000 de la tourbière des Cerneux-Gourinot et zones humides environnantes : les Seignes des Guinots, le Verbois ;
- 17 km de la zone Natura 2000 du complexe de la Cluse-et-Mijoux ;

- 23,5 km de la zone Natura 2000 du bassin du Drugeon.

Le territoire communal de Montlebon est situé à distance d'autres zones Natura 2000. Les traçages colorimétriques réalisés à Montlebon ou sur les communes proches ne montrent pas de relations souterraines probables avec les sites Natura 2000.

Le projet PLU a été transmis à l'autorité environnementale qui ne l'a pas soumis à évaluation environnementale.

Note du Commissaire Enquêteur :

L'éloignement des sites Natura 2000 du territoire communal de Montlebon, ainsi que l'absence de relation hydrogéologique rend tout impact résultant du PLU peu probable.

- *SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée*

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a défini les principes d'une nouvelle politique de l'eau en affirmant que l'eau est un patrimoine commun dont la gestion équilibrée est d'intérêt général. La loi a mis en place des outils de planification décentralisée pour faciliter la mise en œuvre de cette politique :

- Les SDAGE, élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin.
- Les SAGE, élaborés à une échelle plus locale (bassin versant d'une rivière, système aquifère, etc...), lorsque cela est nécessaire, par une commission locale de l'eau.

La commune de Montlebon fait partie du périmètre du SDAGE « Rhône-Méditerranée ». Elle n'est pas comprise dans le périmètre d'un SAGE. Le PLU doit être compatible avec le SDAGE.

Le 20 novembre 2015, le comité de bassin a adopté le SDAGE 2016-2021 et a donné un avis favorable au Programme de mesures qui l'accompagne. Ces deux documents ont été arrêtés par le préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et sont entrés en vigueur le 21 décembre 2015. Ils fixent la stratégie 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Le SDAGE 2016-2021 comprend 9 Orientations Fondamentales :

OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique.

OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.

OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.

OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.

OF 4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.

OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.

OF 5A : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle.

OF 5B : Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.

OF 5C : Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses.

OF 5D : Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles.

OF 5E : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine.

OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides.

OF 6A : Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques.

OF 6B : Préserver, restaurer et gérer les zones humides.

OF 6C : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau.

OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.

OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Les zones humides ont été identifiées. Elles sont majoritairement préservées de l'urbanisation par un classement en zone naturelle.

Il est exigé que 20% du terrain de la construction soit végétalisé pour être conforme au SDAGE, et réduire les ruissellements dus aux surfaces imperméabilisées.

Les continuités écologiques ont été identifiées dans le diagnostic environnemental ; elles sont préservées de l'urbanisation par un classement en zone naturelle ou agricole.

La station d'épuration à Grand Combe Châteleu a été mise en fonctionnement en 2016. Elle admet une capacité de filtration de 9000 équivalents-habitants et traitera les eaux usées de Grand Combe Châteleu, des Gras, de Montlebon et des quartiers Ouest de Morteau.

Note du Commissaire Enquêteur :

L'étude prend bien en compte les zones humides et leur localisation.

Le règlement de la zone Ndoubs, concernant une importante zone humide le long du Doubs, autorise les affouillements et exhaussements de sol pour la création d'étang ou de constructions, ce qui est contraire aux préconisations du SDAGE.

La station d'épuration de Grand Combe Châteleu est récente et sa capacité de filtration pour la population actuelle et future.

E. Les Orientations d'aménagement et de Programmation

En application de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

En application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En application de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune, favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces, comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces

publics, et adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Elles concernent :

- Cinq quartiers à aménager :
 - Le Bas des Genévriers (plusieurs parcelles privées prévues pour une opération d'ensemble – organisation des voies de circulation et sauvegarde d'un visuel),
 - la fin d'aménagement du quartier de Champs Prouvet (parcelles en bordure de voie au village – définition de sous-secteurs avec logements collectifs),
 - aménagement de 2 interstices à l'entrée SUD du village (cheminements doux et desserte),
 - urbanisation du parc Vermot-Gaud au cœur du village (habitat collectif),
 - l'aménagement de la zone AU1 du Haut de Chinard (densité de 40 logements).
 - L'aménagement de la zone d'activité de Chinard (intégration paysagère et renforcement du corridor vert),
 - Le développement de liaisons douces, l'aménagement des rives du Doubs, des espaces à préserver de la construction (vue ou aspect paysager).

Note du Commissaire Enquêteur :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes et proportionnées aux enjeux. Elles prennent en compte favorablement la consommation d'espace, les futurs aménagements et les liaisons douces.

F. Compatibilité avec les documents cadres supra-communaux

- Avec le SCOT du Pays Horloger

L'élaboration d'un SCOT sur le Pays Horloger est actuellement en discussion. Le périmètre du SCOT du Pays Horloger a été arrêté le 20 janvier 2015. Le travail d'élaboration du SCOT est en cours.

Note du Commissaire Enquêteur :

Le SCOT n'étant à ce jour pas finalisé, il est impossible de se prononcer sur la compatibilité du PLU avec le SCOT.

- le SAGE Haut-Doubs et Haute Loue (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Haut-Doubs)

Le SAGE est un document de planification qui fixe des objectifs d'utilisation et de production quantitative et qualitative de la ressource en eau sur un territoire hydrographique cohérent. Il est doté d'une portée juridique : le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

Les berges du Doubs de Remonot à Villers le Lac sont considérées dans le SAGE comme des secteurs marqués par un déficit anormal de ripisylve. Ainsi, afin de préserver la végétation des berges, qui joue un rôle essentiel notamment pour les habitats biologiques, la lutte contre l'érosion, le maintien

d'une température modérée dans le cours d'eau, les opérations de re-végétalisation des berges, par des espèces adaptées, sont encouragées sur ce tronçon du Doubs.

Note du Commissaire Enquêteur :

Le projet de PLU est compatible avec la le SAGE Haut-Doubs et Haute Loue avec notamment la préservation des espaces naturels et le classement des berges du Doubs en zone NDoubs.

- *Avec la Charte du Pays horloger*

Le projet de PLU devra être compatible avec la charte du Pays Horloger adopté en 2002, dont les objectifs principaux sont :

Enjeu n°1 : le maintien de la diversité des activités économiques

- ♦ Orientation n°1 : Mettre les moyens du territoire au service du développement économique
- ♦ Orientation n°2 : Maintenir et renforcer le tissu économique
- ♦ Orientation n°3 : Adapter la main d'œuvre aux besoins des entreprises

Enjeu n°2 : L'homogénéisation de l'offre de services et d'équipements

- ♦ Orientation n°1 : Coordonner et adapter les services aux personnes
- ♦ Orientation n°2 : Favoriser l'accessibilité et la proximité des services
- ♦ Orientation n°3 : Donner la possibilité de se loger à tous et à tous les âges

Enjeu n°3 : La qualité et l'attractivité de l'offre culturelle, sportive et de loisirs

- ♦ Orientation n°1 : Valoriser et communiquer sur l'identité du Pays Horloger
- ♦ Orientation n°2 : Développer les pratiques culturelles, sportives et de loisirs
- ♦ Orientation n°3 : Proposer une offre et des équipements de proximité

Enjeu n°4 : L'organisation de l'offre de tourisme vert

- ♦ Orientation n°1 : Coordonner l'offre touristique
- ♦ Orientation n°2 : Soutenir les initiatives en matière de tourisme vert

Enjeu n°5 : La qualité environnementale et paysagère

- ♦ Orientation n°1 : Protéger et promouvoir la qualité environnementale
- ♦ Orientation n°2 : Préserver et promouvoir les paysages formant l'identité naturelle du Pays

Note du Commissaire Enquêteur :

Le projet de PLU est compatible avec la charte du Pays Horloger avec notamment la préservation des espaces naturels et du patrimoine formant l'identité naturelle du Pays.

- *Avec le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)*

Le Département, en lien avec l'Etat, s'est ainsi doté d'un Plan départemental de l'habitat (PDH) qui est applicable sur la période 2014-2019 (arrêté conjoint n°2014 du 19 août 2014).

Le diagnostic établi dans le cadre du PDH ayant mis en évidence sur la zone frontalière les enjeux suivants :

- la maîtrise des coûts du foncier et de l'immobilier,
- la maîtrise du coût du logement (loyer et charges – chauffages et fluides) pour permettre aux ménages de se loger à un taux d'effort acceptable, notamment par la production de logements aidés,
- le développement de politiques foncières permettant de mieux maîtriser le développement résidentiel,
- le développement de stratégies intercommunales, notamment en matière d'habitat,
- la lutte contre les conflits d'usage des espaces entre « habitat » et « activité agricole »,
- l'observation des évolutions du territoire dans un secteur impacté par le marché de l'emploi suisse,
- le soutien au développement des documents d'urbanisme PLU et PLU intercommunaux.

Note du Commissaire Enquêteur :

Le projet de PLU ne s'inscrit pas en contradiction avec les orientations du Plan Départemental de l'habitat.

G. Synthèse du Chapitre

Les espaces naturels et forestiers, ainsi que les espaces agricoles représentent plus de 95% de la surface du zonage proposée, ils progressent de 169 ha par rapport au POS. Les espaces des zones urbaines ou à urbaniser diminuent quant à elles de plus de 9 ha avec comme explication la densification en « dents creuses » dans le tissu urbains centraux. Le PLU est donc particulièrement vertueux en ce concerne l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Les délimitations des zones Uhabitat sont cohérentes et dessinées équitablement. Elles n'empiètent pas sur des zones Naturelles ou Agricoles. Toutefois certains décrochements dans le zonage paraissent ne pas respecter le principe d'équité.

Le règlement est cohérent et correspond aux enjeux.

Les emplacements réservés semblent nécessaires et utiles.

La problématique des éléments paysagers et patrimoniaux à préserver a bien été prise en compte dans le projet. Ces protections règlementaires permettent de préserver des éléments patrimoniaux et naturels emblématiques du village.

Le dossier prend bien en compte la problématiques des continuités écologiques avec la localisation des axes principaux de déplacement de la faune en général et de la faune liée aux zones humides. Elles sont cohérentes et pertinentes.

Les impacts environnementaux seront faibles puisque que les zones urbaines ou à urbaniser se développent principalement à l'intérieur du tissu urbain. Les terrains qui seront urbanisés sont tous considérés comme ayant une qualité écologique faible. Les milieux naturels sont donc majoritairement bien préservés de l'urbanisation.

Ce projet semble particulièrement vertueux en termes de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La consommation des espaces naturels et agricoles qui se situait entre 1.7ha/an et 2ha/an entre 1990 et 2016, devrait baisser drastiquement à un niveau moyen de

0.81ha/an. La politique volontariste de comblement des dents creuses, la réhabilitation des logements et les aménagements d'ensemble permettent donc de limiter le phénomène d'étalement urbain.

Les objectifs du PADD sont conformes à une petite ville située en milieu rural. Ils préservent l'identité du village en laissant à l'agriculture et aux milieux naturels une part importante de superficie communale, le tout en favorisant l'attractivité économique et sociale.

Au vu des enjeux, les objectifs du PADD apparaissent cohérents et pertinents.

Les risques naturels et technologiques sont bien pris en compte. Des préconisations spéciales seront à prendre en compte lors de construction (normes parasismiques, préconisation pipeline...)

Les capacités de la nouvelle station d'épuration de Grand Combe Châteleu sont aujourd'hui suffisantes pour pallier l'augmentation de la population à long terme dans le futur pour les habitations reliées à l'assainissement collectif.

La future consommation d'eau a bien été prise en compte. L'amélioration de la performance du réseau de distribution de Montlebon couplée au nouveau forage de Morteau permettra de suppléer l'augmentation de la consommation en eau potable lié à l'évolution de la démographie.

L'éloignement des sites Natura 2000 du territoire communal de Montlebon, ainsi que l'absence de relation hydrogéologique rend tout impact résultant du PLU peu probable.

L'étude prend bien en compte les zones humides et leur localisation.

Le règlement de la zone Ndoubs, concernant une importante zone humide le long du Doubs, autorise les affouillements et exhaussements de sol pour la création d'étang ou de constructions, ce qui est contraire aux préconisations du SDAGE.

La station d'épuration de Grand Combe Châteleu est récente et sa capacité de filtration pour la population actuelle et future.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation sont cohérentes et proportionnées aux enjeux. Elles prennent en compte favorablement la consommation d'espace, les futurs aménagements et les liaisons douces.

Le projet de PLU est compatible avec la charte du Pays Horloger avec notamment la préservation des espaces naturels et du patrimoine formant l'identité naturelle du Pays.

Le projet de PLU est compatible avec la le SAGE Haut-Doubs et Haute Loue avec notamment la préservation des espaces naturels et le classement des berges du Doubs en zone NDoubs.

Le projet de PLU ne s'inscrit pas en contradiction avec les orientations du Plan Départemental de l'habitat

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT

1. Désignation du commissaire enquêteur

La commune de Montlebon a demandé, le 23 avril 2018, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du POS, élaboration du PLU sur la commune de Montlebon.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon par un courrier en date du 03 mai 2018 (ordonnance n°E18000052/25), m'a désigné en tant que commissaire enquêteur, afin de conduire l'enquête publique.

2. Concertation préalable :

La concertation relative au Plan Local d'Urbanisme a été ouverte lors de la prescription de l'élaboration du PLU, par délibération du conseil municipal en date du 31 août 2011.

