# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de METABIEF

## (25380)

Métabief

# PIECE N°2.3 – CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LE REGLEMENT

*Prescrit par délibération du : 06/07/2015*
*Arrêté par délibération du : 24/03/2025*
*DATE ET VISA*

MAIRIE DE METABIEF 25370 DOUBS
07 AVR. 2025
Le Maire,
Gérard DEQUE

**DOSSIER D'ARRÊT**

**Cabinet d'urbanisme DORGAT**
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

**Cabinet d'environnement PRELUDE**
30 Rue de Roche
25360 NANCRAY
03.81.60.05.48
contact@prelude-be.fr
www.prelude-be.fr

REÇU EN PREFECTURE
le 31/03/2025
Application agréée E-legalite.com
21_DR-025-212503809-20250324-25D02-DE

I. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DU ZONAGE 3

DÉLIMITATION DES ZONES AU SEIN DES PLANS GRAPHIQUES 3
LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES 3
JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES À VOCATION D'ACTIVITÉ ET DE TOURISME 17
JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES À URBANISER 21
LA DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 25
*La suppression des STECAL du PLU* 28
*La modification des zones agricoles inconstructibles* 28
*La modification des zones agricoles et naturelles* 29
LE TABLEAU DES SUPERFICIES 30
JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES 31
IDENTIFICATION DU BÂTI ISOLÉ 31
EMPLACEMENT RÉSERVÉ (L.151-41 CU) 35
MILIEUX HUMIDES 39
ÉLÉMENTS DE NATURE EN VILLE (L.151-23 CU) 40
LISIÈRES FORESTIÈRES (L.151-17 CODE DE L'URBANISME) 43
COURS ET PLAN D'EAU (L.151-23 CODE DE L'URBANISME) 44
PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ (L.151-19 CODE DE L'URBANISME) 45
DOMAINE SKIABLE (R.122-4 CODE DE L'URBANISME) 46
AUTRES ÉVOLUTIONS CONSTATÉES PAR RAPPORT AU PLU ACTUEL 46

II. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES 47

PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'OAP 47
LES OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 47
*Une inconstructibilité de principe des réservoirs de biodiversité et une prise en compte des corridors écologiques* 48
*Préserver les pré-bois et les affleurements rocheux* 48
*Le maintien de la végétation* 48
*La prise en compte de la faune locale* 49
LES OAP THÉMATIQUES 49
*Les Orientations générales d'aménagement* 49
*Les Orientations générales visant à tenir compte des enjeux de lutte contre le réchauffement climatique, préservation de la santé et limitation de l'artificialisation des sols* 49
*Les Orientations architecturales* 49
LES OAP SECTORIELLES 50
*Les OAP urbaines* 51
*La zone à urbaniser* 53
QUELLES SONT LES MOTIVATIONS DES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES ? 55
LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 55
LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONES 56
*Affectation, usage de sols et destinations des constructions* 56
*Règles d'implantation* 62
*Règles de hauteur* 67
*Stationnement* 68
*Qualité environnementale et paysagère* 69
*Réseaux* 71

III. ARTICULATIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 72

# I. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DU ZONAGE

## A DÉLIMITATION DES ZONES AU SEIN DES PLANS GRAPHIQUES

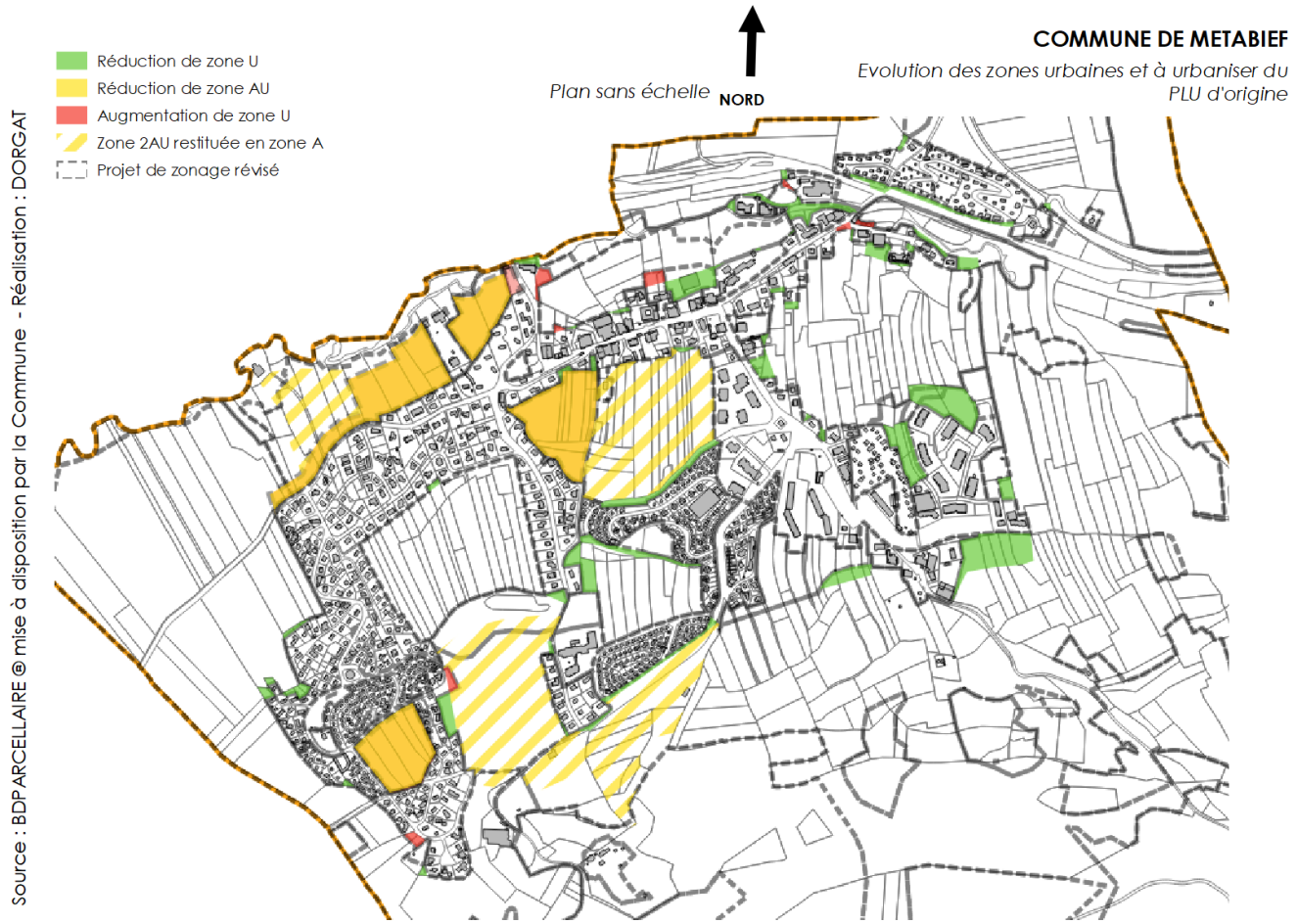
### LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones urbaines dites " zones U" peuvent classer les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » - article R151-18 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines se déduisent du constat de l'existant en termes de bâti et de viabilité. Elles s'inscrivent sur l'ensemble du territoire viabilisé dans des normes techniques appropriées à recevoir de nouvelles constructions ou des secteurs déjà bâtis.

La définition dans le PLU de l'emprise des zones urbaines s'appuie sur le constat des zones urbaines constructibles du PLU actuellement en vigueur afin de pouvoir justifier des ajustements apportés au PLU initial. La délimitation des zones urbaines ne questionne pas l'emprise des zones à urbaniser, lesquelles font l'objet de réflexions exposées dans le chapitre suivant.

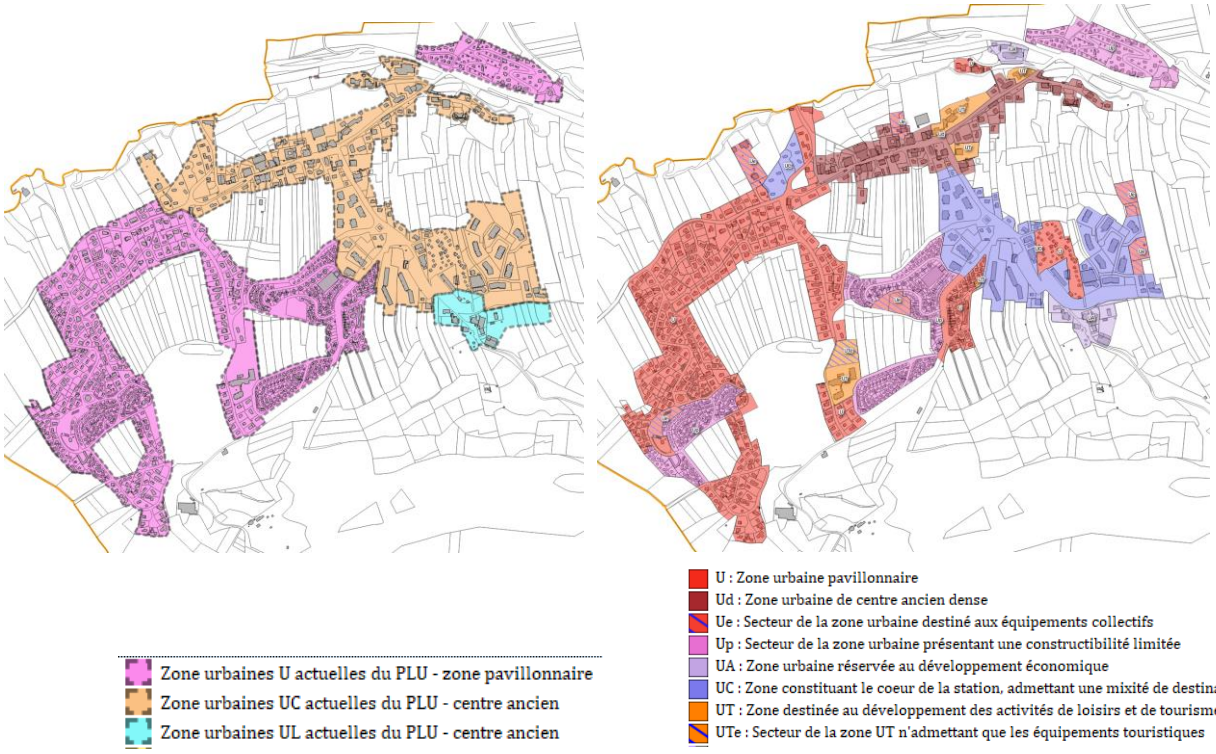
Concrètement, les extraits graphiques ci-dessous permettent de faire figurer le tracé des zones constructibles telles qu'existantes et projetées, les ajustements sont détaillés ci-après.




Globalement, l'emprise globale des zones urbaines, toute vocation confondue, reste comparable à celle des zones initiales du PLU avant sa révision, hormis quelques ajustements qui restent limités en ce qui concerne l'extension de la trame. Les ajustements apportés portent essentiellement sur un travail effectué au droit des franges urbaines afin de limiter notamment les effets de consommation / artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et pour garder une cohérence urbaine.

Au total, c'est plus de 9.1 hectares de zones urbaines qui ont été reclassées en zones agricole ou naturelle, contre 0.69 hectare de zone agricole ou naturelle reclassée en zone urbaine.

**Justification de la délimitation des zones urbaines à vocation d'habitat**



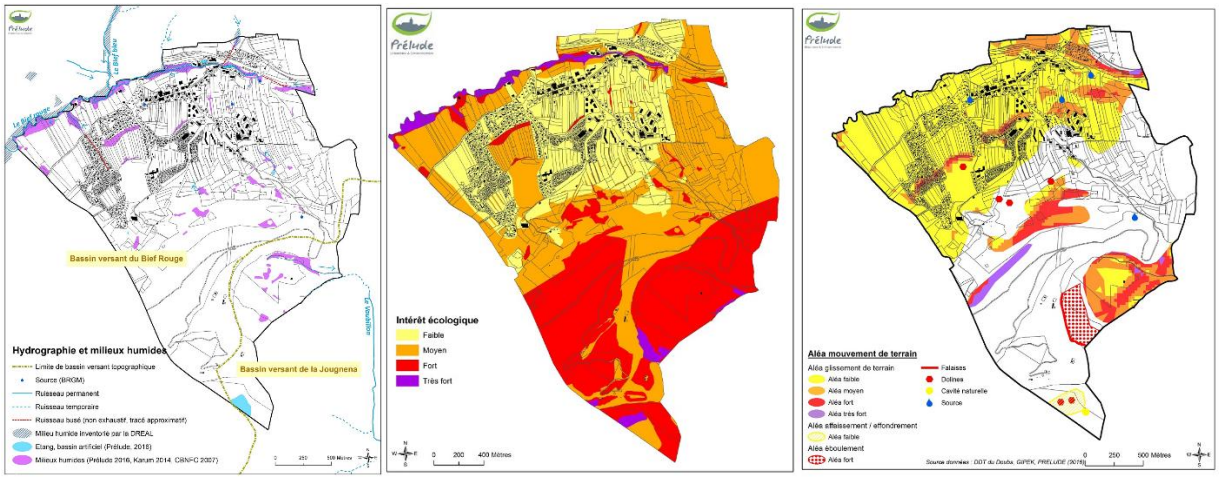

*PLU INITIAL - PLU RÉVISÉ*

Il ne s'agit pas dans cette partie de justifier des différentes zones urbaines créées ou maintenues au titre de la révision (cela sera justifié dans le cadre des choix retenus en matière de traduction réglementaire), mais bien de justifier les modifications apportées au tracé global des zones urbaines telles que présentées sur la carte de synthèse ci-dessus.

Les justifications détaillées ci-dessous risquent d'être redondantes avec les justifications apportées lors de la traduction des choix retenus pour la délimitation des zones d'activité et de tourisme car la trame urbaine du PLU initial ne comportait que deux types de zones, là où le projet de PLU révisé va encadrer la destination de certains secteurs.

En premier lieu, il est mis en avant que les ajustements apportés visent essentiellement une réduction de l'empreinte des zones urbaines dans leur globalité et ce dans le respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace imposés par la Loi climat et résilience. Il s'agit également de prendre en compte les enjeux liés à la réduction de l'imperméabilisation des sols et à l'amélioration de l'intégration paysagère des franges urbaines. En effet, hormis quelques exceptions, tous les ajustements mis en œuvre (reclassement au sein des zones agricole ou naturelle) s'inscrivent le long de la frange urbaine actuelle du bourg.

Ces ajustements s'appuient sur les conclusions de l'étude de densification, sur les postulats de base pris en matière d'évaluation des incidences au titre de la consommation, ainsi que sur des considérations environnementales, écologiques ou de prise en compte des risques.




Avant de dresser la liste des ajustements proposés, il est rappelé que l'emprise urbaine s'appuie le plus possible sur le parcellaire cadastral, les pourtours de la trame urbaine étant en partie constitués de lotissements pavillonnaires qui bénéficient de limites urbaines franches. Lorsque la zone ne prend pas appuie sur le parcellaire cadastral, elle répond à une logique de modération (quand il s'agit de couper les parcelles) et d'encadrement des destinations autorisées.

### Ajustement en extension de la trame urbaine

Les ajustements apportés au tracé des zones urbaines sont limités et consistent la plupart du temps à

1- Prendre en compte l'occupation actuelle des ténements concernés

2- 1- Intégrer les résultats de l'étude de densification

3- 1- Questionner les capacités de stationnement

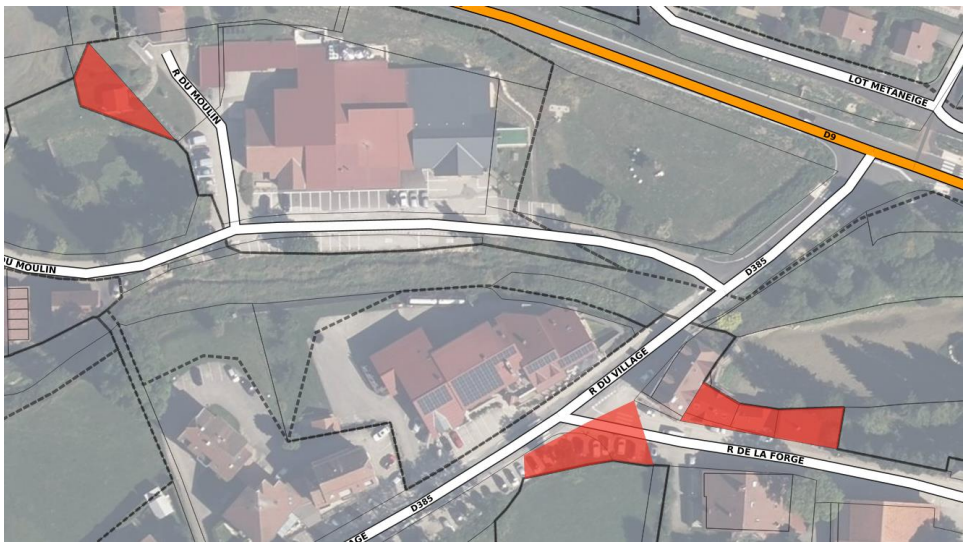
*Tous les extraits graphiques détaillés ci-dessous permettent de reporter les zones de réduction – extensions présentées ci-avant (aplats rouges et verts) au regard de la vue aérienne en date de juillet 2023.*

**1 –** La plupart des extensions portent sur la prise en compte de construction ou aménagement existants :

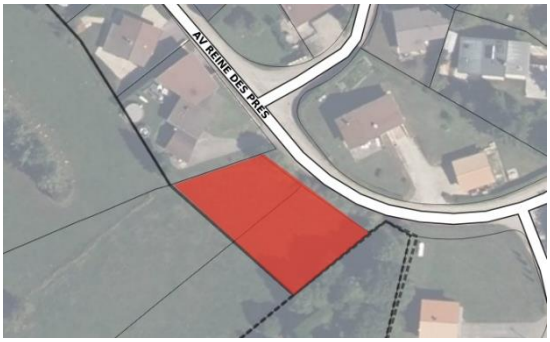
1- **Extrait cartographique à gauche :** Le long de la Rue du village (au droit du musée existant), l'extension réalisée à l'Est sur une emprise de 1013 m² permet de prendre acte des surfaces déjà consommées, artificialisées pour admettre un léger développement du musée existant. Cette extension s'inscrit dans la poursuite des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de développement du tourisme. Elle épouse ainsi l'emprise des parkings aménagés. Il s'agit toutefois de ne pas admettre une extension trop en profondeur pour ne pas bouleverser l'entrée de ville via une perception trop marquée des constructions.

2- **Extrait cartographique à droite :** Toujours le long de la Rue du Village, l'extension permet d'intégrer le projet d'extension de l'école.

3- **Extrait cartographique ci-dessous :** Au nord du bourg trois secteurs viennent modifier l'emprise de la zone urbaine du PLU actuellement en vigueur. Ces trois secteurs reportés ci-dessous prennent principalement en compte l'évolution des constructions nouvelles inscrites en façades de la Rue du Moulin et de la Rue de la Forges. Il s'agit également de prendre en compte la voirie et ses abords sur lesquels sont implantés des espaces de stationnement publics. La commune étant propriétaire de l'emprise elle est à même de maintenir ses espaces de stationnement sans risquer un possible changement de destination.




**2** – La modification de la trame urbaine du PLU d'origine permet également de prendre en compte les objectifs de densification mis en avant au titre de l'étude de densification. Il s'agit notamment du secteur du secteur implanté en bordure de l'Avenue Reine des Prés pour une emprise de 735 m² environ.




Cet espace permet ainsi le développement de pavillons dont les opérations sont encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit notamment d'assurer une certaine cohérence du front urbain existant tout en modérant l'extension visée et en préservant les abords végétalisés existants sur la parcelle attenante. Cet espace répond aux enjeux de densification étudiés dans le cadre du potentiel de densification.

**3** – En dernier lieu, le dernier secteur (d'une surface de 790m²) qui s'inscrit en étalement de la trame urbaine du PLU initial est situé le long de l'Avenue des Près Verts. Il permet de prendre acte des équipements publics projetés sur le territoire (création d'un parking public). Il est rappelé que cette emprise (tout comme celle portant sur l'extension de l'école) aurait pu être matérialisée en zone agricole dans le sens où les équipements publics sont autorisés au sein de cette zone. Toutefois les dispositions du Code de l'urbanisme sont assez restrictives et toute opération engagée au sein d'une zone agricole doit alors justifier d'une nécessaire compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole. Inscrire cet espace au sein des zones urbaines permet ainsi de s'affranchir de cette contrainte réglementaire sachant que l'emprise de la parcelle est communale, permettant de garantir la faisabilité des aménagements projetés.

### Ajustement en réduction de la trame urbaine

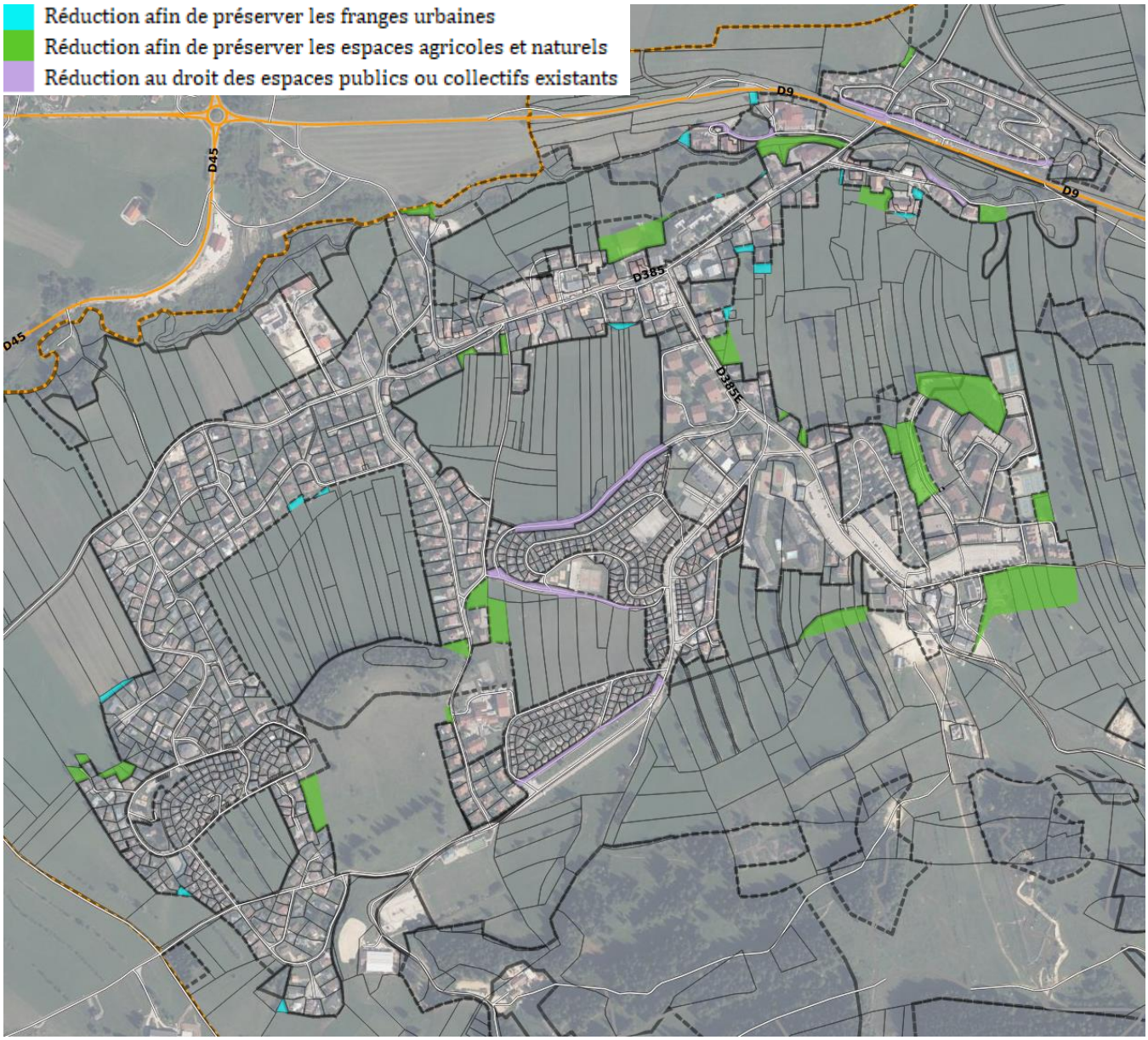
La réduction de la trame urbaine initiale se justifie principalement au travers des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Il s'agit entre de :

1- Questionner le classement de certains équipements collectifs existants admis au titre du règlement des zones A et N adjacentes.

2- Préserver les espaces naturels et agricoles dans un objectif de lutte contre l'artificialisation, de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers,

3- Préserver les aménités végétales qui contribuent au cadre de vie, à l'intégration des franges urbaines, à l'ambiance paysagère, la gestion des eaux pluviales, la lutte contre le réchauffement climatique, le développement écologique du territoire.

A l'instar des justifications apportées en matière d'extension de la trame urbaine, les extraits ci-dessous permettent de référencer, identifier et classer les emprises ainsi réduites de la zone urbaine existante.

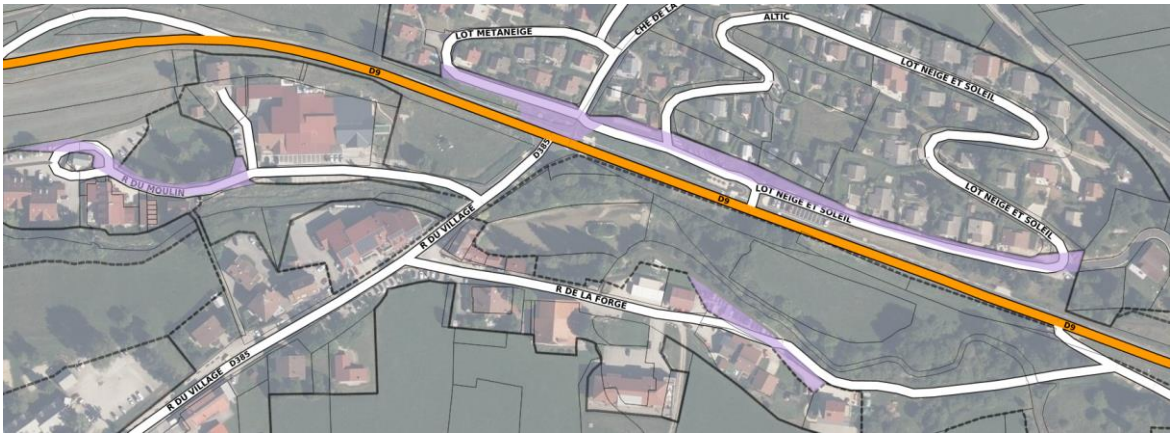



**1 –** Plusieurs espaces publics ou collectifs font l'objet d'un reclassement au sein des zones agricoles ou naturelles. Comme évoqué précédemment, le règlement des zones A et N admet ce genre d'équipements, mais contrairement aux espaces expressément visés au titre de l'extension de la zone urbaine, ceux listés ci-dessous actent déjà d'un usage non agricole et forestiers. Les clauses imposées par le Code de l'urbanisme ne leur sont donc pas imposables et ne justifient pas de la nécessité impérative de les maintenir en zone urbaine. Ces derniers

pourront donc faire l'objet d'aménagement en vue de leur entretien sans conditions particulières. A noter que tous ces espaces sont inscrits en bordure des zones agricoles et naturelles et permettent de se positionner sur leur classement (là où ceux inscrits au sein de la trame ne permettent pas se genre de questionnement).

