

PLU PADD Malbuisson

4 (PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

25160

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2015
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 mars 2017

Malbuisson

PADD

Préalablement à la présentation de ce PADD «complet», deux débats «partiels» ont eu lieu portant :

>> le 15 avril 2011, sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti

>> ... complété le 6 juillet 2012, par la rédaction globale des objectifs relatifs aux autres aspects du projet de développement prenant en compte notamment l'environnement, le paysage, le tourisme, les déplacements, les logements et la démographie, l'économie, les loisirs, l'agriculture, ...

Cette troisième présentation est l'occasion de réunir l'ensemble de ces orientations, précisées quant à l'avancement de démarches en cours d'intérêt communal et supra communal : études liaisons douces, protections de captage et gestion des eaux, prise en compte des TIC (technologies de l'information et de la communication), affirmation de la vocation touristique de l'ensemble du secteur Mont d'Or - Deux Lacs où Malbuisson, qui de par sa situation au bord du Lac, revêt une position stratégique.

MALBUISSON

Malbuisson s'inscrit dans le contexte plus large du territoire «Mont d'Or - Deux Lacs», porteur d'enjeux touristiques et environnementaux majeurs, tant à l'échelle départementale que régionale.

Le Lac St Point constitue le principal atout de ce secteur sur lequel s'appuie le développement d'un tourisme durable « quatre saisons », complémentaire des activités nordiques et alpines des sites de Métabief Mont d'Or et des Fourgs.



Le support topographique du paysage est remarquable ; le village occupe le pied de versant de la rive droite du lac, entre 850 et 900 mètres d'altitude ; il est dominé par des reliefs essentiellement boisés qui se dressent au sud-est jusqu'à près de 1 100 mètres avec un palier en partie agricole autour de 1 000 mètres d'altitude. Le paysage est ouvert à l'ouest et au nord-ouest sur le lac et les pentes herbeuses beaucoup plus douces de sa rive gauche.

La question des expositions à la lumière naturelle et de l'ouverture du paysage est cruciale dans la définition des enjeux environnementaux.

Le village s'étire sur plus de 2 kilomètres le long de la route départementale, depuis le Vézenay jusqu'à 500 mètres de Labergement-Sainte-Marie.

Des constructions divergent depuis cet axe principal le long des chemins, enfermant de vastes prairies dans l'enveloppe bâtie. Celle-ci s'en trouve relativement vaste ; elle couvre plus de 50 hectares sans compter les espaces nautiques et de camping.

La photographie ci-contre datée des années 1930 traduit cette spécificité.



La position décentrée de l'église, la réalisation successive de petits ensembles bâtis comme agrippés aux voies d'accès constituent les bases du paysage urbain.

A l'intérieur de cette « enveloppe urbanisée », les espaces ouverts n'ont pas tous été consommés et le bâti s'en trouve très aéré ; la nature et l'activité agricole, la présence de l'eau et les vues sur le lac occupent une place déterminante dans le village.

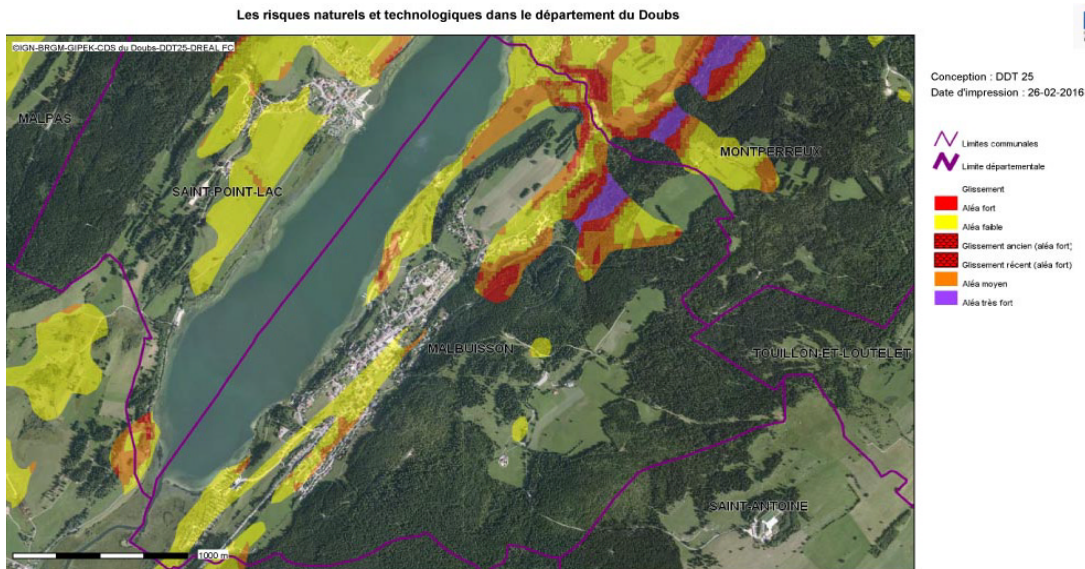
Cette mosaïque participe à la qualité du cadre de vie des habitants qui s'est manifestée dans l'enquête réalisée par la collectivité au début de son mandat.