L'information du public a été réalisée selon les moyens suivants :

- Pendant la période des études, la conduite et la poursuite de la concertation ONT été annoncées par affichage aux panneaux municipaux et d'avis dans la presse :

- o Article dans le Bulletin municipal de janvier 2012, lequel est édité sous forme papier et distribué dans les boîtes aux lettres par les élus municipaux et est disponible en mairie

- o Article dans le Bulletin municipal de janvier 2013, lequel est édité sous forme papier et distribué dans les boîtes aux lettres par les élus municipaux et est disponible en mairie

- o Annonce de la révision du POS en date du 17 mars 2013 (Est Républicain)

- o Article sur la concertation publique sur le PLU du 13 avril 2013 (Est Républicain)

- o Affiche sur la concertation publique courant avril 2013

- o Annonce réunion publique dans l'Est républicain en décembre 2013

- o Article dans le Bulletin municipal de janvier 2014, lequel est édité sous forme papier et distribué dans les boîtes aux lettres par les élus municipaux et est disponible en mairie

- o Affichage et diffusion sur le site internet de la mairie du compte-rendu du conseil municipal du 23 janvier 2014 de débat sur le PADD

- o Article dans le Bulletin municipal de janvier 2015, lequel est édité sous forme papier et distribué dans les boîtes aux lettres par les élus municipaux, est disponible en mairie et est diffusé sur le site internet de la mairie

- o Article dans l'actu Belmontoise de mai 2015, bulletin édité sous forme papier et distribué dans les boîtes aux lettres par les élus municipaux, disponible en mairie et diffusé sur le site internet de la mairie

- o Affichage et diffusion sur le site internet de la mairie du compte-rendu du conseil municipal du 14 décembre 2015 de débat sur le PADD

- o Article dans le Bulletin municipal de janvier 2016, lequel est édité sous forme papier et distribué dans les boîtes aux lettres par les élus municipaux, est disponible en mairie et est diffusé sur le site internet de la mairie

- o Article dans l'actu Belmontoise de Juillet 2016, bulletin édité sous forme papier et distribué dans les boîtes aux lettres par les élus municipaux, disponible en mairie et diffusé sur le site internet de la mairie

- o Article dans le Bulletin municipal de janvier 2017, lequel est édité sous forme papier et distribué dans les boîtes aux lettres par les élus municipaux, est disponible en mairie et est diffusé sur le site internet de la mairie

- o Affichage et diffusion des comptes rendus des conseils municipaux relatant l'avancement des études sur le PLU en date des 2 juin 2014, 16 févr. 2015, 11 mai 2015, 27 août 2015, 5 oct. 2015, 9 nov. 2015, 7 déc. 2015, 11 janv. 2016, 22 févr. 2016, 7 mars 2016, 11 juil. 2016, 23 mai 2016, 13 févr. 2017, 12 juin 2017

- Une première réunion publique, annoncée par voie de presse début décembre 2013, et d'affichage sur les panneaux de la mairie, s'est tenue le 11 décembre 2013 à 20 heures en mairie de Montlebon, avec présentation de la nature, du contenu et effets d'un PLU, des principales con-

traintes environnementales, géographiques, patrimoniales, de développement durable de la commune, des évolutions démographiques, des ménages, du parc de logements...

- Une seconde réunion publique, annoncée par voie d'affichage sur les panneaux de la mairie en juin 2015, s'est tenue le 22 juin 2015 à 20 heures en salle des fêtes de Montlebon, avec présentation du projet d'aménagement et de développement du PLU, des projets de plans de zonages du document d'urbanisme,...

Les personnes publiques associées ont été invitées à ces réunions publiques.

- Deux réunions publiques avec les agriculteurs de Montlebon et leur représentant de la Chambre d'Agriculture les 10 janvier 2013 et 13 octobre 2016.

Le public s'est manifesté lors des réunions publiques et dans le cahier de concertation, lequel comporte une trentaine d'observations ou demandes du public. Les suggestions ont été étudiées en commission urbanisme les 11/06/2015 et 23/11/2016.

Par ailleurs, pendant la période de concertation du 31 août 2011 au 3 juillet 2017, les contacts avec la population et les élus municipaux se sont placés dans une démarche d'information régulière et continue et d'échange d'informations et de points de vue avec la population.

Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont donc été mises en œuvre et complétées tout au long de la procédure de révision.

Cette concertation a permis aux habitants de comprendre ET mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la Commune.

Les principales interrogations et remarques des habitants ont porté sur :

- Des demandes de classement en zone constructible de parcelles ne l'étant pas,
- Des demandes de maintien en zone constructible de parcelles destinées à ne plus l'être pour des raisons de protection de l'environnement ou pour des raisons de risques,
- Des réflexions sur les zones touristiques et les zones destinées au service public ainsi qu'aux refuges,
- Des demandes d'informations sur les contraintes architecturales, contraintes de distance par rapport aux limites de terrain et des contraintes de surface minimum,
- Des demandes sur la possibilité de prévoir des toitures terrasses,
- Le classement de certaines parcelles en zone artisanale ou en zone d'habitation.

La commission urbanisme a analysé l'ensemble des observations contenues ou versées au « cahier de concertation » et en a tenu compte dans la mesure du possible dans l'élaboration du document d'urbanisme.

Note du Commissaire Enquêteur :

La concertation a été réalisée dans les règles et a permis aux citoyens de s'exprimer en amont de l'arrêté-projet du PLU.

3. Composition et pertinence du dossier

Le dossier, qui a été mis à la disposition du public lors de la consultation, a été établi par la commune de Montlebon avec l'aide des bureaux d'études Aurélien Tissot URBANISME-AMENAGEMENT-FONCIER et de Guinchard Etudes en Environnement.

Ce document est constitué des pièces suivantes :

A. Note de présentation de l'enquête publique

B. Dossier arrêt du projet de PLU

- ✓ **Pièce N°1** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- ✓ **Pièce N°2** : Rapport de présentation (250 pages) avec en Annexes les Etudes Environnementales du Bureau Etudes en Environnement GUINCHARD de Villars-St-Georges (222 pages) :
- ✓ **Pièce N°3** : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ✓ **Pièce N°4** : Règlement du PLU (132 pages)
 - **4.1 Partie Ecrite**
 - **4.2 Partie graphique**
 - **4.3 Liste des emplacements réservés**
- ✓ **Pièce N°5** : Annexes du PLU
 - 5.1 Servitudes d'utilité publique et forêts relevant du régime forestier
 - 5.2 Annexes sanitaires
 - 5.3 Prescriptions acoustiques aux bords des voies de communication
 - 5.4 Projet de périmètre du droit de préemption urbain DPU
 - 5.5 Plan de réglementation des boisements
 - 5.6 Plan de prévention des risques d'inondation du Doubs Amont PPRI
- ✓ **Pièce N°6** : Porter à connaissance des services publics et sa partie complémentaire (141 pages)
- ✓ **Pièce N°7** : 7 : Arrêté du 4 mai 2016 d'examen environnemental au cas par cas du projet de PLU.

C. Avis des services et Personnes Publiques Associés

Note du Commissaire Enquêteur :

Il contenait toutes les informations nécessaires à une bonne compréhension du projet par le public. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés conformément à la loi.

4. Durée de l'Enquête Publique

Cette enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du vendredi 01 juin 2018 à 09h00 au lundi 02 juillet 2018 jusqu'à 12h inclus.

5. Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements

Le jeudi 10 mai 2018, le Commissaire Enquêteur s'est rendu en mairie de Montlebon pour une réunion avec Madame le Maire Catherine ROGNON et Mme KACZMAR adjointe à l'urbanisme qui lui ont exposé le projet. Les modalités de l'enquête publique (période, dates des permanences, lieu alloué au Commissaire Enquêteur et au public....) ont été définies.

Le Commissaire Enquêteur a pris soin d'aller visiter seul les lieux concernés par l'enquête. Ces visites se sont déroulées les samedi 16 juin et le lundi 02 juillet 2018.

6. Mesure de publicité

A. Annonces légales

La publication réglementaire a été faite dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

- ❖ L'Est Républicain
 - Le vendredi 11 mai 2018
 - Le vendredi 8 juin 2018
- ❖ La Terre de chez nous :
 - Le vendredi 11 mai 2018
 - Le vendredi 8 juin 2018

B. Affichage de l'avis d'enquête

Lors des cinq permanences tenues en mairie de Montlebon, le Commissaire Enquêteur put observer que l'affichage avait été correctement assuré, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

C. Autres mesures supplémentaires

Une annonce de l'enquête publique sur le site internet de la commune était visible, ainsi que sur la page Facebook de la commune.

7. Mise à disposition du dossier

Le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses remarques sur le registre d'observations côté et paraphé par le commissaire enquêteur déposés à la Mairie de Montlebon. Ils étaient accessibles aux jours et heures habituelles de la Mairie, à savoir le lundi de 14h à 17h, mardi, jeudi et vendredi de 9 h à 12h et de 14h à 17h, mercredi de 9 à 12h, samedi de 9h30 à 12h (semaines paires). Un poste informatique était à disposition en mairie pour pouvoir consulter le dossier.

Une adresse de courriel a été mise en place : enquetes-publiques@montlebon.fr

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la commune dont l'adresse est : <http://www.montlebon.fr/enquetes-publiques/plu>. Il était également possible de déposer ses observations directement sur ce site.

8. Permanences du Commissaire Enquêteur

Le commissaire s'est tenu à la disposition du public à la mairie :

❖ Le vendredi 01 juin 2018 de 09h00 à 12h00
7 personnes se sont présentées à la permanence, 3 observations ont été inscrites et 2 courriers annexés au registre.

❖ Le mardi 05 juin 2018 de 14h00 à 17h00
8 personnes se sont présentées à la permanence, 2 observations, 3 courriers et 1 courriel ont été inscrits ou annexés au registre.

❖ Le samedi 16 juin 2018 de 09h00 à 12h00
9 personnes se sont présentées à la permanence, 4 observations, 5 courriers et 2 courriels ont été annexés au registre.

❖ Le jeudi 21 juin 2018 de 14h00 à 17h00
7 personnes se sont présentées à la permanence, 2 observations, 5 courriers et 1 courriel ont été annexés au registre.

❖ Le lundi 02 juillet 2018 de 09h00 à 12h00
8 personnes se sont présentées, 2 observations ont été écrites, 7 courriers et 5 courriels ont été annexés au registre.

Le bilan comptable de la participation aux permanences est de 39 personnes.

Deux registres ont dû être utilisés pour recueillir toutes les observations, courriers et courriels.

Le bilan total incluant observations et courriers, hors et en période de permanence, est le suivant :

- 13 observations inscrites au registre.
- 22 courriers annexés au registre.
- 9 courriels annexés au registre

9. Réunions d'information et d'échanges

La nécessité d'une réunion d'information et d'échanges ne s'est pas fait ressentir durant la durée de l'Enquête Publique.

10. Formalités de clôture

A l'expiration du délai de l'enquête le lundi 02 juillet 2018 à 12h, le registre a été clos et signé par mes soins, en présence de Mme le Maire.

11. Synthèse du chapitre Organisation et Déroulement

Considérant les conditions de déroulement de l'enquête, j'estime que les règles de

procédures prévues par la loi ont été respectés et appliqués.

Aucun incident n'a été à déplorer. Aucune prolongation de l'enquête n'a été demandée.

Durant l'enquête et postérieurement, il n'a pas été porté à la connaissance du commissaire enquêteur un quelconque problème particulier.

J'estime que l'enquête publique s'est déroulée dans le cadre la réglementation en vigueur.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS

1. Bilan de l'enquête publique

Organisée conformément aux dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, une salle assurant la confidentialité ayant été mis à la disposition du commissaire enquêteur.

Dans le cadre des 5 permanences, 39 personnes se sont présentées à moi. Au cours de cette enquête, qui s'est déroulée du 1 juin au 2 juillet 2018, 13 observations ont été écrites ainsi que 22 courriers et 9 courriels ont été annexés au registre.

2. Contribution des Personnes Publiques Associées

L'article L.123-9 du code de l'urbanisme dispose que :

« (...) le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables. (...) ».

En juillet 2017, le dossier d'arrêt du PLU a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées. Sept P.P.A. ont répondu et ont donné un avis favorable au projet dont deux avec réserves.

❖ La préfecture qui émet un avis favorable sous réserve le 19 octobre 2017.

Le courrier contient 8 pages de remarques.

Les remarques principales sont :

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

- La compatibilité du PLU avec le SDAGE sur le thème des milieux aquatiques est assurée, il est toutefois nécessaire d'interdire les étangs et constructions en zone NDoubs. L'OAP de « Champ Prouvet » devrait tenir compte de la zone humide qui a été identifiée.

- Il conviendra de reprendre le règlement pour permettre l'ouverture de haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, pour le passage d'engins agricoles.

- Le règlement littéral devra interdire toute construction en zone NDoubs. Dans les zones d'aléa fort et très fort, il rappellera pour les zones concernées que le remblaiement et comblement des dolines et indices karstiques sont interdits.

❖ Avis de la CDPENAF :

- Avis favorable pour les STECAL de Meix Lagor et la Voie Bournez et un avis réservé pour les STECAL des sites de ski du Gardot et du Meix Busy (les règlements de ces 2 zones devront être modifiés en précisant explicitement les constructions permises).

- En ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Avis favorable sous réserve de limiter à un seul logement par exploitation, et de rechercher une compensation pour l'exploitant qui perd 1.8 ha. (GAEC Taureau-Schaller).

❖ Le conseil général du Doubs émet un avis favorable sur le projet présenté.

❖ La communauté de communes du Val de Morteau qui n'émet pas d'avis mais formule deux remarques sur le règlement et sur les enrochements végétalisés.

❖ Le PETR du Pays Horloger qui émet un avis favorable assorti de préconisations à ce projet sur la thématique commercial, sur les haies et sur la consommation d'espace.

❖ L'INAO ne s'oppose pas à ce projet dans la mesure où celui-ci a un impact très limité sur les Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) concernés.

❖ La Chambre Interdépartementale d'agriculture Doubs- Territoire de Belfort délivre un avis favorable en demandant de prendre en compte les remarques évoquées:

- Nous demandons que les règles d'éloignement reprennent les dispositions de l'article L 111-3 du code rural, ainsi que celles du RSD et de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux ICPE

- En ce qui concerne le logement de fonction, il convient de préciser que ce dernier doit s'implanter à proximité immédiate de l'exploitation, dans la limite de 100 mètres. Un seul logement de fonction est autorisé, même en cas d'exploitation sous forme sociétaire.

Note du commissaire

Les remarques des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) sont majoritairement favorables au projet.

3. Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès-verbal de synthèse

Le samedi 10 juillet 2018, le Commissaire Enquêteur a remis à Mme Le Maire de Montlebon le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique. Ce procès-verbal de synthèse est visible en **annexe 1**.

4. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Suite au procès-verbal de synthèse, le Maître d'ouvrage a fourni un mémoire en réponse le 24 juillet 2018 sous la forme d'un courrier de 5 pages (**annexe 2**). Ce courrier a été reçu en recommandé à notre domicile.

