



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTLEBON

Notification aux Personnes Publiques Associées

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 22 juin 2022

Le Président,



Cédric BÔLE

SOMMAIRE

1. PROCÉDURE - EXPOSÉ DES MOTIFS	3
1.1. CONTEXTE	
1.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	
1.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	
1.4. LE CADRE LÉGISLATIF	
2. NOTICE EXPLICATIVE	7
2.1. CHANGEMENTS MATÉRIELS	
2.2. AJUSTEMENTS PONCTUELS DU RÉGLEMENT DU PLU	
3. CONCLUSION	14
4. ANNEXES	15
4.1. DÉLIBÉRATION VALIDANT L'ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE MONTLEBON	
4.2. ARRÊTE DU PRÉSIDENT PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE MONTLEBON	
4.3. DÉLIBÉRATION VALIDANT LES MODALITÉS DE CONCERTATION ET DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC	

1. Objet et contexte de la modification simplifiée

1.1 Contexte

Le développement urbain de la commune de Montlebon est régi par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en mars 2019.

1.2 Objet de la modification simplifiée

La présente et première procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Montlebon vise à :

- **Rectifier des erreurs matérielles :**

- Réduction de l'emplacement réservé n°1 de la Sablière, la majorité de l'emplacement réservé actuel étant devenue propriété communale depuis l'approbation du PLU. La conservation de cet emplacement réservé n'a donc plus de justification.
- Repérage de la ferme de Derrière-le-Château comme pouvant changer de destination. En effet, lors de l'élaboration du PLU, la ferme était encore en activité et depuis, l'activité agricole a cessé, et la ferme a été achetée par des personnes non exploitants agricoles. Afin de préserver cette ferme et de permettre sa réhabilitation, il est proposé de la répertorier afin qu'un changement de destination puisse se réaliser.

- **Ajuster le règlement du PLU :**

Lors de la mise en application du PLU, il apparaît que certaines rédactions doivent être précisées ou complétées, pour faciliter l'élaboration et l'instruction des autorisations du droit du sol et limiter les contentieux éventuels :

- Précision concernant la notion de « petites constructions »
- Précision sur la notion de transparence pour les clôtures
- Ajout d'un paragraphe dans la liste des constructions autorisées en zone A et N
- Reformulation de certains éléments dans l'article « I. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité » de chaque zone
- Ajout, dans le règlement des zones Uartisans et Uactivités, d'un paragraphe relatif à la réalisation d'un espace de transition végétalisé afin d'obtenir des marges d'isolement entre la zone urbanisée et les zones non urbanisées
- Imposer une végétalisation en toiture terrasse et autoriser une pente de toiture comprise entre 15° et 25° pour les bâtiments à usage d'activités artisanales ou industrielles.

1.3 La procédure de modification simplifiée

La commune de Montlebon appartient à la Communauté de Communes du Val de Morteau (CCVM), qui est compétente en matière de PLU depuis le 1^{er} juillet 2021.

La CCVM peut ainsi procéder aux modifications des PLU sollicitées par une des communes membres, à l'échelle du seul territoire de la commune concernée.

Suite à la demande transmise à la CCVM en date du 9 juillet 2021 par la commune de Montlebon d'engager une modification simplifiée visant à réduire l'emplacement réservé n° 1 de la Sablière, à repérer la ferme de Derrière-le-Château comme pouvant changer de destination, et à corriger ou préciser dans la forme certains points du règlement, le Conseil communautaire a, par délibération en date du 25 août 2021, validé l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du PLU de Montlebon, avec les trois objectifs précités.

La procédure de modification simplifiée a donc commencé et continue de se dérouler suivant les étapes suivantes :

Ce qui a été effectué au moment de la présente notification du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) :

- a) Délibération du Conseil communautaire validant l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Montlebon le 25 août 2021 - (annexe 1).
- b) Arrêté du Président de la CCVM prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de Montlebon pris le 23 mars 2022. (annexe 2).
- c) Élaboration du projet de modification simplifiée (juin-juillet 2022).
- d) Délibération du Conseil Communautaire définissant les modalités de mise à disposition du public en date du 22 juin 2022. (annexe 3)

Ce qui reste à effectuer :

- e) Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) : 1 mois à partir du 10 août 2022
- f) Publication et affichage des modalités de mise à disposition (Mesures de publicité 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition) :
 - Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - Affichage en mairie de Montlebon ainsi qu'au siège de la CCVM.
- g) Mise à disposition du dossier au public avec les avis des PPA en mairie de Montlebon ainsi qu'au siège de la CCVM pour une durée d'un mois, du 15 septembre 2022 au 15 octobre 2022 (dates prévisionnelles) avec ouverture d'un registre d'observations.
- h) Bilan de la mise à disposition et délibération d'approbation de la modification simplifiée éventuellement modifiée par le Conseil Communautaire du 26 octobre 2022.