Prise en compte des enjeux géologiques et hydrogéologiques

Le territoire est principalement concerné par des affleurements calcaires. Cette armature solide est recouverte de dépôts superficiels : moraines glaciaires, groises dont la cohérence n'est pas assurée.



Description :
 Informations sur les zones de risques naturels issues :
 de l'atlas des secteurs à risque de mouvement de terrain de 2000, mis à jour fin 2012,
 de l'atlas des zones submersibles du département du Doubs de 1995, mis à jour en été 2012,
 des données du PPRi du Doubs central, du Doubs Allan, de la Loue (révision d'Arc et Senans), de la Savoureuse, du Doubs amont et du Gland,
 les niveaux des crues de référence (en m NGF69),
 des données du PPR mouvement de terrain de Saint Hippolyte,
 les informations relatives à la nouvelle réglementation sismique,
 des données de l'atlas retrait-gonflement d'argile du BRGM de 2010.

Document d'information sans portée juridique et non opposable au tiers. En cas de doute, se référer aux documents réglementaires existants.

Carte publiée par l'application CARTELIE
 © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

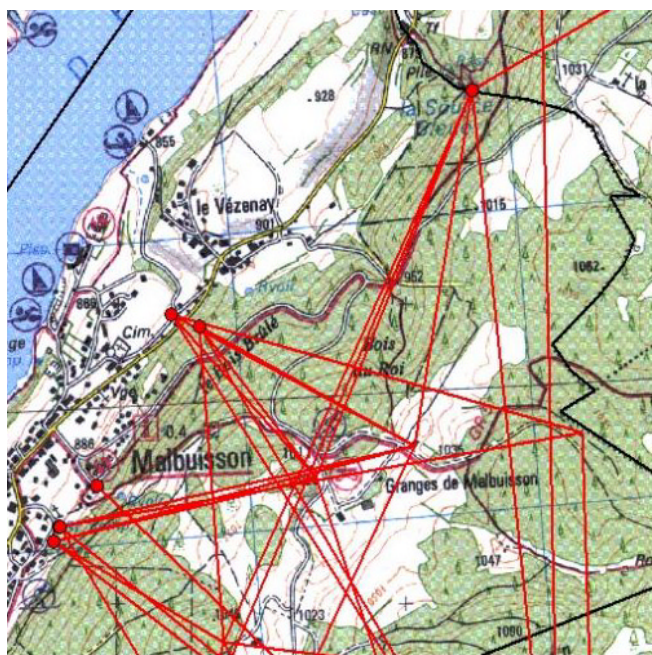
L'atlas des zones à risques du département du Doubs classe ainsi en zone d'aléa moyen la partie nord du territoire dont une partie du Vézenay. Les projets de constructions seront soumis à des études préalables de stabilité des sols sur l'ensemble du secteur de l'entrée du Vézenay.

La source bleue est une manifestation karstique spectaculaire, elle atteste la présence d'un réseau hydrographique souterrain hiérarchisé.

Les dolines présentent aux Granges de Malbuisson trahissent la présence du calcaire sous les dépôts superficiels.

Les enjeux karstiques sont ici liés à la stabilité du substrat et à la vulnérabilité du sous-sol aux pollutions.

Les espaces sensibles à ce titre seront rendus inconstructibles, que ce soit hors ou à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.