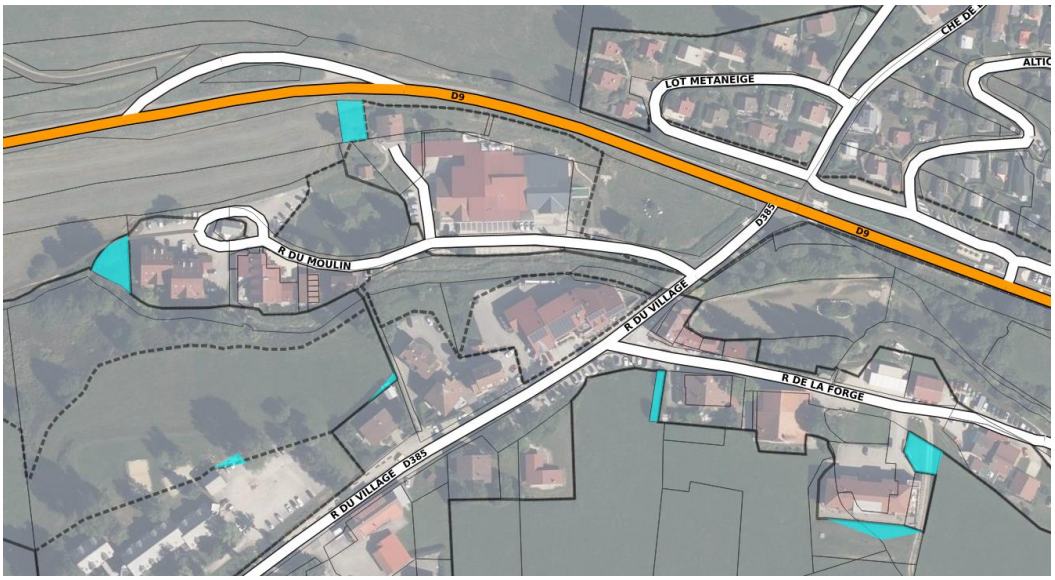
Sont concernées :

- L'allée du Bosquet
- L'allée du Stade
- L'Allée des Chamois
- Une partie de la Rue du Lotissement Neige et Soleil
- La Rue du Moulin
- La Rue de la Forge
- Une partie de l'avenue du Bois du Roi



**2 -** La réduction des zones urbaines permet de préserver les espaces de fonds de jardins présentant des enjeux écologiques, paysagers et biologiques. Il s'agit pour l'ensemble de ces réduction de préserver les franges urbaines en limitant un développement des constructions et en préservant les aménités paysagères existantes.

Ces ajustements du tracé se situent majoritairement dans le centre ancien, là où les constructions présentent une implantation plus en bordure de rue et des enjeux en termes de perspectives visuelles (forte visibilité des franges).

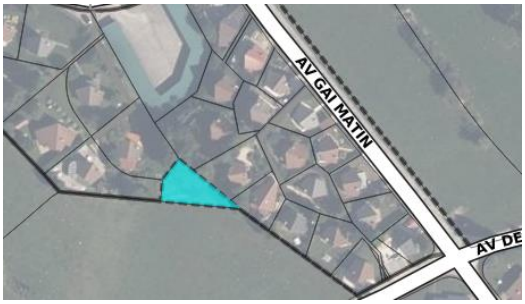



Les extraits ci-dessus permettent de matérialiser ces ajustements et le constat souligne alors que les espaces sont tous implantés en frange urbaine, sur des emprises restreintes et non artificialisées (fonds de jardin végétalisés ou agricoles pour la plupart).

D'une emprise de 270m², les espaces ainsi restitués en zone agricole permettent de préserver les fonds de jardins et de conserver le couvert végétalisé existant. Il s'agit notamment de ne pas admettre une extension de la trame urbaine et de préserver sa cohérence globale en limitant l'implantation d'annexe ou de construction en fond de jardin. L'emprise maintenue en zone urbaine permet tout de même un développement de ces constructions et l'implantation d'annexe.

Le long de l'Allée des Vouches, la zone urbaine est réduite pour préserver les milieux humides identifiés. Compte-tenu de la configuration des espaces il y a tout lieu de penser que l'emprise du lotissement devait se trouver en partie impactée par un milieu humide, cependant les contraintes et obligations en matière de préservation étaient moins renforcées qu'aujourd'hui. Quoi qu'il en soit, le tracé s'appuie sur un nécessaire principe de préservation pour éviter toute incidence, car à défaut de prospecter ces espaces (ce qui n'est pas réalisable dans le cadre de la présente révision), il n'y a aucun moyen de confirmer ou non l'absence de milieux humides sur ces secteurs.

Dans la zone pavillonnaire, les espaces restitués en zone agricole ou naturelle s'appuient sur le découpage des lotissements ou la présence de fonds de jardins plus profonds que d'autres. Parti a été pris de maintenir une zone tampon équivalente entre les constructions et les zones agricoles et naturelles. Cette zone est vouée à accueillir potentiellement les extensions des constructions existantes ou quelques annexes (dans le respect de la réglementation de la zone). Leur emprise ne permet pas la création de nouvelle construction



**3** – En dernier lieu, les secteurs ainsi restitués permettent de répondre aux enjeux de modération en reclassant les espaces ayant une vocation actuelle agricole ou naturelle. Dans la poursuite des orientations du PADD il s'agit de limiter l'extension du bourg et de traduire les objectifs de modération de la consommation de l'espace pour permettre la mise en œuvre de l'objectif zéro artificialisation nette.

Tous les espaces visés ne font pas l'objet d'une justification plus spécifique, mais une attention particulière a été portée aux secteurs ci-dessous.

- Le long de la Rue du Village l'extension de la trame urbaine permet de sortir le bâtiment agricole existant et de le maintenir en zone agricole. Des réflexions ont été engagées afin de pouvoir prévoir la délocalisation de ce site agricole en dehors de la trame urbaine.

- Deux espaces situés le long de la rue Principale et de la Rue Marius Marandin sont également retirés de la zone urbaine afin d'être intégrés en zone agricole en vue de leur préservation. À l'Est, Rue Principale, il s'agit de préserver la parcelle qui constitue l'assiette du chemin de la Rançonnière. Rue Marius Marandin, à l'Ouest, l'espace interstitiel est maintenu en zone agricole inconstructible compte-tenu des objectifs de modération, mais également de préservation des cônes de vue puisqu'un cône de vue est identifié sur le Morond au titre du SCOT et de l'état initial de l'environnement (il n'est pas repris dans le PLU compte-tenu des faibles capacités de développement accordées au titre du règlement). Ce cône de vue contribue à l'attractivité touristique et paysagère du bourg puisqu'il permet d'avoir une vision panoramique de la station et de ses pistes depuis le bourg.

  En outre l'espace qui sépare les deux constructions est supérieur à 50m et nécessite donc de questionner ce site en tant que zone d'extension (au même titre que celui identifié au droit de l'Allée Reine des Prés. Ce qui différence toutefois ce secteur du premier (identifié en zone constructible) c'est le cône de vue ci-avant mentionné et la nécessité de le préserver via un classement en zone inconstructible.

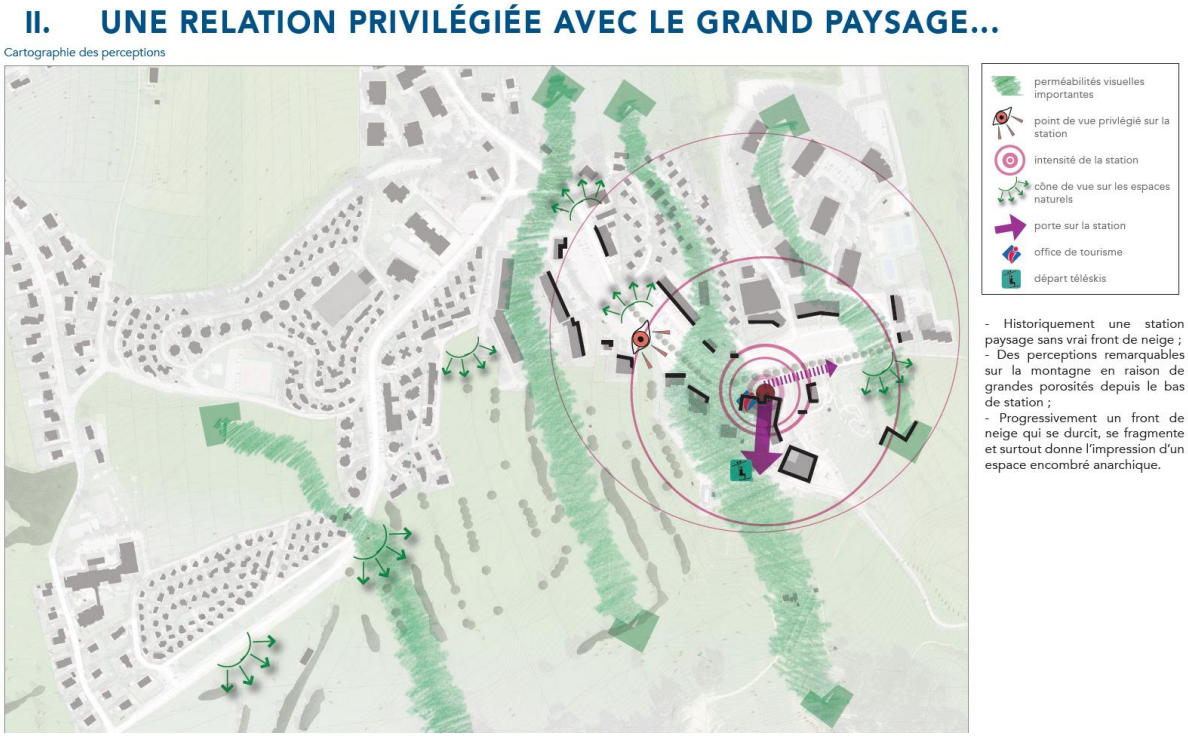
  En dernier lieu, l'espace est inscrit au sein de la zone inondable reporté sur les cartes de risque fournies par les services de l'Etat.

  Les mêmes objectifs de préservation sont attachés à l'espace interstitiel inscrit au droit du carrefour entre la Rue du Village et la Rue de la Forge. Cet espace était déjà classé en agricole au titre du PLU opposable et son maintien en zone agricole est justifié. Comme évoqué ci-dessus, bien que situé en front de rue l'écart entre les deux constructions est supérieur à 50m et l'emprise concernée prend assiette sur des

espaces agricoles. Son classement en zone d'extension potentielle doit donc être questionné au regard des enjeux de développement affichés et des contraintes présentes.

Comme pour le premier espace, un cône de vue a été identifié sur ce site, il est même « accompagné » d'une carte touristique du bourg. Mais ce site répond également à des contraintes plus particulières liées à la présence de canalisation d'eaux usées.

Le cône de vue en question figure parmi des études réalisées sur le territoire, notamment dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage aménagement d'espace publics au centre-station de Métabief en date de février 2023, dont la carte de synthèse figure ci-dessous :




- Rue du Télésiège c'est un espace de 1880 m² entièrement agricole qui est préservé pour répondre aux objectifs de modération et aux perspectives de développement affichés dans le PADD. La préservation de cet espace permet également de contribuer au maintien de cadre de vie en préservant les perspectives visuelles offertes sur le bourg et les reliefs en arrière-plan (admettre des constructions sur ce front de rue engendrerait en effet une perte de visibilité).

- Aux pieds des pistes, chemin du Pouillet, les objectifs de modération recherchés entrainent également la restitution de plus de de 1.15 hectares de terres agricoles à des fins de préservation et d'encadrement des objectifs de modération.

  Comme exposé lors de la définition de l'emprise des zones économiques, la délimitation du secteur a questionné la prise en compte du site jura kids park, dont un classement en zone agricole n'est pas jugé incompatible avec la vocation et l'occupation actuelle.

- Avenue des Prés Verts il s'agit de préserver les terres agricoles et de limiter l'étalement urbain sur des espaces naturels. En effet, l'état initial de l'environnement a mis en avant un ensemble d'enjeux écologiques sur la zone du Crêt de la Chapelle à préserver. En outre, le tracé actuel de la zone est difficilement aménageable, optimisable sans la création d'opération en impasse puisque le site n'est accessible que par l'avenue présente au Nord. La largeur mobilisable est de 24m au sud et environ 30m au nord, ce qui ne permet pas d'optimiser les réseaux et infrastructures à créer.

  L'inconstructibilité est également justifiée de part la présence d'une canalisation d'eau potable qui passe sur l'emprise restituée (cette canalisation est reportée sur les plans annexés au PLU - pièce 7.2).

- Plusieurs autres espaces initialement constructibles ont été restitués en zone naturelle pour préserver les milieux, l'environnement, et les continuités écologiques. Ces espaces comportent des couverts végétalisés assez importants ou des enjeux en matière de prise en compte des risques qui ont été questionnés et traduits à travers un passage en zone naturelle ou agricole.

On notera que l'espace au centre de la trame urbaine, Rue Marius Marandin, bénéficie d'un classement au titre des zones naturelles compte-tenu des enjeux identifiés, et notamment de la présence d'un milieu humide. Cette zone est également en partie inondable.

Le long de la rue de la Rançonnière, le site présente également une très forte topographie qui ne justifie pas d'un classement en zone constructible (cela aurait également pour conséquence d'étendre l'urbanisation le long de la rue sans réelle cohérence).

Le long de la Rue du Moulin, ce sont les bief et ses abords qui sont préservés.

Rue de la Forges, la réduction porte sur la préservation des espaces naturels aux abords du bief rouge. L'extension initialement inscrite au titre du PLU en vigueur ne s'appuie sur aucune logique urbaine puisqu'il emporte extension de la trame sur des espaces naturels sans cohérence urbaine (extension perceptible depuis la RD9, axe à valoriser au titre des orientations du PADD et du SCOT).

À noter qu'une récente extension a été réalisée sur cette zone venant accroître la perception de l'étalement urbain le long de ce front de rue depuis la RD9

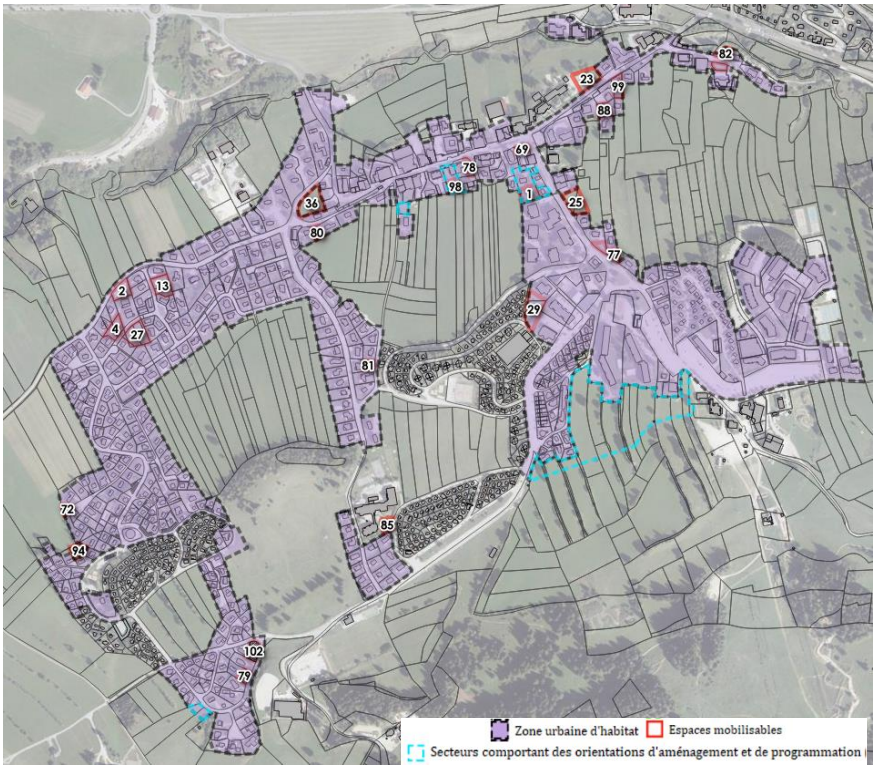
### Synthèse du zonage urbain par rapport à l'étude de renouvellement

Il est rappelé que le projet de révision a fait l'objet d'une étude de densification qui a permis de définir le potentiel de logements mobilisable au sein de la trame urbaine, mais également de relever les secteurs des zones constructibles actuelles qui présentaient des contraintes particulières.

La carte ci-dessous permet de restituer l'emprise des zones urbaines dont la réglementation admet la création de logement, ainsi que les espaces interstitiels mobilisables initialement retenus.

Parmi les espaces initialement mobilisables, notons que les espaces n°23 et 25 (pour un total de 6 logements) ne sont plus retenus pour un potentiel développement de l'habitat, au même titre que l'espace n°102 qui questionne des contraintes de réseaux (1 à 2 logements). Pour ce secteur, des prescriptions réglementaires sont mises en œuvre pour imposer un principe d'inconstructibilité visant à prendre en compte la présence des réseaux et de leurs servitudes.

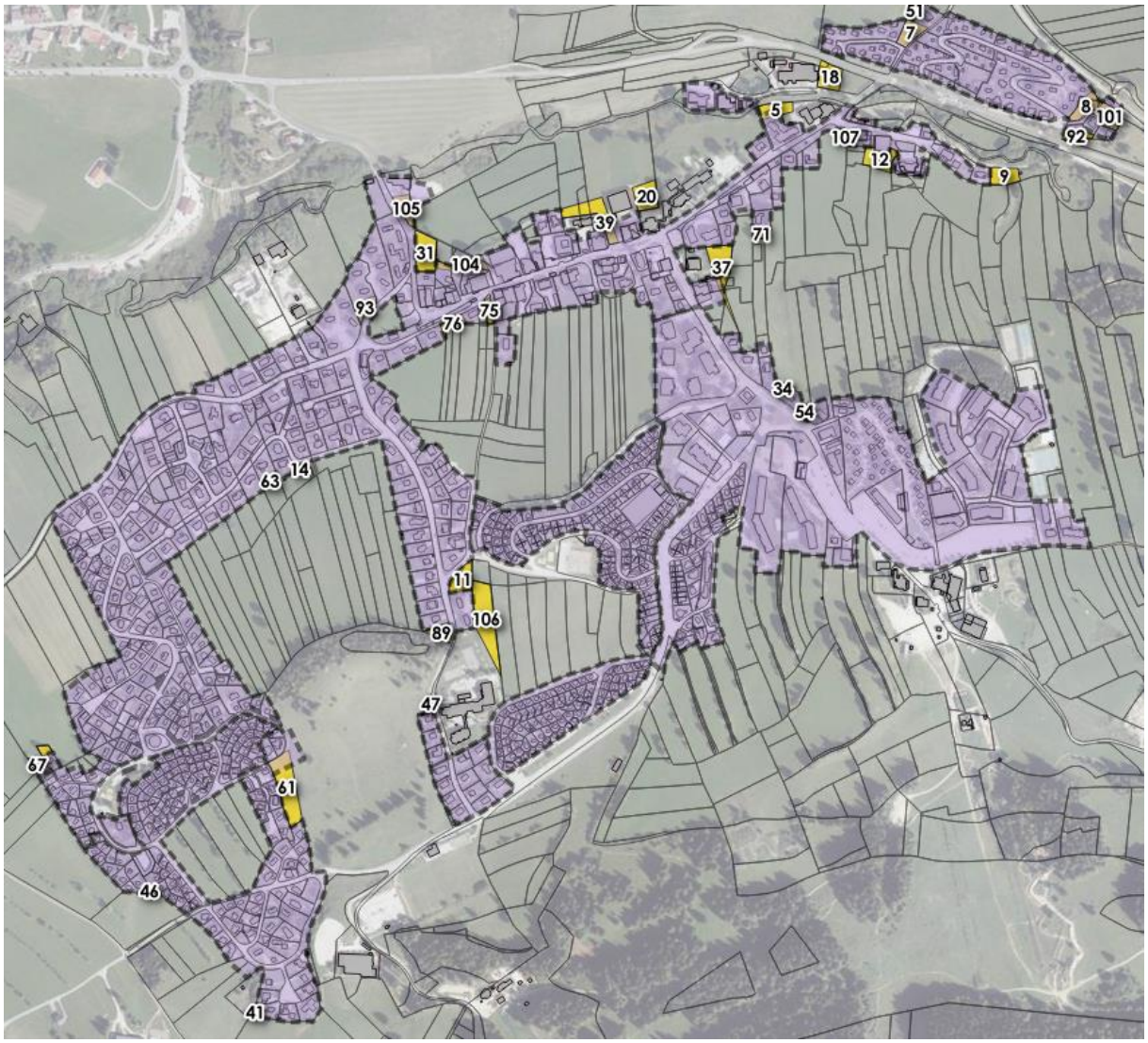
À l'inverse l'espace créé suite à la réintégration du logement isolé permet de mobiliser un logement supplémentaire, et deux logements supplémentaires sont prévus en extension Avenue Reine des Près. Au final, c'est donc 3 logements de moins qui sont potentiellement mobilisables au titre du projet de PLU révisé. Cette différence (qui s'explique par l'articulation des différents choix retenus) n'est pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD.




L'espace n°36 avait été identifié comme potentiellement mobilisable avec des réflexions à entreprendre mais son potentiel de logement n'avait pas été comptabilisé parmi le potentiel en densification. Son classement en zone N n'a donc pas d'incidence sur le projet global.

De même les éléments de nature en ville identifiés au titre de l'étude de densification ont trouvé une traduction réglementaire dans le projet de PLU révisé au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (confère justification des outils réglementaires).

Les espaces identifiés au titre de l'étude de densification comme susceptibles d'être restitués en zone agricole ou naturelle (espace en jaune sur la carte ci-dessous) on fait l'objet d'un reclassement en grande majorité. Quelques espaces initialement identifiés au sein des secteurs de pagotins ont gardé un classement en zone urbaine, mais le règlement attaché au secteur Up de référence interdit les nouvelles constructions d'habitat, de sorte que cela s'affiche en cohérence avec les conclusions de l'étude de densification.




**Justification de la délimitation des zones urbaines à vocation d'activité et de tourisme**

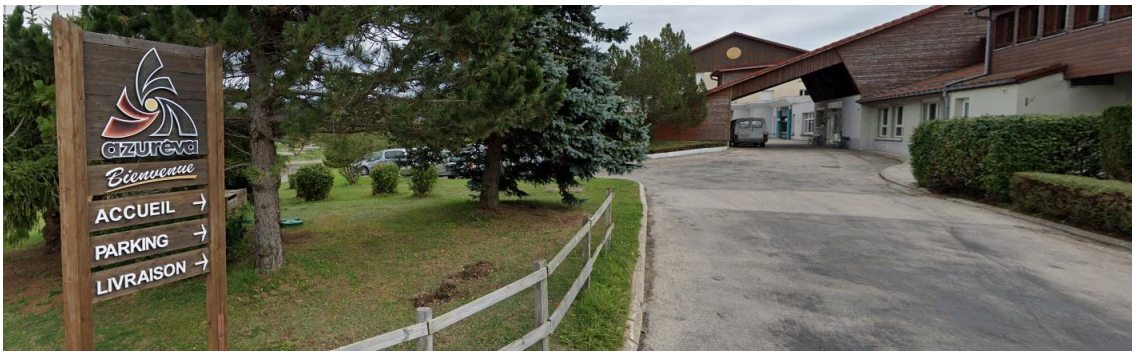
*PLU INITIAL - PLU RÉVISÉ*

La délimitation des zones économiques s'appuie sur la trame urbaine de la zone existante (n°6 sur la carte ci-dessus) sans principe d'extension. Elle est également étendue à d'autres secteurs afin d'intégrer :

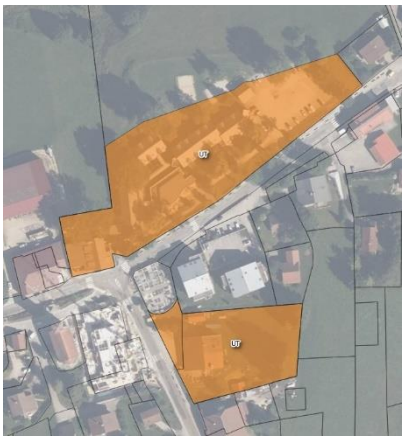
- Le site de la fromagerie au nord du bourg initialement classé en zone urbaine (n°5 sur la carte ci-dessus)
- Les sites hôteliers initialement classés en zone urbaine (n°1, 2, 3, 4, 7 sur la carte ci-dessus) qui ont fait l'objet d'une identification spécifique au titre de l'étude de densification. L'emprise de ces sites reprend l'emprise retenue dans le cadre de l'étude susvisée et s'appuie principalement sur le parcellaire.

**1 -** Rue de la Ranconnière, le village vacance AZUREVA Métabief est concerné par un classement au sein de deux zones UT et Ute. Les limites de ces zones s'appuient en partie sur le parcellaire existant afin d'englober la presque totalité de l'unité foncière. Seule la partie au Nord-Est (actuellement agricole) est restituée en zone agricole afin de tenir compte des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

La création des deux secteurs permet (pour la zone UT au sud) de préserver le bâti existant) et pour le secteur UTe (au nord) de préserver la vocation actuelle du site tout en limitant les extensions de construction afin de préserver les équipements associés (qui contribuent au cadre de vie du village vacances). En effet, le secteur englobe deux terrains de tennis et un parcours de santé agrémenté de modules.



**2/3** – Rue du village, les deux secteurs concernés sont également classés au sein du secteur UT aux fins de préserver le village vacance VTF le Bief Rouge (implanté au Nord de la rue), ainsi que la maison de vacance « Les Sapins de l'amitié » (implantée au Sud de la rue).



L'emprise graphique des secteurs prend appuie sur le parcellaire des unités foncières concernées sauf pour la partie de la parcelle du village vacance au Nord qui accueille des espaces naturels maintenus en zone agricole. L'emprise inclue ainsi les espaces déjà artificialisés / consommés qui peuvent être optimisés.

**4/5** – Au nord du bourg, l'emprise des zones d'activités englobe le site de la fromagerie (classé en zone UA) et celui de l'hôtel restaurant Etoile des neiges (classé en zone UT).

L'emprise initialement classée en zone urbaine au titre du PLU initial a fait l'objet de légers ajustements toujours dans l'optique de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace. Ainsi, l'espace naturel existant entre les deux zones a été reclassé en zone naturelle dans le sens où il s'agit de préserver le bief rouge (identifié au titre du PADD comme un réservoir de biodiversité).

Notons que le bief rouge accueille des milieux humides identifiés et reportés sur les plans graphiques pour lesquels un principe de préservation stricte est mis en place. Adapter l'emprise des zones constructibles vise à éviter un étalement des constructions et aménagements au plus près du bief et de ses milieux associés. Concernant le site de l'hôtel, seule la pointe Nord-Ouest de l'unité foncière se trouve tronquée, alors que du point de vue de la fromagerie, la nouvelle délimitation permet de tronquer les emprises agricoles situées à l'Ouest.

**6 –** Ce secteur questionne et maintien le développement des activités existantes telles qu'identifiées au sein du PLU initial avec un objectif de réduction des incidences en matière de consommation des espaces agricoles qui engendre une réduction de son emprise. Concrètement, cette zone d'activité permet de préserver le cœur de la station et les abords de la place Xavier Authier, lieu où se concentre un certain nombre d'activités et commerces.

L'emprise de la zone inclue également l'office de tourisme et la salle Paul Charlin situés plus au Nord-Ouest mais ne va pas jusqu'à englober les constructions situées plus au Nord du parking (incluses dans la zone urbaine compte-tenu de leur double vocation : cellules en rez-de-chaussée et habitat à l'étage).

Comme évoqué, l'emprise de la zone initiale a fait l'objet d'une réduction sur sa partie Est, le long du chemin du Pouillet. On notera toutefois que la réduction questionne la présence d'équipements liés à l'activité de Jura Kids Park. Cependant, les aménagements ne comportent pas de construction et semblent en lien avec la pratique du ski (dont les aménagements sont autorisés à travers la définition de la zone d'emprise du domaine skiable). Il n'y a donc pas lieu d'étendre l'emprise constructible au droit de ce secteur.

**7-** Allée des chalets l'emprise d'un secteur UT vise à préserver une construction réservée à l'activité saisonnière. L'emprise graphique intègre l'ensemble de l'unité foncière concernée.