- i) **Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :**
- **Affichage de la délibération au siège de la CCVM et en mairie de Montlebon pendant un mois,**
 - **Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département**
- j) **Transmission de la délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée annexé au Préfet en vue du contrôle de légalité. A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document. Le règlement graphique est modifié.**

1.4 Le cadre législatif

Conformément aux dispositions des articles L.153-41, L.153-45, L.153-46, L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

Article L153-41- Version en vigueur depuis le 29 janvier 2017 (modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.**

Article L153-45 - Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 :

- art. 17 : La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;**
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;**
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46 - Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 - Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019

- art. 17 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48 - Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2. Notice explicative

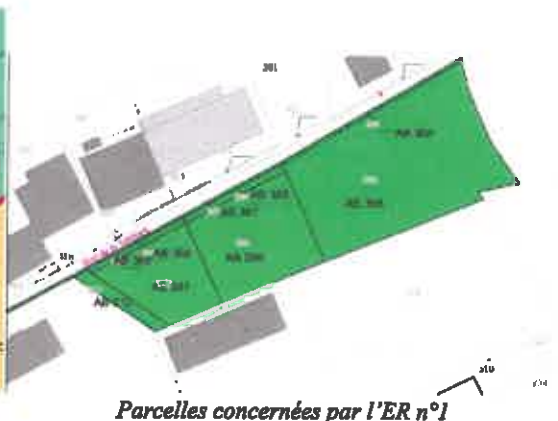
2.1 Changements matériels

2.1.1 Réduction de l'emplacement réservé n°1 de la Sablière

Dans le PLU adopté en mars 2019 par la commune de Montlebon, un emplacement réservé n° 1 (ER n°1) était inscrit rue de la Sablière, sur les parcelles cadastrées AB 212, AB 365, AB 366, AB 367, AB 368, AB 386, AB 387, AB 388, et AB 389, soit environ 3 300 m², dans le cadre d'un projet d'aménagement par la commune.



Extrait du PLU avant modification – ER n°1



Parcelles concernées par l'ER n°1

La majorité de ces parcelles étant devenues propriété municipale, en direct ou par portage par l'Etablissement Public Foncier Doubs-BFC, depuis l'adoption du PLU, seule une bande de terrain reste aujourd'hui propriété privée. Il n'y a donc pas d'intérêt de conserver cet emplacement réservé dans sa totalité, et il est proposé de le réduire à la seule parcelle cadastrée AB 212, selon le plan ci-dessous :



Réduction de l'ER n°1 – Extrait du PLU après modification

Cette réduction de l'ER n°1 n'entraîne :

- aucune modification du PADD,
- aucune modification sur le tracé, le règlement, la destination et le droit à construire sur ces parcelles,
- aucune modification sur le paysage urbain.

2.1.2 Repérage de la ferme de Derrière-le-Château comme pouvant changer de destination

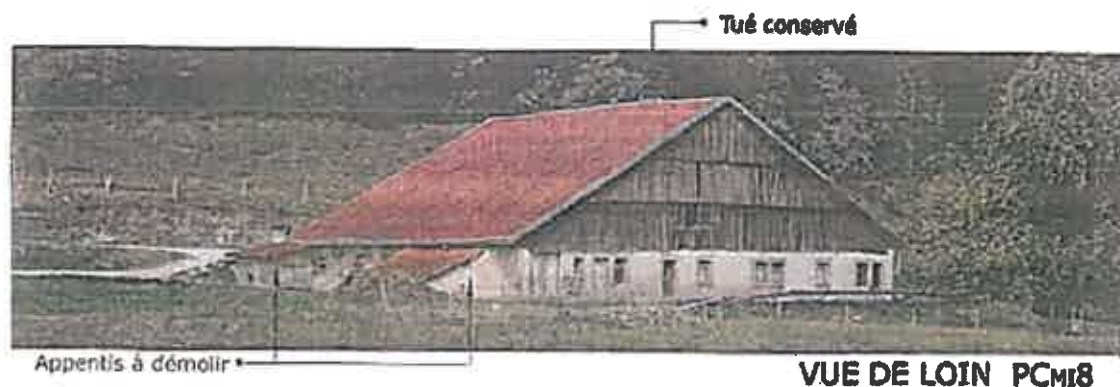
Lors de l'élaboration du PLU, la ferme de Derrière-le-Château, sise sur les parcelles cadastrées C 557, C 553 et C 558, pour une superficie totale de 6 484 m², en zonage A (agricole), était encore en activité. Cependant, l'activité agricole a cessé depuis l'approbation du PLU, et la ferme a été acquise par des personnes non exploitants agricoles.