Traçages des circulations souterraines

Les circulations reconnues attestent la grande complexité du réseau souterrain. Les eaux de la source bleue et de tous les sourcins du pied de versant s'infiltrent sur le sommet du relief et réapparaissent principalement à la cote 900 m, au profit d'une alternance de couches géologiques perméables et imperméables.

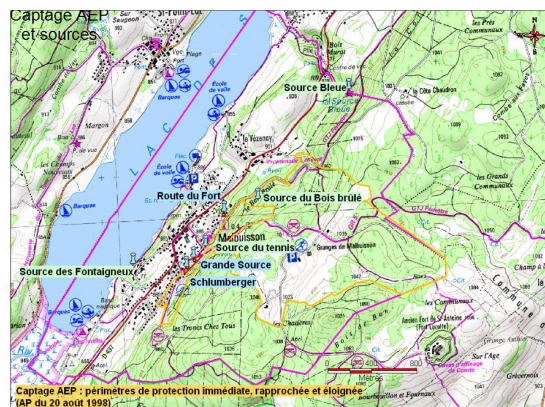
Les sources « Schlumberger », « Grande Source » et « Route du Fort » sont à l'origine de petits ruisseaux.

Des périmètres de protection immédiate et rapprochée sont établis autour des captages qui seront bien pris en compte dans le cadre du PLU.

Il est également à noter, que d'importantes démarches sont en cours, comme la mise en place du Syndicat Mixte des Milieux Aquatiques du Haut-Doubs, ainsi que la procédure de révision du Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux Haut-Doubs Haute-Loue, soulignant les enjeux de préservation des milieux naturels liés à l'eau et du devenir de la gestion du Lac et de la réserve en eau.

Rappelons que le Lac assure l'alimentation en eau potable, en tout ou partie, via le Syndicat des Eaux de Joux, d'un certain nombre de communes du Lac, du Mont d'Or et de la ville de Pontarlier, à partir d'une crépine de prise dans le lac. Une procédure de protection de cette prise d'eau impactant le territoire de Malbuisson est actuellement en cours.

Le PLU veillera dans son zonage et sa réglementation à la gestion des eaux de ruissellement dans un souci de préservation de la réserve en eau et de la qualité des eaux.



Gestion des espaces naturels agricoles et forestiers

Le PLU a aussi pour vocation de définir des statuts aux espaces périphériques naturels. Ici, le projet d'aménagement et de développement durable associe des objectifs de gestion des espaces non bâtis en accompagnement du zonage en espaces naturels ou en espaces agricoles.

La prise en compte du patrimoine naturel

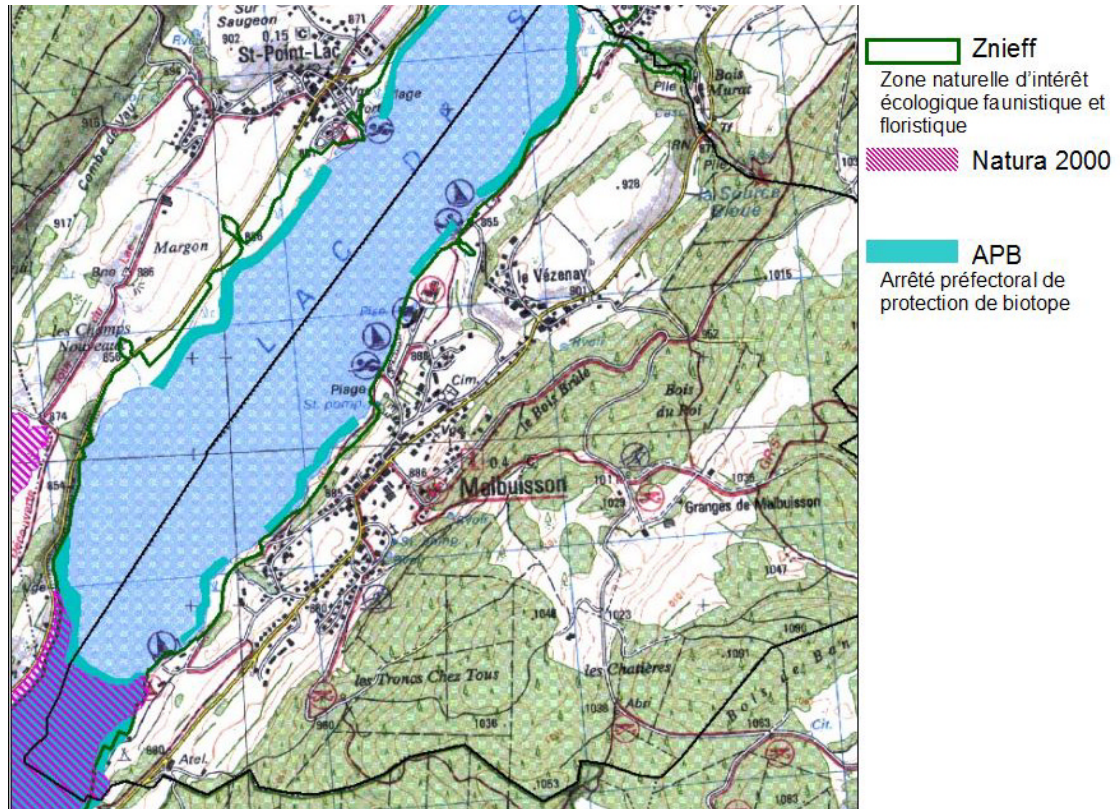
Au cœur du village, l'enjeu écologique croise celui du cadre de vie, il se décline en deux axes : le développement du village sur des terrains agricoles ; la préservation des espaces de verdure dans le tissu urbanisé.