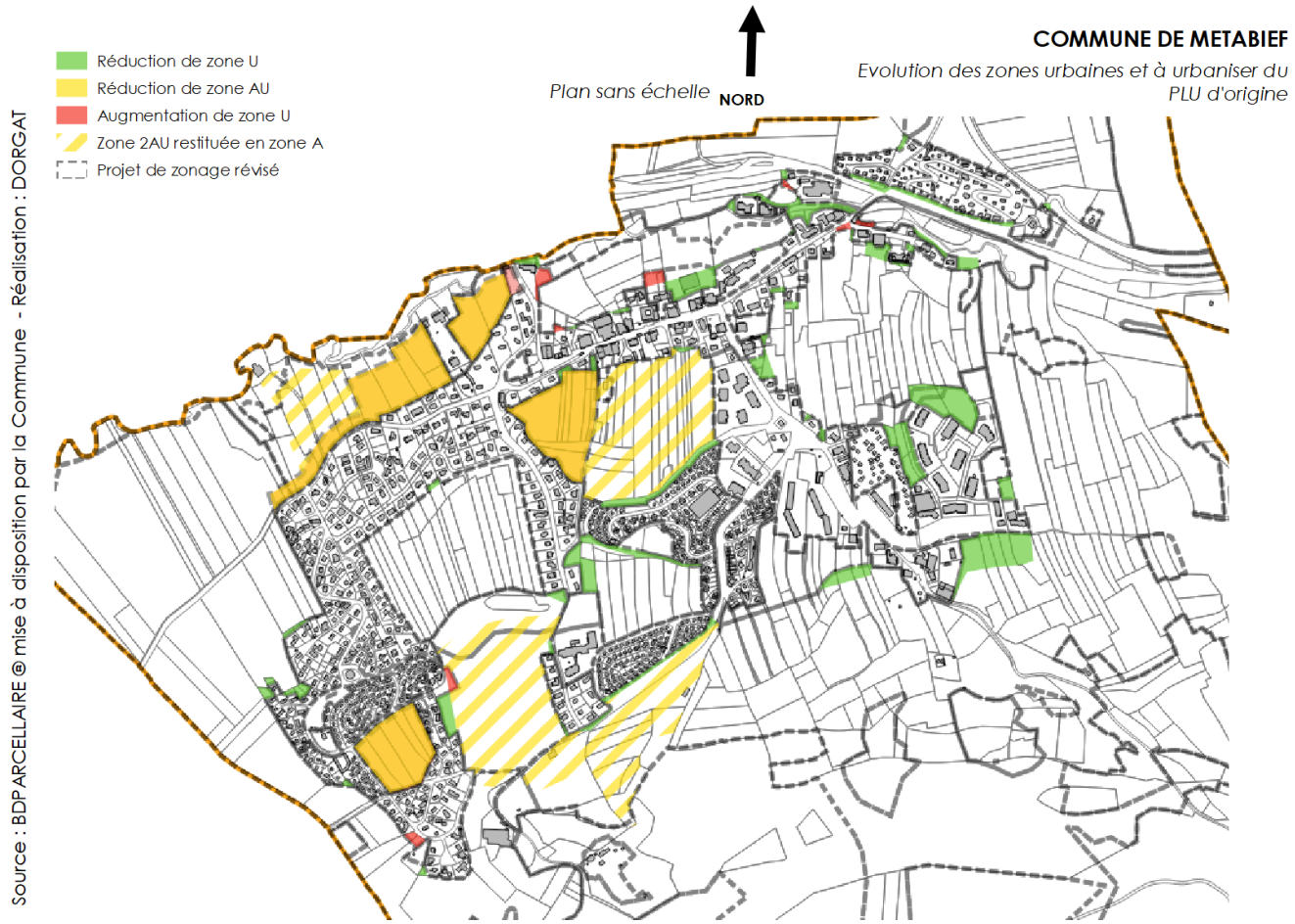
### Justification de la délimitation des zones à urbaniser

Afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace l'ensemble des zones à urbaniser du PLU a été requestionné et classé en zone agricole ou naturelle, hormis la zone à urbaniser à vocation d'équipements identifiée au Sud du bourg. Cette zone avait déjà fait l'objet d'une justification dans le cadre de la révision à modalités allégées du PLU.

On notera parmi les zones à urbaniser du PLU actuellement en vigueur que les zones 2AU (d'une surface totale de 22.85 hectares) ont été restituées en zone agricole neuf ans après l'entrée en vigueur du PLU, conformément aux dispositions de l'article L.15331 du Code de l'urbanisme, lequel prévoit que les zones à urbaniser de plus de neuf ans (ou qui n'ont pas fait l'objet d'acquisitions significatives de la commune) ne puissent plus faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification. Pour ces zones, il est donc considéré un retour à l'état réglementaire de zone agricole ou naturelle depuis le 14/11/2021. La restitution de ces zones n'a donc pas d'incidence vis-à-vis du PLU actuelle, toutes les zones 2AU ayant été maintenues en zone agricoles ou naturelles dans le PLU révisé (sauf la zone d'équipement susmentionnée). Elles figurent pour mémoire sur la carte ci-dessous.

Il est rappelé, comme cela a été mentionné dans l'étude de consommation, que deux des zones à urbaniser indicées sont subordonnées à une évolution du PLU. Pour ces zones, il est rappelé les dispositions de l'article L.153-31,

On total, le projet de révision du PLU prévoit la restitution de 9.26 hectares de zones à urbaniser (AU) en zones agricoles ou naturelles.




Concernant les autres zones à urbaniser non retenues, des réflexions avaient été engagées afin de permettre le développement de l'une d'entre elle (au centre du bourg, le long de la Rue de la Rançonnière). Toutefois les réflexions engagées suite à l'entrée en vigueur de la Loi Climat et Résilience, ainsi que celles traduites à l'issue de l'approbation du SCOT n'ont pas permis de maintenir l'emprise en zone d'extension future compte-tenu des incidences agricoles engendrées et du potentiel de logements mobilisable jugé trop conséquent par rapport à ce que permet le SCOT au titre du développement de Métabief.

A noter qu'une partie de l'emprise de la zone AU sise au Nord du bourg (le long de la Rue du Village) a été maintenue en zone urbaine afin de prendre en compte les jardins existants le long de la Rue du Village. Outre leur classement au titre de la zone urbaine, ces derniers font également l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques qui permettent d'encadrer le devenir de ce site et de préserver la vocation de jardin. L'emprise questionne ainsi les limites cadastrales avec une légère extension au nord du bâtiment pour permettre des aménagements. En effet, ce dernier étant situé aux abords du bief rouge il peut être nécessaire de prévoir des travaux visant à préserver la construction des phénomènes d'érosion de berge. L'emprise d'extension au nord s'appuie ainsi sur les limites administratives du territoire.

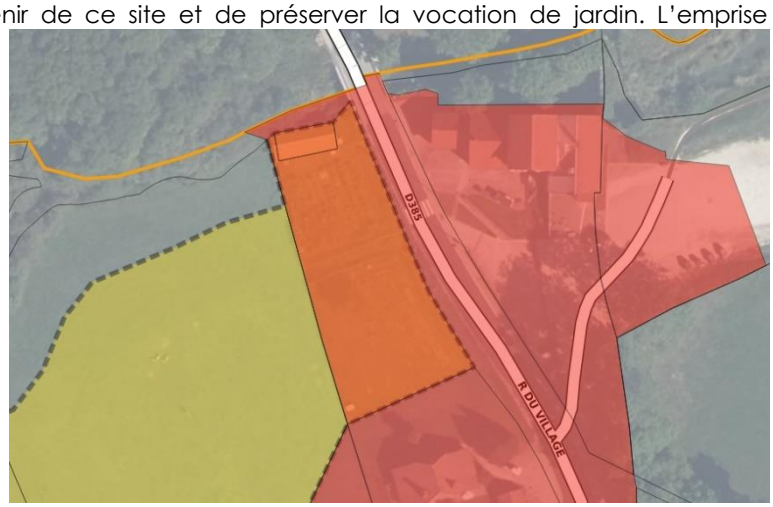



Figure en rouge sur le plan ci-contre l'emprise de la zone urbaine du PLU révisé et en jaune, l'emprise de la zone AU du PLU actuel. La zone orangée correspond donc à l'emprise de la zone AU maintenue en zone U.

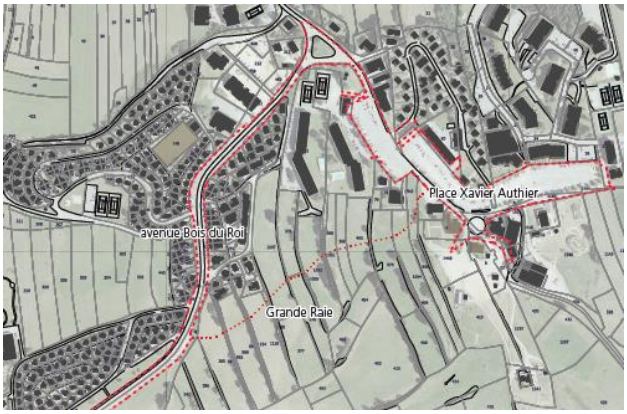
En dernier lieu, rue de la Rançonnière l'extension de la zone urbaine 2AU du PLU initial permet de questionner et réintégrer une construction isolée située aux abords immédiats du bourg. Le choix de zonage questionne sa relative proximité avec les constructions riveraines et nécessite de se questionner sur son intégration ou non au sein de la trame urbaine. En effet, cette construction est implantée à moins de 50 mètres (46.5m) de la construction la plus proche et permet donc de considérer cette dernière comme rattachée à la trame urbaine.

Toutefois, intégrer cette construction en zone urbaine nécessite de questionner le devenir de l'espace interstitiel ainsi créé. Après analyse du site en question il apparaît que l'accessibilité agricole risque d'être remise en cause sur ce secteur d'autant que le bout de la Rue de la Rançonnière et la présence d'un poteau électrique et de la largeur de la voie) n'admettent pas un tel passage. En conséquence il est proposé de reclasser cet espace en zone agricole et d'identifier en conséquence la construction isolée au titre des dispositions des articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Une question s'est posée sur la possibilité d'intégrer la petite construction annexe riveraine, toutefois cette dernière n'est pas référencée sur les plans de zonage du PLU en vigueur et classée en zone 2AU, elle n'apparaît pas non plus sur les plans cadastraux. Le PLU n'est pas outil juridique permettant de régulariser des situations potentiellement illégales. Aussi à défaut de disposer d'élément plus probant sur la légalité de cette construction annexe parti est pris de ne pas l'inclure au sein de la zone urbaine, d'autant que l'extension de la zone urbaine au droit de cette annexe questionne une possible constructibilité de l'emprise attachée et donc un déplacement de la frange urbaine existante. En effet, le long de cet axe, parti est pris de préserver un premier rang de construction le long de la voie et non d'admettre une possible construction en second rang.

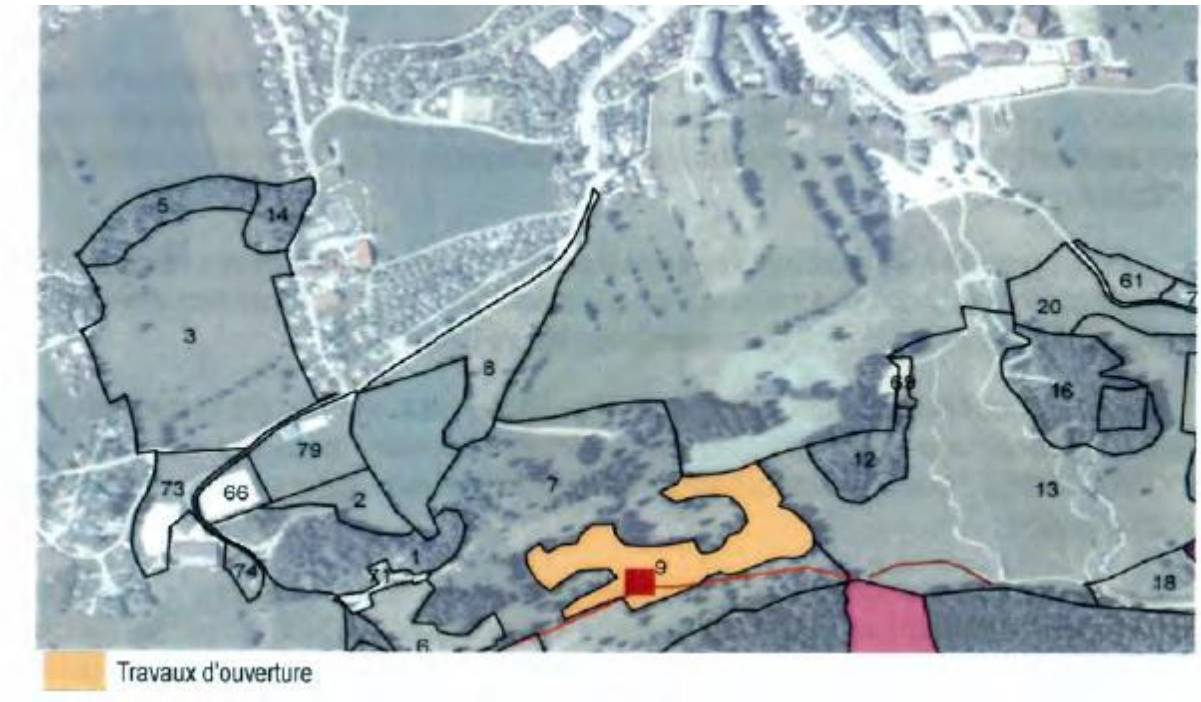
La justification du tracé de la zone à urbaniser sur le site de la Grande Raie répond à des besoins de sécurité visant à améliorer la desserte et l'accès des véhicules de secours à la station. Des études ont été engagées depuis de nombreuses années et permettent de clarifier les besoins et attentes en matière de traductions réglementaires.

Il est rappelé que la commune a déjà mis en place des mesures de compensation agricole sur le territoire en vue de la mobilisation des espaces initialement retenus dans le cadre de la révision allégée. Ainsi, 1.3 hectare de terres a été défriché et 1.5 hectare de zone artisanale a été reclassé en terres agricoles.



En effet, le rapport de présentation de la révision allégée précisait les mesures de compensation retenues, à savoir :

- Compensation de la perte de fourrage par des achats directs effectués par la commune sur une période déterminée,
- Déboisement des pré-bois pour les restituer à l'agriculture sur près de 2.4 hectares (parcelles cadastrales B53, B16 et B17). La parcelle A504 ne relève pas du régime forestier mais elle peut également faire l'objet de coupes de bois pour optimiser les surfaces exploitables,




- Préserver les possibilités d'accès depuis l'emplacement réservé créer vers l'ilot d'exploitation localisé au Sud,
- Reclasser dans le cadre de la présente révision les emprises des zones à urbaniser.

A ce titre, il est rappelé que la Commune a fait l'objet d'une décision préfectorale en date du 07/10/2020 autorisant le défrichement de 1.58 hectares sur la Commune en d'une d'une prairie de fauche. Cette zone de défrichement est située sur une parcelle communale sise au-lieu-dit le Pouillet.

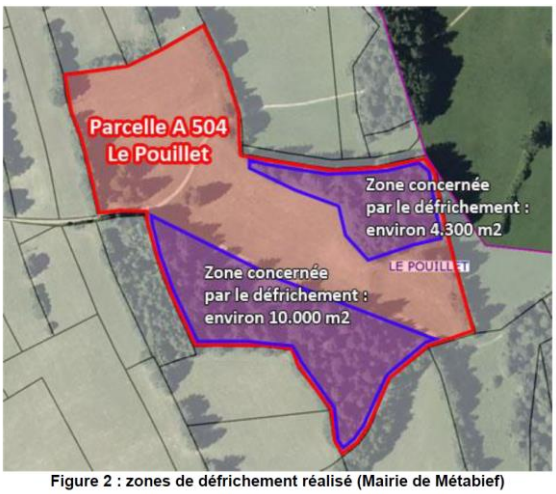


Figure 2 : zones de défrichement réalisé (Mairie de Métabief)

La carte de synthèse présentée ci-dessus est extraite de l'étude de la valeur agronomique d'une parcelle défrichée réalisée par la Chambre d'Agriculture en octobre 2020. Elle est comparée à la vue aérienne de 2023 (à droite), laquelle permet de justifier des mesures mises en œuvre.

Ainsi, il s'agit de permettre la création d'une liaison entre la place Xavier Authier et l'Avenue du Bois du Roi d'une largeur adaptée pour permettre la desserte des véhicules de secours. L'emprise du secteur permet de questionner les contraintes du site notamment en ce qui concerne la topographie afin de créer un accès direct qui limite les effets de virage. Deux accès sont existants au sein de la frange urbaine et sont donc questionnés comme points de référence pour le tracé de la voirie. Partant de là, l'emprise de la zone à urbaniser a permis d'être encadrée sur sa limite Sud. Les limites Nord s'appuient quant à elles sur le parcellaire existant.

## II. PLAN GUIDE

**Transformer l'image du cœur de station**

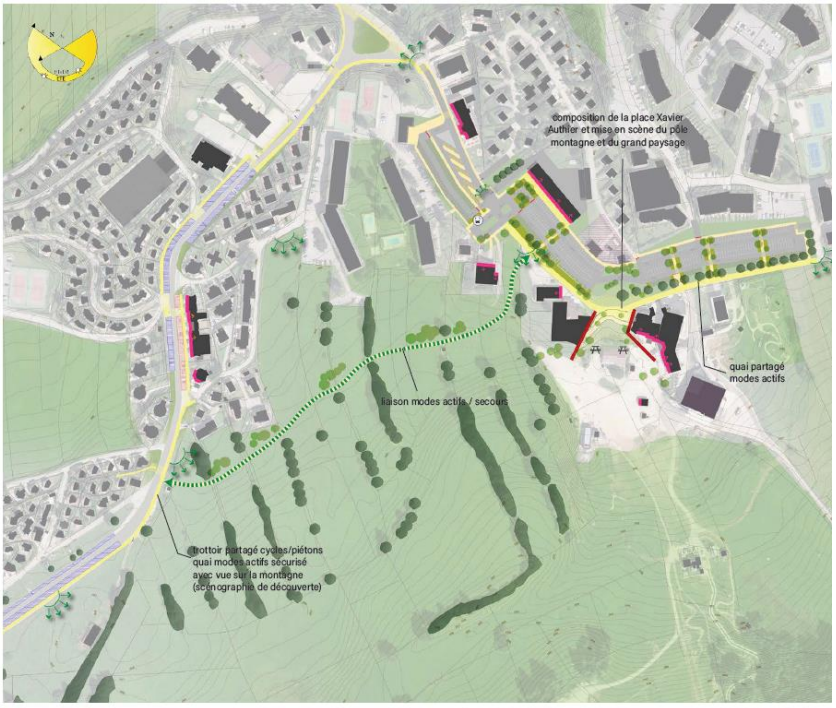
- Scénographie de découverte du cœur de la station – conforter l'ouverture de la station vers la montagne et maintenir des perméabilités (vues remarquables) en direction des reliefs ;
- Qualité d'image du cœur de station grâce un travail de recomposition et de qualification des espaces publics – vocabulaire d'aménagement en lien avec les structures paysagères du territoire ;
- Aménagement d'une vraie place végétalisée et ombragée en lien avec le Pôle Montagne et développement de lieux de convivialité en cœur de station.

**Des espaces publics conviviaux et apaisés**

- Allègement et apaisement de la circulation automobile dans le bourg (gestion des flux) ;
- Confort amélioré des circulations douces et plus largement des parcours piétons / cycles ;
- Création d'une liaison modes actifs et secours entre l'avenue du Bois du Roi et le Pôle Montagne ;
- Mise en scène du Pôle Montagne ;
- Création d'un parking relais d'une capacité de 100 places au niveau de la discothèque ;
- Optimisation et organisation du stationnement par une approche chronotopique et différenciation été hiver/ haute saison/ basse saison.

**Concevoir un projet résilient**

- Plantation de nouveaux arbres notamment pour l'amélioration du confort thermique de la place Xavier Authier (ombrage, rôle de climatiseur naturel), mais aussi les strates de végétales (biodiversité) et le couvert pour l'érosion ;
- Gestion de l'infiltration des eaux pluviales des parkings dans l'aménagement global des espaces publics (désimperméabilisation partielle, noue paysagère, prise en compte des masses de neige en hiver…).



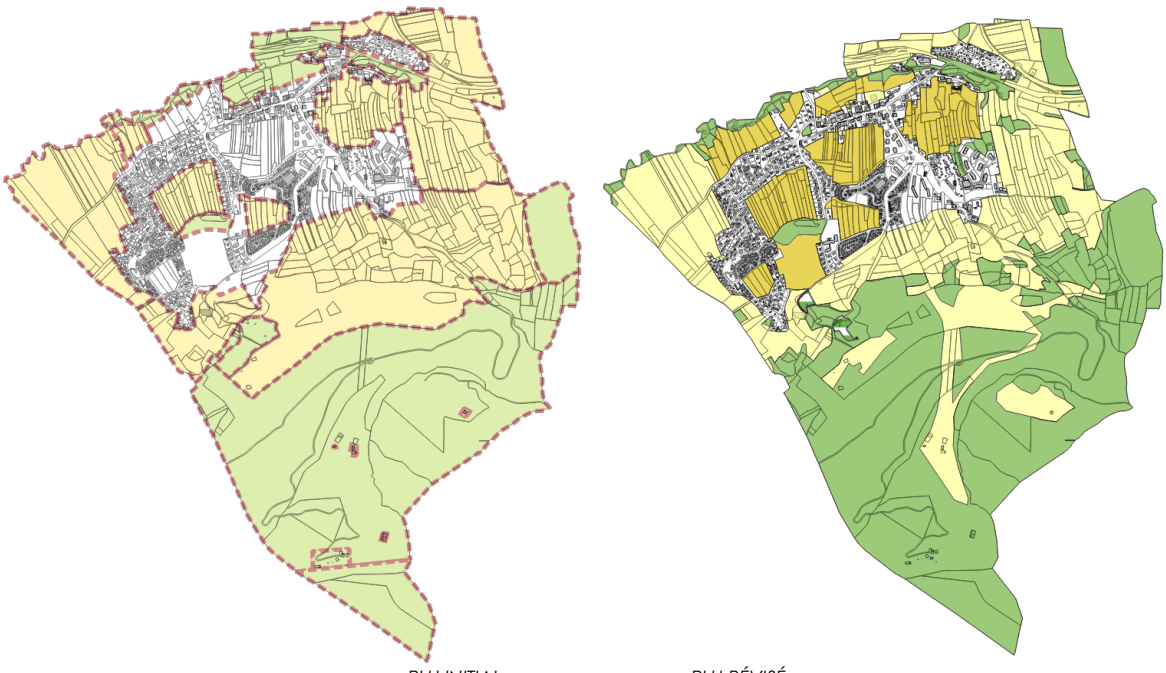

p. 11 _ PLAN GUIDE, ESTIMATION FINANCIÈRE ET PHASAGE _ Commune de Métabief (25)
AU DELÀ DU FLEUVE

## LA DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » - article R151-22 du Code de l'Urbanisme

Quant aux zones naturelles et forestières, elles sont dites " zones N " et peuvent classer les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » -article R151-24 du code de l'urbanisme

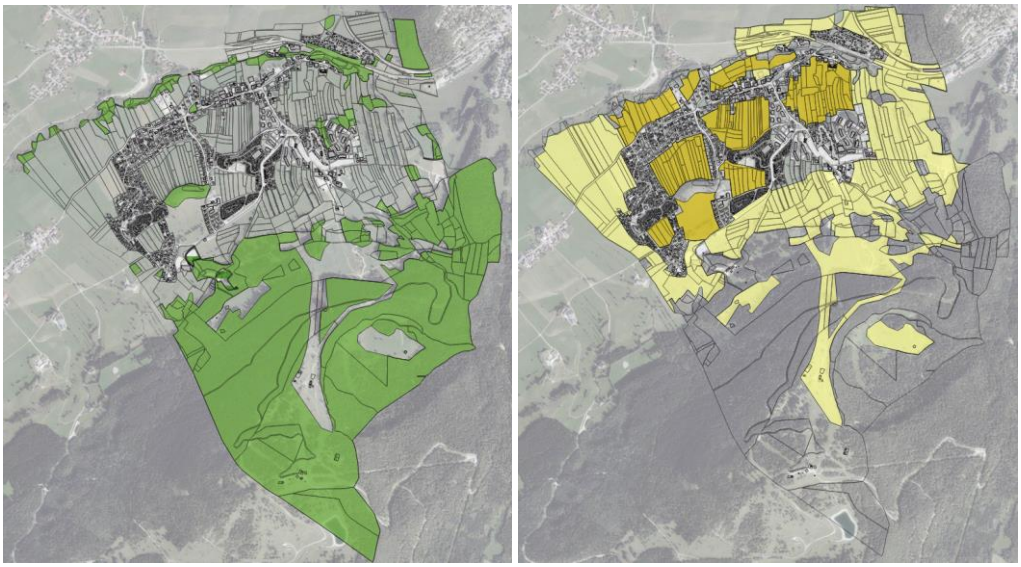


*PLU INITIAL - PLU RÉVISÉ*

La définition des zones agricoles et naturelles se fait en déduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser. Globalement :

- La délimitation des zones agricoles constructibles est le fruit d'un travail exhaustif réalisé par les élus qui ont eu la volonté de classer en zone agricole toutes les parcelles ayant cette vocation, afin de préserver cette activité sur le territoire et répondre aux orientations du PADD. Des zones agricoles non constructibles (secteur Ap) sont identifiées au sein des principales enclaves du bourg afin de ne pas obérer leur développement futur et de tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et de modération de l'artificialisation des sols à compter de janvier 2031.
- La zone N est une zone de protection stricte, elle relève d'une part du constat de la partie boisée et d'autre part du résultat de l'analyse paysagère et environnementale. Elle tient compte ainsi de plusieurs facteurs environnementaux à préserver. D'une manière générale, la zone naturelle comprend un repérage des massifs boisés présents au sein du territoire, des secteurs écologiques et des cours d'eau et de leurs ripisylves.

Rappelons que l'état initial de l'environnement dresse un ensemble d'enjeux identifiés sur le territoire, portant sur les thématiques eaux / milieux humides, patrimoine protégé, intérêt écologique, élément remarquable, risque. L'ensemble de ces enjeux a été pris en compte dans le classement des zones agricole et naturelle. Plus en détail, le tracé des zones agricoles s'appuie sur le constat des terres exploitées ou présentant un couvert végétal moindre. Les terres naturelles identifient quant à elles les enjeux écologiques ou les surfaces boisées, végétalisées.



Les zones agricole et naturelle accueillent également certaines constructions isolées qui font l'objet de prescriptions spéciales telles que décrites ci-après. La zone naturelle comporte aussi trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Ces STECAL doivent rester exceptionnels et faire l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques. Ils sont encadrés au titre des dispositions de la loi Montagne et l'un des STECAL fait également l'objet d'une étude de discontinuité soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature et de la Protection des Sites (CDNPS).

En effet, conformément aux dispositions de la loi Montagne en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à un nécessaire principe d'extension de l'urbanisation réalisée en continuité de l'urbanisation existante et plus spécifiquement, des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnels ou d'habitations existants. Il est précisé que le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

À ce titre, les deux STECAL Nc et Nl permettent de questionner les équipements existants et leurs extensions. Le STECAL Nc correspond à l'emprise de l'aire de Camping-car, et le STECAL Nl correspond à l'activité Métabief Aventure. L'emprise des secteurs réglementaires s'appuie sur le constat de l'existant au titre des vues aériennes et des récentes autorisations d'urbanisme (notamment sur Métabief Aventure).

Compte-tenu des prescriptions réglementaires imposées sur ces deux STECAL, il n'est pas nécessaire de les soumettre à une étude de discontinuité conformément à la Loi montagne. Une telle étude reste toutefois imposée au titre du STECAL Nr aménagé pour répondre aux besoins de développement touristique de la station. Ce secteur est en effet dédié à la création d'une activité de restauration en haut des pistes pour répondre aux besoins des touristes et sportifs. Comme justifié au titre de l'étude de discontinuité, l'emprise du STECAL s'appuie sur les besoins identifiés au titre des études réalisées.