Les dispositions du zonage d'urbanisme A disposent dans leur article I « Destination des constructions » que les bâtiments désignés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. » L'activité agricole ayant définitivement cessé, et afin de préserver cette ferme et de permettre sa réhabilitation, il est proposé de la répertorier au PLU comme pouvant changer de destination. Cela permettra aux nouveaux propriétaires d'engager leur projet de réhabilitation, visant à la rénovation de la charpente, des tuiles et de la talvanne bois, la rénovation des façades et ouvertures, et incluant la démolition sur la façade Ouest de deux appentis (ancienne laiterie et couverture de la citerne à eau). Cette démolition, nécessaire pour le renforcement des murs avant réfection de la toiture, et représentant une surface totale de 36 m², ne peut être réalisée si le bâtiment n'est pas repéré comme pouvant changer de destination.

Cette modification n'impacte nullement le PADD, ni le zonage d'urbanisme et le règlement applicable, et permet la préservation d'un élément patrimonial de la commune.



PLU de Montlebon – Zonage et parcellaire de la ferme de Derrière-le-Château, repérable comme pouvant changer de destinations





NB : Projet en cours d'étude
Images non contractuelles

2.2 Ajustements ponctuels du règlement du PLU

2.2.1 Précision sur la notion de « petites constructions »

Aux pages numéro 9, 19, 20, 31, 33, 43, 44, 54, 55, 67, 69, 81, 82, 95 et 96 de la partie écrite du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montlebon, les « petites constructions » sont définies, en note de bas de page, comme des « constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol ».

Néanmoins, cette définition est trop évasive. Pour lever toute ambiguïté sur le contenu réglementaire à respecter, il est proposé de préciser cette notion de « petites constructions » comme ci – dessous :

	Extrait du PLU en vigueur	Extrait du PLU après modifications
Proposition principale	« petites constructions » : constructions de moins de 20 m ² d'emprise au sol.	« petites constructions » : constructions de moins de 20 m ² d'emprise au sol accolées ou non à l'existant.

2.2.2 Précision sur la notion de transparence pour les clôtures

Aux pages numéro 11, 23, 36, 48, 59, 72, 87 et 101 de la partie écrite du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montlebon, est mentionné que « les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés, doivent garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers. ».

Néanmoins, pour lever toute ambiguïté sur le contenu réglementaire à respecter, il est proposé de préciser la notion de transparence comme ci-dessous.

Extrait du PLU en vigueur	Extrait du PLU après modification
Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues	Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence (dispositif à claire-voie) sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois,

transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers.

elles pourront être opaques sur certains points particuliers.

2.2.3 Ajout d'un paragraphe dans la liste des constructions autorisées en zone A et N

Selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme « Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Ainsi, sur la base de cet article L151-11 du code de l'urbanisme, il est proposé d'ajouter le paragraphe encadré ci-dessous dans les constructions autorisées en zone A et en zone N.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2.4 Reformulation et complément Article « I. - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité »

a) Notes de bas de page

L'article « I. - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité » du règlement de chaque zone (exceptées Uepqt pub et AU2) possède une note de bas de page concernant les constructions et les utilisations du sol interdites.

Exemple dans le cas de la zone Ucentre :

¹ Note : Sont Interdites :

- les constructions et utilisations du sol expressément interdites dans l'article Ucentre-1
- les constructions qui ne sont pas expressément autorisées ou soumises à des conditions particulières, selon les dispositions de l'article Ucentre-1.