Les principaux thèmes développés sont :

I/ Demandes concernant le zonage

II / Demande concernant la zone d'activité de Chinard

III / Demandes concernant les immeubles, monuments, espaces publics à préserver et à mettre en valeur

IV / Observations concernant les emplacements réservés.

V / Observation concernant les pistes de ski et raquettes

V/ Observations concernant le règlement du PLU

5. Analyses des observations du public, des réponses du Maître d'ouvrage et Commentaires du Commissaire enquêteur

- Préambule

L'intégralité des argumentations des citoyens sont visibles en annexe 1. L'intégralité des réponses du maître d'ouvrage sont visibles en annexe 2.

A. 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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Effectivement une partie de la parcelle 2 se situe sur la voie communale. Avis favorable à une légère extension (environ 70m²), actuellement occupé par un potager et un petit garage, si elle permet d'agrandir la maison et ainsi de densifier le centre à moindre frais pour la consommation d'espaces naturels.

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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis favorable à la requête car le décrochement dans le zonage ne paraît pas équitable. De plus cette parcelle permettra de densifier le bâti dans une dent creuse.

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 la réflexion que cela serait la meilleure utilisation de son sol dans l'avenir.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis favorable à la requête car le décrochement dans le zonage ne paraît pas équitable et injustifié par rapport au voisinage.

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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Cette parcelle de taille importante est située à l'extérieur du bâti existant. Avis défavorable au nom de la lutte contre l'étalement urbain.

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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Une partie de la parcelle ZH23 « Le grand clos » se trouve dans la zone AU1c du « Champ Prouvet », l'autre partie qui concerne la majorité de la surface de cette parcelle se trouve à l'écart des habitations en plein champs. Même constat pour la parcelle ZC168 « Champs Michaud ». Avis défavorable au nom de la lutte contre l'étalement urbain.

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 nécessite 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 travers 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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Effectivement il nous paraît utile d'étudier au mieux l'implantation et le nombre des accès dans l'OAP et ce afin d'utiliser au mieux la surface constructible dans cette dent creuse.

Nous ne partageons pas l'avis sur la visibilité nulle à partir de la rue des Seignes donnant sur la rue des Creux, puisque nous avons mesuré une visibilité d'environ 50m en regardant sur la gauche depuis le STOP. Ce qui paraît suffisant pour la sécurité.

Avis défavorable à un classement en zone Uhabitat car ce secteur en dent creuse représente une réserve foncière importante à proximité du centre bourg. Les opérations d'aménagement d'ensemble permettront de densifier au mieux cet espace.

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

Nous nous opposons vivement à ce projet de PLU concernant la réquisition de notre parcelle 165 pour la zone AU1 et la création de la route passant devant la maison qui déplacer une zone humide dans le cadre de ce projet.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Si effectivement la photo du sondage 110 p41 du dossier 2-2-4 Guinchard zone humide n'apparaît pas (comme d'autres photos pour d'autres sondages), les résultats sont connus p40, « Pas de Trace d'Oxydation Réduction à 50 cm, sol très tassé pas de caractéristiques de zone humide ». Le sol n'est donc pas reconnu comme zone humide suivant l'étude GUINCHARD.

Toutefois la nature du sol qui semble argileux, doit être prise en compte pour les constructions de la zone AU1. C'est pourquoi je recommande que ces constructions soient inféodées à des études de sols et hydrologique avant le début des travaux et ce afin d'éviter des problèmes de circulations d'eau qui pourrait indirectement apparaître dans les zones périphériques, une fois la nature des sols changée.

Avis défavorable à un classement en zone Uhabitat car ce secteur en dent creuse représente une réserve foncière importante à proximité du centre bourg. Les opérations d'aménagement d'ensemble permettront de densifier au mieux cet espace.

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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

La parcelle a été reconnue zone humide suite à une étude pédologique du cabinet d'étude Guinchard. Même s'il existe des contraintes avec notamment la compensation de la destruction de la zone humide, il est toujours possible de construire sur cette parcelle. Avis défavorable à son déclassement de zone humide.

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

Demande que le classement de la parcelle 337 section AE soit maintenue en zone U et non en zone AU1 comme prévue dans le PLU, où une construction ne peut être édifiée que lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis défavorable, les plans d'aménagement d'ensemble permettent de densifier plus efficacement les dents creuses.

10 - M. CHOPARD Olivier et Mme DROMARD Magalie

Nous souhaitons conserver la parcelle 315 avec la même classification que celle de 2008 soit UHabitat.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis favorable à la requête car le décrochement dans le zonage ne paraît pas équitable. De plus cette parcelle permettra de densifier le bâti dans une dent creuse.

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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Cette parcelle de taille importante est située à l'extérieur du bâti existant. Avis défavorable au nom de la lutte contre l'étalement urbain.

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 est de combler les terrains encore inoccupés du centre du village.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)
--

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis favorable à une modification légère du cône de visibilité qui permettrait de combler une dent creuse et de densifier un peu plus la zone.

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 on 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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis favorable à la modification du cône de perspective visuel, il doit être possible de minimiser ce cône tout en gardant une perspective et en maximisant l'implantation du bâti, ce qui n'est actuellement pas le cas à mon avis. Avis défavorable sur le déclassement de la zone AU1, les plans d'aménagement d'ensemble permettent de densifier plus efficacement les dents creuses. Une conciliation avec le conseil municipal peut avoir lieu concernant la liaison routière.

B. 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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Les réseaux existent déjà. Les surfaces demandées par M DUCHET-ANNEZ sont importantes et constituent un étalement urbain sur des terres agricoles. Avis favorable à un classement en zone UHameau le long du chemin de sur le Fourg au Maucerneux entre les parcelles 46 et 151 et ainsi clore l'urbanisation de ce secteur.

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

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

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Cette parcelle de taille importante est située à l'extérieur du bâti existant. Avis défavorable au nom de la lutte contre l'étalement urbain.

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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis favorable au classement en zonage UHameau des parcelles 179-180 et 181 étant située en continuité du tissu urbain et ayant les réseaux à disposition.

Avis défavorable au classement en zone U de la parcelle N°14, située à l'écart du tissu urbain, au nom de la lutte contre l'étalement urbain.

4. SELARL DEVEVEY pour l'indivision ARNOUX

Propriétaire de la parcelle ZC50, sollicite le maintien du classement en zone U ou AU de la partie de leur parcelle, sise le long de la voie publique, derrière la maison existante et de part et d'autre de cette dernière ?

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis favorable au classement en zone U ou AU des terrains le long de la voie publique, les réseaux étant existant et du bâti existe déjà de l'autre côté de ces voies.

5- SELARL DEVEVEY pour Mme MICHEL Monique

Propriétaire d'une parcelle cadastrée section AC N°107, au lieu-dit « Au bas des Fourgs », souhaite que la partie supérieure de son terrain, située le long de la voie publique, demeure classée en zone urbaine du PLU.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis défavorable au nom de la lutte contre l'étalement urbain, la parcelle est située en dehors du bâti et fragmenterait le tissu agricole.

6- SELARL DEVEVEY pour M. BOURDENET Jean-Jacques

Propriétaire des parcelles cadastrées ZC N°79, 180 et 181 et ZC N°14, demande que ces parcelles soient classées en zone urbaine, voire AU, s'il convient de favoriser une urbanisation

par opération d'aménagement d'ensemble.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Voir observation N°3.

c. 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 Sarrazins. Ce terrain est déjà viabilisé.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Comme énoncé dans le PADD, l'urbanisation doit être recentrée et concentrée dans le village préférentiellement à toutes autres entités urbaines. Avis défavorable afin de limiter la consommation d'espaces dans des secteurs éloignés du centre urbain.

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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I).

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis défavorable au classement en zone constructible de la parcelle B97, située à l'écart du tissu urbain, au nom de la lutte contre l'étalement urbain.

Avis défavorable au reclassement de la parcelle E334, celle-ci étant située en zone Nprotégé.

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

Remarque qu'aucune zone possible de construction n'est ouverte dans les hameaux du Rondot et des

Vuillaumiers malgré les infrastructures existantes, et même des « dents creuses » (traitement différent d'avec le hameau des Sarrazins).

Observation de la municipalité

La commune comporte de nombreux « écarts » historiquement liés à l'implantation des fermes au cœur des terres exploitées. Elle compte également des zones de bâti très lâche, ne constituant pas un hameau regroupé (ex : le Rondot).

La possibilité de maintien de ces zones en secteurs urbanisables s'est fortement restreinte au fur et à mesure des évolutions réglementaires. Les délimitations ont été faites en lien avec les services de l'Etat.

Le classement de ces secteurs en zone agricole permet des évolutions des habitations existantes (construction d'annexe et extension possible mais limitée en surface) et le changement de destination est possible sur de nombreux bâtiments expressément identifiés (repérés en couleur violette sur les cartes des zonages – se référer à la légende).

Avis du Commissaire Enquêteur :

Les hameaux du Rondot et des Vuillaumiers ont effectivement des zones de bâti très lâche, la réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante. Avis défavorable au classement en zone UHameau.

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.

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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I).

Avis du Commissaire Enquêteur :

Comme énoncé dans le PADD, l'urbanisation doit être recentrée et concentrée dans le village préférentiellement à toutes autres entités urbaines. Avis défavorable au classement des parcelles ZIN°51 et N°117 afin de limiter la consommation d'espaces dans des secteurs éloignés du centre urbain.

Concernant le bâtiment au N°2 Les Sarrazins, des pourparlers peuvent avoir lieu avec la mairie pour voir la faisabilité d'un éventuel classement en bâtiment violet sur le règlement graphique avec une possibilité de changement de destination.

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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I).

Avis du Commissaire Enquêteur :

Comme énoncé dans le PADD, l'urbanisation doit être recentrée et concentrée dans le village préférentiellement à toutes autres entités urbaines. Avis défavorable afin de limiter la consommation d'espaces dans des secteurs éloignés du centre urbain.

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 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.

Observation de la municipalité

Cf courrier en annexe 2 du présent Rapport (§ I).

Avis du Commissaire Enquêteur :

Comme énoncé dans le PADD, l'urbanisation doit être recentrée et concentrée dans le village préférentiellement à toutes autres entités urbaines. Avis défavorable afin de limiter la consommation d'espaces dans des secteurs éloignés du centre urbain.

7- 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.

Observation de la municipalité

La commune comporte de nombreux « écarts » historiquement liés à l'implantation des fermes au cœur des terres exploitées. Elle compte également des zones de bâti très lâche, ne constituant pas un hameau regroupé (ex : le Rondot).

La possibilité de maintien de ces zones en secteurs urbanisables s'est fortement restreinte au fur et à mesure des évolutions réglementaires. Les délimitations ont été faites en lien avec les services de l'Etat.

Le classement de ces secteurs en zone agricole permet des évolutions des habitations existantes (construction d'annexe et extension possible mais limitée en surface) et le changement de destination est possible sur de nombreux bâtiments expressément identifiés (repérés en couleur violette sur les cartes des zonages – se référer à la légende).

Avis du Commissaire Enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante, il est possible à M. MAMET de faire évoluer son atelier (construction d'annexe et extension possible mais limitée en surface).

8-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.

Observation de la municipalité

La commune comporte de nombreux « écarts » historiquement liés à l'implantation des fermes au cœur des terres exploitées. Elle compte également des zones de bâti très lâche, ne constituant pas un hameau regroupé (ex : le Rondot).

La possibilité de maintien de ces zones en secteurs urbanisables s'est fortement restreinte au fur et à mesure des évolutions réglementaires. Les délimitations ont été faites en lien avec les services de l'Etat.

Le classement de ces secteurs en zone agricole permet des évolutions des habitations existantes (construction d'annexe et extension possible mais limitée en surface) et le changement de destination est possible sur de nombreux bâtiments expressément identifiés (repérés en couleur violette sur les cartes des zonages – se référer à la légende).

Avis du Commissaire Enquêteur :

Comme énoncé dans le PADD, l'urbanisation doit être recentrée et concentrée dans le village préférentiellement à toutes autres entités urbaines. Avis défavorable afin de limiter la consommation d'espaces dans des secteurs éloignés du centre urbain.

D. Immeubles, monuments, espaces publics à préserver et à mettre en valeur

Réponse générale de la municipalité concernant les emplacements réservés :

La commune a souhaité effectuer un repérage des constructions les plus représentatives de cette valeur patrimoniale et présentant les plus forts enjeux. Un travail de repérage spécifique a été réalisé par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement du Doubs, en lien avec les élus, pour recenser les constructions présentant un intérêt patrimonial et déterminer des règles de préservation spécifique à chaque immeuble.

Le but de cette identification n'est pas de sanctuariser l'existant, comme cela peut être le cas dans le cadre d'un classement au titre des monuments historiques, mais de conforter les constructions présentant un intérêt manifeste par leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales propres, ou par leur exposition dans le paysage, et d'émettre des prescriptions assurant des réhabilitations de qualité.

Les élus souhaitent rappeler que la commune est engagée dans la démarche de création du Parc Naturel Régional du Pays Horloger. Dans sa rédaction actuelle, le projet de Charte¹ affiche également une véritable ambition concernant le patrimoine. Le projet de charte préconise, entre autres, de hiérarchiser le patrimoine à préserver pour rationaliser les actions en s'appuyant sur les inventaires et de traduire cette préservation dans les documents d'urbanisme (cf. objectif 1.2.1 : préserver et valoriser le patrimoine bâti local caractéristique – page 49 et suivantes).

La commune a été précurseur de ces propositions dans le cadre de l'étude conduite avec le CAUE, comme le permet l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Il est précisé que cet article permet bien d'identifier et de localiser des constructions (et pas uniquement des secteurs), et le cas échéant émettre des *prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration*.

Les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine.

¹ Lien vers le projet de charte – version avril 2018 :

<http://www.pays-horloger.fr/franche-comte/355-haut-doubs/actions-projets/le-projet-de-pnr-du-doubs-horloger/la-phase-d-elaboration-de-la-charte/le-projet-de-charte.php>

1. M. SIMONIN Louis 15 les Sarrazins, Montlebon

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

Avis du Commissaire Enquêteur :

Ces remarques peuvent être prises en compte par le maître d'ouvrage.

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

L'inscription de la ferme de Volçon (N°38) dans les éléments 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.