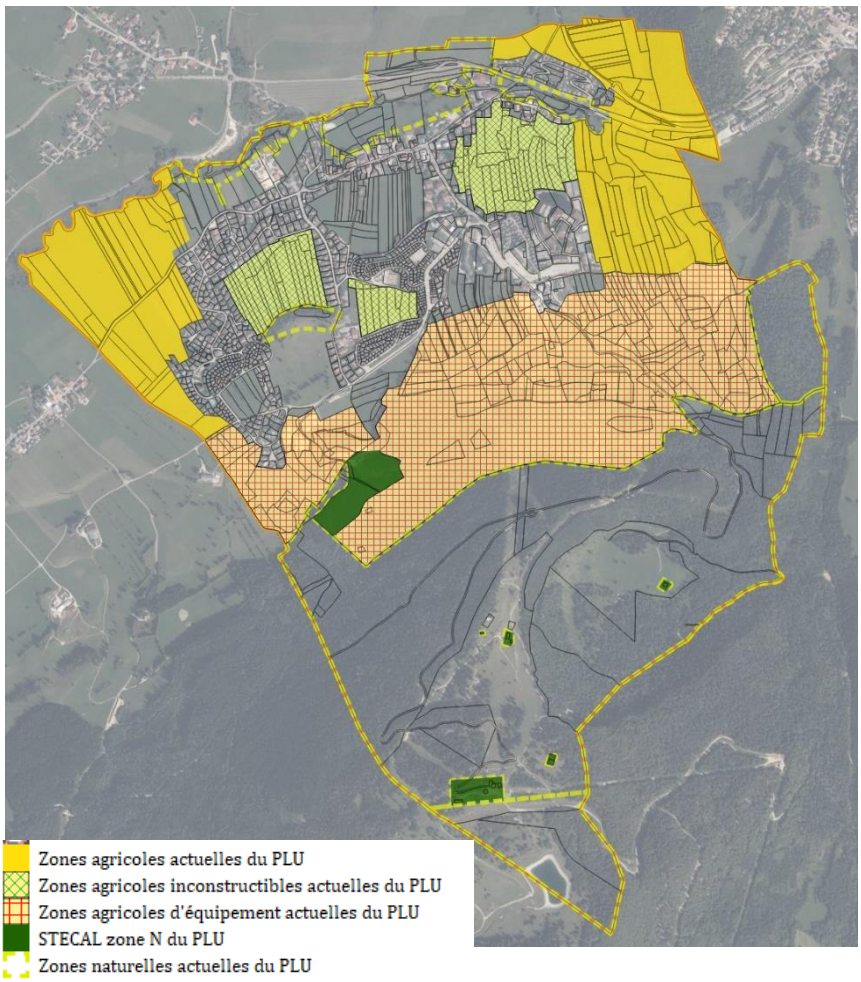
Les principales différences opérées par rapport au PLU initial portent sur les ajustements ci-avant détaillés dans le cadre de la justification des évolutions de la zone urbaine, ainsi que sur :

- **La suppression des STECAL du PLU**

Les secteurs de tailles et de capacité d'accueil limités institués sur les constructions riveraines au sein des zones naturelles ont été supprimés puisque ces dernières bénéficient dorénavant d'une réglementation adaptée en cohérence avec les dispositions du Code de l'urbanisme (changement de destination). Comme il sera vu plus loin, les auteurs du PLU n'ont pas souhaité conférer plus de droits à bâtir à ces constructions isolées.

L'emprise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités destinés au développement de certains équipements a également été questionnée pour les secteurs de Métabief Aventure, de la station sur le secteur du Morond et aux pieds des pistes.

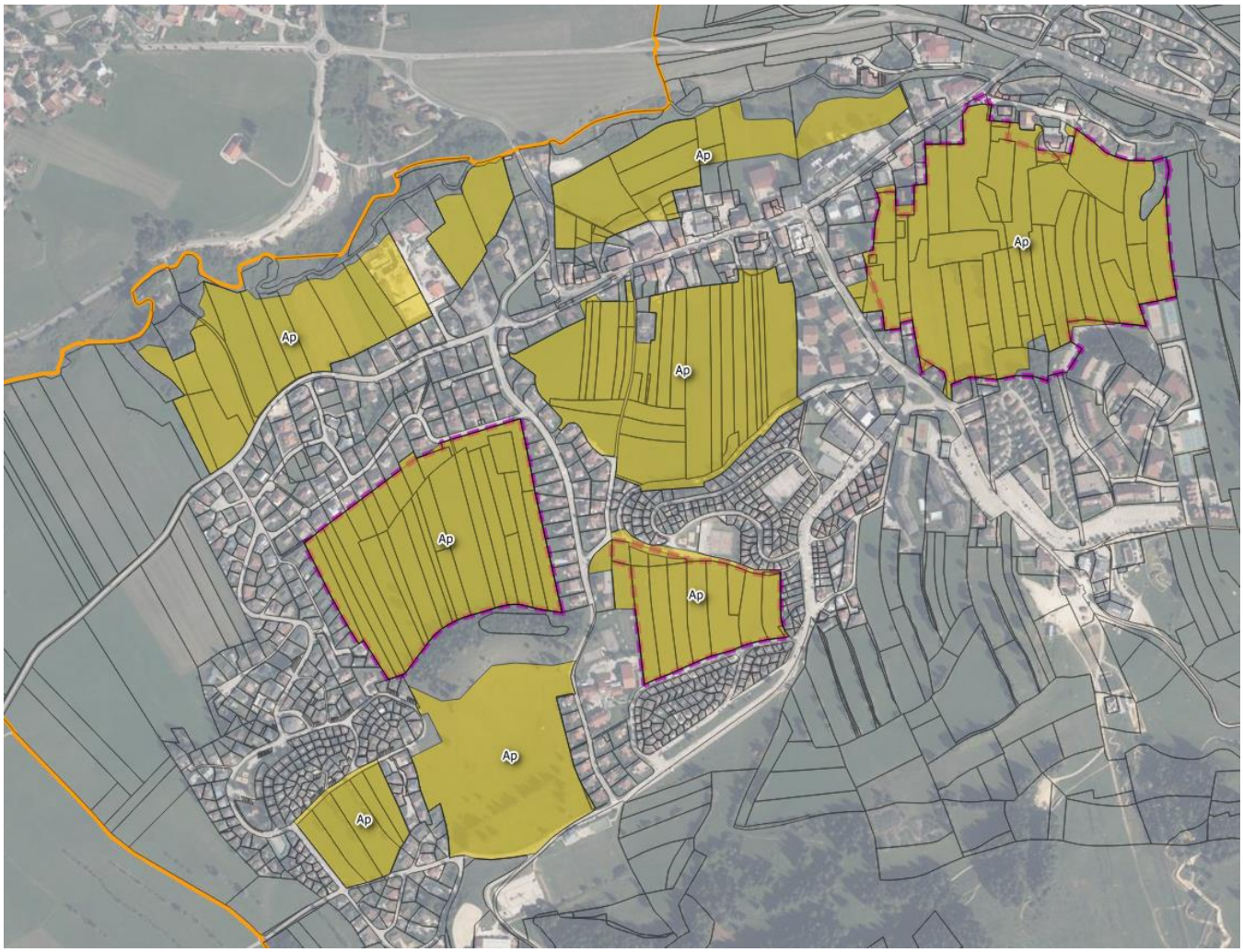
L'emprise de ces nouveaux STECAL répond aux prérogatives en matière de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi qu'aux enjeux de la Loi montagne. Aucun projet de développement n'est actuellement à l'étude sur le secteur de Métabief Aventure qui vient de faire l'objet d'un permis d'aménager récemment, et les besoins identifiés sur le site du Morond se limitent à ceux retenus au titre de l'étude de discontinuité (création d'un restaurant).




La carte ci-dessus reporte les anciens secteurs de tailles et de capacités d'accueil limités du PLU initial, ainsi que l'emprise des zones agricoles et naturelles dans l eur ensemble.

- **La modification des zones agricoles inconstructibles**

On retrouve également une distinction au titre des zones agricoles strictement inconstructibles (identifiées A1 au titre du PLU initial). Celles du PLU actuellement opposable sont toutes intégrées au sein des zones Ap du PLU révisé (hormis sur un secteur spécifique désormais classé au sein des zones naturelles et d'équipements).

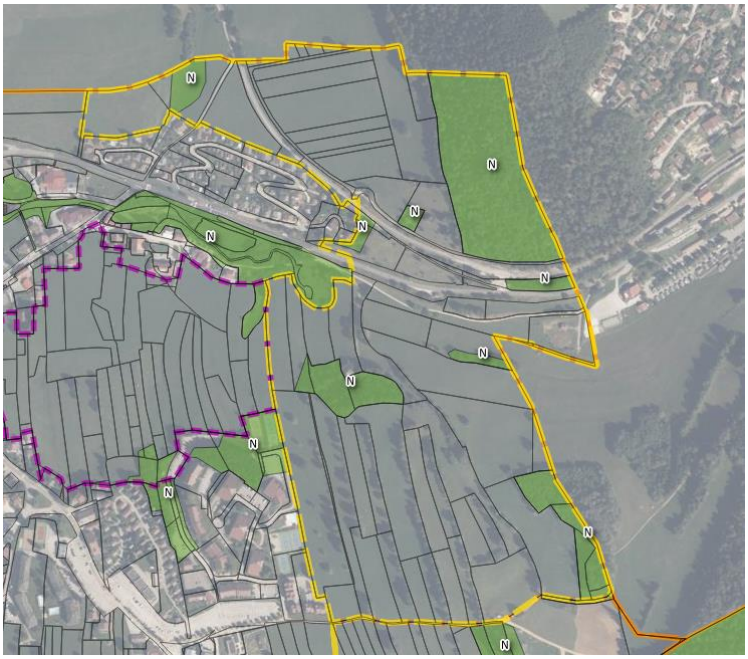



À titre illustratif la carte ci-dessus permet de représenter les évolutions d'emprise. On notera que l'emprise des zones protégées du PLU initial a fait l'objet d'un léger ajustement pour répondre aux enjeux identifiés (préservation d'éléments végétalisés et prise en compte des équipements consommés / artificialisés existants restitués en secteur Ue du PLU révisé).

- **La modification des zones agricoles et naturelles**

Par la suite les autres modifications portent sur la délimitation même des zones agricoles et naturelles dont certaines emprises ont été requestionnées. Le PLU initial classait des espaces boisés au sein des terres agricoles qui ont été reclassés en zone naturelle, de même les espaces naturels comportaient des espaces agricoles reclassés en zone A au titre du PLU révisé.

A titre d'exemple la carte ci-dessous fait figurer en vert les zones naturelles du PLU révisé et en liseré jaune, les zones agricoles constructibles du PLU actuellement en vigueur. Cet extrait permet d'illustrer le choix de classer en zone naturelle les bosquets et massifs boisés existants qui étaient initialement inscrits au sein de la zone A.



## LE TABLEAU DES SUPERFICIES

| | | PLU révisé | |
|---|---|---|---|
| | | *En hectare* | |
| **Zone urbaine** | | **80,60** | 13,88% |
| | Zone UA | 2,59 | |
| | Zone UC | 15,99 | |
| | Zone UT | 3,40 | |
| | *Dont secteur Ute* | *0,62* | |
| | Zone U | 58,62 | |
| | *Dont secteur Up* | *14,07* | |
| | *Dont secteur Ue* | *3,27* | |
| | *Dont secteur Ud* | *0,01* | |
| | Zone Ul | | |
| **Zone à urbaniser** | | **2,89** | 0,50% |
| | Zone Aue | 2,89 | |
| **Zone agricole** | | **236,47** | 40,71% |
| | Zone A stricte | 176,32 | |
| | Secteur Ap | 60,15 | |
| **Zone naturelle et forestière** | | **260,84** | 44,91% |
| | N stricte | 259,12 | |
| | Secteur Nl | 1,02 | |
| | Secteur Nr | 0,04 | |
| | Secteur Nc | 0,66 | |
| **SURFACE TOTALE** | | **580,80** | 100,00% |

Au final, l'emprise des zones urbaines et à urbaniser représente moins de 15% de la surface du territoire, cette dernière étant représentée à part presque équivalente entre les zones agricoles et naturelles.

Le rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur n'affiche pas de tableau des superficies, il permet toutefois de dresser les constats suivants :

- Emprise des zones urbaine = 85 hectares, dont 34 pour la zone UC, 47 pour la zone U et 4 pour la Zone UL
- Emprise des zones à urbaniser (sans distinction) = 29 hectares

Le rapport de présentation de la révision allégée affichait les constats suivants :

| *Superficie avant révision simplifiée* | *Superficie après révision simplifiée* |
|---|---|
| AE : 45 ha | AE : 42,1 ha |
| 2AULa : 6,2 ha | 2AULa : 9,1 ha |

# B JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES

Comme exposé précédemment, les plans graphiques font apparaître plusieurs prescriptions réglementaires, également rappelées dans le règlement textuel. Elles sont détaillées ci-après.

Partis est pris d'exposer les choix retenus en matière de prescriptions réglementaires pour éviter toute redondance lors de l'analyse des choix retenus pour établir le règlement et assurer une cohérence des justifications.

## IDENTIFICATION DU BÂTI ISOLÉ

Comme précisé ci-avant lors de la justification du zonage, plusieurs pavillons isolés ont été identifiés au sein des zones agricoles et naturelles. Pour ces derniers, le Code de l'urbanisme encadre leur constructibilité lorsque les constructions existantes font l'objet d'un repérage.

Ainsi au titre des dispositions de l'article L.151-11, les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Comme il sera rappelé dans le règlement, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF en zone A) ou commission départementale de la nature et de la protection des sites (CDNPS en zone N) au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Les prescriptions réglementaires attachées à ces constructions rappellent que le changement ne doit compromettre l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site. Il ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetée sont satisfaits (tant en termes de réseaux, d'accessibilité, que de stationnement) et ce afin d'encadrer l'évolution de ces bâtiments et de s'assurer de la présence des viabilités nécessaires pour satisfaire les besoins engendrés par le changement de destination.

Enfin, le règlement encadre les destinations admises qui ne peuvent se faire que dans l'une ou l'autre des sous-destinations suivantes (même si cette dernière n'est pas autorisée dans le règlement de la zone concernée) :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif ou de services publics (toutes sous-destinations confondues)
- Bureau

Ces destinations répondent aux enjeux de pérennisation des bâtiments et permettent de prendre en compte leur situation et capacités de développement.

Notons que les dispositions de l'article L.151-12 admettent pour les bâtiments d'habitation existants la possibilité de faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Toutefois, compte-tenu de la taille assez importante de ces constructions, parti a été pris par les auteurs du PLU de ne pas leur conférer de possibilité d'extension supplémentaire. Cela répond également à leur volonté de préserver les paysages et éléments naturels ou de biodiversité.

A été identifié l'ensemble des bâtiments susceptibles de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination sans gros travaux de réhabilitation. De ce fait, les constructions agricoles (type hangar) et les annexes des constructions ont été écartées de ce régime. De même, les constructions inscrites au sein des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités ont été exclues compte-tenu des prescriptions réglementaires attachées aux secteurs en question (lesquelles admettent le changement de destination).

Le recensement ci-dessous se veut exhaustif (mais n'inclus pas les annexes liées aux constructions existantes ou les constructions non cadastrées) et s'appuie sur les constructions isolées identifiées pages 118 et suivantes du diagnostic territorial.

Le choix de ne pas admettre les annexes et extensions répond également à la volonté de circonscrire les constructions isolées, lesquelles sont classées au sein d'espaces naturels à forte valeur écologique (et pour celles qui ne le sont pas le choix des auteurs du PLU repose sur un principe d'équité).

Constructions isolées classées en zone agricole :

La Combe du Cernois = Chalet d'alpage communal desservis par un chemin communal. Sa destination actuelle est agricole mais un changement de destination pourrait lui permettre d'évoluer vers une destination d'habitat ou d'hébergement.

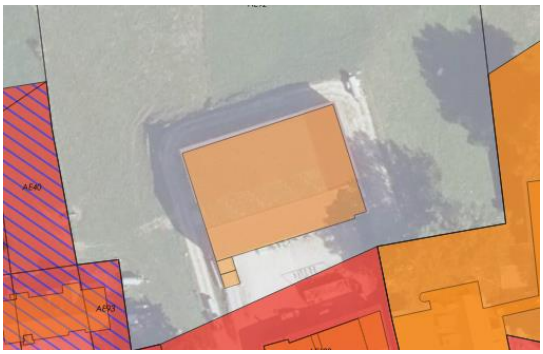
Le Petit Morond = Construction à vocation de restaurant (fermé) située à l'Est. Un projet de requalification est engagé sur cette construction qui porte sur un potentiel changement de destination à vocation d'hébergement ou de gîte.

Le Petit Morond recense également une construction plus sommaire (au Nord-Ouest) dont la vocation actuelle semble indéterminée (sa destination initiale était pour l'accueil des centres de loisirs). Ces composantes architecturales ne permettent pas un changement de destination dans le sens où de gros travaux de réhabilitation seraient à engager. La construction ne présente qu'une baie vitrée sur une façade avec un pan de toit.

Au Sud du bourg, le centre équestre a été classé en zone agricole et ne fait pas l'objet d'un changement de destination compte-tenu de l'activité associée, les activités équestres étant admises au sein des zones agricoles au titre des dispositions du Code rural et de la pèche maritime.

Au Sud du bourg, le bâtiment communal qui accueil actuellement un local professionnel (à usage de santé) et les vestiaires de foot est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La maîtrise étant communale il doit être possible de pouvoir faire varier la destination de ce local en fonction des opportunités qui se présentent sur le territoire.

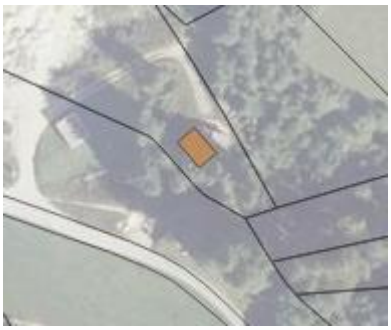
Aux pieds des pistes, cet ensemble de construction s'appuie sur des petits chalets en bois à vocation actuelle de restaurant. Il n'est pas identifié de changement de destination afin de préserver cette activité au sud du bourg, et pour tenir compte des composantes architecturales des bâtiments qui en limitent les destinations éventuelles.



Au Nord du bourg, la construction agricole n'a pas été identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination compte-tenu de ses composantes architecturales.

Au lieu-dit Le Miroir, il s'agit d'une ancienne construction qui ne semble plus exister, son report cadastral n'a pas été supprimé et il n'appartient pas de le faire au titre du PLU (le cadastre étant un document officiel qui ne peut être modifié que par une procédure adaptée).

Avenue du Bois du Roy au Sud du bourg, la construction présente est à vocation principale agricole et ses composantes n'en permettent pas un changement de destination sans de réels travaux de réhabilitation.



Au lieu-dit pré-midi, la « Grange Marandin » repérée sur les plans cadastraux est un bâtiment à vocation agricole.

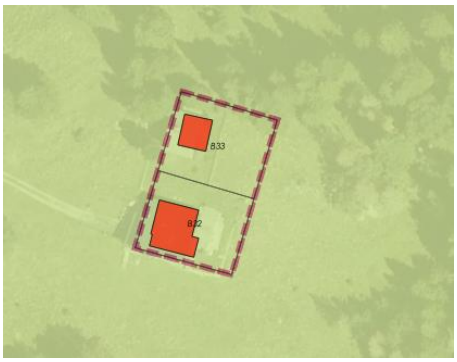
<u>Constructions isolées classées en zone naturelle :</u>

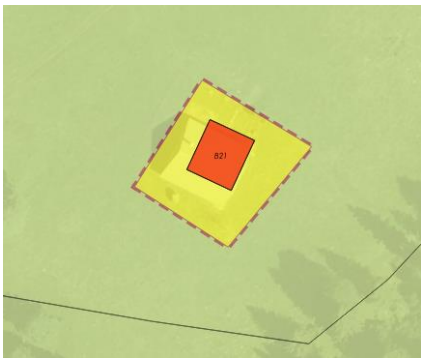
Sur le secteur du Morond, deux résidences secondaires sont identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à l'Est. A l'Ouest, les constructions recensées sont en lien avec le domaine skiable et ne nécessitent pas de changement de destination spécifique.

Chez Vuillaume = Construction d'habitat actuelle identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il s'agit d'une loge occupée par le centre équestres pour y mettre les chevaux, le bâtiment présente donc une vocation agricole.

Dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, les constructions ne faisaient pas l'objet d'un repérage au titre de cette disposition réglementaire (introduite après l'approbation du PLU). Toutefois, certaines constructions étaient identifiées au titre de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (secteur Nh, destiné à accueillir de l'habitat individuel dispersé). Il s'agit des deux résidences secondaires implantées eu lieu-dit du Morond, ainsi que du bâtiment implanté au lieu-dit la Combe du Cernois. Ces trois bâtiments présentent donc une certaine continuité même si les outils réglementaires mobilisés divergent.



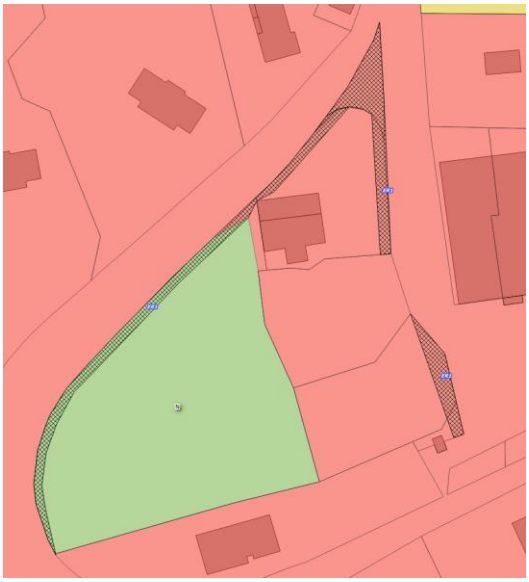


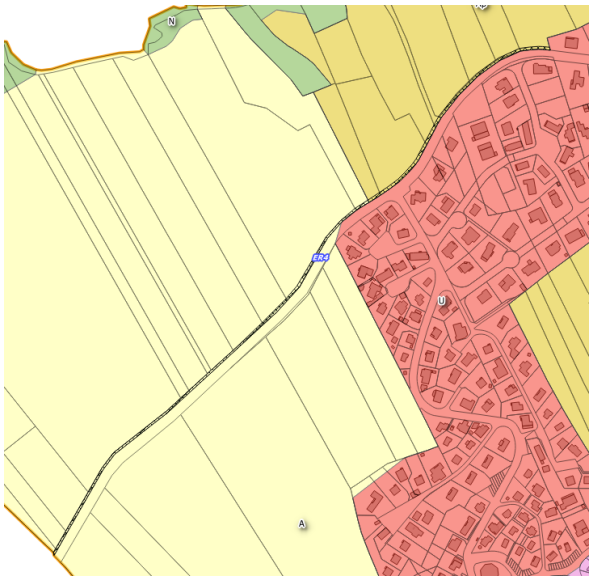

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ (L.151-41 CU)

Plusieurs emplacements réservés sont institués au titre du PLU au bénéfice de la commune.

| N° | Surface | Objet | Destinataire |
|---|---|---|---|
| **1** | 402 m² | Élargissement de voiries et aménagements piétons | Commune de Métabief |
| **2** | 777 m² | Parking, accès école et aménagement du cœur de village | Commune de Métabief |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **3** | 155 m² | Aménagement du carrefour | Commune de Métabief |
| **4** | 1 921 m² | Élargissement de voiries et aménagements piétons | Commune de Métabief |
| **5** | 1 403 m² | Extension de l'école | Commune de Métabief |





*Emplacement réservé n°1 – Emplacement réservé n°4*

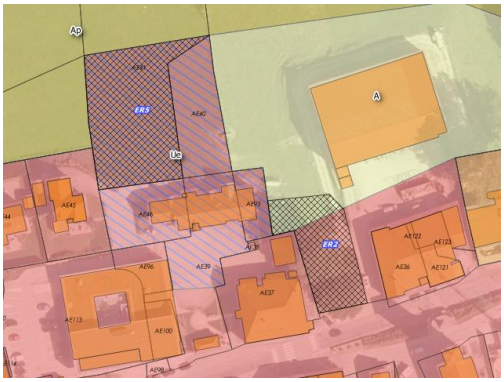
Deux emplacement réservés sont institués le long de la Rue des Viscernois et de la Rue Marius Marandin – Rue du Village afin de pouvoir réaliser des aménagements de voirie.

Le long de la Rue Marius Marandin, les objectifs visent à permettre d'aménager la chaussée afin de d'aménager le carrefour et faciliter son extension et la réalisation d'un cheminement piétonnier plus sécurisé. Cet emplacement réservé se situe sur la façade Sud de la Rue, en continuité avec l'aménagement de la pointe prévue au droit du carrefour avec la Rue du Village. Il a fait l'objet d'étude spécifique pour définir son emplacement, lequel permet de prévoir un élargissement de la rue actuelle.

Le long de la Rue du Village il s'agit de prendre acte du découpage cadastral afin de pouvoir assurer la maîtrise du foncier lors de la réalisation d'aménagement, notamment pour ce qui concerne la réfection des trottoirs. En

effet, le long de cette façade de rue, les aménagements ne sont possibles que sur la façade Ouest, la façade Est étant occupée par une construction implantée en limite du domaine public.

Le long de la Rue des Viscernois il s'agit de poursuivre la voie cyclable et piétonne existante afin de pouvoir rejoindre la Commune des Longevilles hautes.



Dans le bourg, trois emplacements réservés sont institués aux fins de permettre l'aménagement de la Rue du village et l'extension de l'école, ainsi que l'élargissement du carrefour entre la Rue du Village, la Rue Marius Marandin et la Rue de la Ranconnière. Cet objectif vise à améliorer la desserte au sein du centre bourg.

Il est rappelé que ces emplacements réservés ne constituent pas une obligation de faire, mais permettent au contraire de « geler » la constructibilité des emprises concernées afin que les travaux et aménagements éventuels ne viennent pas obérer la mise en œuvre des projets.

En contrepartie les propriétaires fonciers des surfaces impactées par un emplacement réservé peuvent demander de faire usage de leur droit de délaissement et mettre en demeure la commune d'acquérir l'emprise de l'emplacement (les conditions sont encadrées par le Code de l'urbanisme). En cas de refus de la collectivité, l'emplacement réservé tombe et perd ses contraintes.

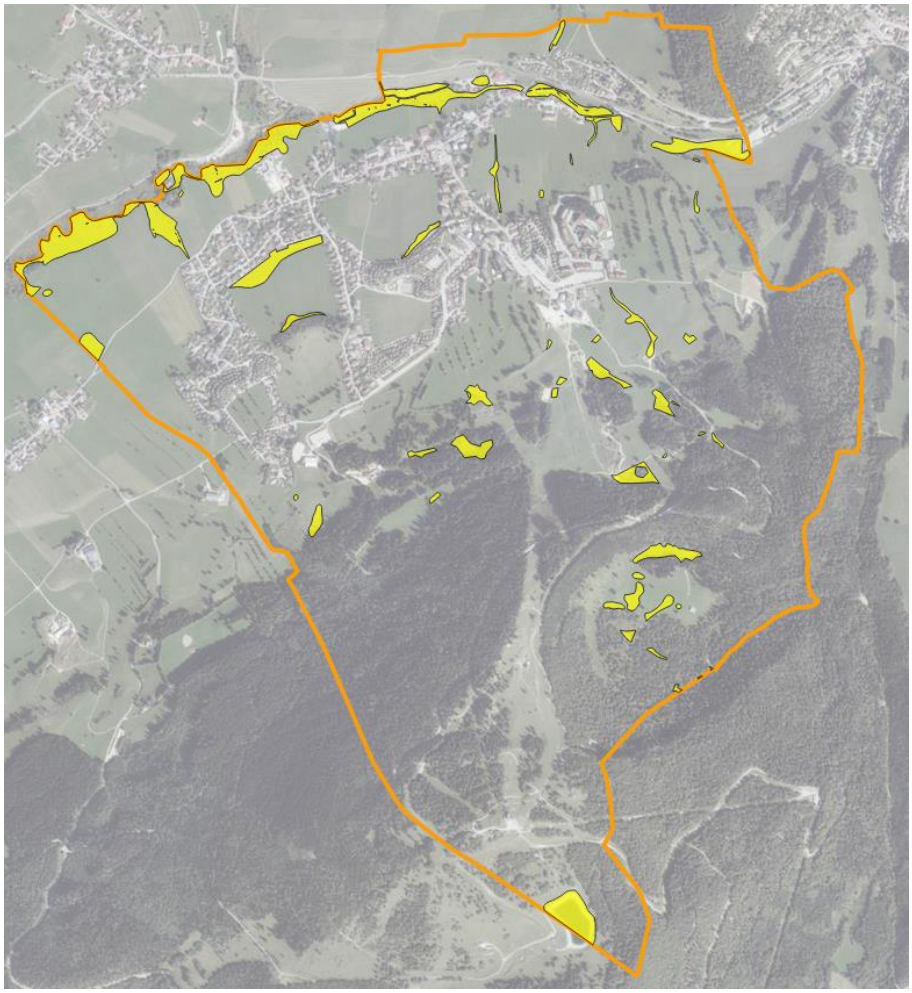
Le PLU actuellement en cours prévoyait un ensemble d'emplacement réservé qui ont été questionnés. 21 emplacements étaient ainsi créés :

| N° | Objet initial | Emprise initiale | Devenir dans le PLU révisé |
|---|---|---|---|
| **ER1** | Extension de l'ensemble scolaire | 1570 m² | Maintenu et agrandit pour l'extension de l'école |
| **ER2** | Aménagement espace public – stationnement | 2045 m² | Supprimé car aménagement plus nécessaire (pris en compte dans l'ER2 du PLU actuel) |
| **ER3** | Aménagement espace public – stationnement | 350 m² | Supprimé car aménagement plus nécessaire (pris en compte dans l'ER2 du PLU actuel) |
| **ER4** | Aménagement espace public – stationnement | 1854 m² | Supprimé car aménagement plus nécessaire (pris en compte dans l'ER2 du PLU actuel) |
| **ER5** | Aménagement espace public – stationnement | 540 m² | Maintenu et agrandit pour l'extension de l'école (englobe les besoins initialement programmés au titre de l'ER2 du PLU actuel) |
| **ER6** | Accès à un bâtiment communal et du désenclavement di secteur A1 | 8 m² | Supprimé car accès agricole déjà existant et maintenu |
| **ER7** | Aménagement et élargissement de la Rue de la Rançonnière – desserte zone AU | 4278 m² | Supprimé en presque totalité suite à la suppression des zones AU, une partie est maintenue au nord |
| **ER8** | Aménagement s'espace public socio-culturel, sportifs et de loisirs dans la salle polyvalente | 44320 m² | Supprimé et intégré dans les OAP de la zone AUE |
| **ER9** | Aménagement d'espace public en lien avec la pratique des sports et des loisirs en toute saison | 51444 m² | Supprimé et intégré dans les OAP de la zone AUE |
| **ER10** | Aménagement d'espace public en lien avec la pratique des sports et des loisirs aux pieds des pistes | 47890 m² | Supprimé, le règlement du futur PLU permettra le développement et l'aménagement des espaces publics en lien avec le sport et les loisirs (sous conditions) |
| **ER11** | Accueil d'équipement collectif en lien avec la station – liaison avec le Morond | 21202 m² | Supprimé, le règlement du futur PLU permettra le développement et l'aménagement des espaces publics en lien avec le sport et les loisirs (sous conditions) |
| **ER12** | Supprimé | | |
| **ER13** | Accueil d'équipement collectif en lien avec la station – liaison avec le Morond | 1430 m² | Supprimé et intégré dans les OAP de la zone AUE |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ER14** | Supprimé | | |
| **ER15** | Accès 2AU emprise maximum de 10m | NR | Supprimé suite à la suppression des zones AU |
| **ER16** | Accès desserte AU et AUE – emprise maxi de 10m | 880 m² | Supprimé suite à la suppression des zones AU |
| **ER17** | Accès zone A1, champs Coiteaux – emprise 10m | NR | Supprimé car il n'est plus nécessaire |
| **ER18** | Accès zone 2AU, le village Ouest – emprise 10m | NR | Supprimé suite à la suppression des zones AU |
| **ER19** | Accès zone A1, le village Est – emprise 10m | NR | Supprimé suite à la suppression des zones AU |
| **ER20** | Aménagement carrefour entrée de village | NR | Supprimé et remplacé par l'ER n°1 du PLU révisé |
| **ER21** | Liaison train touristique | NR | Supprimé, le projet n'est plus d'actualité |

## MILIEUX HUMIDES

Comme le mettait en avant l'état initial de l'environnement, de nombreux milieux humides sont recensés sur le territoire. Plusieurs diagnostics et ressources bibliographiques permettent de confirmer la présence de tels milieux (identifiés en jaune ci-dessous).