Les éléments paysagers à préserver seront classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (élément de paysage identifié au titre de la loi Paysage). Ce sera également le cas de la végétation de bord du lac.

Statuts de protection de l'espace

Statut de protection	Commune de Malbuisson
Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)	Prescrit
Zone sensible de la Saône et du Doubs (23/11/94)	Oui
Zone vulnérable	Non
SAGE	Approuvé
Contrat de rivière	Non
Zone humide	Oui
ZNIEFF de type I : Lac de St point et Zones humides environnantes	Oui
ZNIEFF de type II	Non
Réserve Naturelle	Non
Arrêté Préfectoral de Biotope (APB) : Lac de St point	Oui
NATURA 2000 - Zone Spéciale de Conservation ZSC Directive Habitat) :Tourbière, Lac de Remoray et zones environnantes	Oui
NATURA 2000 - Zone de Protection Spéciale (ZPS Directive Oiseaux)	Non
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux ZICO	Non
Site Classé	Non
Site Inscrit : Lac de St point Aux Grangettes	Oui
Parc Naturel Régional	Non
Loi Montagne	Oui

Les espaces naturels protégés sont largement centrés sur le lac et ses berges ; Ils s'appliquent principalement aux berges et aux ceintures de roselières.



Leurs statuts en font des milieux particulièrement surveillés.

Le règlement et le plan de zonage du PLU valideront ces statuts en préservant l'intégrité des milieux considérés. Seuls les projets présentant un intérêt

général seront permis. Ainsi en sera-t-il notamment de la Voie verte, du Sentier du Tour du Lac, du schéma de sentiers de randonnées adopté dans le cadre de l'étude portée par la CCMO2L et de celui issu de l'étude liaisons douces Verdi, ... Ainsi en sera-t-il également de l'aménagement des plages, des bases nautiques, du centre aquatique, du camping et de la création de pontons, ..., tous d'initiatives communales ou supra-communales.

Le PLU s'inscrit en cohérence avec les actions de développement touristique et de loisirs, dans le cadre notamment du Contrat de Station Mont d'Or - Deux Lacs 2011 - 2014, dans le respect des enjeux environnementaux.