Pour faciliter la compréhension de l'article « I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité » de chaque zone, il est proposé d'intégrer ces notes de bas de page dans le corps du texte.

b) Reformulation

L'article « I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité », du règlement des zones Uartisans, Uactivités, Agricoles et Naturelles, contient l'expression suivante : « toutefois, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises au respect des

conditions particulières suivantes ». Néanmoins, cette dernière pose problème quant à sa formulation.

Dans ce contexte, selon les zones concernées, différentes alternatives sont proposées :

- Pour les zones Uartisans et Uactivités : conserver cette formulation mais déplacer certains items vers les occupations et utilisations du sol autorisées.

Extrait du PLU en vigueur – zone Uartisans :

Peuvent être autorisées dans la zone Uartisans :

1. les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés au commerce ou aux activités de service
2. les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés à la petite industrie, à l'entrepôt, au bureau,

Extrait du PLU après déplacement de certains items – zone Uartisans :

Peuvent être autorisées dans la zone Uartisans :

1. les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés au commerce ou aux activités de service
2. les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés à la petite industrie, à l'entrepôt, au bureau,
3. Les dépôts de matériels et de matériaux indispensables au fonctionnement des activités implantées sur la zone.
4. Les constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public), compatibles avec la vocation et le caractère de la zone
5. Les constructions destinées à l'habitation, aux conditions cumulées :
 - qu'elles soient liées et associées aux activités ou aux services autorisées, ou qu'elles soient nécessaires pour au gardiennage des activités ou services autorisés,
 - que ces constructions soient intégrées aux bâtiments principaux d'activités ou de services
 - qu'il n'y ait pas une disproportion entre les locaux d'activités, de services et la partie consacrée à l'habitat ; la surface de planchers de l'habitat étant inférieure ou égale à 50m²
 - que l'installation des activités ou des services admis soit antérieure ou simultanée à la réalisation des constructions à usage d'habitation liées.

Extrait du PLU en vigueur – zone Uactivités :

Peuvent être autorisées dans la zone Uactivités :

1. les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés au commerce ou aux activités de service
2. les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés aux équipements d'intérêts collectif et services publics
3. les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés à la petite industrie, à l'entrepôt, au bureau, au centre d'exposition
4. En secteurs Uactivités-dépôt, seuls les dépôts de matériaux de faible volume sont autorisés.
5. En secteur Uactivités-stockage, seuls les dépôts et stockages de matériaux, indispensables au fonctionnement des activités implantées sur la zone sont autorisés. Sont également admis, les constructions à destination d'entrepôt associées aux bâtiments d'activités édifiés en Uactivités à moins de 100 mètres de l'entrepôt.
6. En secteur Uactivités-p, seules les aménagements paysagers (plantations, murs de soutènement de faible hauteur inférieure à 0,80m, clôture,...) sont autorisés. Sont également admis les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à ces aménagements paysagers.

Extrait du PLU après déplacement de certains items – zone Uactivités :

Peuvent être autorisées dans la zone Uactivités :

1. Les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés au commerce ou aux activités de service
2. Les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés aux équipements d'intérêts collectif et services publics
3. Les constructions, ouvrages, installations, aménagements, travaux destinés à la petite industrie, à l'entrepôt, au bureau, au centre d'exposition
4. Les dépôts de matériels et de matériaux indispensables au fonctionnement des activités implantées sur la zone.
5. Les constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public), compatibles avec la vocation et le caractère de la zone
6. Les constructions destinées à l'habitation, aux conditions cumulées :
 - qu'elles soient liées et associées aux activités ou aux services autorisés, ou qu'elles soient nécessaires pour au gardiennage des activités ou services autorisés,
 - que ces constructions soient intégrées aux bâtiments principaux d'activités ou de services
 - qu'il n'y ait pas une disproportion entre les locaux d'activités, de services et la partie consacrée à l'habitat ; la surface de planchers de l'habitat étant inférieure ou égale à 50m²
 - que l'installation des activités ou des services admis soit antérieure ou simultanée à la réalisation des constructions à usage d'habitation liées.
7. En secteurs Uactivités-dépôt, seuls les dépôts de matériaux de faible volume sont autorisés.
8. En secteur Uactivités-stockage, seuls les dépôts et stockages de matériaux, indispensables au fonctionnement des activités implantées sur la zone sont autorisés. Sont également admis, les constructions à destination d'entrepôt associées aux bâtiments d'activités édifiés en Uactivités à moins de 100 mètres de l'entrepôt.
9. En secteur Uactivités-p, seuls les aménagements paysagers (plantations, murs de soutènement de faible hauteur inférieure à 0,80m, clôture,...) sont autorisés. Sont également admis les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à ces aménagements paysagers.