L'ensemble du territoire n'a pas fait l'objet de prospection pour confirmer ou non la présence de ces milieux, voir même de zone humide. Dès lors, l'ensemble des réservoirs de milieux humides identifiés sur le territoire ont été reportés sur les plans graphiques comme secteur à préserver. Les aplats graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte et tout aménagement réalisé au sein ou à proximité de ces milieux devra faire l'objet d'étude complémentaire adaptée permettant notamment de traduire la démarche Éviter- Réduire – Compenser imposée au titre de la Loi sur l'eau.

Afin de prendre en compte la sensibilité de ces milieux, le règlement interdit toute construction hormis :

- Les constructions, aménagements et travaux dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du réservoir vis-à-vis de la préservation des milieux et de leur fonctionnement hydraulique s'agissant des milieux humides, sous conditions qu'il soit démontré qu'il n'y a pas de dégradation de zone humide (au sens règlementaire) conformément au SAGE Haut-Doubs Haute-Loue.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides.

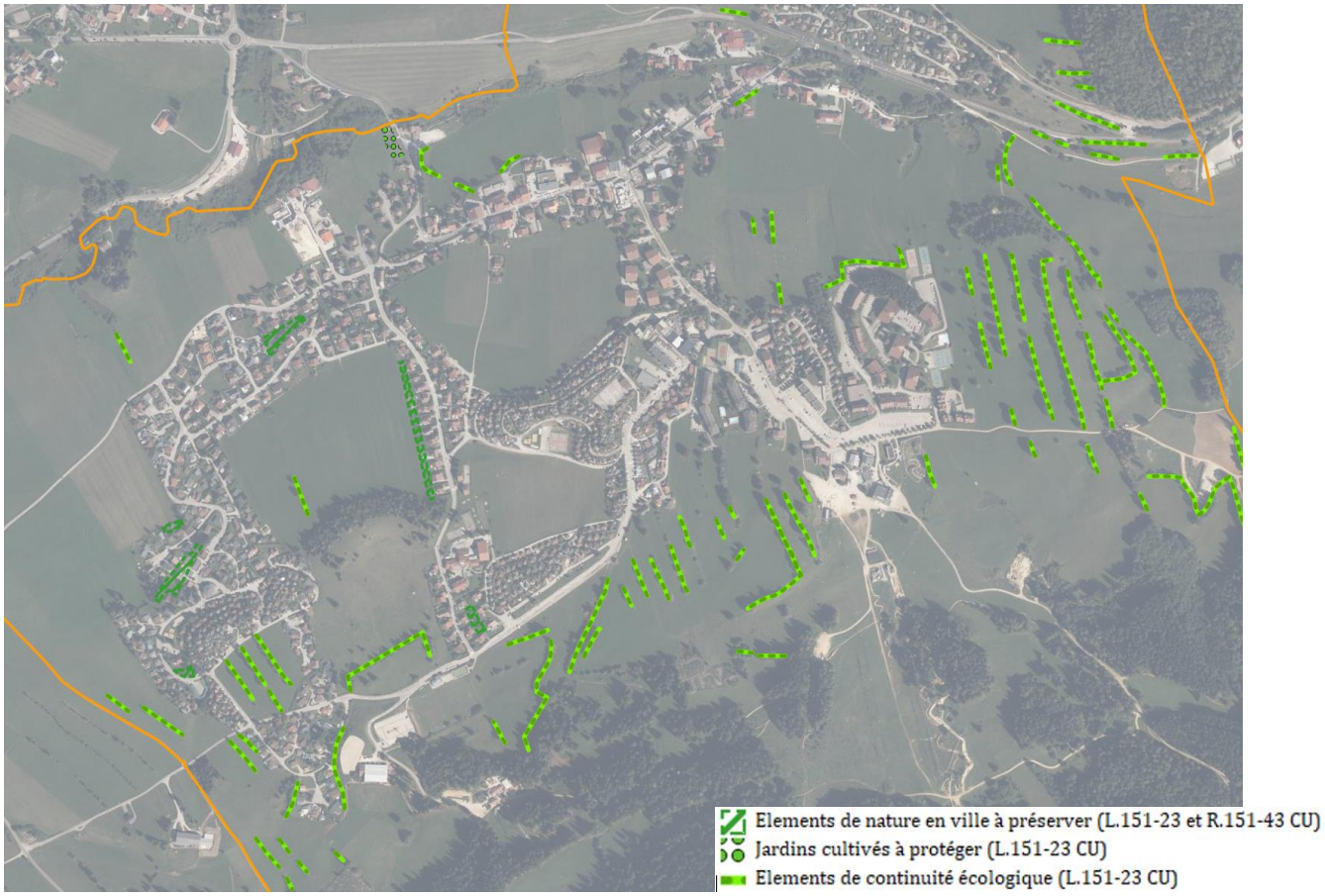
Les zones humides inventoriées (telles qu'issues de l'inventaire de 2009) étaient également recensées sur le plan de zonage actuel. Leurs emprises initiales restent les mêmes et ont évoluées afin d'intégrer de nouveaux recensements.

## ÉLÉMENTS DE NATURE EN VILLE (L.151-23 CU)

Plusieurs éléments de nature en ville ont été identifiés au titre du PLU en référence aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces éléments n'étaient pas identifiés au titre du PLU initial.

Figurent ainsi parmi ces éléments à préserver :

- Les espaces de végétation dense recensés lors de l'étude de densification et qui constituent des poumons verts à préserver
- La zone de jardin cultivé au nord du bourg
- Les haies et alignements d'arbres



Concernant les jardins et espaces de nature en ville, le règlement impose une surface d'espace libre non imperméabilisée minimum de 80%. Il encadre également la constructibilité en ces termes :

- Pour le **jardin cultivé**, seuls les serres sont admises dans la limite de 50m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements associés à la gestion des jardins partagés (non source de création de surface de plancher) et le changement de destination de la construction existante dès lors que la nouvelle destination est liée aux jardins partagés.

- Pour les **secteurs de nature en ville**, seule est admise la création d'une annexe par unité foncière dans la limite de 15m² d'emprise au sol globale.

Le long de la frange urbaine Ouest de la Rue des Champs Coiteux (espace 49 dans l'étude de densification) il s'agit d'encadrer le devenir des espaces de fonds de jardins existants pour préserver la frange urbaine et assurer l'intégration de cette dernière dans son environnement.

En effet, notons que les unités foncières concernées disposent d'une profondeur assez importante, laquelle permettrait (si le régime de construction n'était pas encadré) une extension significative des constructions et annexes sur cette frange. Sur le reste de la trame urbaine, la profondeur associée aux franges urbaines reste somme toute assez modérée sauf au droit de l'allée des Campanules.

Avenue des Grands Champs (espace 43 dans l'étude de densification) et Allée des Campanules (Espace 74 dans l'étude de densification).

Au droit de l'année des Campanules, l'objectif poursuivi est le même que celui-ci-avant exposé. Il s'agit de limiter la construction des fonds de jardins trop importants pour préserver les franges urbaines et l'intégration des constructions.

Le long de l'avenue des Grands Champs, le couvert forestier présent entre les constructions constitue une zone de poumon vert qui joue un rôle dans le cadre de la préservation du cadre de vie, de la gestion des eaux pluviales, de la lutte contre les îlots de chaleur et de continuité écologique.

Entre l'allée des Vouches et la Rue des Viscernois (espace non identifié dans l'étude de densification), et au droit de l'avenue du Bois du Roi (espace 96 dans l'étude de densification), le principe ci-avant exposé est appliqué sur ces ensembles de végétation plutôt denses. Ces espaces permettent globalement une circulation de la faune intra-muros en pas japonais.

Pour finir un dernier espace de nature en ville est identifié aux abords de l'Avenue des Prés Verts (non identifié dans l'étude de densification). Cet espace répond en parti au couvert végétal, mais questionne également les conditions d'accès jugées non sécuritaires et qui limitent le potentiel de densification.

Concernant les haies, parti est pris d'identifier toutes celles présentes au sein des terres agricoles (les terres naturelles étant par principe des zones de végétation dense préservées). Le recensement graphique s'appuie sur les éléments de l'état initial de l'environnement (via des vues aériennes et des campagnes de terrain) et se veut le plus exhaustif possible.

À titre liminaire, pour ces éléments le règlement rappelle que les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés aux documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver. Quoi qu'il en soit, le règlement affiche des mesures en matière de préservation en précisant que tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Une mesure compensatoire est imposée en cas d'arrachage et impose la plantation d'essences végétales locales et diversifiées d'au minimum de 2 fois le linéaire arraché au sein du même alignement. Si l'alignement arraché prenait place sur un talus, celui-ci devra être maintenu et restauré.

Tout arrachage d'un arbre, du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions bien encadrées par le règlement. Il s'agit de la possibilité de couper le linaire de haie pour permettre la création d'accès, les travaux d'intérêt général (notamment ceux liés à la présence de réseaux) et afin de prendre en compte l'état phytosanitaire dégradé du ou des éléments susceptible de remettre en cause les conditions de sécurité.

En outre, dans le cas où un ténement est concerné par un élément identifié, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des éléments identifiés. Pour ce faire le règlement impose que les éléments identifiés soient localisés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme pour justifier de leur préservation devant les services instructeurs. En effet, les simples prescriptions réglementaires ne suffisent pas à assurer leur préservation si leur report n'est pas effectué sur les plans lors des autorisations d'urbanisme (l'échelle de repérage des alignements dans le cadre du projet de révision étant effectuée à l'échelon communal et non au niveau parcellaire).

De mêmes, les constructions, installations et aménagements à réaliser à proximité des éléments identifiés ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces, à l'exception des cas limitativement énumérés par le règlement. Il s'agit de justifier d'impossibilité technique, de prendre en compte des motifs de sécurité (liés notamment à l'état sanitaire des plantations), ou pour certaines constructions tels que les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ou les accès de desserte agricole.

## LISIÈRES FORESTIÈRES (L.151-17 CODE DE L'URBANISME)

Dans la poursuite des recommandations de l'ONF et des orientations du SCOT, les lisières forestières sont protégées via l'institution d'une marge de recul de 40m afin de prendre en compte les risques de chute d'arbre et de feu de forêt. Il s'agit d'éviter que les constructions ne s'implantent trop près de la lisière.

Cet outil répond également à d'autres vocations portant sur la préservation paysagère et le maintien des continuités écologiques en évitant de fragmenter les milieux par des constructions isolées.

Ces marges de recul graphiques inconstructibles sont principalement instituées sur les espaces classés en zone agricole (dans le sens où le règlement de la zone naturelle est déjà très protecteur). Il est toutefois parfois difficile de faire la différence entre les lisières forestières et les zones de pré-bois (où les risques liés à la chute d'arbre et aux feux de forêts sont plus restreints).

Pour rappel, le territoire est coupé en deux ensembles principaux, les espaces boisés et naturels au Sud, et les plaines agricoles et le bourg au Nord. Les enveloppes inconstructibles sont donc plus focalisées au Nord du territoire. Elles s'appuient sur les principaux massifs boisés (ne sont pas pris en compte les petits massifs isolés dont les risques associés sont plus modérés).

Afin de tenir compte des perspectives de développement, ces marges inconstructibles peuvent toutefois être questionnées, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour anticiper et limiter les risques de chutes, pour certaines constructions dont :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les exploitations forestières
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux destinations ci-dessus définies.

## COURS ET PLAN D'EAU (L.151-23 CODE DE L'URBANISME)

Afin de préserver la trame bleue liée aux cours et plans d'eau présents sur le territoire, en dehors des zones urbaines une marge de recul de 10 mètres est instituée de part et d'autre des cours d'eau reportés sur les plans graphiques. Il s'agit principalement du Bief Rouge identifié en tant que milieu naturel à préserver au titre de l'état initial de l'environnement.

Outre les cours d'eau à proprement parlé, le PLU rappelle les dispositions de la loi montagne, laquelle impose une marge inconstructible de 300m autour des plans d'eau et mares. Cette marge s'applique indépendamment des dispositions du PLU, sauf si le PLU justifie que tels ou tels mares ou plans d'eau puissent y déroger.

Aussi il est proposé de reporter les marges sur les plans graphiques pour parfaire l'information des porteurs de projets et services instructeurs. 1 plan d'eau a été identifié dans l'état initial de l'environnement il s'agit de la retenue d'eau. La présence d'un plan d'eau supplémentaire au droit de la pharmacie (AE54) et de la fromagerie (AE21) sont également identifiés.

Sur l'ensemble du territoire, le comblement des berges non aménagées, des plans d'eau, mares et étangs est proscrit.

## PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ (L.151-19 CODE DE L'URBANISME)

Dans la poursuite du travail de recensement effectué par le CAUE, le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti tels que reportés sur les plans graphiques. Ces derniers sont principalement identifiés au sein du centre ancien, disposant d'un patrimoine architectural riche, même si des éléments identifiés sont également relevés au Sud du territoire.

La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés repérés dans le document annexé est interdite, sauf justification pour raison de salubrité ou de sécurité publique. De même, tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou modifier un de ces éléments, même ceux non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Des prescriptions spéciales sont imposées vu les caractéristiques identifiées et décrites dans le dossier « 4.3 Cahier des prescriptions architecturales » les concernant. Ce document a été rédigé avec le soutient du CAUE afin de pouvoir préserver les composantes architecturales, tout en permettant une certaine mutation du bâti.

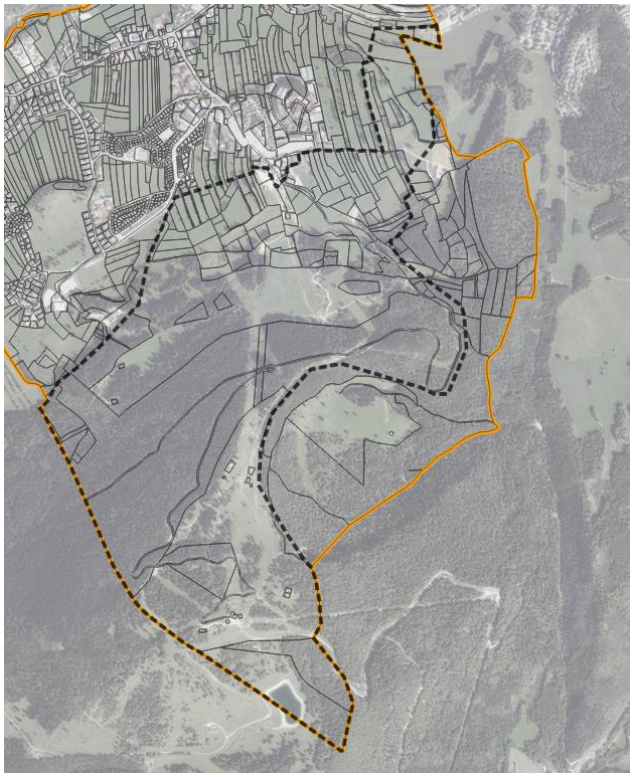
Il est précisé qu'en cas de contradiction entre les règles générales du règlement (pièces 4.1 et 4.2), et le cahier des prescriptions architecturales (pièce 4.3), ce sont les règles de la pièce 4.3 qui priment et ce dans l'optique de pouvoir afficher un principe réglementaire plus contraignant (le règlement s'imposant dans un rapport de conformité alors que les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité).

Ce recensement n'était pas existant au jour de l'approbation du PLU initial et le travail réalisé par le CAUE a été fait (en parallèle du PLU) en concertation avec les habitants et ce afin de préserver le cadre de vie et les composantes historiques et identitaires du bourg.

Les présents choix retenus ne cherchent pas à justifier du classement de tel ou tel bâtiment au titre du patrimoine identifié, mais justifient au contraire de l'annexion de l'étude réalisée au titre des prescriptions réglementaires. Cette étude a été portée par le CAUE qui a su mobiliser les éléments et compétences nécessaires à l'identification des éléments de patrimoine. Il ne s'agit pas de justifier pourquoi telle ou telle construction a été identifiée mais bien de démontrer qu'une étude et un recensement ont été réalisés sur la base de critères factuels.

## DOMAINE SKIABLE (R.122-4 CODE DE L'URBANISME)

Le cabinet rappelle qu'au titre de la loi Montagne, transposée au sein du code de l'urbanisme, les terres agricoles et forestières peuvent admettre les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée (L.122-11) sans qu'il soit nécessaire de créer un secteur particulier (il faudra toutefois imposer que les aménagements réalisés n'entrent pas dans le champs des Unités Touristiques Nouvelles encadrées par l'article R.122-8 du CU).



Le domaine skiable tel que transposé sur les plans graphiques est quant à lui encadré par l'article R.122-4 du même code, lequel dispose qu'« *un domaine skiable est une piste de ski alpin ou un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles par le seul intermédiaire d'une ou plusieurs remontées mécaniques. La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin* ».

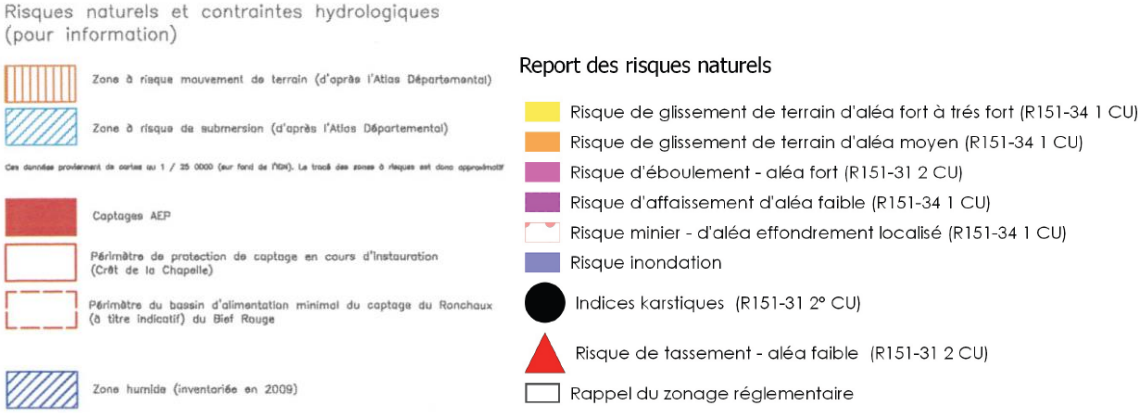
Enfin, les zones A et N sont pour partie comprises dans le domaine skiable de la station Métabief Montagne du Jura défini en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que peuvent être délimitées les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Le règlement précise ainsi qu'au sein de ces zones, et plus spécifiquement au sein du domaine skiable reporté sur les plans graphiques, les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée sont admis sous réserve de prendre toutes les mesures pour en limiter l'impact sur les terres naturelles, la gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols.

Une attention est portée sur la définition de l'emprise du domaine skiable sujette à vérification.

## AUTRES ÉVOLUTIONS CONSTATÉES PAR RAPPORT AU PLU ACTUEL

Outre les évolutions ci-avant exposées, les dispositions du PLU actuel évoluent afin de parfaire l'information des porteurs de projet en matière de risques naturels. Les plans graphiques initiaux dressaient une liste des secteurs de risques (à gauche ci-dessous), ces derniers sont désormais reportés sur un plan distinct pour faciliter la lecture des prescriptions en limitant les couches indiquées (à droite ci-dessous).



Ces dispositions sont également complétées par des prescriptions réglementaires qui permettent de détailler les risques naturels et technologiques identifiés sur le territoire et dresser la liste des prescriptions ou recommandations attachées. Ces dernières s'appuient sur la doctrine des services de l'Etat en la matière.

De manière générale, tous les risques ont été pris en compte dans le choix de localisation des zones de développement. Le périmètre de protection des puits de captage figure désormais sur le plan des servitudes d'utilité publique et n'a plus lieu d'être reporté sur les plans graphiques du zonage.

# II. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

## A PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'OAP

La Loi urbanisme et habitat a modifié la structure du PADD définie par la loi SRU en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs. Les lois Grenelle et ALUR étendent le champ d'action de ces dernières qui sera finalement complété par la Loi climat et résilience notamment en ce qui concerne les opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

D'après l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

Certains secteurs (OAP sectorielles), éléments patrimoniaux (OAP thématiques) et écologiques (OAP écologies) du territoire font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour lesquelles sera appliquée une notion de compatibilité (art. L. 152.1 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée). Cette notion de compatibilité est à différencier de celle de « conformité », appliquée aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlements).

Le rapport de compatibilité exige ainsi que les opérations ne fassent pas obstacle ou remettent en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de respecter l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations lorsque le projet proposé répond globalement aux objectifs de développement attendus.

### LES OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les OAP écologiques s'appuient sur les résultats et enjeux traduits au sein de l'état initial de l'environnement. Elles permettent de faire le constat des enjeux actuels et de mettre en avant les solutions visant à préserver ou restaurer les enjeux écologiques sur l'ensemble du territoire.

Plusieurs thématiques sont traduites en collaboration avec l'environnementaliste.

Toutefois à titre liminaire, les OAP se veulent avant tout pédagogiques en présentant la définition des termes et des enjeux recherchés. Cette approche permet dans un premier temps de formaliser le lecteur aux termes et idées traduites au sein des OAP, mais également de lui faire comprendre les objectifs attendus et les moyens mobilisés en conséquence. En effet, il ne faut pas oublier que le PLU ne doit pas être qu'un document normatif, il se doit aussi d'introduire une certaine pédagogie afin de soulever l'importance et le rôle de certaines thématiques dans la vie de tous les jours. C'est en familiarisant le lecteur avec ces enjeux que les prescriptions pourront être mieux comprises et mises en œuvre.

A cette fin, les premiers temps du document permettent de retracer les réflexions et enjeux mis en avant au titre des études de diagnostic, avant de détailler par la suite les orientations et recommandations traduites dans le projet de PLU pour y parvenir.

### Une inconstructibilité de principe des réservoirs de biodiversité et une prise en compte des corridors écologiques

Les réservoirs de biodiversité identifiés doivent conserver une vocation naturelle : toute nouvelle construction y est proscrite, à moins de démontrer de sa compatibilité avec la protection du milieu naturel et les enjeux locaux de biodiversité. Cette orientation est cohérente avec les dispositions réglementaires appliquées à la zone naturelle (tous les réservoirs ayant été identifiés au sein des zones naturelles), notamment avec les documents de gestion liés aux sites NATURA 2000.

Bien que le PLU n'ai pas à encadrer ou limiter l'occupation des sols, ni à gérer les cultures, les orientations traduisent un principe de recommandation visant à encourager le pastoralisme en ce qu'il contribue à maintenir l'ouverture des milieux.

En outre, les OAP traduisent un volet corridor écologique qui permet notamment de mettre l'accent sur la nécessité de préserver les corridors identifiés sauf pour les constructions agricoles / forestières ou pour les équipements liés au domaine skiable (sous certaines conditions). Cette disposition vise à ne pas geler la constructibilité du territoire mais bien à attirer l'attention des porteurs de projet sur la nécessite de rechercher avant tout une solution d'évitement, ou le cas échéant de réduction.

En effet, dans les deux cas, les OAP admettent l'implantation de bâtiment si des mesures visant à ne pas perturber sa fonctionnalité sont mises en œuvre (par exemple, gabarit limitée du bâti, non-imperméabilisation des sols aux abords de la construction, plantations d'accompagnement) et sous conditions de respecter des mesures de compensation : absence de clôture ou clôtures perméables pour la faune sauvage (le droit interdit en effet d'interdire aux propriétaires de se clore, toutefois le cas échéant, ces derniers doivent mettre en place des mesures visant à assurer la transparence de leur clôtures), préservation des haies existantes, absence d'éclairage nocturne permanent…

### Préserver les pré-bois et les affleurements rocheux

Certaines zones de pastoralisme sont ponctuées d'arbres isolés (pré-bois, pâturages boisés) et d'affleurements rocheux. Ces milieux sont le support d'une biodiversité originale et vulnérable, et ils abritent souvent des espèces protégées. Comme il n'est pas possible de définir avec précision des secteurs d'affleurements rocheux, parti a été pris de traduire les objectifs de protection associées à travers une règle générale visant à interdire leur destruction sur l'ensemble du territoire communal.

Comme évoqué précédemment, la notion de pastoralisme est de nouveau encouragée dans les zones de pré-bois afin d'éviter la fermeture de ces milieux par la forêt. Toutefois, il n'est pas non plus dans l'intention des auteurs du PLU d'admettre la coupe d'arbre outre mesure, cette dernière doit ainsi rester raisonnée et ne pas entraîner la disparition de ces milieux identitaires du paysage local.

### Le maintien de la végétation

De manière générale, les opérations d'aménagement devront contribuer à préserver, voir développer la végétation au sein du territoire dans la poursuite des enjeux de préservation de la nature en ville.

Les OAP introduisent cette notion en rappelant le rôle et l'importance du végétal dans les aménagements. Des orientations plus générales visent à rappeler que les aménagements doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols, limiter les mouvements de sols, préserver / voire développer la végétation tout en luttant contre les essences envahissantes.

En complétude avec les prescriptions réglementaires attachées au réseau de haies, les OAP viennent préciser les intentions recherchées et surtout le rôle actif que joue ce réseau dans la biodiversité et la fonctionnalité écologique du territoire.

De manière plus spécifique, les OAP se focalisent sur la nécessité de favoriser les haies champêtres et les plantations d'essences locales. Le terme « favoriser » est ici recherché car il n'est pas du ressort d'un PLU de réglementer la nature des essences. Encore une fois, l'attention des porteurs de projet est attirée sur les conditions de maintien et de bien-être des plantations afin que ces dernières puissent perdurer dans le temps. Deux grandes types de haies sont mises en avant, celles qui composent les espaces agricoles et naturels (composées de plusieurs strates), et celles que l'on retrouve au sein des zones urbaines ou à urbaniser en faisant cette fois référence aux règles de recul imposées au titre du Code civil et où il est privilégié des essences plus autochtones.