- Avis du Commissaire Enquêteur :

Les données concernant la maison pourront être mises à jour dans le dossier. Le maître d'ouvrage devra vérifier la compatibilité du PLU avec l'AP de DUP du captage. Avis favorable pour la création d'un sas, à condition d'une intégration harmonieuse au bâti, qui serait utile en hiver.

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.

- Avis du Commissaire Enquêteur :

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

Toutefois je préconise une concertation entre les deux parties, car je pense qu'entre l'attachement des citoyens pour leur bâtisse et la volonté du conseil de préserver le patrimoine, les deux parties peuvent arriver à un compromis.

4- M et Mme RENAUD Claude

S'oppose au projet imposant de telles contraintes à leur propriété de derrière le Mont N°28.

- Avis du Commissaire Enquêteur :

Même avis que pour l'observation N°3.

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

S'oppose au classement de son habitation N°23 du 16 rue des Coquillards.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Même avis que pour l'observation N°3.

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

S'oppose au classement de ses habitations N°34 et 35 du Mont Dessus.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Même avis que pour l'observation N°3.

E. Concernant les emplacements réservés

Réponse générale de la municipalité concernant les emplacements réservés :

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

Les observations seront étudiées par la commune en séance de travail.

1- M. VUILLIER David et Sandra, 1 rue de Sobey, Montlebon

S'oppose au classement de leur parcelle N°389 rue de la Sablière en emplacement réservé N°1.

Propose deux suggestions, une limiter l'emplacement à la parcelle N°387, l'autre vendre en partie la parcelle N°387 et racheter l'équivalent sur la parcelle N°365.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis favorable pour une concertation sur le sujet. Il est effectivement possible d'arriver à un accord qui satisferait les deux parties.

2- M. SIMONIN Louis 15 les Sarrazins, Montlebon

S'oppose au classement de la parcelle N°389 rue de la Sablière en emplacement réservé N°1 appartenant/ à sa fille. L'achat était soumis au droit de préemption. Le conseil municipal par sa délibération du 06/08/2010 n'a pas préempté.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Idem observation N°1.

F. Secteur La Voie Bourney, La Saule

1- Mme SIMONIN Nathalie et M. CHEVENNEMENT David

Demande l'extension de la zone Atouristique des parcelles 480 et 483 au lieu-dit « La Voie Bourney »

Observation de la municipalité

Les 4 secteurs touristiques situés en zone agricole - dont celui de la Voie Bournez - ont été classés en STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) pour permettre le maintien et l'évolution de l'activité touristique existante. La loi ALUR a réaffirmé le caractère exceptionnel de ce type de classement, et les zones ont donc été délimitées géographiquement en se basant sur ce principe « d'exception à l'inconstructibilité ».

Avis du Commissaire Enquêteur :

L'avis du maître d'ouvrage est satisfaisant. Avis défavorable à l'agrandissement de la zone Atouristique.

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

Demande l'extension de la zone Atouristique au lieu-dit « La Voie Bourney ».

Observation de la municipalité

Les 4 secteurs touristiques situés en zone agricole - dont celui de la Voie Bournez - ont été classés en STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) pour permettre le maintien et l'évolution de l'activité touristique existante. La loi ALUR a réaffirmé le caractère exceptionnel de ce type de classement, et les zones ont donc été délimitées géographiquement en se basant sur ce principe « d'exception à l'inconstructibilité ».

Avis du Commissaire Enquêteur :

Idem observation N°1

3- SELARL DEVEVEY pour M. GARNACHE Gilbert

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

Demande que cette possibilité soit maintenue.

Observation de la municipalité

Pas de commentaire sur l'observation.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Sur ce point le règlement stipule :

Dans les secteurs prévus à la pratique du ski, sont autorisés les constructions et aménagements liés à la pratique du ski nordique et alpin :

- les constructions, installations et équipements propres aux remontées mécaniques,
- les constructions, installations et aménagements liés à la gestion et l'entretien des pistes nordiques,
- les constructions, installations destinées à l'entrepôt de matériels utiles et nécessaires à la gestion et l'entretien des pistes alpines et nordiques, ou aux remontées mécaniques (dameuses,), sanitaires publiques, locaux de billetterie,
- les refuges de contrôle des redevances, les postes de sécurité-infirmierie

Ce règlement nous semble complet et il existe de nombreuses possibilités de construction au service du public lié à la pratique du ski (sanitaires, poste de sécurité-infirmierie...). Avis défavorable à la modification du règlement.

4 - 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).

Observation de la municipalité

Les 4 secteurs touristiques situés en zone agricole - dont celui de la Voie Bournez - ont été classés en STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) pour permettre le maintien et l'évolution de l'activité touristique existante. La loi ALUR a réaffirmé le caractère exceptionnel de ce type de classement, et les zones ont donc été délimitées géographiquement en se basant sur ce principe « d'exception à l'inconstructibilité ».

Avis du Commissaire Enquêteur :

Idem observation N°1

G. Zone artisanale de Chinard

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

S'oppose à certaines dispositions sur sa parcelle N°132 cadastrée ZE N°49 « Hameau de Chinard » notamment l'objet de contrainte de forestation.

Observation de la municipalité

Une observation porte sur les contraintes liées à l'occupation du sol dans la zone de transition définie dans l'orientation d'aménagement de la zone d'activité de Chinard.

Il est précisé que l'esquisse présentée en page 11 du document « 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation » est issue d'une étude réalisée par le CAUE pour viser une meilleure intégration paysagère de cette zone d'activité. Cette esquisse n'a pas de caractère prescriptif comme le précise le texte lié «...plusieurs possibilités sont envisageables... ». Un commentaire pourra être ajouté si besoin pour indiquer plus clairement le statut de cette esquisse.

C'est la carte de la page 17 qui revêt un caractère opposable. Or sur cette carte, et comme le texte de la page 16 le précise, les pointillés bleus représentent la « zone de transition » et ne figurent pas des « symboles d'arbres » comme le suppose l'observation déposée.

Le texte concernant ladite « zone de transition » précise que « 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 ».

Concernant l'intégration paysagère de la zone d'activité des Epinottes, un extrait de l'étude du CAUE est présent dans le rapport de présentation, en pages 163 à 167. Les conclusions de cette étude se sont traduites par la mise en place d'un secteur « Uactivités-p » sur les zones de talus, où seuls les aménagements paysagers sont admis. Ce secteur ne touche pas la parcelle qui fait l'objet de l'observation.

Avis du Commissaire Enquêteur :

L'avis de la municipalité est satisfaisant, et à mon sens dissipe les inquiétudes de Monsieur BOUCARD.

H. Concernant le règlement du PLU

1- M. MONNEY Hervé

M. MONNEY architecte aborde 17 points dans un document de 11 pages :

- 1 - Pourquoi avoir créées des zones U Habitat et U hameau et U centre différenciées alors que les règles sont identiques.
- 2- Pourquoi avoir créées des zones U Habitat et U artisans différenciées ?
- 3- Pourquoi réduire à 50 m2 la surface de plancher des habitations en zone U artisans?
- 4- Une zone habitat très restrictive pour l'artisanat.
- 5- L'annexe 3. Des REGLES INDIVIDUELLES ?
- 6- Des règles de reculs complexes et inefficaces
- 7- Des règles inexplicables
- 8- Pourquoi autoriser des pentes de toiture jusqu'à 50°
- 9- Pourquoi autoriser des pentes de toiture en arc?
- 10- Pourquoi ne pas être plus directif dans le choix des essences des haies en limites. ?. pas de thuyas.
- 11- autre zone AU2 ou A inc.? Evolutions
- 12- Vue sur la ferme rougnon glasson
- 13- Autres remarques
- 14- RESTRICTION DES ZONES A (habitation des hameaux exclues des zones hameaux)
- 15- Dans les chapitre I des différentes zones;
- 16- Pourquoi avoir réglementé la hauteur des bâtiments avec une règle applicable uniquement à l'égout de toiture?
- 17- La complexité de la rédaction du règlement introduit inévitablement des incohérences

Observation de la municipalité

Les observations seront étudiées par la commune en séance de travail.

Avis du Commissaire Enquêteur :

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

Avis défavorable, la création de zones différenciées permet de se rapporter directement au règlement d'une façon claire et non de rechercher des sous-zones de règlement à l'intérieur d'un règlement U général.

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

En l'absence de d'avis du maître d'ouvrage, ce point devra être discuté en séance de travail.

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

En l'absence de d'avis du maître d'ouvrage, ce point devra être discuté en séance de travail.

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

En l'absence de d'avis du maître d'ouvrage, ce point devra être discuté en séance de travail.

5- L' annexe 3. Des REGLES INDIVIDUELLES ?

Avis favorable à une concertation avec les citoyens comme précisé dans les observations concernant les immeubles, monuments, espaces publics à préserver et à mettre en valeur.

6- Des règles de reculs complexes et inefficaces

En l'absence de d'avis du maître d'ouvrage, ce point devra être discuté en séance de travail.

7- Des règles inexplicables

Avis favorable à une reprise du règlement pour une uniformisation des points évoqués. Ce point devra être discuté en séance de travail.

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

En l'absence de d'avis du maître d'ouvrage, ce point devra être discuté en séance de travail.

9- Pourquoi autoriser des pentes de toiture en arc?

En l'absence de d'avis du maître d'ouvrage, ce point devra être discuté en séance de travail.

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

Avis favorable à un règlement plus restrictif sur le choix des essences des haies.

11- autre zone AU2 ou A inc.? Evolutions

La non création de zones AU2 est un choix de la commune. Il sera toujours possible, en cas de besoin, de créer ces zones avec une évolution du PLU.

12- Vue sur la ferme Rougnon Glasson

Les nombreux points évoqués devront être discuté en séance de travail.

13- Autres remarques

Avis favorable à la reprise du document. Il existe effectivement des erreurs dans la rédaction du document (p74, 101, 102, 104...)

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

Avis favorable à l'inclusion des restrictions de la page 80 dans le chapitre B de la page 76 pour plus de clarté.

15- Dans les chapitre I des différentes zones;

Il serait effectivement normal que la commune justifie cette dérogation.

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

En l'absence de d'avis du maître d'ouvrage, ce point devra être discuté en séance de travail.

17- La complexité de la rédaction du règlement introduit inévitablement des incohérences

En l'absence de d'avis du maître d'ouvrage, ce point devra être discuté en séance de travail.

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.

Observation de la municipalité

Les observations seront étudiées par la commune en séance de travail.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis favorable pour l'étude de l'intégration de ces remarques. Elles paraissent justifiées dans le cadre de l'élaboration du PNR du Pays Horloger.

I. Concernant les pistes de ski et raquettes

1- M. ANDRE Patrick, les Charmottes, Montlebon

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

Observation de la municipalité

La délimitation du domaine skiable a fait l'objet de réunions d'échange entre la commune et les agriculteurs.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Ces remarques sur la responsabilité se situent à notre avis en dehors du champ de l'enquête de l'élaboration du PLU. J'encourage les deux parties à une médiation.

J. 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-il des justifications sur ces particularités de zonation?

Observation de la municipalité

Concernant votre interrogation sur les décrochements existants entre deux constructions en zones habitat, certains d'entre eux ont effectivement été déjà expertisés et corrigés lors des réunions de travail de janvier et février 2017 consacrées à la prise en compte des avis émis par la DDT et les services consultés sur le PLU arrêté.

La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante, ces erreurs sur le document graphique seront corrigées.

K. Observation arrivée hors-délai

Une observation de Monsieur Joanny André est parvenue en mairie le 3 juillet, lendemain de la clôture de l'enquête publique le 2 juillet à 12h. M. ANDRE demande la reconduction de l'observation formulée lors de la première enquête publique qui avait reçu un avis défavorable de la part du commissaire enquêteur. Si nous avions eu à nous prononcer, nous aurions formulé le même avis avec une argumentation similaire.

6. Synthèse du chapitre Analyse des Observations

L'enquête s'est déroulée dans un environnement propice à l'information des citoyens et la concertation. Aucune tension particulière ne se fait ressentir.

Concernant le PLU, une majorité des citoyens s'est mobilisée pour demander que leurs parcelles deviennent constructibles ou bien qu'elles soient déclassées des zonages AU1.

De nombreuses observations concernent également les Immeubles, monuments, espaces publics à préserver et à mettre en valeur, je préconise une concertation entre les deux parties, car je pense qu'entre l'attachement des citoyens pour leur bâtisse et la volonté du conseil de préserver le patrimoine, les deux parties peuvent arriver à un compromis.

Enfin des citoyens ont formulés des remarques visant à améliorer le règlement.

Le Commissaire Enquêteur estime en conclusion que cette enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes d'organisation, que le public a eu toute latitude pour connaître le dossier et s'exprimer. Le Commissaire Enquêteur a par ailleurs majoritairement recueilli, sans aucune difficulté, tous les éléments nécessaires à la rédaction des conclusions motivées et de l'avis.

Fait à Besançon, le 1 août 2018.

Hervé ROUECHE
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'HRR', is written over a yellow vertical line.

Département du Doubs
Maître d'ouvrage : Commune de Montlebon



Conclusions Motivées et avis du Commissaire Enquêteur

Décision N° E18000052/25 du tribunal administratif de Besançon

Arrêté municipal N°2018-APO01 du 4 mai 2018 de la commune de Montlebon

**Enquête Publique de la révision du Plan d'occupation des sols,
élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de
Montlebon du 1 juin 2018 au 2 juillet 2018**

Hervé ROUECHE – Commissaire Enquêteur

Deuxième partie : Conclusions motivées – Avis

IV. Conclusions motivées et avis pour le projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montlebon

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

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

Les espaces naturels et forestiers, ainsi que les espaces agricoles représentent plus de 95% de la surface du zonage proposée, ils progressent de 169 ha par rapport au POS. Les espaces des zones urbaines ou à urbaniser diminuent quant à elles de plus de 9 ha avec comme explication la densification en « dents creuses » dans le tissu urbains centraux.

La superficie qui sera artificialisée lors de la mise en œuvre du Plan Local d'urbanisme correspondrait à la somme des superficies de l'ensemble des zones à urbaniser (AU1, AU1c et AU2, soit 7,5ha) ainsi que la surface des dents creuses qui pourront être aménagées (4,7ha).