- Pour les zones Agricoles et Naturelles : remplacer la formulation « toutefois, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises au respect des conditions

particulières suivantes » par « De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions : ».

Extrait du PLU en vigueur	Extrait du PLU après modification
Toutefois, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux respects des conditions particulières suivantes	De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.2.5 Ajout d'un paragraphe dans l'article « II.3.- Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations » des zones Uartisans et Uactivités

L'article II.3 du règlement des zones Uartisans et Uactivités concerne les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.

Pour favoriser une meilleure intégration paysagère, il est suggéré d'intégrer à l'article II .3 du règlement des zones Uartisans et Uactivités, la phrase ci-dessous :

En fond de parcelle, un espace de transition végétalisé doit être réalisé par la plantation d'arbres et/ou arbustes afin d'obtenir des marges d'isolement entre la zone urbanisée et les zones non urbanisées (naturelles ou agricoles).

2.2.6 Modification du règlement relatif aux Toitures

a) Imposer une végétalisation en toiture terrasse

Le PLU en vigueur de la commune de Montlebon autorise les toitures en terrasse, mais n'impose pas la végétalisation.

En effet, au sein du paragraphe « d) Les toitures » de l'article « II.2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone (excepté Uactivités, AU2, Uepqt pub), il est écrit que « les toitures terrasses ou en forme d'arc sont autorisées sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux ».

Ainsi, afin d'imposer une végétalisation en toiture terrasse pour toutes les zones sauf Uartisans, Uactivités, Agricoles et Naturelles, il est proposé de compléter le paragraphe précédent, comme ci – dessous :

Extrait du PLU en vigueur	Extrait du PLU après modification
Les toitures terrasses ou en forme d'arc sont autorisées sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux ».	Les toitures terrasses ou en forme d'arc sont autorisées sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux. Les toitures terrasse seront obligatoirement végétalisées, a minima selon les règles professionnelles applicables aux toitures terrasses végétalisées extensives.

- b) Autoriser une pente de toiture comprise entre 15° et 25° pour les bâtiments à usage d'activités artisanales ou industrielles

Le paragraphe « d) Les toitures » de l'article « II.2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des zones Uartisans et Uactivités, indique que la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40° (degrés).

Néanmoins, cette mesure est difficilement applicable aux installations prochainement présentes sur ces zones.

Ainsi, il est proposé de modifier le paragraphe précédent et, plus précisément, d'autoriser une pente de toiture comprise entre 15° et 40° dans les zones Uartisans et Uactivités.

Extrait du PLU en vigueur	Extrait du PLU après modification
La pente des toitures sera comprise entre 25 et 40° (degrés). La pente des annexes et extensions n'est pas réglementée.	La pente des toitures sera comprise entre 15 et 40° (degrés). La pente des annexes et extensions n'est pas réglementée.

3. Conclusion

Cette correction ponctuelle, qui se traduit par la réduction de l'emplacement réservé N°1, par le repérage de la ferme de derrière-le-Château comme pouvant changer de destination, ainsi que par différentes corrections ou modifications d'écriture du règlement pour moins d'incertitude, relève ainsi bien du champ d'application de la procédure de modification simplifiée conformément aux articles L153-45 et L153-56 du code de l'urbanisme, en raison des éléments suivants :

- Elle ne remet pas en cause le PADD ni le zonage de la commune de Montlebon ;
- Elle ne modifie nullement les droits à construire sur les zones concernées ;
- Elle ne concerne pas une zone humide ni un espace naturel sensible à préserver ;
- Elle ne compromet pas un espace porteur d'un enjeu environnemental, paysager ou architectural ;
- Elle est sans impact sur la voies de mobilité et les accès aux différentes zones.

Elle vise à adapter l'écriture réglementaire des zones ou espaces concernés, pour une diminution des interprétations ou contentieux d'urbanisme.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE MORTEAU

L'An deux mil vingt et un
Le 25 août à 18 h 15

Les membres du Conseil, légalement convoqués par le Président, Cédric BÔLE, se sont réunis à titre exceptionnel à la salle l'Éscale de Morteau, dans les conditions particulières définies dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire (loi n° 2020-29 du 23 mars et ordonnance n° 2020-562 du 13 mai 2020).