Le végétal joue également un rôle essentiel dans la politique de gestion des eaux pluviales et la lutte contre le ruissellement. Un nécessaire principe d'évitement est imposé avec une obligation de compensation s'il devait être porté atteinte aux éléments végétalisés existants. La préservation de la végétation contribue également en partie à réduire l'imperméabilisation des sols. Cette thématique est également accompagnée de mesures visant à encadrer les mouvements de terres (pour limiter les effets de ruissellements).

### La prise en compte de la faune locale

En dernier lieu, les OAP écologiques s'appuient sur la nécessaire prise en compte de la faune locale :

- Au sein des constructions neuves ou à réhabiliter pour préserver les chauves-souris, hirondelles ou toutes les espèces associées à la faune inféodée à ces milieux urbains. Il s'agit de prévoir ou préserver des cavités, nichoirs et de limiter l'impact de l'homme lors des périodes de nidification.
- À travers la gestion des clôtures, lesquelles doivent présenter un principe de transparence assuré par la composition ou l'implantation.
- Via la préservation de la trame noire et l'encadrement des mesures d'éclairage.

## LES OAP THÉMATIQUES

### Les Orientations générales d'aménagement

Plusieurs thématiques sont abordées au sein des orientations et visent à traduire des objectifs variés, notamment :

La qualité des aménagements réalisés (réseaux, espaces ouverts à la circulation publique) afin de pouvoir anticiper les problématiques rencontrées lors des opérations de transfert dans le domaine public. La commune souhaite ainsi rappeler que l'espace collectif a vocation à être intégré dans son domaine public (ou dans le domaine intercommunal en fonction des transferts de compétences) dès sa réalisation afin que les autorités compétentes puissent en assurer à terme l'entretien. Toutefois bon nombre d'opérations privées sont encore réalisées sans anticiper ces éléments, de sorte que les élus se trouvent confrontés des années plus tard à une perte en qualité de vie suite à des voiries peu entretenues, des ramassages d'ordure qui ne passent pas devant les propriétés. En effet, avec le temps et les diverses cessions, les propriétaires changent et les nouveaux ne sont pas toujours conscients que la voirie et les réseaux appartiennent à une copropriété (ni des contraintes que cela impose).

À cette fin, le PLU renvoi les porteurs de projet vers un document technique de référence en insistant sur la qualité de l'investissement initial et les obligations d'entretien qu'il engendrera.

Les conditions de mobilité au sein des futures voiries sont également questionnées de sorte que ces dernières doivent intégrer des réflexions visant à développer tous les modes de déplacement, notamment les modes de circulation douce, continuités et liaisons piétonnes. Il s'agit également de porter une attention particulière sur les stationnements.

D'autres orientations visent à promouvoir une meilleure gestion des déchets, ainsi des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers sont à prévoir au sein de chaque opération et / ou lors de la conception des bâtiments. Ils devront être placés en fonction des possibilités du terrain, au droit de l'espace ouvert au public ou futur public.

### Les Orientations générales visant à tenir compte des enjeux de lutte contre le réchauffement climatique, préservation de la santé et limitation de l'artificialisation des sols

Dans la poursuite des réflexions renforcées au titre de la Loi climat et résilience, les OAP prévoient un volet spécifique visant à améliorer le confort thermique des habitants pour lutter contre le réchauffement climatique à travers des orientations visant à encadrer et promouvoir une nécessaire approche bioclimatique des constructions.

Les OAP rappellent à ce titre que les constructions neuves sont soumises à des normes exigeantes en matière de performance énergétique, et qu'il n'est donc pas jugé nécessaire de les coupler avec des objectifs quantifiés. Mais la traduction de cet objectif passe par une réflexion lors de la conception des opérations pour limiter les déperditions énergétiques.

La lutte contre le réchauffement climatique se traduit également au travers de la maîtrise des eaux pluviales. Plusieurs orientations sont ainsi mises en avant pour tenir compte de cette thématique en rappelant notamment le rôle et la fonction des sols et aménagements dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

### Les Orientations architecturales

Dans la poursuite du travail réalisé au cours de l'identification du patrimoine historique de la commune, le CAUE a traduits un certain nombre de prescriptions architecturales visant à promouvoir des formes, composantes et techniques de constructions en adéquation (et en respect avec celles mises en œuvre sur les constructions anciennes).

Il ne s'agit pas de rechercher un nécessaire principe de « transposition », mais bien de se familiariser avec les techniques initiales afin que les modèles et us d'entant puissent être préservés et que la cohérence globale du bourg puisse être préservée.

Le recensement architectural vise à préserver les modèles architecturaux existants et identitaires et à assurer une cohérence urbaine avec les constructions plus récentes afin de préserver l'aspect général du bourg.

Ce document a été réalisé avec le concours des compétences des architectes du CAUE et s'accompagnent de croquis illustratifs qui permettent de sensibiliser les usagers actuels.

## LES OAP SECTORIELLES

Rappelons que le PLU ne prévoit qu'une zone à urbaniser (pour lesquelles les OAP sont obligatoires). Cependant, des OAP sectorielles mises en place sur certains secteurs du territoire découlent de la traduction des orientations du PADD et de la volonté des élus de préserver le cadre de vie.

5 secteurs sont soumis à des OAP sectorielles qui ont vocation à régir les conditions de développement et d'aménagement des sites visés.

Ces conditions s'appuient sur des enjeux en matière :

- D'échelonnement des constructions étant rappelés les dispositions de la Loi climat et résilience et le principe de limitation de l'artificialisation. En effet, les OAP traduisent un nécessaire principe de préservation en imposant que les zones d'aménagement susceptibles d'avoir des incidence sur la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers soient questionnées au regard des résultats des bilans imposés, tous les 6 ans, au titre de la mise en œuvre du PLU.

- De mixité, étant entendu que les opérations doivent favoriser la traduction d'un parti associant des tailles de logements et typologies de lots variées à même de répondre aux différents parcours de vie des ménages. Cette notion de densité revêt également une importance particulière dans le sens où les élus ont souhaité stopper la surdensification du bourg qui a conduit ces dernières années à la suppression d'éléments de patrimoine au profit de l'édification de gros bâtiments collectifs. Outre engendrer des problématiques en termes de gestion des réseaux et capacités des équipements, ce phénomène de surdensification engendre également une perte d'identifiée rurale du territoire et la destruction de ses composantes historiques. Le centre bourg devient de plus en plus difficile à pratiquer compte-tenu des problématiques de stationnement et le cadre de vie en souffre.

  Toutefois cette notion de densité se veut encadrée pour ne pas pénaliser les petits projets individuels, de sorte que la densité n'est imposée qu'au sein des OAP sectorielles (telles quelles seront détaillées ci-après), ainsi qu'au sein des opérations dont les unités foncières disposent d'une surface supérieure ou égale à 1500m². Dans ce cas la densité à appliquer sera celle imposée par le SCOT (20 logements à l'hectare). Ne pas imposer de densité pour les espaces inférieures à 1500 m² ne veut pas dire que les élus entendent admettre une surdensification des petites parcelles (cette dernière étant encadrée par les règles imposées au titre du règlement textuel). Au contraire, il s'agit plutôt de ne pas contraindre les projets de densification via un détachement de parcelles en interdisant la possibilité de développer du logement pavillonnaire individuel (toute surface de plus de 800m² nécessitant alors la création de deux logements en application de la densité susvisée).

- D'intégration architecturale puisque les constructions réalisées dans le centre ancien (le long de la Rue du Village et Rue de la Forge) doivent faire l'objet d'une attention particulière afin que leurs composantes architecturales s'appuient sur les aménités existantes, de sorte à maintenir une certaine cohérence et continuité entre les constructions existantes et les constructions plus modernes.

- De diversité puisque toutes les opérations portant sur une unité foncière de plus de 1500 m² (en référence à celles pour lesquelles est imposé un principe de densité) doivent traduire cette réflexion en variant la taille des lots, proposant une offre de logements en accession / location. Il s'agit notamment d'énoncer clairement la volonté des auteurs du PLU de limiter la création de grands logements ou de grands ensembles immobiliers d'appartements (les élus n'écartent pas la possibilité de créer des grands logements) comme cela a pu être constaté sur le territoire. Dans la poursuite des orientations ci-avant exposées, il s'agit de redonner et accentuer le caractère rural du bourg. Cette notion de diversité se trouve une fois de plus imposée pour les opérations de plus de 10 logements pour lesquelles il est désormais imposée la création de cellules en rez-de-chaussée. Cette dernière orientation s'appuie sur les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre en renforçant l'offre de services pour les habitants et en favorisant par la même la création d'un véritable lien social entre les nouvelles grosses opérations et les riverains.

### Les OAP urbaines

Outre ces principes généraux, plusieurs secteurs identifiés au sein du bourg font l'objet d'OAP sectorielles spécifiques qui questionnent les conditions d'accessibilité et d'insertion des constructions au regard des contraintes et enjeux présents.

Pour ces secteurs, des objectifs en matière de programmation sont imposés (ces derniers traduisent les objectifs de densification ci-avant exposés).

Les OAP rappellent donc à juste titre que l'objectif des élus n'est pas de densifier à outrance mais de préserver les composantes actuelles, limiter les effets de chaleur et intégrer les enjeux de résilience.

Seul le secteur OAP-U1 déroge à l'application stricte de la densité afin de tenir compte des conditions de desserte qui restent très limitées. La largeur de l'accès présent en façade de lot ne permet pas à plusieurs véhicules de se croiser, c'est pourquoi il est nécessaire de limiter le nombre de logements pouvant se développer afin de limiter les risques et conflits d'usage.

Secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation

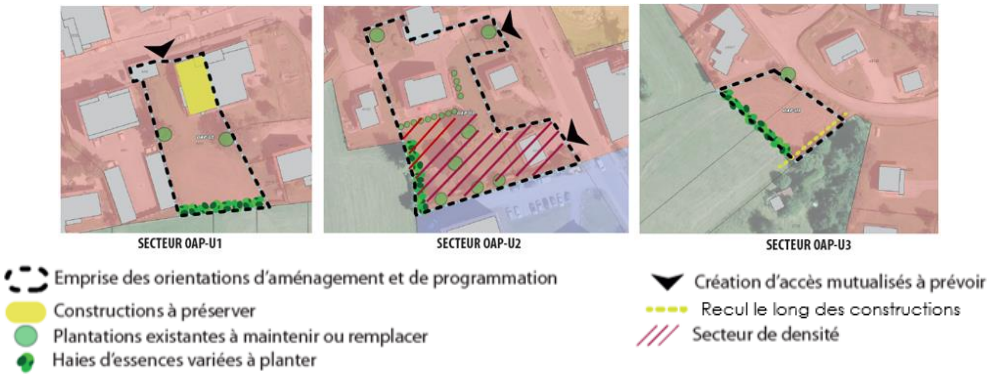
Deux des secteurs de développement comportent des constructions existantes (OAP-U1 et OAP-U2), pour ces deux secteurs, le nombre de logements programmés ne prend pas en compte le potentiel existant au sein des constructions qui doit être préservé. Aussi, lorsque les OAP le permettent, le nombre de logement existant (qui serait démoli) devra être ajouté aux objectifs de programmation encadrés dans le tableau.

Il est également imposé des règles en matière d'aménagement d'ensemble afin de tenir compte des contraintes, certains secteurs devant nécessairement faire l'objet d'une opération d'ensemble pour questionner l'ensemble des conditions d'accès à prendre en compte. Parmi les 3 secteurs, un est soumis à ce principe d'opération d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone (secteur U1). Ces contraintes sont imposées par le fait que les unités foncières en question doivent permettre la réalisation de plusieurs logements alors qu'un seul accès est imposé, il s'agit ainsi d'éviter que le premier porteur de projet n'ai a financé tous les aménagements qui bénéficieraient alors aux autres sans qu'il ne soit possible d'imposer de contrepartie financière.

A l'inverse, lorsque l'aménagement est autorisé en plusieurs opérations d'aménagement, les conditions cumulatives suivantes doivent être prises en compte :

- ⇨ Il convient de s'assurer de la faisabilité technique de l'échelonnement au niveau des réseaux publics, étant entendu qu'un aménageur ne pourra pas obtenir l'autorisation d'aménager s'il décide de débuter l'aménagement d'une zone par un secteur qui ne dispose pas de la totalité des réseaux publics en capacité suffisante pour desservir son opération.
- ⇨ En cas d'aménagement d'une zone d'habitat en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, le respect des minima de programmation (densité, typologie et statuts des logements) s'appréciera à l'échelle de chaque opération d'aménagement, avec possibilité de déduire les dépassements d'objectifs éventuellement assurés par une opération précédente sur cette même zone. Le respect de cette dernière obligation pourrait donc amener à localiser des typologies d'habitat différemment que sur les éventuelles illustrations graphiques présentées dans les OAP, ce qui sera admis du moment que les proportions quantifiées de logements (formes, types, statuts) sont respectées.

En dernier lieu, les OAP sectorielles s'accompagnent de principe d'aménagement schématiques qui questionnent et traitent des différentes contraintes recensées sur les sites.




La traduction des OAP se veut assez explicite pour justifier des choix retenus, elle est reprise ci-dessous pour information.

- Dans le cadre de l'OAP-U1, la création des logements devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la valorisation de la construction patrimoniale existante (et le détachement d'une surface de jardin propice à sa valorisation), ainsi que sur la création de logements sur l'arrière de la propriété qui devront se desservir depuis la rue du Village. Les obligations imposées au titre de la création des logements pourront être écartées si l'opération porte sur une destination autre que l'habitat au titre des constructions nouvelles, dans ce cas, toute opération nouvelle autre qu'habitat pourra toutefois prévoir la réhabilitation de la construction au titre de l'habitat. Les conditions d'accessibilité des futures constructions sont alors conditionnées à la création d'un seul accès qui permet de préserver tant les garages communaux existants, que la façade de la construction existante (pour éviter que la future voie de desserte interne ne vienne s'implanter en bordure immédiate du bâtiment, limitant ainsi ses possibilités de valorisation).

  Le maintien de la construction existante est à prendre en compte au titre des enjeux patrimoniaux qu'elle représente, mais également en termes de risque, considérant le fait que cette construction est accolée à une autre construction et que toute démolition pourrait remettre en cause l'intégrité de sa structure. L'aménagement devra questionner la préservation des arbres existants ou chercher leur rétablissement. De même, la création d'une haie végétalisée est imposée en bordure de la zone agricole au sud.

  Des orientations alternatives permettent d'envisager un second parti d'aménagement qui questionnerait la délocalisation des boxes de parking existants en façade Nord, au sein du secteur soumis à OAP (et dans un nombre équivalent). Dans ce cas, la voirie de desserte interne pourra être aménagée le plus loin possible de la façade de la construction existante (afin d'optimiser ses conditions de valorisation). Les boxes devront être directement et facilement accessibles et être accolés à la construction implantée en façade Sud-Ouest. Aucun aménagement ne pourra être réalisé sur la sortie du secteur de sorte à préserver sa visibilité.

- Dans le cadre de l'OAP-U2, les conditions d'accessibilité seront différentes en fonction du parti urbanistique retenu. A minima, en cas de conservation de la construction existante, l'accès associé devra être préservé et un nouvel accès commun sera à aménager depuis la pointe Sud du site (la parcelle en question accueillant un garage qui appartient au même propriétaire). En cas de démolition de la construction existante, il pourra être possible de questionner la création de deux accès communs maximum desservant l'ensemble des constructions programmées et ce afin de limiter les accès charretiers sur cette portion de voie. La partie Sud du site devra promouvoir une diversité d'habitat dense en accroche avec les constructions collectives présentes au Sud. Le développement de logement devra s'appuyer sur la création de logements intermédiaires (entrée individuelle) ou collectifs (entrée commune) qui feront l'objet d'un traitement architectural en accord avec les constructions patrimoniales identifiées plus au Nord. L'idée est de permettre la création d'une opération de transition entre la zone collective existante au Sud et le centre ancien présent au Nord. La hauteur des futures constructions devra être moindre que celle des collectifs existants afin de créer un épannelage propice à la valorisation des perspectives visuelles progressives. Toute nouvelle construction réalisée en dehors de cette zone de densification devra s'appuyer sur une forme architecturale pavillonnaire (alliant possibilité de logement groupé / jumelé ou individuel).

- Dans le cadre de l'OAP-U3, 2 logements sont prévus, les lots pourront directement se desservir depuis la façade viaire existante. La localisation sur la façade Nord vise à éviter d'isoler urbanistiquement les constructions du reste du lotissement et à prévoir par la même occasion une marge de recul vis-à-vis de la façade arborée existante au sud (pour préserver les plantations). L'implantation des constructions devra s'inscrire en cohérence avec celle des constructions du lotissement, une implantation parallèle à la voie est à proscrire. De même, la hauteur des constructions est limitée pour permettre une bonne intégration avec l'existant (R+1)

Le PLU révisé comportait plusieurs orientations d'aménagement portant sur la densification intra-muros du centre ancien, notamment aux abords de la mairie et de l'Eglise. Il s'agissait de prévoir des implantations permettant de densifier le noyau villageois pour créer la place majeure du village, et de prévoir des constructions en appel d'entrée de bourg pour marquer la porte principale du centre. Dans l'ensemble les orientations portaient sur la mise en œuvre d'aménagement publics en vue de l'aménagement de place et de la Rue du village.
Les orientations mettaient également en avant l'aménagement de liaisons douces et de noies nouvelles à l'intérieur du tissu urbain vers les montagnes. La majorité des zones AU qui étaient le support de cette mobilité ayant été supprimées, les OAP ne peuvent être maintenues. Toutefois comme il a été vu précédemment, les élus n'ont pas pour autant occulté la question de la mobilité, laquelle fait l'objet d'étude, d'emplacements réservé et de grandes réflexions sur le secteur de la Grande Raie. Toutefois, l'emprise des capacités de développement, restreintes aux seuls espaces interstitiels existants, ne permet pas de projeter la création de sentiers piétons.
Pour finir, les OAP prévoyaient un chapitre dédié à la préservation du ruisseau et de ses abords, volonté traduites réglementairement dans le projet de PLU révisé. Il s'agissait également de préserver les site naturels présents aux abords de la trame. Ces derniers font alors l'objet de prescriptions réglementaires plus adaptées au titre du PLU révisé.
On relèvera de manière générale que les OAP du PLU initial permettaient de mettre en œuvre un projet global qui n'aurait été réaliste que par l'aménagement des différents secteurs fléchés au titre du zonage. Toutefois, compte-tenu des enjeux de modération de la consommation de l'espace, les perspectives de développement ont été très largement réduites et limitées aux seules capacités mobilisables au sein de la trame urbaine. Dès lors, la mise en œuvre d'un projet plus global à l'échelle de la commune est à questionner et les élus ont fait le choix de prioriser l'accessibilité et la sécurisation des abords de la station en axant les questions de mobilités à travers le stationnement (sur tout le bourg, la gestion des flux de circulation (via un développement plus modéré), la création d'une voie de sécurité sur la Grande Raie…

### La zone à urbaniser

Dans la poursuite des réflexions engagées pour le développement et la sécurisation de la station, il est prévu une zone à urbaniser au Sud du bourg. Comme exposé lors de la traduction des choix retenus en matière de zonage, l'emprise de la zone s'appuie sur les réflexions et études engagées et visent à permettre en premier lieu la création d'une voie de desserte secondaire (voie douce et de secours).

Compte-tenu de cet objectif initial, parti a été pris de traduire les réflexions pouvant être mises en place sur les reliquats de parcelles qui resteraient alors engoncés entre la future voirie et la trame urbaine existante.

Parti a donc été pris par les élus d'orienter le développement de cette zone vers une destination d'équipement pour renforcer le potentiel de la station. Pour le moment les réflexions ne sont pas encore abouties mais celles visant à permettre la création de la voirie de secours sont bien avancées, de sorte que le potentiel de développement de cette zone doit être étudié dans son ensemble pour pouvoir informer les habitants du développement programmé, et surtout rassurer sur le fait que cette zone ne sera pas vouée au développement d'une quelconque forme d'habitat.

Bien entendu, des principes généraux sont transposés afin de traduire les objectifs de limitation de la consommation ou de l'artificialisation des sols (ces deux notions ayant une incidence différente en fonction de la période de réalisation des aménagements puisqu'avant janvier 2031 seule la notion de consommation de terres agricoles sera prise en compte, et qu'à compter de janvier 2031, cette notion sera substituée par celle d'artificialisation).

Un principe schématique permet de questionner tous les enjeux mis en avant à travers cette OAP.

Au même titre que les OAP sectorielles, les choix retenus pour traduire le parti d'aménagement ont été explicités dans le corps même des OAP.

- En matière d'opération d'ensemble il est admis la réalisation de plusieurs opérations successives. La zone ayant vocation à permettre la réalisation d'équipement, elle ne pourra être aménagée que par le biais d'une initiative public (le morcellement du cadastre en limite toute possibilité de développement individuelle). Dès lors, l'opération étant d'initiative publique il est déjà plus facile d'en encadrer et maîtriser le développement. De plus, il est prévu de pouvoir réaliser en premier lieu la voie de desserte avant tout autre aménagement.

- Il est précisé qu'aucun accès véhicule (hormis les véhicules de secours et services publics) ne sera autorisé sur la voirie dite de « contournement » réalisée au Sud de l'opération. Cette dernière doit permettre de desservir la station en évitant les surcharges existantes lors des périodes touristiques (les axes et zones de stationnement étant alors difficilement praticables). Cette voirie sera conçue pour associer le développement des mobilités douces au sein de la zone. Pour des questions de sécurité, les conditions d'aménagement de la voirie répondront à des contraintes techniques spécifiques pour lesquelles les

présentes orientations ne s'appliquent pas. Il s'agit en effet de ne pas porter atteinte aux contraintes qui seront imposées en matière d'accessibilité des véhicules de secours, notamment en termes de largeur, de pente…

- La desserte viaire et piétonne de la zone sera assurée par le raccordement au réseau viaire existant au droit de l'allée des Pivettes, de l'allée des Chalets et de la Place Xavier Authier. Les abords de l'allée des Pivettes pourront être questionnés pour anticiper le réaménagement potentiel de cette voirie via la réalisation d'un espace public plus aéré (accompagné ou non de stationnement). Le long de l'allée des Pivettes, le principe d'accessibilité schématisé sur les orientations graphiques n'est qu'illustratif, il devra questionner les conditions de circulation et prendre en compte notamment le schéma de circulation existant (l'allée des chalets étant en sens unique de circulation). Il est mis en avant que l'opération borde une copropriété privée limitant / restreignant les conditions d'accessibilité et qu'il n'est pas envisagé de traverser cette dernière pour assurer la desserte de la zone (pour ne pas porter atteinte aux cadre de vie des occupants ou renforcer les problèmes d'insécurité via une traversée trop importante.

- En matière de gestion des eaux pluviales, le point bas de l'opération est identifié et privilégié pour le rejet de ces dernières. Ainsi, pour limiter les risques de ruissèlement des eaux pluviales sur les propriétés riveraines, l'opération devra prévoir la mise en place de système de collecte et de gestion des eaux pluviales qui pourront s'appuyer sur le maintien et le développement du linéaire de haie existant et la création d'une zone tampon en façade nord de l'opération pour recueillir les eaux pluviales.
Le maintien des haies précédemment mis en avant contribue également à faciliter l'insertion de l'opération dans son environnement et à diriger les perspectives visuelles sur la station située plus au Sud. Ce linéaire pourrait utilement être valorisé et accompagner le maillage piétonnier à prévoir au sein de l'opération. Ce principe de préservation n'est toutefois pas une contrainte impérative dans le sens où les haies pourront être déplacées pour tenir compte des conditions d'aménagement de la zone. En effet, on retrouve ici-même le principe d'évitement ou de compensation imposé au titre des OAP thématiques. Cependant les haies étant protégées au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le déplacement devra faire l'objet d'une justification adaptée.
La création d'une zone tampon végétalisée (voir arborée) sera mise en place aux abords des pavillons existants pour faciliter l'intégration de l'opération dans leur abords immédiats et réduire ainsi les risques de nuisances potentiels. En complément, les constructions et aménagements à réaliser au sein de la zone devront chercher à se reculer le plus possible de cette façade urbaine et à mettre en place un principe d'épannelage des constructions (mise en place d'une hauteur progressive des bâtiments, les bâtiments ou parties de bâtiments les moins haut devant être privilégiée parallèlement à cette frange urbaine).

Comme précisé ci-avant, l'emprise de cette zone avait déjà fait l'objet d'une traduction au sein du PLU actuellement en cours. Des orientations étaient alors imposées.

Dans l'ensemble, les OAP modifiées questionnent et prennent en compte les OAP initiales. La vocation de la zone est préservée à des fins d'équipements et le principe de la voirie de bouclage était déjà exposé (mais à l'inverse des réflexions en cours, cette dernière n'était pas réservée à une seule circulation douce ou de sécurité).

Des mesures plus spécifiques étaient mises en avant afin de limiter les incidences de la zone dans l'environnement :

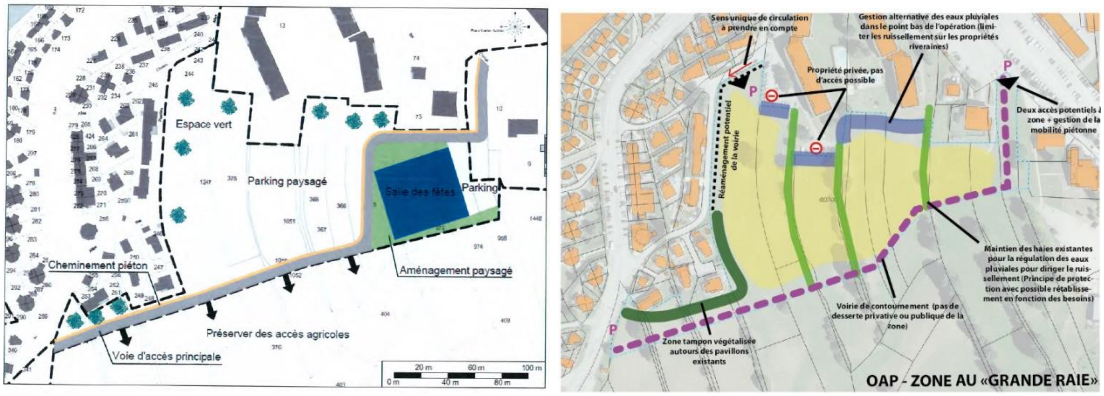
- Limiter les surfaces perméabilisées (ce qui est encore le cas dans les OAP modifiées) et préconiser l'emploi de matériaux perméables. Sur ce point, l'expérience des élus sur la mise en place de tels matériaux n'est pas jugée assez bonne notamment au droit des espaces de stationnement et voirie. En effet, les matériaux perméables sont vites jugés incompatibles avec les obligations de déneigement (les matériaux n'étant pas conservés dans la durée). Parti est donc pris par les auteurs du PLU de supprimer ce principe de préconisation afin d'assurer une meilleure qualité des espaces publics.

- Infiltrer les eaux pluviales à l'échelle de la zone, ce principe est repris et renforcé dans les OAP comme évoqué précédemment.

- Les matériaux ou dispositifs permettant des économies d'énergies ou une démarche de haute qualité environnementale sont recommandés. Bien que cette thématique ne soit pas reprise au sein de l'OAP sectorielle, elle fait tout de même l'objet d'une traduction dans les OAP thématiques et permettre ainsi une continuité avec les orientations initialement retenues.

- Les constructions doivent s'intégrer au site et paysage, ce principe est également repris au titre des OAP modifiées.

Pour finir les OAP schématiques sont un peu plus élaborées dans le cadre de la révision du PLU et n'affichent pas la réalisation d'une salle des fêtes (les équipements pouvant être questionnés en fonction des besoins de la station ou de la Commune. Les réflexions initiales s'étaient par exemple portées sur le développement de réseaux de chaleur et la création d'une halle pour pouvoir y organiser des marchés. Ces réflexions doivent encore être approfondies vis-à-vis des besoins identifiés sur la Commune.




A noter que le PLU prévoyait plusieurs orientations d'aménagement et de programmation portant sur les zones AU. Ces dernières ayant été supprimées, elles n'ont plus lieu d'être maintenues. Il s'agit notamment de l'OAP portant sur la reconquête et l'extension du centre du village.

## B Quelles sont les motivations des règles applicables aux zones ?

Les élus souhaitent que la Commune puisse maintenir, préserver et mettre en valeur ses atouts, avec des considérations urbanistiques appropriées et réalistes au regard des conditions de vie et du nécessaire principe de préservation du cadre de vie. En réponse à cette vision du territoire, les normes d'urbanisme applicables aux zones sont définies par le règlement dont la trame et le contenu tiennent compte du contenu du Code de l'urbanisme modernisé.