Evolution de l'emprise urbaine attendus lors de la mise en œuvre du PLU			
Année	Différences d'années	Superficie artificialisée (en ha)	Estimation de la consommation urbaine (ha/an)
2017			
	15	12,2	0,81
2032			

Le projet est particulièrement vertueux en termes de consommation d'espaces, avec une densification du bâti dans le centre-bourg dans les dents creuses et la préservation des zones naturelles et agricoles.

1. Quant à la régularité de la procédure

Les obligations relatives à la composition et à la consultation du dossier, à la publicité par affichage et voie de presse, à la durée de la consultation, à la présence du Commissaire Enquêteur, à la forme du registre et à la formulation des observations ont été amplement satisfaites et pour le moins strictement respectées.

En conséquence, j'estime que la procédure a été régulière et que la consultation pour l'enquête publique de la révision générale du POS valant élaboration du P.L.U. de la commune de Montlebon ne contient aucun facteur de contestation.

2. Quant aux enjeux et aux aspects positifs du projet

Le projet contient de nombreux aspects positifs :

- Préserver l'identité du village en préservant le bâti ancien.
- Le développement de l'habitat se réalisera principalement dans les dents creuses.
- Les impacts environnementaux des zones urbaines ou à urbaniser sont faibles.
- L'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain est parfaitement atteint.
- Maitriser l'urbanisation par la création de Zones à Urbaniser qui devront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- Mixité de l'offre de logement.
- Assurer une continuité au sein de l'enveloppe urbaine.
- Accorde de l'importance aux déplacements doux
- A court ou à moyen terme la densité de logement à l'hectare, sur les zones constructibles de la commune, augmentera par rapport à aujourd'hui.
- Maintien et développement des activités notamment sur la zone d'activité de Chinard
- Une pérennisation de l'activité agricole par le maintien des zones agricoles en périphérie des zones urbaines.
- Par rapport au précédent POS la surface des zones Naturelles et Agricoles a augmenté.
- Préserver les éléments caractéristiques du paysage patrimoniaux et naturels.
- Promouvoir les principes de développement durable.
- Le projet n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.
- Préserver les éléments structurants de la trame verte et bleue.
- Prends en compte les milieux à risques.
- Permet de développer l'offre touristique.
- Les capacités d'assainissement sont suffisantes pour traiter les effluves liés l'augmentation de la pression démographique.

3. Quant aux enjeux ou aspects négatifs du projet

Le projet contient comme aspects négatifs :

- De nombreux habitants dont les maisons ont été classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme s'oppose à leurs classement ou bien demandent des modifications des contraintes architecturales ;
- Une partie des citoyens habitants dans la partie centre et sud des cartes du règlement graphique principalement dans les zones Uhameau perdent du terrain constructible par rapport au précédent POS et se sentent lésés ;
- La partie manuscrite du règlement peut être améliorée sur certains points pour plus de clarté et de lisibilité ;

4. Conclusion générale

A l'issue de l'enquête, se fondant sur l'étude du dossier, le bilan de la concertation préalable, les entretiens avec le maître d'ouvrage, les observations du public, les services de l'Etat et des

personnes publiques associées, ainsi que les visites sur les sites concernés, le commissaire enquêteur établit les conclusions ci-après.

Constatant que :

- Le choix de la procédure de la révision du POS en PLU se justifie.
- Le projet n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000 alentours.
- Le projet est compatible avec le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée.
- Le projet de PLU est compatible avec la le SAGE Haut-Doubs et Haute Loue.
- La concertation a été réalisée dans les règles et a permis aux citoyens de s'exprimer en amont de l'arrêté-projet du PLU.
- Au plan règlementaire, l'enquête s'est déroulée conformément aux textes qui la régissent, notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier et le déroulement général de la procédure.

Considérant que le projet :

- Va permettre à la commune de maîtriser ses zones urbanisables et à urbaniser.
- Va permettre à la commune de préserver ses zones naturelles.
- A des enjeux et aspects positifs nettement plus nombreux que ceux négatifs.
- Laisse une place importante pour l'activité agricole sur le territoire communal.
- Ne comporte que très peu d'aspects négatifs pour la population comme pour l'environnement.

J'ai l'honneur d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

à l'enquête publique de la révision du POS valant élaboration P.L.U. de la commune de Montlebon.

Reserve :

Aucune réserve

Recommandation :

Le Commissaire Enquêteur émet 5 recommandations :

1. Modifier les règlements des STECAL des sites de ski du Gardot et du Meix Busy en précisant explicitement les constructions permises comme préconisé par la CDPENAF.
2. Limiter à un seul logement par exploitation, et de clarifier la situation pour l'exploitant qui perd 1.8 ha. (GAEC Taureau-Schaller) comme préconisé par la CDPENAF.
3. Modifier le règlement de la zone Ndoubs qui autorise les affouillements et exhaussements de sol pour la création d'étang ou de constructions, ce qui est contraire aux préconisations du SDAGE.
4. Nous préconisons une concertation entre les propriétaires des maisons classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et la commune, car nous pensons qu'entre l'attachement des citoyens pour leur bâtisse et la volonté du conseil de préserver le patrimoine, les deux parties peuvent arriver à un compromis.
5. Prendre en compte les remarques et avis lors de la réunion de travail prévue pour septembre 2018

Fait et clos à Besançon, le 1 août 2018.

Hervé ROUECHE
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'HRR', with a long horizontal stroke extending to the right.

V. Annexes

Annexe 1 PV de synthèse

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

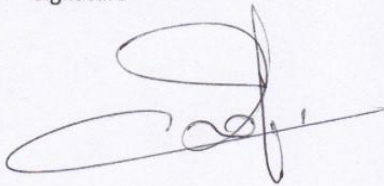
Dans le cadre des 5 permanences, 39 personnes se sont présentées à moi. Au cours de cette enquête enquête, qui s'est déroulée du 01 juin au 2 juillet 2018, 13 observations ont été écrites ainsi que 22 courriers et 9 courriels ont été annexés au registre.

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

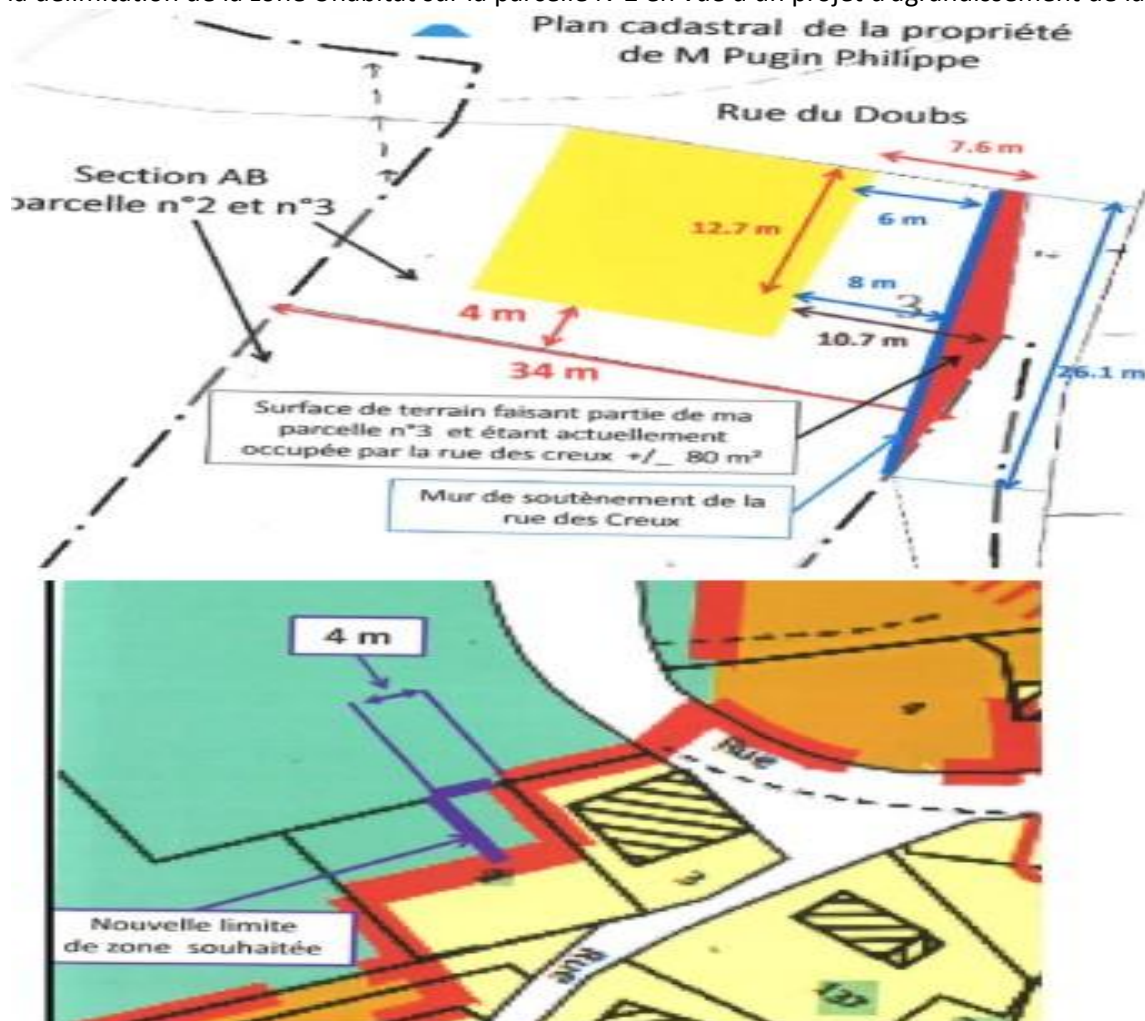


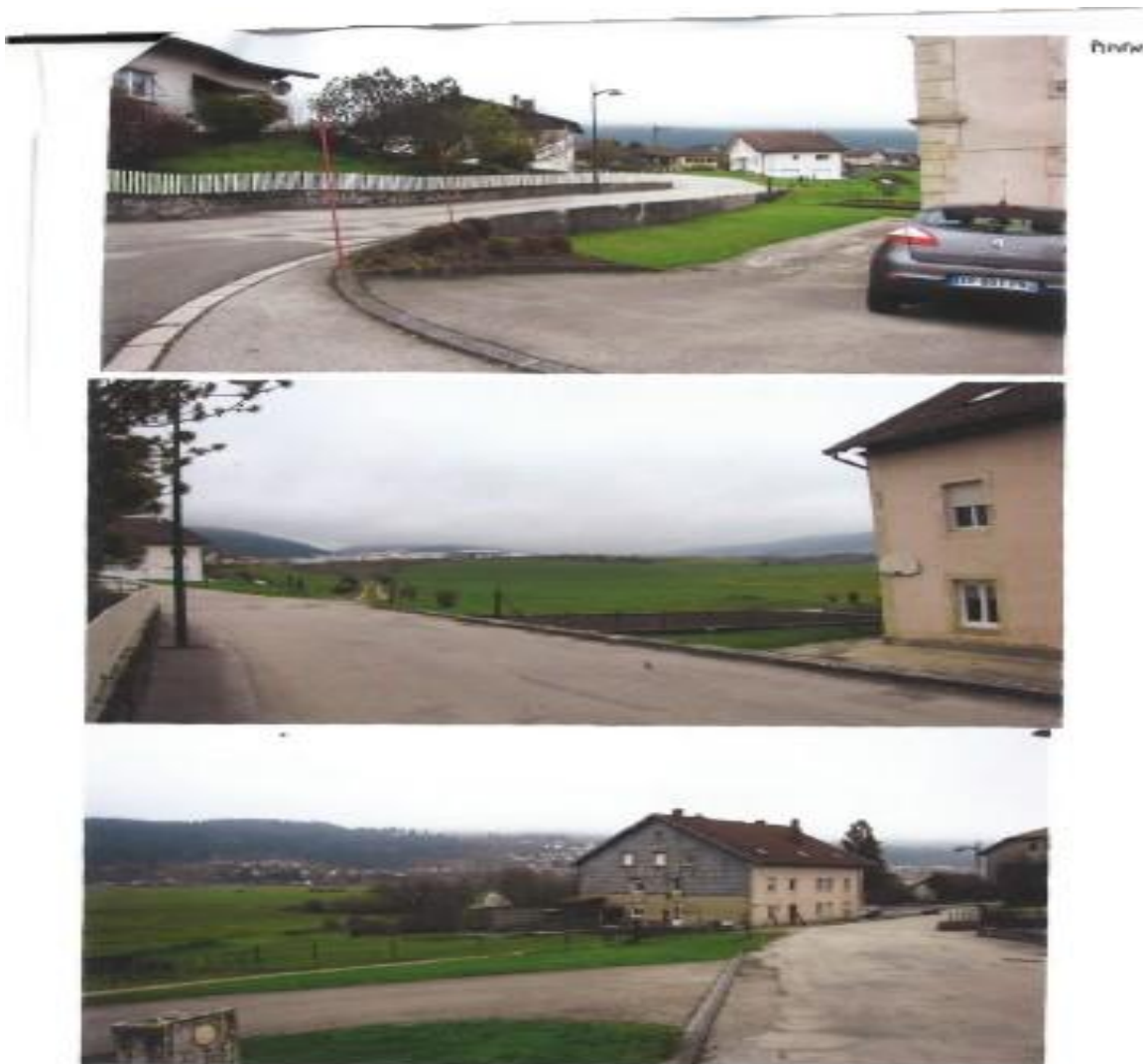
1. Synthèse des observations du public

✓ 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.