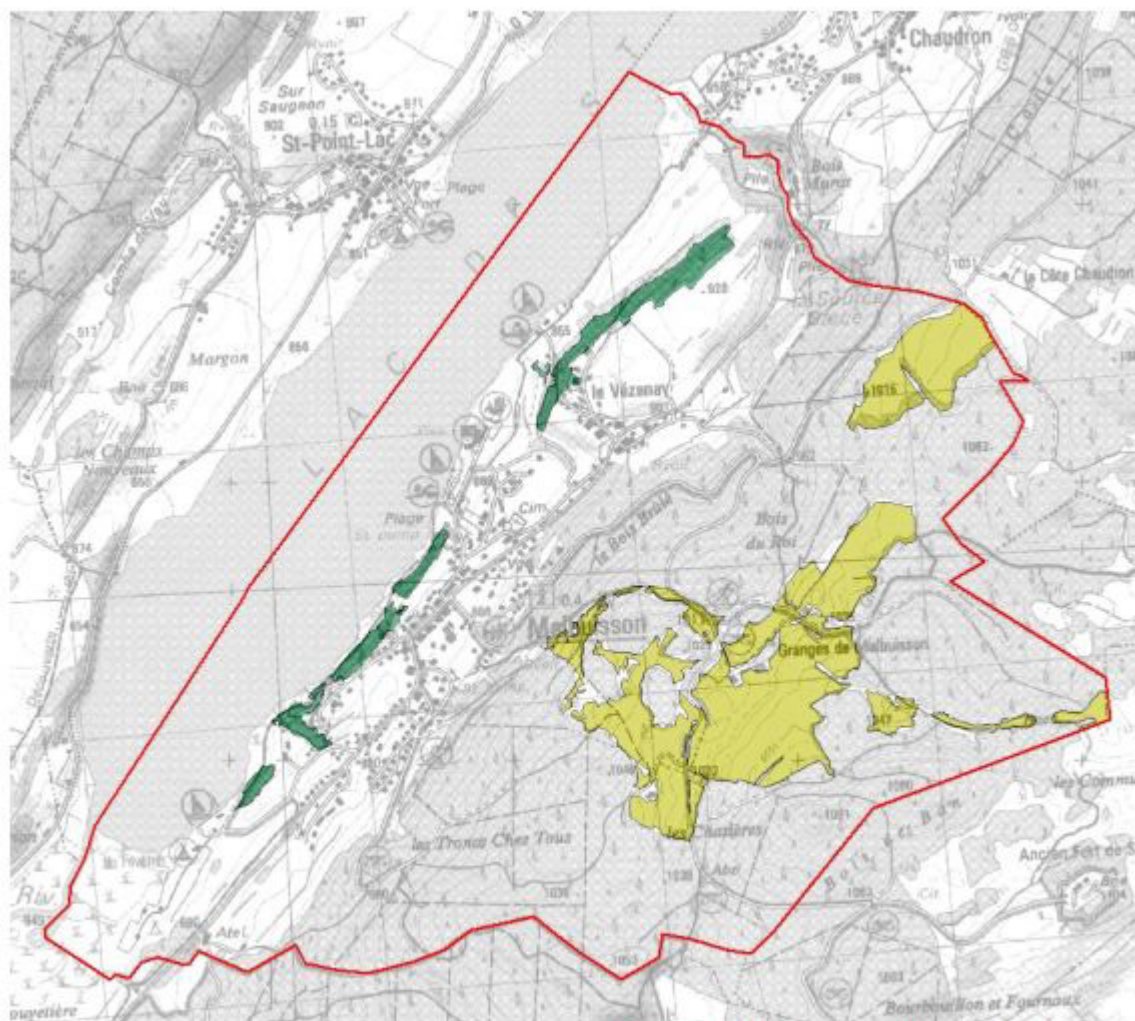
Ouverture et fermeture des milieux et des paysages

Lorsqu'on considère Malbuisson dans l'ensemble paysager du Lac, on est frappé par la fermeture de ses paysages. A l'opposé, les paysages de Labergement - Sainte-Marie et de Saint - Point sont très ouverts.

La barrière résineuse inscrite entre le front du lac et le village a un effet déterminant sur le paysage, d'une part ;

La déprise agricole beaucoup plus visible à Malbuisson que dans les communes voisines a une incidence sur la biodiversité et le paysage d'autre part.

Enjeux de protection dans le cadre du PADD



- Boisements du front de lac
- Prairie d'altitude

Les espaces agricoles seront protégés ; Leur vocation est considérée plus importante que leurs spécificités écologiques intrinsèques. A l'intérieur de ces zones agricoles on distingue 3 ensembles dans le cadre du PADD :

>> Les prairies permanentes ordinaires

Ce statut autorise des constructions à usage agricole qui pourrait avoir des conséquences paysagères préoccupantes compte tenu de la visibilité depuis la berge opposée du lac et le lac lui-même. Essentiellement situées en site inscrit, leur aménagement fera l'objet d'un examen attentif au cas par cas.