Le règlement du PLU se veut facile d'utilisation, il comporte plusieurs parties :

- Les dispositions générales et rappels généraux qui permettent de rappeler des prescriptions réglementaires de base
- Les définitions des termes et notions employés pour éviter toute ambiguïté
- Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones dont notamment celles liées à la protection du cadre naturel et paysager et celles en lien avec le changement de destination
- Les dispositions spécifiques à chaque zone, U, AU, A et N.

À noter qu'un gros travail de fond a été mené en collaboration avec le CAUE et le service instructeur pour définir des orientations spécifiques qui restent compatibles avec la trame urbaine et les enjeux portés par les élus.

### LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Le règlement du PLU a vocation à régir les occupations et utilisations du sol qui résultent d'une autorisation ou d'une déclaration préalable régie par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne règlemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui résultent d'autres législations tels que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi, l'affectation des sols à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU (même en zone naturelle ou urbaine), du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme.

Le règlement ne peut toutefois pas limiter son application aux seuls projets soumis à une autorisation d'urbanisme, en application des articles L421-6 et L421-8 du code de l'urbanisme. Ainsi les projets qui n'entrent pas dans le champ d'application d'urbanisme doivent néanmoins respecter les règles de fond.

Outre les prescriptions encadrées par la législation en vigueur, le règlement précise :

- Que les clôtures sont soumises à déclaration préalable par délibération du 11/04/2012. Ainsi, la déclaration préalable sera imposée sur toutes les clôtures des zones urbaines (exceptées celles agricoles et naturelles qui bénéficient d'un principe dérogatoire imposé par le code de l'urbanisme).

Cette déclaration préalable à vocation à s'assurer de la mise en œuvre des prescriptions imposées aux clôtures (notamment le principe de transparence).

- Conformément aux pièces annexes du PLU, le droit de préemption s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Cette faculté, offerte aux communes couvertes par un PLU, permet à l'autorité compétente (la Mairie ou la Communauté de Communes) de pouvoir se substituer à un acquéreur potentiel lors de la cession d'un bien mobilier ou immobilier. Ce droit de préemption ne doit toutefois pas être utilisé dans un but de réserve foncière, il doit être justifié au regard d'un projet préalablement défini. En l'occurrence, le droit de préemption pourrait être mobilisé par les élus pour favoriser le renouvellement du parc de logements ou aménager des équipements publics nécessaires à la viabilisation, la sécurité et la commodité du village.

- Le règlement s'oppose expressément à la mise en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanise. Ainsi, les règles édictées par le règlement doivent être appliquées au regard de chaque lot si un projet de division devait être mis en œuvre. Cette volonté permet d'écarter les risques de déviances qui consistent à permettre des implantations et règles d'espaces verts ou d'imperméabilisation à l'échelle d'une opération.

Comme évoqué précédemment, le règlement dresse également un ensemble de prescriptions applicables à toutes les zones concernant la protection du cadre naturel et paysager, le changement de destination.

## LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONES

Certaines prescriptions étant similaires d'une zone à l'autre, parti a été pris de présenter les choix retenus au regard des principales thématiques traitées dans le règlement.

### Affectation, usage de sols et destinations des constructions

**Les règles communes à toutes les zones**

Sur l'ensemble des zones, les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier. Cette disposition vise principalement à éviter des décaissements et exhaussements trop importants qui seraient incompatibles avec le contexte d'insertion topographique et paysager du projet.

Au sein des zones A et N, le principe général de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, institué par le Code de l'urbanisme est rappelé. Un principe de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est également imposé pour tous les équipements d'intérêt collectif et service public qui sont admis à s'implanter au sein de ces deux zones.

Le règlement encadre également les dépôts de stockages et de déchets de toutes natures qui sont autorisés sous conditions d'être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone.

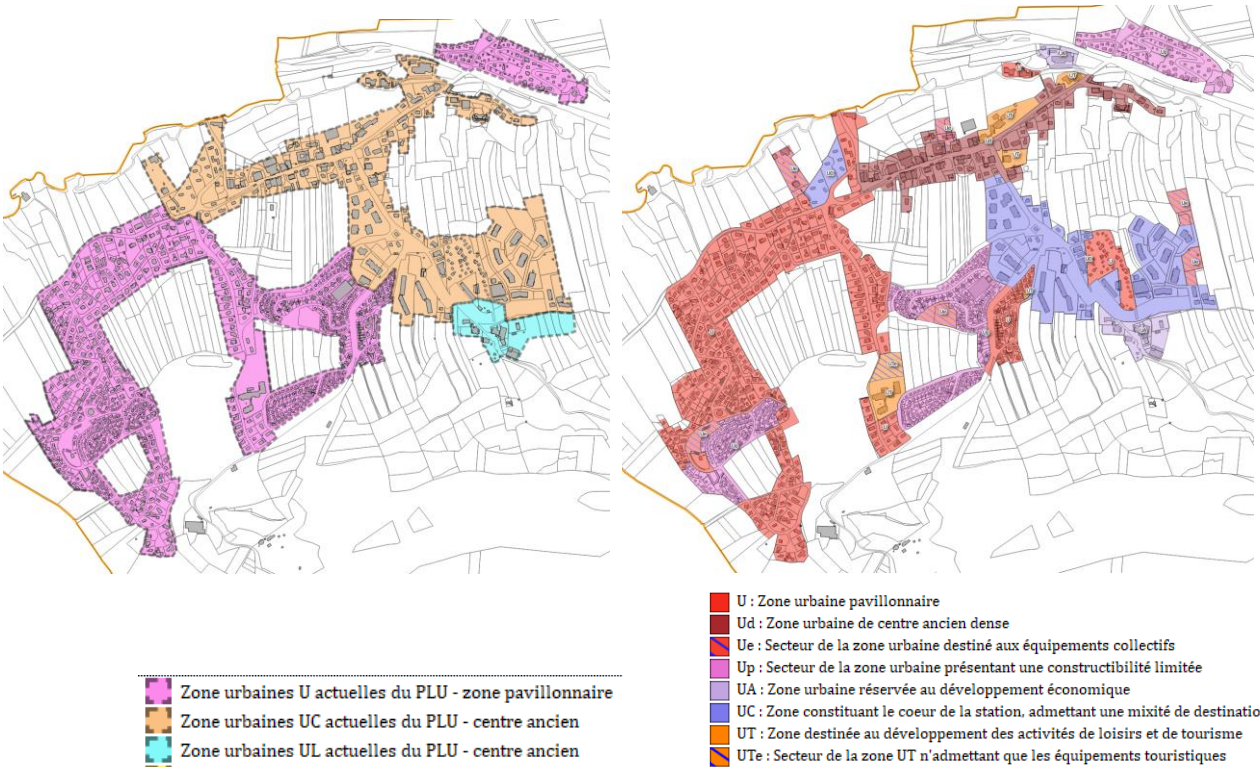
De manière générale, l'application des prescriptions réglementaires imposées aux zones varie. Deux traductions sont mobilisées pour :

- Les zones urbaines U pour lesquelles le règlement prévoit une réglementation ouverte adaptée à la pluralité de fonctions admise, de sorte que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

- Les zones agricole et naturelle A et N, où le règlement prévoit un principe inverse. En effet, l'écriture du règlement se veut fermée et n'entend autoriser que les constructions qui sont limitativement énumérées au sein du tableau (qu'elles soient autorisées ou soumises à conditions).

Le règlement encadre les occupations et constructions admises au regard des sous-destinations imposées par le Code de l'urbanisme. Pour chacune, le tableau ci-dessous permet de traduire trois régime : autorisé, interdit ou soumit à condition.

Les deux cartes ci-dessous permettent de montrer l'évolution générale du zonage. Ainsi, les zones urbaines du PLU révisé (à gauche) s'appuient sur les zones urbaines U et UC du PLU initial (à droite). Outre les modifications à proprement parler de l'emprise des zones qui ont été détaillées précédemment, les principaux ajustements s'appuient sur l'encadrement des destinations admises qui justifie la création de zones et secteurs adaptés.




*PLU INITIAL* - *PLU RÉVISÉ*

Le PLU initial a en effet fait l'objet d'un détachement de plusieurs zones et secteurs afin de tenir compte de la spécificité des différentes entités urbaines qui composent la trame. On y retrouve la zone urbaine à vocation principale d'habitat (zone U), celle qui admet une mixité de destination (zone UC) et deux secteurs urbains spécifiques au sein desquels les constructions sont encadrées (secteurs Up et Ue). Ces spécificités sont traduites au sein des articles 1 du règlement textuel qui permet de définir les différentes destinations autorisées.
Outre les zones à vocation d'habitat le règlement prévoit également d'adapter l'emprise et la réglementation des zones économiques (UA) et d'équipement (UT), dont l'emprise était initialement classée au sein des zones urbaines U/UC ou économique et de loisirs (UL) du PLU actuellement en vigueur.

Ainsi, en détail, le zone U initiale du PLU a été étendue sur l'ensemble du centre ancien à vocation d'habitat, et réduite sur l'emprise des secteurs Up venus encadrer et réglementer le développement des quartiers de pagotins. Outre la réduction au droit du centre ancien, l'emprise du secteur Ul (désormais dénommé UC) reste globalement similaire.

Les destinations admises au sein de la zone U sont presque similaires à celles autorisées sur la zone UC hormis :

- la prise en compte des exploitations agricoles puisque l'extension des constructions existantes n'est autorisée qu'en zone urbaine car c'est la seule zone à accueillir une activité de ce genre.
- les activités artisanales et de commerce de détail encadrées en zone urbaine afin de ne pas autoriser d'occupation manifestement incompatible avec la vocation principale de la zone.

Les principales modifications portent sur le secteur Up qui permet d'encadrer le devenir des pagotins afin de préserver les principaux lits touristiques du territoire et de conserver leurs composantes architecturales. Le secteur Ue admet quant à lui les mêmes occupations que dans les deux zones urbaines principales sauf en ce qui concerne l'habitat et l'hébergement qui y restent interdits afin de promouvoir et préserver les occupations actuelles.

Figurent sur le tableau ci-dessous les destinations autorisées sans conditions, les destinations interdites, et les destinations admises sous certaines conditions (**C** lorsqu'elles sont communes sur l'ensemble de la zone concernés, et par **STECAL Nl, Nr, Nc** dans la colonne STECAL)

| Sous-destinations | Up | Ue | U | Ud | Us | UA | UC | UT | UTe | AUe | Ap | A | N | STECAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole | | | | C | C | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Exploitation forestière | | | | | | | | | | | | | | |
| Logement | C | | | | | | | | | | | | | |
| Hébergement | | | | | | | | | | | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | | C | C | C | C | | | | | | | C | | |
| Commerce de gros | | | | | | | | | | | | | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | | | | | | | | | | | C | | NI |
| Restauration | | | | | | | | | | | | | | NI-Nr |
| Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | | | | | | | | | | C | | NI-Nr |
| Cinéma | | | | | | | | | | | | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés | | | | | | | | | | | | C | | |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | | | | | | | | | | C | | |
| Salles d'art et de spectacles | | | | | | | | | | | | C | | |
| Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage…) | | | | | | | | | | | | | | |
| Lieux de culte | | | | | | | | | | | | C | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | | | | | | | | | C | C | C | C |
| Équipements sportifs | | | | | | | | | | | C | C | C | C |
| Industrie | | | | | | | | | | | | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | | | | | | | | | | | | |
| Entrepôt | | C | C | C | C | C | C | | | | | | | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | | | | | | | | | | | | |
| Bureau | | | | | | | | | | | | | | |
| Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation | | | | | | | | | | | | | | |
| Changements de destination | C | | | | | | | | | | | C | C | NI |
| Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération | | C | C | C | C | C | C | C | C | | | C | C | |
| Affouillements et exhaussements du sol | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | NI-Nr-Nc |

**Les zones U et AU :**

Les zones urbaines ont un règlement d'occupation similaire sauf en ce qui concerne l'activité agricole puisque l'extension et la réhabilitation des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU ne sont autorisées qu'en zone U sous conditions de ne pas engendrer de gêne excessive auprès des riverains. Les élus traduisent ainsi la volonté de permettre le développement de l'existant, mais de ne pas accroître d'avantage les contraintes agricoles pesant sur le bourg (pour limiter les conflits de voisinage).

De manière générale, le règlement admet une pluralité de fonctions dont la dominante principale est l'habitat. Conformément aux orientations du PADD, la mixité de fonction reste un principe de base qui contribue à l'attractivité du territoire, mais qui se doit d'être encadré pour éviter les dérives et la dénaturation de tout ou partie du bourg. Ainsi des garde-fous sont imposés pour les constructions artisanales et commerciales implantées en zones

U et Ue qui sont autorisées sous réserve d'une compatibilité avec la proximité de l'habitat en termes de salubrité, sécurité, nuisances visuelle, sonore ou olfactive et d'une limitation de leur surface de plancher. L'introduction de cette disposition a pour objectif de limiter autant que faire se peut les nuisances et conflits de voisinage que peuvent engendrer certaines constructions. De même, pour éviter de dénaturer la vocation principale des zones urbaines l'emprise des entrepôts est limitée, le règlement impose même que les entrepôts réalisés doivent être liés à une activité existante dans la zone afin d'éviter la création de zone de stockage sans réelle retombée économique pour le territoire.

Le respect des objectifs de mixité sociale est également clairement rappelé en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. Le règlement impose en effet qu'en cas de réalisation d'un programme d'habitat collectif d'au moins 10 logements (en construction neuve ou en réhabilitation), 25% de ce programme doit être affecté à des logements aidés avec un minimum de 3 logements aidés à regrouper dans le même immeuble (dans l'éventualité où le programme comprend la réalisation de plusieurs immeubles).

Certaines zones urbaines à vocation principale d'habitat trouvent toutefois une réglementation plus encadrée qui permet de répondre aux objectifs poursuivis. Ainsi :

- En zone AU, les destinations sont limitées à la vocation principale de la zone (équipements publics)
- En secteur Up tout changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est interdit sauf s'il s'agit d'effectuer un changement de destination vers une des destinations autorisées au sein de la zone. Cette disposition vise à préserver les secteurs de pagotins et à éviter que les constructions à usage d'hébergement ne glissent davantage vers une destination à usage de logement, comme cela a pu être mis en avant dans le PADD. Naturellement, parti est pris de considérer que les constructions faisant actuellement l'usage d'habitat pourront conserver cet usage ou retrouver une destination d'hébergement.

Au sein des zones urbaines des règles spécifiques sont introduites pour préserver la mixité commerciale du bourg via une protection des cellules commerciales existantes le long de la Rue du Village, de la Place Xavier Authier et d'une partie de l'Avenue du bois du Roi. À ce titre, le PLU identifie plusieurs linaires commerciaux le long desquels le changement de destination des locaux commerciaux, artisanaux ou de services n'est autorisé que s'il porte sur l'une des sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cela évite ainsi la disparition progressive des cellules existantes alors transformées en habitat. Le maintien de ces cellules contribue à préserver la mixité de fonction, à satisfaire aux besoins de première nécessité mais également à limiter l'usage de la voiture (en évitant le report de ces cellules sur les zones d'emplois riveraines).

Afin d'accompagner ces linaires commerciaux, un bonus de 1m de la règle de hauteur est admis pour les constructions implantées le long des linéaires identifiés lorsqu'il s'agit d'adapter ou de créer une hauteur sous plafond plus importante pour les cellules commerciales ou artisanales situées en rez-de-chaussée.

Ci-dessous sont reportées quelques constructions à vocation d'activité ou de commerce. Ce recensement n'est pas exhaustif mais témoigne de l'importance de la création de cellules commerciales en rez-de-chaussée des constructions :

D'autres dispositions réglementaires sont également introduites et encadrées pour :

- Prendre en compte le secteur concerné par le **risque inondation** au sein duquel seules les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions soit réhaussé (être aménagé au-dessus de la cote altimétrique des plus hautes eaux connues). Les caves et sous-sols sont également interdits.
- Au sein du secteur de **jardin cultivé**, seuls les serres sont admises dans la limite de 50m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements associés à la gestion des jardins partagés et le changement de destination de la construction existante dès lors que la nouvelle destination est liée aux jardins partagés. Il s'agit pour ce secteur d'admettre le développement de ces jardins via des équipements et constructions encadrés. La destination de la construction existante doit également pouvoir être encadrée afin d'éviter que cette dernière ne tombe en désuétude faute de pouvoir l'optimiser.
- Au sein des **secteurs de nature en ville** seule est admise la création d'une annexe par unité foncière dans la limite de 15m² d'emprise au sol globale. Comme évoqué précédemment, ces secteurs répondent aux objectifs en matière de préservation de la nature en ville et leur caractère de poumon vert ou de frange doit être préservé. Limiter l'emprise au sol des constructions permet également d'encadrer les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols, car il ne faut pas oublier qu'à compter de janvier 2031, les surfaces enherbées seront considérées comme non artificialisées dès lors que le couvert végétal sera supérieur à 25%. Bien que la loi introduise un seuil limite de 2500 m², elle ne précise pas si ce seuil s'applique à chaque unité foncière de sorte qu'il faut regarder les espaces de nature en ville comme des ensemble globaux.
- Au sein du **secteur de constructibilité limitée** identifié au titre des dispositions des article R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme et tel que repris ci-dessous, toute nouvelle construction est interdite. En outre les aménagements mis en œuvre ne devront pas porter atteinte à la préservation, la gestion et l'entretien des réseaux existants. En effet, au carrefour entre l'avenue des Crêtes et l'Avenue Reine des Prés, l'étude de densification a mis à jour un espace interstitiel qui a fait l'objet d'un questionnement de la part des élus.

Bien que cet espace puisse être considéré comme potentiel de densification, il en ressort que les contraintes qui lui sont attachées en limite, voir en empêche tout développement. Cette parcelle est en effet traversée par plusieurs canalisations qui engendrent des servitudes qui restreignent complètement son potentiel d'aménagement.

Ce secteur ne correspond pas à un zonage particulier, mais il constitue une prescription graphique supplémentaire.

**Les zones A et N :**

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Quant à la zone N, il s'agit d'une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux d'entretiens et de réfection des constructions existantes sont autorisés sans création d'emprise au sol supplémentaire. Ainsi, les zones A et N disposent chacune d'une constructibilité encadrée propre à leurs spécificités, la zone A étant dédiée à l'activité agricole et la zone N à l'activité forestière. Cette spécificité est renforcée au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités qui admettent une constructibilité plus large afin de tenir compte des occupations actuelles ou projetées.

Outre les secteurs identifiés ci-avant, la constructibilité de la zone A est encadrée afin de tenir compte des contraintes et enjeux présents sur le territoire. Il s'agit en ce sens de limiter le développement des constructions agricoles dans les enclaves implantées au sein des zones urbaines (secteur Ap), sur les sites couverts par des milieux humides. Ainsi, au sein du secteur Ap la constructibilité est soumise à une double condition :

- Ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères.
- Répondre aux occupations limitativement énumérées et à usage d'équipements publics ou sportifs.

Les zones A et N admettent également le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique tels qu'ils sont détaillés dans la partie des choix retenus afférente.

Le règlement de la zone A élargie toutefois les constructions admises afin d'admettre celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Des garde-fous restent imposés pour éviter les dérives, mais il s'agit avant toute chose de permettre le développement d'activités de proximité en réponse aux enjeux de résilience du territoire.

Comme introduit plus haut, la zone naturelle admet plusieurs secteurs de tailles et de capacités d'accueil limités dont la constructibilité est encadrée pour répondre aux besoins de développement ou de pérennisation des activités existantes. Ainsi, dans les STECAL de la zone N sont autorisés les affouillements / exhaussements, les équipements public ou d'intérêt collectif à des fins d'équipements sportifs ou de locaux techniques et :

- **Nl** : Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (légalement édifiées), ainsi que leur changement de destination (confère disposition générales), et les annexes.
- **Nc** : Les autres équipements recevant du public liés à l'entretien, au développement et à la gestion de l'activité existante.
- **Nr** : Les activités de restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En dernier lieu, la commune de Métabief étant un domaine reconnu, il y a lieu de maintenir les possibilités de développement de cette dernière. Conformément au Code de l'urbanisme, le règlement introduit la possibilité d'admettre, au sein du **domaine skiable**, les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée sont admis sous réserve de prendre toutes les mesures pour en limiter l'impact sur les terres naturelles, la gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols.

### Règles d'implantation

Les dispositions de cet article visent à encadrer les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété.

Comme pour les fondements de l'article 1, le règlement présente un tronc commun à toutes les zones et des règles spécifiques qui répondent aux contraintes et enjeux particuliers.

**Les règles communes à toutes les zones**

Sur l'ensemble des zones, le règlement entend encadrer les principes fondateurs et les règles de bases à prendre en compte.

Ainsi, dans le respect des Lois grenelle et en compatibilité avec le PADD, le règlement entend assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques, en admettant une réévaluation des reculs imposés au sein des articles 2.1 et 2.2 dans la limite de 30 cm et à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 3. Ces dispositions visent à assurer une meilleure gestion de l'espace, et ne pas contraindre les principes de densification.

Le règlement entend également définir les notions employées en rappelant que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). Des dispositions particulières permettent d'écarter des règles de recul les saillies inférieures ou égales à 30cm et certains équipements techniques, ainsi que les terrasses de plain pieds qui ne sont pas considérées comme des constructions (lorsqu'elles sont édifiées à plus de 30 cm du sol – confer contexte jurisprudentiel).

Les constructions doivent ainsi respecter des reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et entre elles sur une même propriété.

Avant de présenter les règles propres à chaque zone il est mis en évidence que ces dernières répondent à des règles spécifiques qui permettent de prendre acte de situations existantes à la date d'approbation du PLU. Ces règles traduisent, par leur souplesse, le souhait de pérenniser les formes urbaines déjà existantes tout en encourageant une certaine diversité des formes bâties favorable à la mise en œuvre des principes de densification.

Ainsi, des règles de recul différentes sont admises en zones urbaine et à urbaniser (il n'y a pas lieu d'imposer ces exceptions en zones agricole et naturelle, les enjeux de densification étant nuls) :

- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante. En limite séparative, cette mesure est toutefois soumise à conditions (respect des règles de hauteur et limitation du linéaire bâti) afin de ne pas porter atteinte au cadre de vie des habitants.) Une condition supplémentaire est introduite pour éviter une trop grande extension du linéaire bâti sur la limite séparative (dans la limite de 30%).
- Lorsqu'un ténement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle permettant la desserte de la construction principale.

**Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sur l'ensemble du territoire, les règles de recul répondent aux contraintes existantes et visent à imposer un recul de toutes les constructions par rapport aux voies et emprises publiques (hormis au sein du centre ancien Ud), afin notamment de tenir compte des contraintes en matière de déneigement et pour préserver des espaces « tampon » en conséquence. Ce principe s'appuie également sur les reculs actuellement observés au sein du territoire puisque la majorité des constructions répond à cette logique d'implantation, sauf dans le centre ancien (Rue du Village) pour lequel le règlement impose un principe d'ordonnancement à conserver.

Ainsi, le long du linéaire graphique les constructions devront s'implanter en limite des voies et emprises publiques dans une bande de 0 à 6m, l'implantation reste libre au-delà et ce afin de permettre la densification, l'extension la création de construction en second rideaux. Il s'agit en effet de ne pas obérer le développement du centre, notamment du secteur OAP-U1 lequel s'appuie sur un potentiel de densification en second rang.

De même, à l'instar des équipements existants, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à cette règle lorsqu'il s'agit de répondre à des contraintes techniques ou pour proposer du stationnement en bordure du domaine public.

Pour ce linéaire un décroché ponctuel reste admis dans une bande de 0 à 3m maximum de l'alignement dans la limite de 20% du linéaire de façade implantée en limite pour admettre un développement modéré des constructions et l'aménagement des fronts de rue.

Ainsi, hormis pour la Rue du Village (au droit de l'ordonnancement préservé), le règlement impose un recul de 3 à 5m en zones urbaine et à urbaniser, et de 4m en zones agricoles et naturelles.

| | U | Ud | Up | Ue | UC | UA | UT | UTe | AUe | A / N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Règle de recul minimum par rapport à la voie** | 5m | Ordonnancement ou 3m | 2m | Implantation libre | 3m<br>5m pour le stationnement | 3m | 3m | 3m | 3m | 4m / limite pour les équipements publics et secteur Nr |

Des règles alternatives sont introduites pour imposer des règles de recul pour les constructions à usage de stationnement afin d'éviter les manipulations ou le stationnement des véhicules sur le domaine public (pendant les manœuvres). Il s'agit à travers cette disposition de prendre acte des enjeux de sécurité pour tous les usagers du domaine public, notamment dans la zone UC de cœur de la station où les conditions de mobilités sont plus importantes du fait de la mixité et de la vocation de la zone.

De même, l'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif (sur toutes les zones urbaines ou plus spécifiquement au sein du secteur Ue) est libre afin de ne pas contraindre leur développement. Ce principe n'est toutefois pas mis en application au sein de la zone AUe dans le sens où cette dernière répond à une opération globale qui sera questionnée dans sa totalité. Considérant ce fait, il n'y a pas lieu d'anticiper toute contrainte

d'implantation, au contraire, maintenir un recul comparable à celui constaté sur le reste du territoire permet d'harmoniser les composantes urbaines.

Enfin, les règles de recul sont assouplies au sein des secteurs Up pour tenir compte des reculs actuellement observés et pour permettre à ces constructions de pouvoir faire l'objet d'extensions modérées. L'emprise des voiries étant toutefois très limitée, il n'est pas admis de pouvoir s'implanter en limite pour tenir compte de cette contrainte et permettre de conserver un espace public plus aéré.

**Les règles de recul par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété**

La possibilité de densification du parcellaire du centre-bourg se traduit à travers des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui permettent les mutations éventuelles du bâti existant comme des extensions, des reconstructions, etc., en somme tout ce qui constitue le renouvellement urbain au sens de la reconstruction du village sur lui-même. Ainsi, le principe d'implantation en limite séparative est maintenu au sein de la zone urbaine, encourageant la mitoyenneté et permettant par la même de limiter la consommation énergétique des constructions tout en favorisant une certaine densité.

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">U</th><th>Ud</th><th>Up</th><th>Ue</th><th>UC</th><th>UA</th><th colspan="2">UT</th><th>UTe</th><th>AUe</th><th>A / N</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Règle de recul par rapport aux limites séparatives</td><td colspan="3">Limite ou recul (D=H/2 minimum 2)</td><td>Limite sauf limite de fond</td><td>Limite ou recul (D=H/2 minimum 2m)</td><td>Limite ou recul (D=H/2 minimum 3m)</td><td>Limite ou recul 2m minimum</td><td colspan="3">Limite ou recul (D=H/2 minimum 3m)</td><td>Libre mais 3m au droit de la zone UC</td><td>2m</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">Si limite conditions de hauteur, linaire global limité à 10m</td><td colspan="7">Pas de contraintes en limite</td><td></td></tr>
</table>

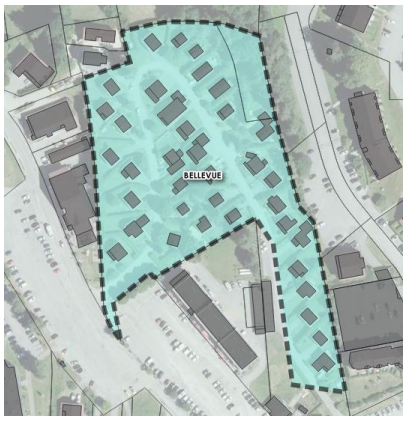
Lorsqu'il existe un recul, ce dernier doit être de deux mètres minimums afin de garantir un recul suffisant pour la sécurité et l'entretien des bâtiments et prendre en compte, dans le même temps, l'objectif de densification prescrit par les Lois grenelle et ALUR. Ce recul pourra être augmenté en fonction de la hauteur des bâtiments (le recul devant être équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment). Un recul supplémentaire de 3m reste toutefois imposé au sein des zones UC et UT pour tenir compte de leur vocation et des règles de hauteur plus importantes qui y sont admises.

Néanmoins, des garde-fous sont maintenus au sein des zones urbaines afin de préserver les composantes du cadre de vie. Ainsi, dans l'objectif de préserver les voisins de toutes vues plongeantes, un recul supplémentaire est imposé pour les terrasses surélevées, les balcons, ou les toitures terrasses constituant un lieu de vie. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher le plus haut et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale au recul imposé dans la zone (D=H minimum 2 ou 3m en fonction de la zone).