Date de convocation : 18.08.2021

Date d'affichage : 27.08.2021

Nombre de délégués :

En exercice	: 33
Présents	: 30
Votants	: 32

Étaient présents : Monsieur BÔLE, Président, Mesdames RENAUD, ROMAND, REYMOND-BALANCHE, BOITEUX, MOLLIER, VETTER, VUILLEMIN Céline, REDOUTEY, PIQUEREZ, ROGNON, ROUGNON-GLASSON, VUILLEMIN Christelle, Messieurs VAUFREY, HUOT-MARCHAND, FINCK, RASPAOLO, LEHMANN, ROUGNON, VERMOT, EME, MICHEL, JACOULOT, RENAUD, FADIN, FRIGO, JACQUET, MARGUET, MOUGIN, CUENOT.

Étaient absents avec procuration : Madame ZORZIT Monsieur BERNARDIN, qui ont donné respectivement procuration à Monsieur MOUGIN et Mme MOLLIER.

Était absente excusée : Madame CUENOT-STALDER.

Madame MAUVAIS, suppléante pour la commune de Le Béhen, était présente

Madame Sandra VETTER a été élue secrétaire.

CCYM2021/2508968: Engagement de la modification simplifiée du PLU de Montlebon

Monsieur le Président expose au Conseil que, compétents en matière de Plan local d'urbanisme depuis le 1^{er} juillet 2021, la CCVM peut, sans que cela n'oblige à l'engagement d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, procéder aux modifications de PLU sollicitées par une des communes membres, à l'échelle du seul territoire de la commune concernée.

Monsieur le Président informe ensuite que par courrier en date du 9 juillet dernier, la commune de Montlebon a sollicité l'engagement d'une procédure de modification simplifiée de son PLU sur les points suivants :

- Repérage de la ferme de Derrière-le-Château comme pouvant changer de destination (ferme ayant cessé son activité depuis l'approbation du PLU)

- Corrections ou précisions de forme sur le règlement
- Réduction de l'emplacement réservé n° 1 de la Sablière

Le coût de cette modification simplifiée est estimé à 3 744 € TTC, la consultation pour le cabinet mobile n'ayant pas encore été engagée.

Cet exposé entendu,

Vu les articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'urbanisme, permettant de considérer que le projet de modification de PLU sollicité par la commune de Montiebon relève bien d'une procédure de modification simplifiée,

Vu l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme précisant les modalités de concertation des procédures de modifications simplifiées

Le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés :

AUTORISE Monsieur le Président à prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification simplifiée du PLU de Montiebon, sur les trois objectifs suivants :

- Repérage de la ferme de Derrière-le-Château comme pouvant changer de destination (ferme ayant cessé son activité depuis l'approbation du PLU)
- Corrections ou précisions de forme sur le règlement
- Réduction de l'emplacement réservé n° 1 de la Sablière

PRECISE que les modalités de concertation de cette révision simplifiée seront précisées par une nouvelle délibération à l'issue de l'élaboration du projet de modification, modalités qui seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant la mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé des motifs et le cas échéant des avis des personnes publiques associées pendant une période d'un mois

FIXE comme suit le groupe de travail ad hoc chargé du suivi de cette modification simplifiée du PLU de Montiebon :

- Membres de la commission communautaire Urbanisme PLU
- Marie-Jo KACZMAR et Lionel PONTARLIER, comme représentants de la commune de Montiebon.

Pour extrait certifié conforme,
Monsieur le Président

Pour le Président
et par délégation
le Maire-Adjoint
V. LAMANTHE



Acte à classer

CCVM20212508008

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : **ASCL_2_2021-08-25T16-14-10.00 (MI232058800)**

Identifiant unique de l'acte :

025-242504116-20210825-CCVM20212508008-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : **Engagement de la modification simplifiée PLU MONTAUBAN**

Date de décision : **25/08/2021**

Nature de l'acte : **Délibération**

Matière de l'acte : **2. Urbanisme
2.1. Documents d'urbanisme
2.1.2. PLU**

Acte : **CCVM - 2508008 engagement révision simplifiée PLU Montauban-PDE** Multilatéral : Non



Classer

Annuler

Préparer

Traiter

Accusé de réception

Date 25/08/21 à 16:06

Date 25/08/21 à 16:14

Date 25/08/21 à 16:18

Par **BOURGES** CCVM Catholac

Par **LAMANTHE** Valérie

3

4



Arrêté prescrivant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de Montlebon