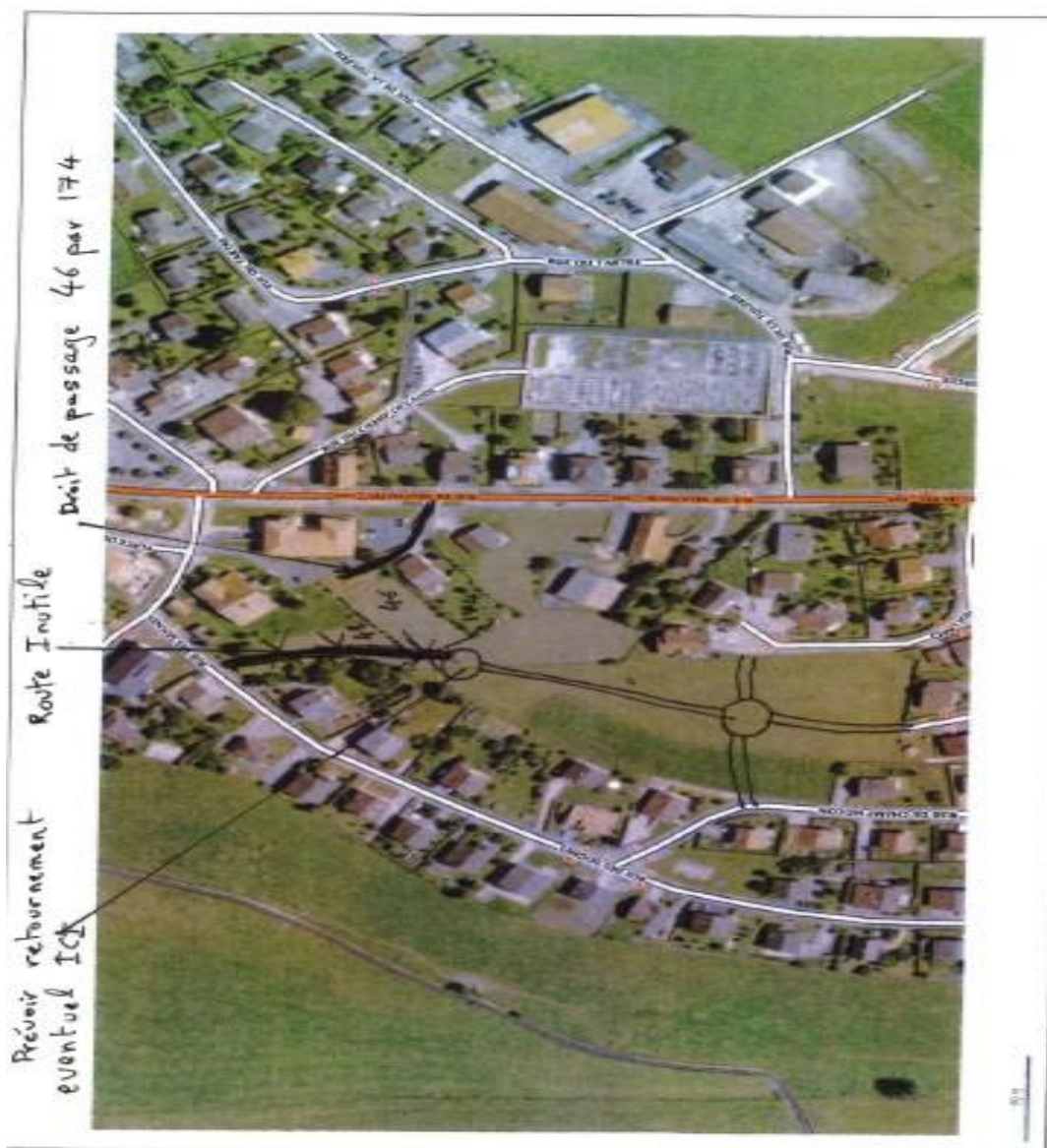
Propriétaires des parcelles « Le grand clos » ZH 23 et « champs Michaud » ZC168 demande que ces parcelles soient urbanisables.

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 nécessitait 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'entretenez, 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-MPGuinhard 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 foin

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.

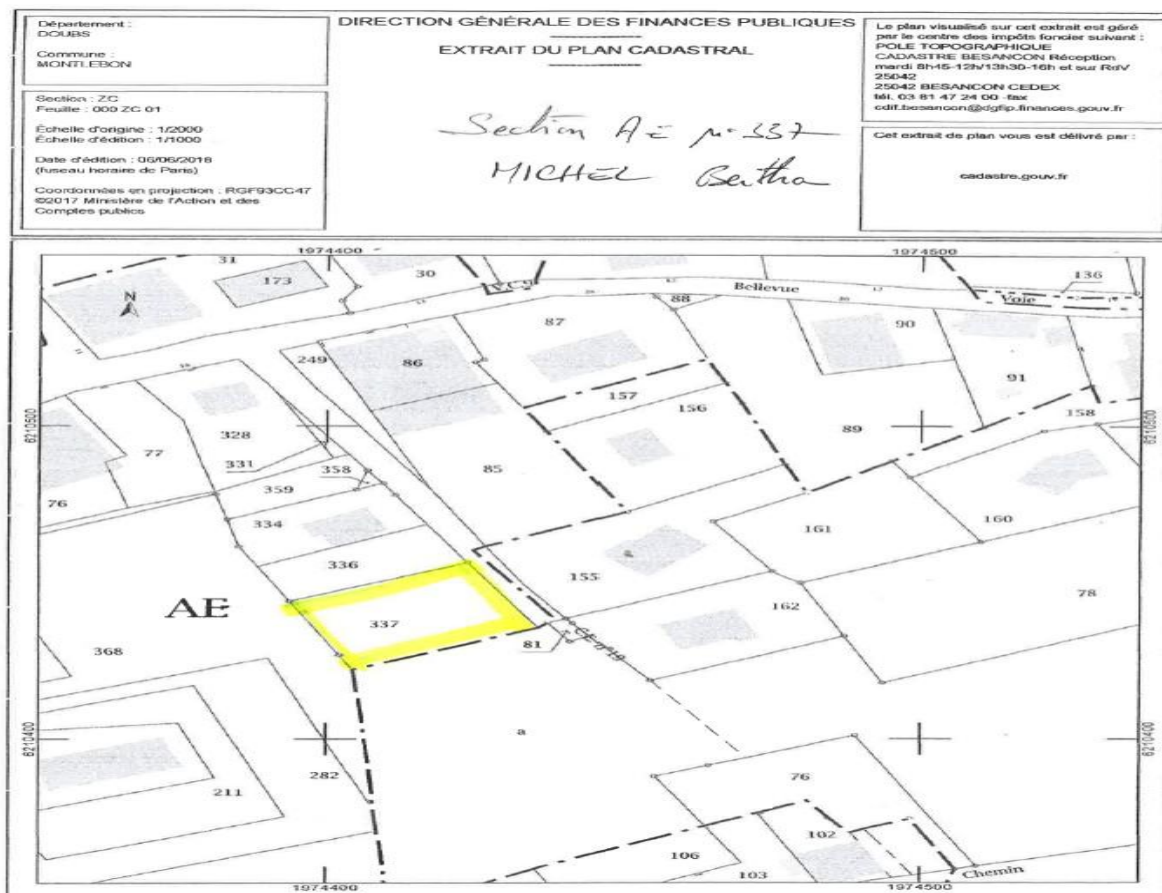
9- Mme MICHEL Bertha, 336 rue Camon, 57260 DIEUZE courrier de 6 pages

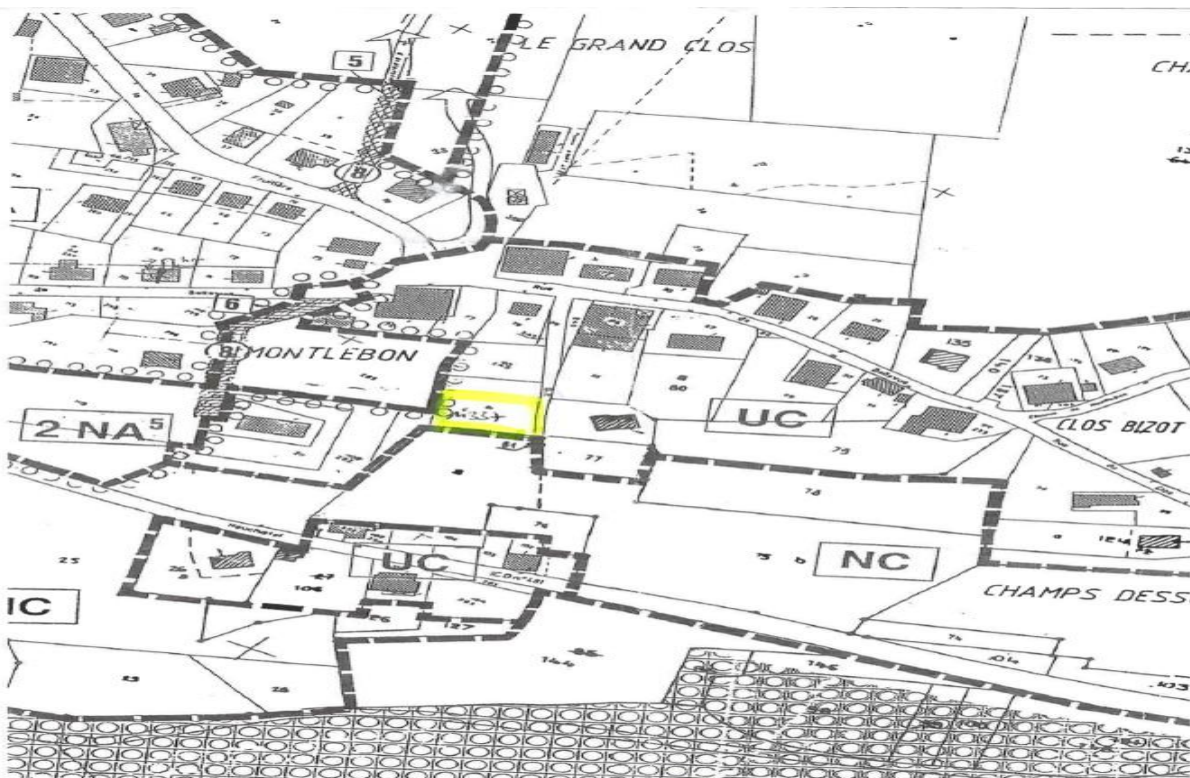
Le nouveau plan de zonage du PLU de MONTLEBON prévoit que ma propriété, classée jusqu'à ce jour en zone UC, soit à présent intégrée à une zone AU1, où une construction ne peut être édifiée que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (article AU1_1 du règlement).

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.





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.

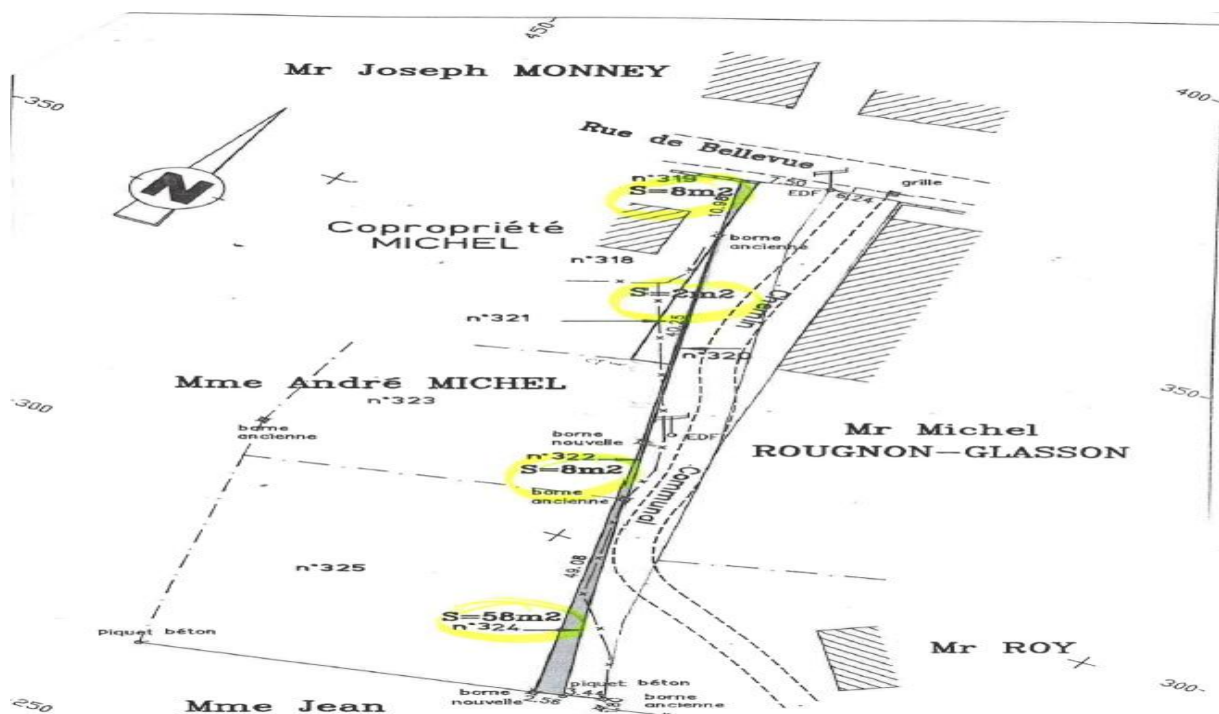
Monsieur le Maire est autorisé à signer toutes les pièces nécessaires à cette acquisition.

Pour extrait conforme,



Le Maire,

Calixte 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 (§ I)

Avis du commissaire enquêteur :

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

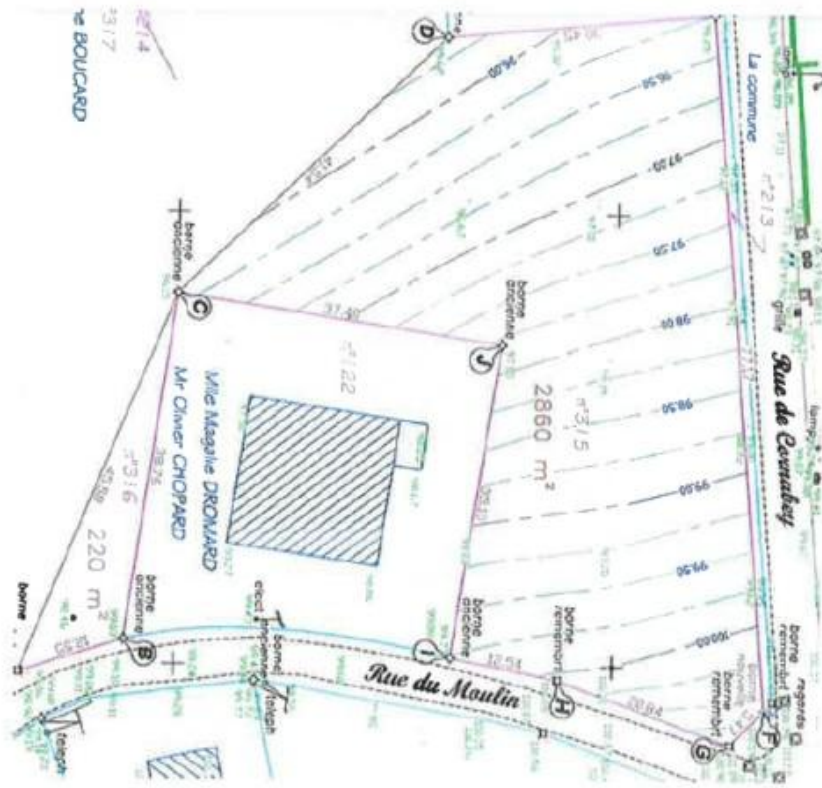
Avis des élus : Observation non évoquée dans le mémoire en réponse

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.