De même, la zone Up interdit l'implantation en limite séparative de fond et ce pour tenir compte des emprises restreintes des parcelles et de la nécessité de maintenir un certain recul entre riverain pour préserver les apports solaire des constructions (en évitant la création de zones d'ombre trop importantes).

Au sein des zones agricoles et naturelles, les règles de recul imposent une marge stricte vis-à-vis des limites séparatives. Cette disposition n'est pas problématique dans le sens où les unités foncières des zones agricoles sont plus importantes et admettent des possibilités d'implantation plus larges.

Il a été indiqué dans les dispositions générales que le règlement entendait faire opposition à l'application de l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme. Ainsi, trois copropriétés classées au sein des secteurs Up ont été mises en avant. Puisqu'il n'y a aucun découpage cadastral au sein des lotissements permettant l'application des règles de recul par rapport aux limites séparatives, le règlement précise que les reculs s'appliquent en référence à l'article 2.3 (régissant l'implantation des constructions sur une même propriété).




En effet, outre les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques, ou aux limites séparatives, le règlement impose des règles de recul entre plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière. Ainsi, à moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul soit respecté entre les constructions. Ce recul varie en fonction de la zone et de l'usage des constructions (en favorisant un recul plus important entre deux constructions à usage d'habitat pour préserver toute proximité et en permettant un recul plus souple pour les annexes liées à une construction principale afin qu'elles ne se trouvent trop éloignées de la construction à laquelle elles sont liées).

**Les règles d'emprise au sol et d'espace non imperméabilisé :**

Afin de pouvoir encadrer le développement du bourg tout en limitant les effets de l'imperméabilisation ou de surdensification des parcelles, des règles d'emprises au sol et de d'espaces verts sont imposées.

À cette fin, le règlement impose que les constructions et aménagements veillent à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols, tout en contribuant à la préservation du cadre de vie, de la nature en ville…

Il fixe ainsi des normes qui varient en fonction des zones du PLU. Concernant l'emprise au sol cumulée totale de chaque unité foncière, cette dernière devra respecter les pourcentages maximums identifiés ci-après :

| | U | Ud | Up | Ue | UA | UC | UT | UTe | AUe | A | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Coefficient maximum par rapport à l'unité foncière** | 60% | 30% | 40% | 80% | 60% | 60% | 60% | 30% | 50% | 30%<br>15% en Ap | 20%<br>En secteur Nr, l'emprise au sol globale est limitée à 200m² |

Il s'agit d'admettre des capacités de développement plus importantes au sein des zones urbaines que dans les zones agricoles et naturelles. A noter toutefois que l'emprise au sol encadrée au titre du secteur de taille et de capacité d'accueil limités Nr (dédié au développement d'une offre de restauration sur le secteur du Morond) répond à une logique différente et admet une pleine mobilisation de l'emprise au sol (la taille modérée du secteur étant suffisante pour encadrer les droits sur ce site).

Ainsi, globalement, l'emprise au sol est limitée à 60% de l'emprise de l'unité foncière. Des pourcentages différents sont admis au sein du secteur Ue pour tenir compte de son emprise modérée et pour ne pas contraindre le développement des équipements publics. Toutefois le pourcentage se trouve plus restreint :

- Au sein du secteur Up pour tenir compte des contraintes actuellement rencontrées, à savoir des petites parcelles densement bâties qui ne peuvent plus accueillir de places de stationnement, le règlement introduit des dispositions supplémentaires en limitant les extensions à 30% de l'emprise au sol existante. Il s'agit, dans la poursuite des orientations du PADD, de ne pas favoriser un glissement de ce secteur vers l'habitat ou tout autre destination, mais bien de préserver le potentiel d'hébergement touristique. L'accroissement modéré de l'emprise au sol répond également à la logique de pouvoir admettre des aménagements pour améliorer le conforts thermiques des bâtiments.

- Au sein du secteur UTe où l'emprise est volontairement réduite de moitié pour tenir compte de la destination du secteur, lequel vise à admettre uniquement l'implantation d'équipements publics ou touristiques (très faiblement consommateurs d'emprise au sol).
- Au sein de la zone à urbaniser, où la volonté des auteurs du PLU n'est pas admettre une surdensification du secteur, mais un développement des équipements qui s'intègrent dans leur environnement naturel.

Sauf en zones A et N le règlement prévoit également des dispositions alternatives :

- Pour les unités foncières déjà bâties et qui ne respecteraient pas les principes ci-dessus définis, les extensions ou annexes sont autorisées dans la limite de 50m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Cette prescription vise à éviter le blocage des unités foncières déjà densément bâties qui ne pourraient alors plus faire l'objet d'extension.
- Pour prendre en compte les capacités de rétention des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales en prévoyant que leur surface puisse être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30% maximum.

En matière d'espaces non imperméabilisés :

Au sein du secteur Up, pour ces derniers, tout aménagement ou construction nouvelle ne devra pas accroître de plus de 30% la surface des espaces libres imperméabilisés telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU. Au sein des secteurs de jardins cultivés et de nature en ville identifiés sur les plans graphiques, la surface d'espace libre non imperméabilisée minimum est de 80%. Ces règles se veulent cohérentes avec celles liées à l'emprise au sol de sorte que plus l'emprise au sol est restreinte, plus la surface non imperméabilisée imposée sera importante.

Dans la poursuite des objectifs de maintien de la nature en ville et des composantes de la biodiversité, le règlement impose le maintien ou le remplacement des plantations existantes. En cas de coupe ou arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée.

Il est précisé que la limitation de l'imperméabilisation a également un rôle dans la protection de la ressource en eau. Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

| | U | Ud | Up | Ue | UT | UTe | UA | UC | AUe | A / N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **% minimum imposé d'espace libre non imperméabilisé** | 15% si unité foncière ≤ 500m²<br>20% si unité foncière > 500 m² | | Ne pas accroître de plus de 30% l'emprise imperméabilisée existante | 10% | 20% | 40% | 30% | 30% | 60% | 80%<br>85%<br>Ap<br>10%<br>Nr |
| **Dont % minimum de pleine terre** | 50% | | | | | | | | | 70% |
| **Coefficient de biotope minimum imposé** | 0.4 | 0.3 | 0.3 | 0.1 | 0.3 | 0.6 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | - |

Le règlement introduit également un coefficient de biotope qui permet de moduler les contraintes imposées en fonction de la nature des revêtements.

Au sein de la zone U, les règles se veulent également pondérées en fonction de la taille de l'unité foncière afin de ne pas bloquer les projets de développement des plus petites unités (ou à l'inverse, accorder trop de capacité pour les unités foncières plus importantes). En effet n'oublions pas que limiter l'emprise au sol des constructions et maintenir des espaces verts contribuent à :

- Lutter contre le réchauffement climatique en minimisant les effets d'ilots de chaleur et en préservant des zones d'évaporation. Le maintien de la végétation contribue également à cet objectif en favorisant la création d'ombrage qui participe à améliorer le confort bioclimatique et thermique des constructions.
- Favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales en assurant une l'infiltration directement dans le sol. Cet objectif devient de plus en plus un enjeu à prendre en compte compte-tenu notamment des récents évènements. Le réchauffement climatique favorise l'apparition de sols secs qui peinent à absorber le trop-

plein d'eau pluviale en cas de fortes pluies ou de ruissellements. Il est donc nécessaire de prioriser le maintien d'espaces verts non imperméabilisés pour augmenter le plus possible la charge d'infiltration.

- Transposer les objectifs du zéro artificialisation nette imposés d'ici 2050 par la loi climat et résilience.

### Règles de hauteur

**Les règles communes à toutes les zones**

De manière générale, afin de ne pas restreindre les initiatives de réhabilitations ou extensions des constructions présentant une hauteur supérieure à celle imposée par le PLU, le règlement admet que la hauteur imposée puisse être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant et ce afin de garantir une cohérence architecturale. Cette disposition s'inscrit en cohérence avec l'objectif de densification et de réhabilitation du tissu urbain existant, dans la philosophie des lois Grenelle et ALUR.

De même, lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, ou à l'amélioration des performances thermiques.

**Les règles spécifiques**

| | U | Ud | Up | Ue | UT | UTe | UA | UC | AUe | A | N |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hauteur maximale** | 7m pour logement ou 12m | 12m | 3.5m | 12m | 12m | 12m | 12m | 7m pour logement ou 12m | 15m | 7m pour logement ou 12m | 7m<br>15m en Nl<br>7m en Nr et 6m Nc |

Les règles de hauteur traduites au sein du PLU s'appuient sur l'existant en partant du postulat qu'un niveau habitable répond à une hauteur maximale de 3m. Ainsi, les constructions à usage de logement sont limitées à 7m, cette hauteur admet la création de deux niveaux avec un encuvement de 1 mètre pour aménager les combes (et permettre une hauteur sous plafond plus importante).

De manière générale cette règle profite aux constructions pavillonnaires actuelles, dont certaines pourront faire l'objet d'extension en hauteur. Elle permet néanmoins de restreindre le développement de constructions trop importantes dans le cadre des politiques de densification. Cet objectif s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD qui visent à limiter les effets de la surdensification, ainsi que sur les objectifs de préservation du patrimoine et des composantes urbaines de manière générale.

Une hauteur plus importante de 12 m est admise pour les autres destinations.

Lors de la rédaction des choix retenus, il s'est avéré que cette règle était difficile à justifier pour la rue de Bellevue l'escale, l'allée des chalets et l'années des Pivettes. Un passage en zone urbaine U (et non en zone UC) semble plus judicieux afin d'admettre une hauteur globale de 7m au sein de cette zone. En effet, l'ensemble de la zone UC bénéficie de bâtiment assez imposants en termes de hauteur (à la différence du reste du bourg et des quartiers mentionnés).

De même, toujours lors de la rédaction des choix retenus, il semble opportun de passer le centre ancien en zone Ud afin de pouvoir encadrer les règles de hauteur de façon plus précises. Dans le centre ancien et les zone UC les règles de hauteur doivent pouvoir être plus importantes que dans les quartiers pavillonnaires au risque de voir des constructions réaliser des extensions en hauteur, ce qui viendrait perturber l'unité du bourg.

Des garde-fous sont également institués pour préserver les riverains en zones urbaine (U, Ue) afin de pouvoir contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de technique bioclimatique sur les fonds voisins. Ainsi, le règlement prévoit que toute construction ou extension implantée en limite séparative est limitée à 4m de hauteur (règle de hauteur limitée également pour les constructions implantées en zones UA, UC, UT qui bordent une zone U). Cette disposition n'est toutefois pas lorsqu'il s'agit de s'appuyer sur une construction existante déjà implantée en limite (dans ce cas, la hauteur de la construction existante ne pourra pas être dépassée) ou dans le cas d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé ou jumelé par exemple).

En dernier lieu, des règles plus strictes sont maintenues sur le secteur Up afin de préserver les composantes architecturales actuelles des modèles. En effet, comme rappelé précédemment, la volonté des auteurs du PLU est de préserver ces secteurs dans une vocation essentiellement touristique en admettant tout de même la réalisation d'aménagement ou d'extension en vue de les rendre plus opérationnels ou d'en améliorer le confort thermique. Partant du postulats que tous les aménagements réalisés doivent rester en cohérence avec les modèles architecturaux et touristique, parti a été pris de conserver la hauteur actuelle en l'état. N'oublions pas que le secteur Up n'admet pas les nouvelles constructions (sauf si elles font suite à une reconstruction après sinistre), dès lors il est jugé plus nécessaire d'encadrer les règles de gabarit en admettant des extensions en longueur plutôt qu'en hauteur.

Enfin, des règles de hauteur supplémentaires sont imposées pour réglementer la hauteur de certains quartiers à 3.5 mètres et éviter une déstructuration de leur composantes architecturales de bases.

### Stationnement

En matière de stationnement, la volonté est de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale (qu'elles soient publiques ou privées). Le règlement du PLU impose des normes quantitatives graduelles en fonction de la destination des constructions et de la zone d'implantation. Le règlement permet de moduler le nombre de places en fonction de la surface de plancher créée, ne restreignant pas le développement de constructions de petites tailles.

Comme pour l'ensemble des autres articles, des règles générales sont imposées pour toutes les zones. Ces dernières permettent de clarifier les attentes en matière d'intention et de gabarit (pour éviter que les autorisations d'urbanisme ne figurent arbitrairement des places de stationnement trop petites qui ne seront jamais mobilisées pour cette vocation).

Deux autres mesures générales permettent également d'encadrer les stationnements dans la poursuite des objectifs affichés à travers le PLU. Il s'agit de ne pas supprimer les places déjà existantes quand bien même la construction en question ne réponde plus aux obligations du PLU. Bien que cette règle puisse être opposable au principe de densification, elle vient préserver les conditions de stationnement actuelles et tenir compte des problématiques rencontrées sur certaines parties du bourg. Cela permet également d'éviter les dérives liées à des changements de destinations successifs qui, in fine, conduisent à supprimer toutes les places existantes.

En matière de règles quantifiées on notera que le règlement impose des normes pour le stationnement véhicules, mais également pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, dès que les destinations immeuble d'habitat et bureaux sont autorisées au sein des zones.

| Destination / sous-destination (hormis en zones AUe, A et N) | Normes imposées |
|---|---|
| **Immeubles d'habitation groupant au moins trois logements équipés de places de stationnement véhicules individuelles couvertes ou d'accès sécurisés** | Un vélo par logement minimum |
| **Bureau constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés** | Un vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée au bureau |

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel,

box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante.

En matière de stationnement véhicule, le règlement impose des normes minimales et maximales afin d'éviter d'imposer un nombre de stationnement surdimensionné. Seules les normes imposées pour les équipements collectifs et au sein des zones A et N sont à déterminer en fonction des besoins.

| Destination / sous-destination | Normes imposées pour toutes les zones urbaines |
|---|---|
| **Exploitation agricole (zone U)** | Répondre aux besoins liés à l'exploitation et ses activités annexes. |
| **Logements (Zones U/Ud/Up/Ue/UA/UC/UT/Ute)** | 1 place de stationnement minimum par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 40m² surface de plancher (35 m² en secteur Up).<br>En outre hormis au sein du secteur Up, parmi les places de stationnement exigées au moins un tiers des places sont à réaliser en souterrain ou à intégrer au bâti.<br>Il ne pourra être imposé plus de 4 places de stationnement par logements. |
| **Hébergement / hébergement hôtelier et touristique (Zones U/Ud/Up/Ue/UA/UC/UT/Ute)** | 1 place de stationnement par chambre ou capacité d'accueil.<br>En outre, hormis au sein du secteur Up, parmi les places de stationnement exigées au moins un tiers des places exigibles sont à réaliser en souterrain ou à intégrer au bâti). |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité. |
| **Artisanat et commerce de détail (Zones U/Up/Ue/UA/UC/UT/Ute)** | 1 place de stationnement ouverte au public par tranche de 80 m² de surface commerciale ou de vente.<br>Des places de stationnement distinctes (estimées en fonction des besoins) seront réalisées pour le personnel employé. |
| **Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration (Zones U/Ud/Up/Ue/UA/UC/UT/Ute)** | 1 place de stationnement ouverte au public par tranche de 40 m² de surface de plancher.<br>Des places de stationnement distinctes (estimées en fonction des besoins) seront réalisées pour le personnel employé. |

De manière générale, la réglementation telle que proposée ci-dessus (par palier) permet de prendre en compte la taille de la construction en imposant un nombre de stationnement plus important au sein des constructions plus grandes (susceptibles d'accueillir des ménages plus nombreux et donc disposant de plus de véhicules).

### Qualité environnementale et paysagère

**Les accès et voiries**

Il est rappelé que tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie et que leur dimensions doit être apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours, de déneigement et d'incendie, au plus près des bâtiments. En outre, les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le règlement rappelle également des règles d'ordre public :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, le règlement impose que toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante ayant des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des

ordures ménagères et déneigement). L'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisé des véhicule devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum pour permettre la circulation des véhicules, notamment de secours ou de ramassage des ordures ménagères.

**Clôtures**

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale. Le règlement impose un principe qualitatif en rappelant les objectifs poursuivis :

- Les clôtures sur rue sont traitées avec soin et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Toute intervention sur une clôture existante doit permettre de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte).
- La clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- Les pares-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

Afin de prendre en compte les enjeux liés à la trame verte et bleue, et principalement aux corridors écologiques, les clôtures réalisées en zones A et N devront permettre le libre passage de la petite faune.

Des garde-fous sont imposés afin de prendre en compte des situations particulières afin notamment de limiter la hauteur et la nature des clôtures lorsqu'elles sont sources de gêne pour la visibilité (carrefours, partie intérieure des virages). Ces dispositions ne sont pas imposées arbitrairement aux porteurs de projet, elles doivent faire l'objet d'un avis préalable des services gestionnaires de la voirie.

Le règlement prévoit néanmoins que la réfection des clôtures existantes puisse admettre un dépassement ponctuel des règles de hauteur et de composition imposées afin de conserver une certaine harmonie générale.

L'absence de clôture est une des composantes principale du patrimoine urbain de la commune. Il est rappelé cependant que le règlement du PLU ne peut pas interdire les propriétaires de se clos (cela étant un droit constitutionnel). Aussi, des moyens mis en œuvre pour encadrer l'édification des clôture et préserver une certaine cohérence, unité et un espace public dégagé. N'oublions pas que le cadre du vie du territoire est l'un des éléments supports de son attractivité touristique et que le bourg est emprunté très fréquemment par des randonneurs ou touristes. De la sorte, le règlement impose une hauteur maximale (de 1m à 1.8 m entre limite publique et limite séparative), et des règles de compositions qui s'inspirent de celles existantes sur le bourg. Il s'agit de composer les clôtures au choix par des éléments végétalisés (type haie), par des murs de pierre ou des grilles / grillages ou tout autre élément à claire-voie).

Ci-dessous sont reportées quelques exemples de clôtures recensées au sein du bourg.

La volonté des élus n'est pas non plus de limiter outre mesure la hauteur des clôtures en limite séparative afin que les riverains puissent se préserver de toute proximité entre voisins. Toutefois, une hauteur maximale de 2m est imposée en limite, pour éviter les dérives et la création de clôtures trop imposantes (qui constitueraient une fragmentation potentielle du territoire ou occulterait de façon trop importante les fonds voisins).

**Patrimoine et composition architecturales**

Les règles imposés en matière d'aspect extérieurs s'appuient sur les compositions actuelles des différentes entités qui composent le bourg. Elles ont été établies en lien avec les prescriptions et recommandations du CAUE.

A titre liminaire il est rappelé que le PLU recense un certain nombre de constructions identifiées au titre du patrimoine en lien avec le recensement effectué par le CAUE. Cette identification vise ainsi à préserver les constructions patrimoniales pour éviter leur démolition ou rénovation (comme cela a pu être constaté sur le territoire).

Des prescriptions permettent de dresser l'état des lieux des constructions existantes (leur composantes architecturales, urbaines et patrimoniales) et fixe un certain nombre d'orientations à suivre en cas de travaux sur l'existant afin de conserver l'histoire de ces éléments.

De même, le PLU comporte des règles permettant d'encadrer le développement des quartiers d'hébergement touristiques aux fins de préserver les formes identitaires actuelles. Les prescriptions mises en place admettent toutefois des extensions ou réhabilitation dans le respect de la préservation des composantes identitaires initiales. En effet, les auteurs du PLU ont pu mettre en évidence que le changement de destination de ces constructions c'était parfois accompagné de gros travaux de réhabilitation qui ont modifié les composantes initiales de sorte que les constructions n'ont plus de référence à leur histoire. Ces réhabilitation engendrent également un décalage dans l'unité et la cohérence globale des quartiers.

Quoi qu'il en soit, de manière générale, les dispositions mises en place au titre du règlement permettent un certain degré de protection sans que les auteurs du PLU ne tombent dans une complexification ou un ensemble de prescriptions qui viendraient bloquer toute perspectives de développement (et probablement engendrer une désuétude à très long terme).

### Réseaux

En matière de gestion des eaux pluviales, les prescriptions sont cohérentes avec les préconisations du SDAGE et du SAGE en matière notamment d'économie de la ressource en eaux. Le règlement impose ainsi en priorité un recueil et une réutilisation préalable de l'eau pluviale pour éviter que les besoins d'alimentation en eau des jardins ne soient satisfaits par des prélèvements dans la nappe. Cette disposition vise à économiser la ressource en eau potable souterraine et à réguler d'une certaine manière les débits d'eau lors des épisodes orageux (qui sont rejetés dans le réseau). Pour ce faire, il est imposé un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère permettant de réduire leur visibilité depuis l'espace public.

Pour les unité foncière déjà bâties à la date d'approbation du PLU, le dispositif imposé ci-avant pourra être écarté lorsque les travaux réduisent de plus de 15% l'emprise des surfaces non imperméabilisées, ou créent une extension supérieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Cette disposition vise à favoriser la réhabilitation du patrimoine et les petites extensions sans engendrer un système de blocage général pour les unités foncières qui ne répondraient plus à ce principe de gestion anticipée.

Les dispositions du code civil, d'ordre public, sont rappelées à tout porteur de projet. Ainsi, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le règlement prend également en compte la grande variation dans l'emprise des zones imperméabilisées, lesquelles peuvent parfois être non propices à l'infiltration de l'eau pluviale dans de bonnes conditions, en admettant des dispositions dérogatoires permettant de tenir compte des différentes natures de terrain. Dès lors, en

cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Il est rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les dolines et tout autre indice karstiques, ainsi que dans les zones à risque de glissement de terrain.

En matière d'eau potable, il est précisé que toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe, par une conduite de caractéristique suffisante. Le cas contraire, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

En matière d'assainissement, le règlement prévoit la possibilité de réaliser un dispositif individuel conforme aux normes en vigueur lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou est en capacite insuffisante. Cette formulation est une précaution rédactionnelle pour le cas ou en certains endroits, le réseau d'eaux usées de la Commune est présent mais insuffisamment dimensionné.

Enfin, concernant les réseaux divers, le règlement impose que les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure. Cette disposition permet de tenir compte des retours de jurisprudences, lesquels tendent à sanctionner les documents qui imposent un enfouissement obligatoire sur l'ensemble du territoire et qui remet en cause l'exercice des services publics qui ne doivent pas être interrompus en raison d'une règle d'urbanisme mal appropriée a la zone.

Enfin, toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront anticipés et installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

## III. ARTICULATIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Le tableau suivant permet de rappeler les orientations mises en avant dans le PADD et leur articulation dans les différentes pièces du PLU.

| ***Synthèse des orientations du PADD*** | ***Prise en compte et traduction dans le PLU*** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ***OAP*** | ***REGLEMENT*** | ***ZONAGE*** | ***PRESCRIPTIONS*** |
| ***1 - Préserver la qualité du cadre de vie et le développement des services de proximité*** | | | | |
| *Pérenniser les équipements, les services et les espaces publics* | *Des orientations pour anticiper la réalisation d'équipements communs dans les règles de l'art* | *Des règles alternatives pour les équipements publics*<br>*Des règles non opposées au déploiement des communications numériques*<br>*Une mixité de destination au sein des zones* | *Zone AU*<br>*Zone Ue*<br>*Des zones urbaines desservies par les réseaux* | *Linéaires commerciaux*<br>*Emplacement réservés*<br>*Zone d'inconstructibilité pour préserver les réseaux* |
| *Préserver le patrimoine naturel, maintenir globalement les espaces forestiers et préserver les continuités écologiques* | *Des OAP écologiques* | *Un principe d'inconstructibilité encadré*<br>*Des recul vis-à-vis du bief rouge* | *Des zones urbaines limitées à la trame (sauf AUe)*<br>*Une zonage A ou N très encadré sur les réservoirs* | *Un ensemble d'outils réglementaires pour les zones humides, haies, lisières, nature en ville* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Préserver l'identité architecturale, paysagère et patrimoniale* | *Des OAP sectorielles pour encadrer les opérations d'habitat et thématiques pour l'insertion* | *Aspect des constructions encadré et réglementé*<br>*Travail au sein des secteurs touristiques*<br>*Préservation des lisières urbaines via un travail sur les clôtures* | *Des zones Up spécifiques et bâtiments repérés au titre du Code de l'urbanisme (L.151-19)* | *Éléments de patrimoine (bâti, ordonnancement, nature en ville)* |
| *Conserver le potentiel agricole* | | *Une zone U qui admet les extensions agricoles*<br>*Un règlement qui admet la diversification agricole* | *Identification des terres agricoles constructibles*<br>*Un zonage réduit à la trame (sauf extension)*<br>*Des STECAL exceptionnels et strictement encadrés* | *Identification du bâti isolé au titre du changement de destination*<br>*Préservation des haies* |
| ***2- Améliorer la mobilité et la sécurité routière*** | | | | |
| *Améliorer la sécurité et réguler la vitesse Développer les modes de déplacements doux* | *OAP thématique sur la mobilité et la sécurité du bourg* | *Règles de stationnement* | *Zone AUe pour voie de desserte douce / sécuritaire à la station* | *Emplacements réservés* |
| *Organiser le stationnement* | *Encadré dans les OAP* | *Encadré dans le stationnement en fonction des destination, ne pas interdire le parking souterrain* | *Extension de la zone U pour stationnement public à créer* | *Emplacements réservés* |
| ***3 - Développer et maintenir le tourisme, l'artisanat et le commerce*** | | | | |
| *Encourager les commerces et favoriser l'artisanat* | *Encadre le principe de mixité de fonction dans les opérations* | *Destinations admises et encadrées. Règles alternatives favorables pour les cellules commerciales*<br>*Impose des cellules en fonction de la taille des opérations* | *Identification des zones d'activité et commerciales*<br>*STECAL* | *Linéaire commercial* |
| *Promouvoir le tourisme* | | *Préservation des composantes du bourg et des secteurs touristiques*<br>*Changement de destination encadré* | *STECAL créés*<br>*Zones touristique identifiées*<br>*Zone AUe pour des équipements aux pieds de la station* | *Identification du domaine skiable*<br>*Patrimoine identifié, ordonnancement, changement de destination* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **4- Promouvoir le développement durable** | | | | |
| *Modérer la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain* | *Échelonnement des opérations*<br>*Encadrement des opérations de densification* | *Outils réglementaires (emprise au sol, espaces verts, règles de recul)* | *Zone limitée à la trame sauf AUe* | *Nature en ville préservée* |
| *Protéger la ressource en eau* | *OAP thématiques pour la gestion des eaux pluviales*<br>*Des opérations devant être adaptées aux réseaux* | *Règles sur la gestion des eaux pluviales (stockage / récupération eaux de pluie, limitation espace non imperméabilisé…)* | *Zone urbaine limitée aux zones desservies* | *Secteur inconstructible pour préserver les réseaux en zone U*<br>*Périmètre de protection annexé au PLU*<br>*Protection des zones humides* |
| *Promouvoir une offre résidentielle respectueuse de l'environnement* | *Des OAP thématiques sur la gestion des déchets*<br>*Promotion du bioclimatisme et lutte contre réchauffement climatique* | *Des règles alternatives pour le bioclimatisme*<br>*Maintien de la végétation*<br>*Encadrement des espaces imperméabilisés* | | *Nature en ville* |
| *Minimiser l'exposition aux nuisances et aux risques naturels et technologiques* | | *Règlement adapté et cohérent avec la doctrine*<br>*Préservation des dolines et zones inondables*<br>*Destination compatibles avec proximité de l'habitat* | *Risque reportés sur les plans de zonages* | *Nuisances sonores annexées au PLU* |
| *Favoriser le déploiement des réseaux d'énergie et des communications numériques* | *OAP thématiques globale sur le développement des énergies renouvelables* | *Autorise les panneaux solaires*<br>*Ne s'oppose pas aux communications numériques* | | |
| **5 - Maîtriser la démographie et adapter l'offre résidentielle** | | | | |
| *Modérer le dynamisme démographique de la Commune* | *OAP sectorielles qui encadrent la programmation* | *Préservation des secteurs Up* | *Pas de zone d'extension, une trame urbaine restreinte* | |
| *Encadrer et diversifier l'offre d'habitat* | *OAP sectorielles : diversité, mixité, échelonnement* | *Règles pour la densification*<br>*Préservation des zones Up*<br>*Mixité encadrée* | *Zone dédiées à l'hébergement préservée* | *Changement de destination vers l'habitat* |

Cette synthèse n'est pas exhaustive, elle permet de traduire la prise en compte des orientations compte-tenu des grandes principes traduits au sein des pièces du PLU. D'autres objectifs contribuent également à la mise en œuvre des orientations du PADD, notamment à travers l'information préalable des habitants et porteurs de projets

(annexes risques notamment, rappel des servitudes relative au puit de captage, description des enjeux du territoire selon les thématiques abordées).