Le Président de la Communauté de Communes du Val de Morteau ;

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-6, et L.153-36 à L.153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montlebon tel qu'approuvé par délibération du 18 mars 2019 ;

Vu le transfert, à effet du 1^{er} juillet 2021, de la compétence « Elaboration des documents d'urbanisme » des communes membres à la CCVM ;

Vu la demande de la commune de Montlebon en date du 9 juillet 2021 et la délibération communautaire n° CCVM2021/2508008 en date du 25 août 2021 autorisant Monsieur le Président à prescrire la modification simplifiée n° 1 du PLU de Montlebon ;

Considérant que la modification simplifiée n° 1 du PLU de Montlebon a pour objet :

- le repérage de la ferme de Derrière-le-Château comme pouvant changer de destination (ferme ayant cessé son activité depuis l'approbation du PLU)
- des corrections ou précisions de forme sur le règlement
- la réduction de l'emplacement réservé n° 1 de la Sablière

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes du Val de Morteau ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU de Montlebon pendant une durée de 1 mois au siège de la communauté de communes et au siège de la commune de Montlebon, seule commune concernée par les modifications envisagées, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Montlebon est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur

- le repérage de la ferme de Derrière-le-Château comme pouvant changer de destination (ferme ayant cessé son activité depuis l'approbation du PLU)
- des corrections ou précisions de forme sur le règlement
- la réduction de l'emplacement réservé n° 1 de la Sablière

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée du PLU de Montlebon sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée du PLU de Montlebon fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du Conseil communautaire conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.



Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU de Montlebon seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 6 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, le Président de la CCVM ou son représentant en présente le bilan au Conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché au siège de la CCVM et en mairie de Montlebon pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la CCVM.

Fait à Morteau, le 23 mars 2022

Le Président de la CCVM
Cédric BÔLE



Acte à classer

ARR2022001

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2022-03-24T14-11-44.00 (MI236415512)

Identifiant unique de l'acte : 025-242504116-20220323-ARR2022001-AR (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : Prescription Modification simplifiée n.1 PLU Montiebon

Date de décision : 23/03/2022



Nature de l'acte : Actes réglementaires

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme
2.1.2. PLU

Acte : ARR2022001 - prescription
modification PLU
Montiebon.docx.PDF

Multicanal : Non

Classer

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Date 24/03/22 à 10:40

Date 24/03/22 à 14:11

Date 24/03/22 à 14:27

Par BOURGEOISCCVM Catherine

Par LAMANTHE Valérie

**Communauté de Communes
du Val de Morteau**

**BP 53095
25503 MORTEAU Cédex**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE MORTEAU

L'An deux mil vingt -deux
Le 22 juin à 18 h 15

Les membres du Conseil, légalement convoqués par le Président, Cédric BÔLE, se sont réunis à titre exceptionnel à la salle l'Escale de Morteau, dans les conditions particulières définies dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

Date de convocation : 15.06.2022
Date d'affichage : 10.08.2022

Nombre de délégués :
En exercice : 33
Présents : 25
Votants : 33

Étaient présents : Monsieur BÔLE, Président, Mesdames REYMOND-BALANCHE, BOITEUX, CUENOT-STALDER, MOLLIER, FAIVRE-PIERRET, VUILLEMIN Céline, REDOUTEY, ROUGNON-GLASSON, VUILLEMIN Christelle, ZORZIT, Messieurs VAUFREY, HUOT-MARCHAND, FINCK, RASPAOLO, ROUGNON, BERNARDIN, MICHEL, JACOULOT, RENAUD, FADIN, FRIGO, JACQUET, MOUGIN, CUENOT.

Étaient absents avec procuration : Mesdames RENAUD, ROMAND, PIQUEREZ, ROGNON, Messieurs LEHMANN, VERMOT, EME, MARGUET, qui ont donné respectivement procuration à Messieurs HUOT-MARCHAND, BÔLE, MICHEL, Madame ROUGNON-GLASSON, Messieurs VAUFREY, ROUGNON, Madame FAIVRE-PIERRET, Monsieur JACQUET.

Madame MAUVAIS, suppléante pour la commune de Le Bélieu, était présente

Madame Elisabeth REDOUTEY a été élue secrétaire.