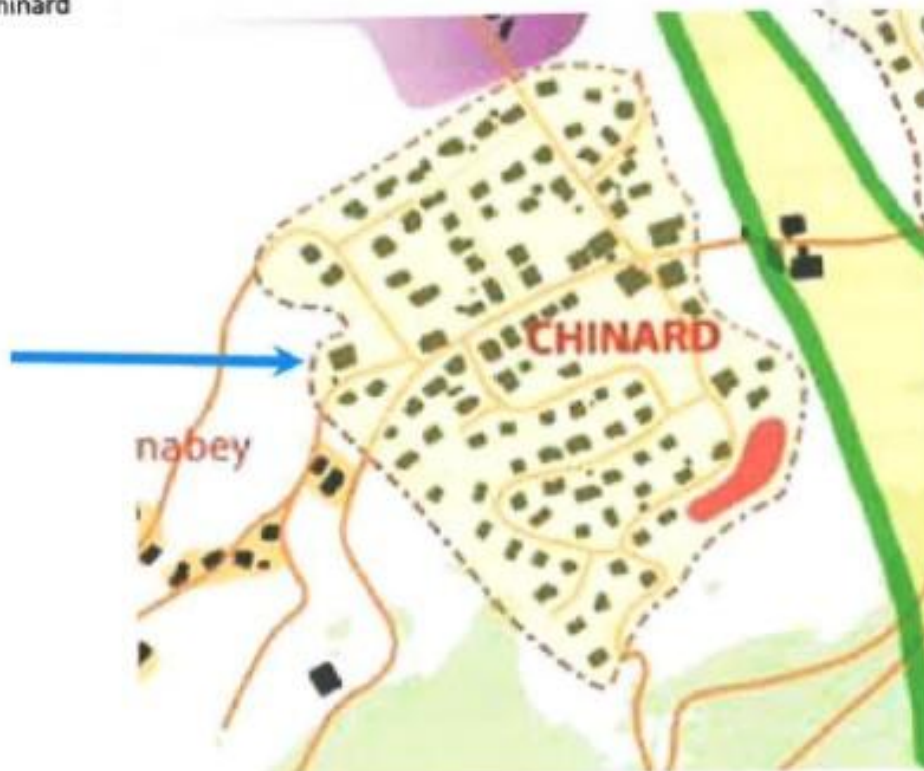


Selon les documents en notre possession, la parcelle 315 est composée de : 1047m² en zone 2NA, 1267 m² en zone UC, 546 m² en zone NC.



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.

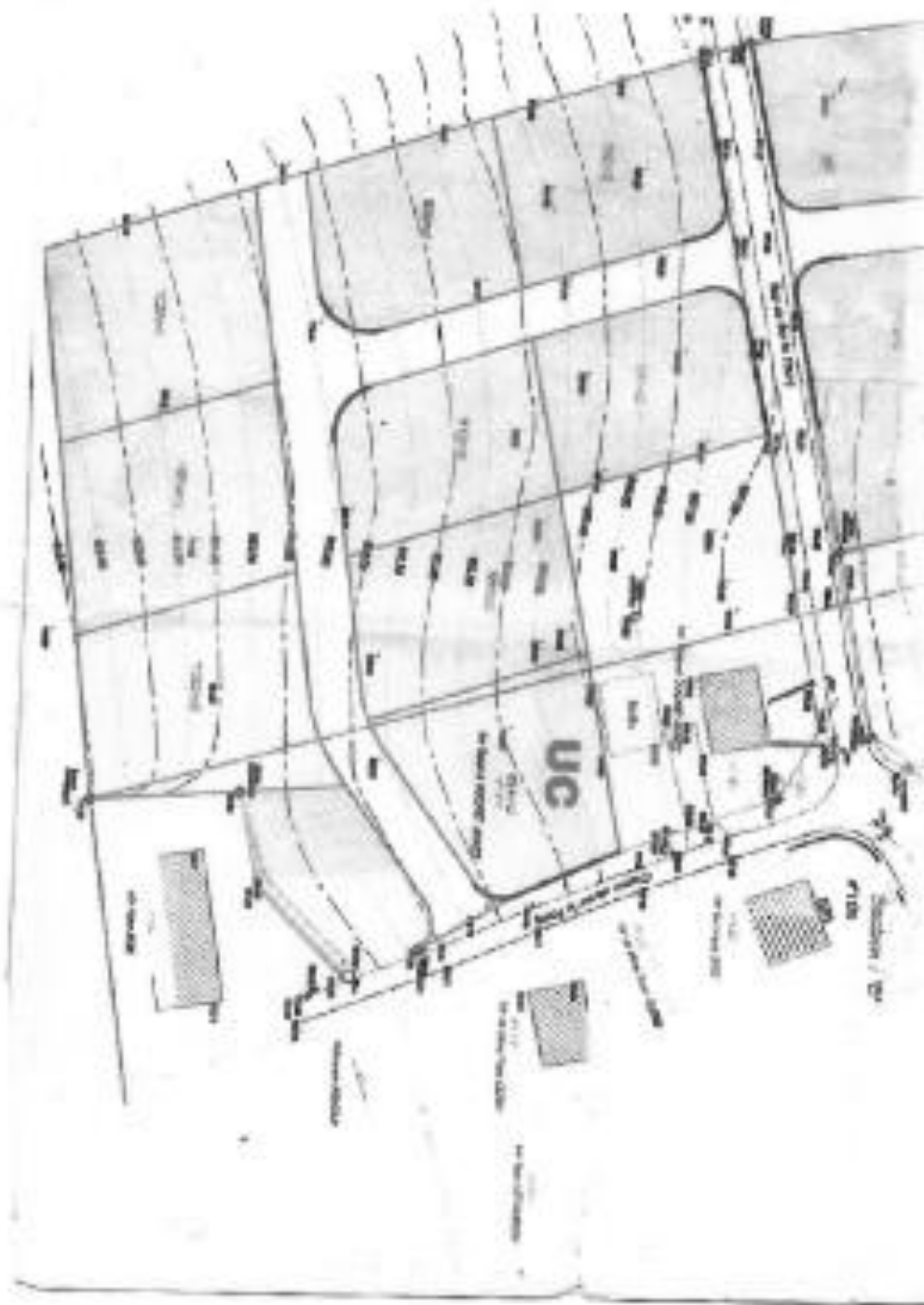
De plus, je constate que les quelques vieux « pommiers » et « poiriers », ou ce qu'il en reste, présents sur cette parcelle, doivent être préservés et que leur suppression est interdite. Ces dispositions contraignent encore un peu plus les règles de constructibilité de ce terrain, d'autant qu'on y impose 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 souhaiterais 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 c/ 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 ROUCHE

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 intégrées 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 réflexion, 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°1800052/25) 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°18000052/25) 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

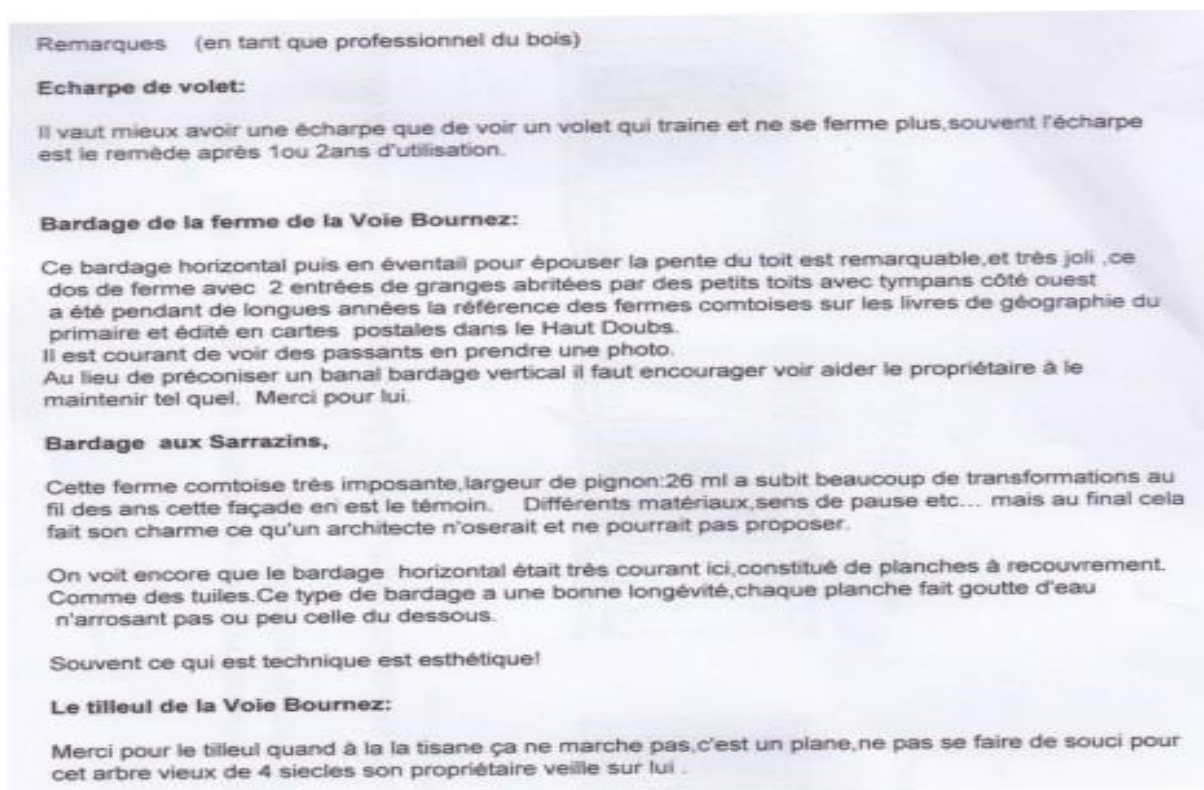
Propriétaire des parcelles ZK17 et ZK 18 au Rondot, ayant comme projet la construction d'une maison attenante à mon atelier sur la parcelle 17, je demande l'extension de la zone constructible d'une dizaine de mètres à partir du mur de l'atelier coté Nord-Ouest.

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.

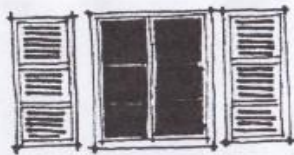
✓ Immeubles, monuments, espaces publics à préserver et à mettre en valeur

1-M. SIMONIN Louis 15 les Sarrazins, Montlebon



Menuiseries et boiseries

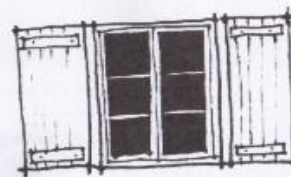
- Les menuiseries et boiseries présenteront nécessairement une apparence bois. Sur une même façade, on limitera à trois le nombre de teintes de bois différentes.
- Les écharpes sur les volets sont proscrites (volets en «Z»). Les éventuels coffrets volets roulants doivent être placés à l'intérieur de 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 bâties dans des sens différents, cette construction reprend plusieurs codes de la ferme comtoise. Le travail sur le pignon 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°18000052/25) 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 "d'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 imposeriez. 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'élèverait 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 décrépidité 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 avions 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, irait 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 publics, 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 Binétang

Absents : M. Francine Tissot, M. Elisabeth Roland,
M. Gabriel Boas, M. Nicolas Gomet.

Absents excusés :

M. Vermot-Daroches Didier qui donne procuration à M. Patrick Barotter.

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

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

M. Christian Coulet qui donne procuration à M. 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 Sablière.

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. CHEVENNEMENT 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 (ci-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 établis 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.

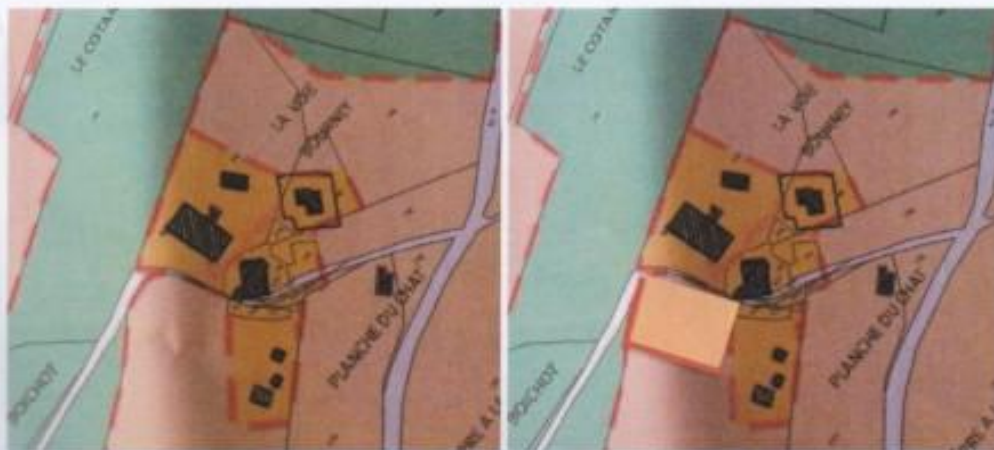
Nous espérons que vous avez pu vous rendre à ce lieu-dit, pour constater que, l'ensemble des constructions ont été édifiées dans le plus grand respect de l'architecture local du Haut Doubs horloger.

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.

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 Sols 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* (figurée sous pointillés 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'artisans, 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.



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'arborez 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- Uhameau 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- Uhameau 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- Uhameau II (3) 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- Uhameau 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 utilisée, 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 agricole 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 floue 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 urbanisée** 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 désigner 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 sauvées ou modifiées 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 rampe 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 suppression 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 défit 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° indiquée 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 réparties sur les communes, il est très probable que Montlebon (proche de la grande ville) puissant (ou doivent) accueillir plus de population. **Des zones AU2 capable d'accepter de l'habitat** devrait être créer 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 Montlebon 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 Rieme, 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'un dépôt de permis de construire (sans division de parcelle et sans travaux commun, sans permis d'aménager), mais il faudra batailler 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 cartographier des tracés précis était un moyen détourné de contraindre les propriétaires à 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 At 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 autorisée que » ... en effet elle dit « peut être imposée ».

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 maîtres 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°18000052/25) 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?

Annexe 2 Réponses du Maitre d'ouvrage au PV de synthèse

Montlebon, le 24 juillet 2018

Madame le Maire

à

Hervé ROUECHE
26 rue Xavier Marmier
25000 BESANCON

*Objet : Enquête publique PLU MONTLEBON
LR-AR*

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le prolongement de la clôture de l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme le 2 juillet dernier, vous m'avez remis le 10 juillet le « *procès-verbal des observations écrites ou orales du registre de l'enquête publique adressées au Commissaire Enquêteur* » en me demandant de vous adresser sous 15 jours, mes observations éventuelles en réponse à chacune des observations rapportées ainsi qu'à vos propres questions.

La note de présentation, pièce A du dossier d'enquête publique, présente la procédure générale d'élaboration du document d'urbanisme et plus particulièrement la façon dont l'enquête publique s'y insère. Comme on peut l'observer, cette procédure est dirigée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, par le conseil municipal (délibérations de prescriptions, arrêt du projet, approbation, débat sur le PADD). Aussi, après analyse des textes législatifs des codes de l'urbanisme et de l'environnement, définissant les modalités d'élaboration du PLU et de mise en œuvre des enquêtes publiques, il m'apparaît difficile, voire impossible de formuler un avis sur chacune des observations formulées lors de l'enquête publique à cet instant de la procédure.

En effet, une sujétion de ma part pourrait par la suite être interprétée comme une anticipation sur les décisions du conseil municipal relatives à l'approbation du PLU, considérant que :

- d'une part, mes fonctions m'empêchent de me substituer au conseil municipal. Mon avis n'aurait donc aucune valeur puisque l'approbation du PLU est du ressort du conseil municipal
- d'autre part, un avis du conseil municipal à ce stade pourrait être interprété comme une pré-décision d'approbation précédant le résultat de l'enquête publique.

Une fois votre rapport rendu, le conseil municipal devra, selon les règles du code de l'urbanisme, délibérer sur l'approbation du PLU après avoir :

- analysé les résultats de l'enquête publique, vos conclusions et avis, ainsi que les observations formulées par le public, et examiné les avis des personnes publiques associées aux travaux d'urbanisme (pièce C du dossier d'enquête publique),
- procédé si nécessaire, à des éventuelles adaptations et modifications du projet selon les résultats de ces précédentes analyses.

Plusieurs séances de travail sont d'ores et déjà programmées en septembre 2018 suite à la remise du rapport d'enquête publique pour réaliser ce travail.

Néanmoins, il m'est possible de rappeler le déroulement des travaux d'élaboration du document d'urbanisme. Le projet de PLU soumis à l'enquête publique résulte des travaux du groupe de travail, placé sous la responsabilité du conseil municipal, constitué par :

- la commission urbanisme
- les services publics associés, notamment la Direction Départementale des Territoires, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental du Doubs du Doubs
- l'Agence foncière (devenue Etablissement Public Foncier de Bourgogne Franche-Comté) et le CAUE
- Monsieur Aurélien Tissot, maître d'oeuvre pour l'élaboration du PLU.

Ces travaux ont été alimentés et sanctionnés par deux débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en conseil municipal (23 janvier 2014 puis 14 décembre 2015) et la délibération du 7 juillet 2017 arrêtant le projet de PLU.

Ainsi, le conseil municipal a déterminé le futur projet de village en conformité avec les principes d'aménagement du territoire figurant à l'article L101-2 du code urbanisme et en fonction des contraintes présentes sur la commune : le relief, le paysage, le réseau hydrographique, les risques d'inondation-de mouvement de terrain, ceux liés à la canalisation de transports d'hydrocarbures, les milieux naturels, la faune, la flore, la trame verte et bleue, les zones humides, les corridors écologiques, le patrimoine naturel, culturel, architectural, la desserte routière, la structuration urbaine existante, les viabilités (eau potable, assainissement,...) les circulations routières, le transport, les activités agricoles, les commerces, l'artisanat, l'industrie, le tourisme, les évolutions démographiques, du parc de logement, la consommation de l'espace, l'artificialisation des sols, les capacités des équipements publics : l'école, la maison de l'enfance, la salle des fêtes,...

L'ensemble de ces contraintes sont présentées dans le rapport de présentation. Leur prise en compte a permis de constituer et justifier le projet de développement de la commune, résumé dans le PADD et décliné réglementairement dans les documents graphiques de zonages et secteurs, le règlement littéral et les orientations d'aménagement et de programmation. Simultanément aux études, une information régulière et une large concertation – dont un bilan figure au dossier d'enquête publique - a été menée en amont du projet de PLU afin d'informer le public et de recueillir de sa part toute suggestion sur l'aménagement du territoire.

Comme indiqué ci-dessus, la commune a programmé en septembre 2018 des séances de travail pour étudier les observations faites à l'enquête publique, afin de pouvoir ensuite statuer sur chacune d'elles.

Elle peut néanmoins apporter des éléments d'information de portée générale suivants sur les observations émises, qui ont été utilement regroupées selon les rubriques figurant dans le procès-verbal.

I/ Demandes concernant le zonage :

A savoir observations répertoriées dans les paragraphes suivants du procès-verbal :

- **Secteur au bourg**
- **Secteur La Vignotte, Petit Fourg, Sur le Fourg**
- **Secteur Les Sarrazins, le Rondot, Derrière le Mont**
- **Secteur la Voie Bournez, La Saule**

Les élus ont pris connaissance des observations concernant les demandes de maintien ou d'extension des zones constructibles. Une majorité de ces demandes avaient été formulées lors de la concertation.

Il s'avère que le POS de Montlebon approuvé en 1983 et révisé en 1999 avait ouvert de nombreuses zones à l'urbanisation dans une période où l'économie d'espace agricole n'était pas encore au centre des préoccupations en matière d'aménagement des territoires. De fait, la tache urbaine de Montlebon a augmenté de façon très significative au cours des 20 dernières années, avec une accélération de la surface consommée par habitant (source DREAL - évolution de la tache urbaine comparativement à l'évolution de la population), et ceci au détriment des surfaces agricoles mobilisables en particulier pour une valorisation dans la filière Comté.

Dans le cadre réglementaire actuel « post Grenelle », les travaux d'élaboration du PLU se sont basés sur un diagnostic précis des besoins en logement, conforme aux perspectives et objectifs de croissance démographique et sur l'estimation des potentiels de création de logement en réhabilitation du bâti existant et par mobilisation des dents creuses, afin d'estimer les besoins en expansion urbaine.

C'est dans ce contexte relativement contraint que le plan de zonage concernant la partie basse du village a été établi, en privilégiant la mobilisation des possibilités de construire dans l'enveloppe urbaine actuelle et densification du bourg actuel avant d'ouvrir des zones en extensions.

Pour limiter l'expansion urbaine, et répondre à des besoins diversifiés en matière de logement, la commune affiche par ailleurs un objectif de conforter la proportion de logements collectifs par exemple. Cela correspond à une dynamique qui est déjà à l'œuvre sur le val de Morteau et plus largement la zone frontalière, que ce soit dans des opérations d'aménagement récentes, qu'elles soient d'initiative publique ou privée (plus de 20 logements par hectare au lotissement du Champ Prouvet contre 8 logements par hectare estimé en moyenne sur la commune (cf. rapport de présentation page 211).

L'avis de l'État souligne que « la projection retenue par la commune en matière d'évolution démographique et d'activité artisanale et industrielle est cohérente avec le statut de Montlebon » et que « le nombre de logements prévus par le projet est cohérent avec l'objectif d'évolution démographique retenu. Les OAP garantissent des densités conséquentes pour les zones d'extension et une diversification de l'habitat ».

L'avis de la chambre d'agriculture souligne que « la délimitation des zones AU est en cohérence avec les prévisions économiques et démographiques.

Concernant plus particulièrement le classement des écarts :

La commune comporte de nombreux « écarts » historiquement liés à l'implantation des fermes au cœur des terres exploitées. Elle compte également des zones de bâti très lâche, ne constituant pas un hameau regroupé (ex : le Rondot).

La possibilité de maintien de ces zones en secteurs urbanisables s'est fortement restreinte au fur et à mesure des évolutions réglementaires. Les délimitations ont été faites en lien avec les services de l'Etat.

Le classement de ces secteurs en zone agricole permet des évolutions des habitations existantes (construction d'annexe et extension possible mais limitée en surface) et le changement de destination est possible sur de nombreux bâtiments expressément identifiés (repérés en couleur violette sur les cartes des zonages – se référer à la légende).

Les 4 secteurs touristiques situés en zone agricole - dont celui de la Voie Bournez - ont été classés en STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) pour permettre le maintien et l'évolution de l'activité touristique existante. La loi ALUR a réaffirmé le caractère exceptionnel de ce type de classement, et les zones ont donc été délimitées géographiquement en se basant sur ce principe « d'exception à l'inconstructibilité ».

Concernant les observations sur les Orientations d'Aménagement Programmées pour les zones AU :

La commune tient à préciser que la définition d'OAP sectorielles est obligatoire pour toutes les zones AU1 : toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des Orientations d'Aménagement Programmées sectorielles (R151-20 du code de l'urbanisme). Les OAP ont pour objectif de définir un aménagement cohérent de la zone.

Les observations concernant le zonage du PLU seront étudiées par la commune en séances de travail.

Remarque : L'observation n°7 figurant en page 24 pourrait être regroupée avec les observations du secteur « la Voie Bournez ».

II / Demande concernant la zone d'activité de Chinard

Une observation porte sur les contraintes liées à l'occupation du sol dans la zone de transition définie dans l'orientation d'aménagement de la zone d'activité de Chinard.

Il est précisé que l'esquisse présentée en page 11 du document « 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation » est issue d'une étude réalisée par le CAUE pour viser une meilleure intégration paysagère de cette zone d'activité. Cette esquisse n'a pas de caractère prescriptif comme le précise le texte lié «...plusieurs possibilités sont envisageables... ». Un commentaire pourra être ajouté si besoin pour indiquer plus clairement le statut de cette esquisse.

C'est la carte de la page 17 qui revêt un caractère opposable. Or sur cette carte, et comme le texte de la page 16 le précise, les pointillés bleus représentent la « zone de transition » et ne figurent pas des « symboles d'arbres » comme le suppose l'observation déposée.

Le texte concernant ladite « zone de transition » précise que « 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 ».

Concernant l'intégration paysagère de la zone d'activité des Epinottes, un extrait de l'étude du CAUE est présent dans le rapport de présentation, en pages 163 à 167. Les conclusions de cette étude se sont traduites par la mise en place d'un secteur « Uactivités-p » sur les zones de talus, où seuls les aménagements paysagers sont admis. Ce secteur ne touche par la parcelle qui fait l'objet de l'observation.

III / Demandes concernant les immeubles , monuments, espaces publics à préserver et à mettre en valeur :

La commune a souhaité effectuer un repérage des constructions les plus représentatives de cette valeur patrimoniale et présentant les plus forts enjeux. Un travail de repérage spécifique a été réalisé par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement du Doubs, en lien avec les élus, pour recenser les constructions présentant un intérêt patrimonial et déterminer des règles de préservation spécifique à chaque immeuble.

Le but de cette identification n'est pas de sanctuariser l'existant, comme cela peut être le cas dans le cadre d'un classement au titre des monuments historiques, mais de conforter les constructions présentant un intérêt manifeste par leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales propres, ou par leur exposition dans le paysage, et d'émettre des prescriptions assurant des réhabilitations de qualité.

Les élus souhaitent rappeler que la commune est engagée dans la démarche de création du Parc Naturel Régional du Pays Horloger. Dans sa rédaction actuelle, le projet de Charte¹ affiche également une véritable ambition concernant le patrimoine. Le projet de charte préconise, entre autres, de hiérarchiser le patrimoine à préserver pour rationaliser les actions en s'appuyant sur les inventaires et de traduire cette préservation dans les documents d'urbanisme (cf. objectif 1.2.1 : préserver et valoriser le patrimoine bâti local caractéristique – page 49 et suivantes).

La commune a été précurseur de ces propositions dans le cadre de l'étude conduite avec le CAUE, comme le permet l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

¹ Lien vers le projet de charte – version avril 2018 :

<http://www.pays-horloger.fr/franche-comte/355-haut-doubs/actions-projets/le-projet-de-pnr-du-doubs-horloger/la-phase-d-elaboration-de-la-charte/le-projet-de-charte.php>

Il est précisé que cet article permet bien d'identifier et de localiser des constructions (et pas uniquement des secteurs), et le cas échéant émettre des *prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration*.

Les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine.

IV / Observations concernant les emplacements réservés.

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

Les observations seront étudiées par la commune en séance de travail.

V / Observation concernant les pistes de ski et raquettes

La délimitation du domaine skiable a fait l'objet de réunions d'échange entre la commune et les agriculteurs.

Pas de commentaire sur l'observation.

V/ Observations concernant le règlement du PLU

Les observations seront étudiées par la commune en séance de travail.

Concernant votre interrogation sur les décrochements existants entre deux constructions en zones habitat, certains d'entre eux ont effectivement été déjà expertisés et corrigés lors des réunions de travail de janvier et février 2017 consacrées à la prise en compte des avis émis par la DDT et les services consultés sur le PLU arrêté.

Enfin, je vous signale qu'un courrier de Monsieur Joanny André est parvenu en mairie le 3 juillet, lendemain de la clôture de l'enquête publique. Une copie de ce courrier vous a été adressée par mail le 5 juillet.

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

**Le Maire
Catherine ROGNON**