CCVM2022/2206021: Modification simplifiée du PLU de Montlebon – Modalités de concertation

Monsieur le Président rappelle que par délibération n° CCVM2021/2508008 en date du 25 août 2021, le Conseil a validé la prescription de la modification simplifiée du PLU de Montlebon, portant sur les trois objectifs suivants :

- Réduction de l'emplacement réservé n° 1 de la Sablière,
- Repérage de la ferme de Derrière-le-Château, dont l'activité agricole est désormais arrêtée, comme pouvant changer de destination,
- Corrections ou précisions de forme sur le règlement :
 - o Précision sur la notion de « petites constructions »

- Précision sur la notion de transparence pour les clôtures
- Ajout d'un paragraphe dans la liste des constructions autorisées en zone A et N
- Reformulation de certains éléments dans l'article I de chaque zone « Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité »
- Ajout, dans le règlement des zones UX et UZ, d'un paragraphe relatif à la réalisation d'un espace de transition végétalisé afin d'obtenir des marges d'isolement entre la zone urbanisée et les zones non urbanisées
- Toitures : imposer une végétalisation en toiture terrasse / autoriser une pente de toiture comprise entre 15° et 25° pour les bâtiments à usage d'activités artisanales ou industrielles.

Un dossier de présentation a ainsi été réalisé par le service urbanisme de la CCVM, dossier qui précise le contexte, l'objet et les impacts de cette modification simplifiée. Les éléments de ce dossier de présentation ont reçu un avis favorable du conseil municipal de Montlebon. Le dossier, tel qu'annexé à la présente délibération, sera transmis très prochainement aux Personnes Publiques Associées pour avis.

En application de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, et selon les modalités de concertation des modifications des PLU communaux validées par délibération CCVM2022/3003006 en date du 30 mars 2022, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, conditions portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Ces observations seront enregistrées et conservées.

Pour rappel, les modalités de concertation validées sont les suivantes :

- Moyens de diffusion de l'information :
 - Affichage de la délibération d'engagement de la démarche et de l'arrêté de prescription de la modification au siège de la mairie de Montlebon et au siège de la CCVM, tout au long de la procédure
 - Information par voie de presse dans un journal local, 15 jours au moins avant la période de concertation du public
 - Affichage au siège de la mairie de Montlebon et au siège de la CCVM de l'ouverture de la concertation au moins 15 jours avant la période de concertation du public
 - Information du public sur les sites internet de la CCVM et de la mairie de Montlebon
 - Publication au recueil des actes administratifs de la CCVM
 - Publication sur le portail national de l'urbanisme
- Moyens offerts au public pour s'exprimer :
 - Mise à disposition, au secrétariat de la mairie de Montlebon et au secrétariat général de la CCVM, aux heures et jours habituels d'ouverture, d'un registre à feuillets non mobiles destiné à recevoir les observations de toute personne intéressée par la modification de PLU
 - Possibilité d'écrire, par courriel ou mail, à Madame le Maire de Montlebon et/ou à Monsieur le Président de la CCVM, ces écrits étant intégrés par collage dans les registres d'observation mentionnés ci-dessus

A l'issue de cette concertation, un bilan en sera présenté au Conseil municipal de Montlebon pour avis éventuel puis au Conseil communautaire pour délibération et adoption du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Cet exposé entendu,

Le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés :

APPROUVE la poursuite de la procédure de modification simplifiée du PLU de Montlebon sur la base du dossier de présentation réalisé et selon les modalités de concertation convenues.

Pour extrait certifié conforme,
Monsieur le Président



Communauté de Communes
du
Val
de Montlebon

★

Pour le Président
et par délégation
le Directeur Général des Services

V. LANANTHE

Acte à classer**CCVM20222206021**

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2022-08-10T12-05-06.00 (MI239263027)

Identifiant unique de l'acte :

025-242504116-20220622-CCVM20222206021-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : Modification simplifiée PLU Montlebon - modalités
de concertation

Date de décision : 22/06/2022



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme
2.1.2. PLUActe : CCVM2206021 modif PLU
Montlebon.PDF

Multicanal : Non

Pièces jointes :

2 - RP modif simplifiée
Montlebon.PDF

Type PJ : 99_DE - Délibération

Classer

Annuler

Préparé

Date 10/08/22 à 11:30

Par BOURGEOISCCVM Catherine

Transmis

Date 10/08/22 à 12:05

Par LAMANTHE Valérie

Accusé de réception

Date 10/08/22 à 12:11