>> Les prairies inscrites dans la matrice urbaine

Elles devraient être maintenues dans leur vocation actuelle avec des restrictions concernant les possibilités de construction de bâtiments agricoles et les conditions d'épandages. Ces restrictions renvoient à la réglementation sur les installations agricoles classées et au règlement sanitaire départemental. Le site inscrit s'applique également.

>> Les prairies d'altitude situées au dessus de 950 mètres

Elles présentent une diversité d'espèces remarquables, principalement lorsqu'elles évoluent sur substrat peu profond. Elles introduisent une diversité de faciès paysagers spectaculaires qui contribuent à la reconnaissance des spécificités des paysages locaux.

Certaines prairies connaissent une pression d'exploitation faible, à quelques centaines de mètres seulement de l'une des plus célèbres caves d'affinage de comté. Les signes de déprise et de fermeture du paysage menacent. Le maintien d'une exploitation est déterminant. Il passe par un soutien aux exploitations plus que par des mesures réglementaires.

Les boisements de front de lac ont une fonction paysagère déterminante.

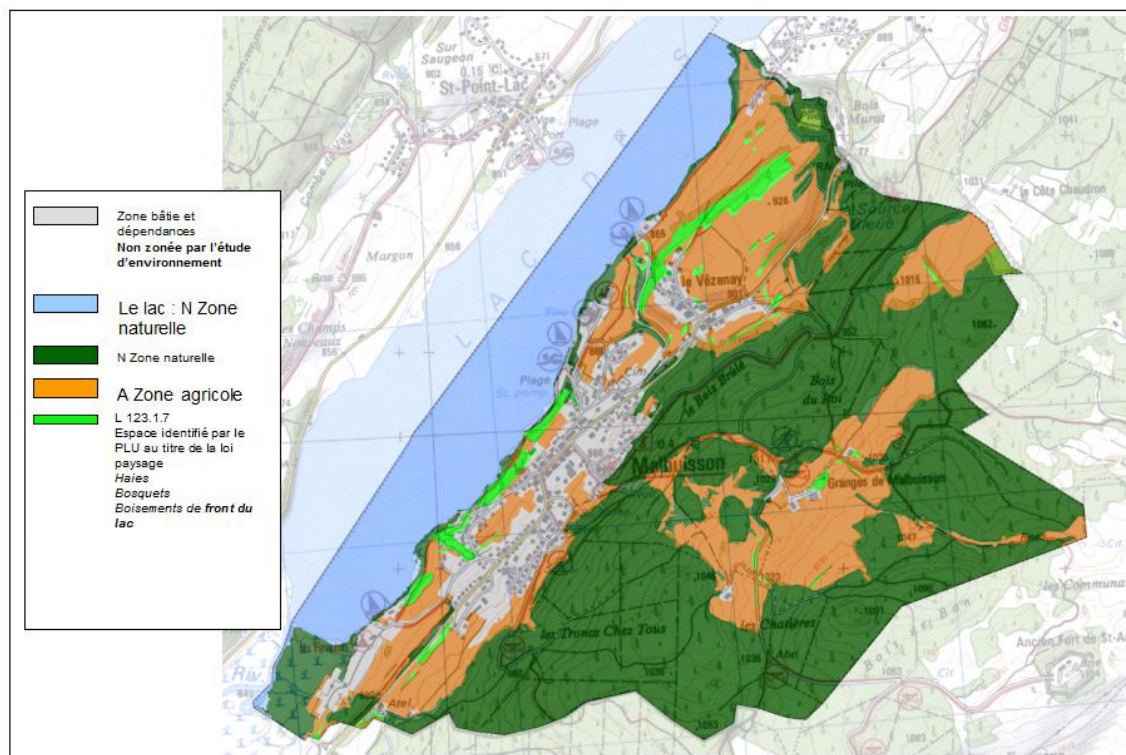
Ils marquent très fortement cette rive orientée nord-ouest, renforcent les teintes sombres et froides, tiennent une partie du village dans l'ombre. Dans certaines situations, leur maintien pourrait être discuté. Leur statut EBC dans le POS actuel interdit un changement de vocation de l'espace correspondant (sauf révision du document). Il est ainsi proposé de classer ces boisements, avec les haies et bosquets, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui apporte plus de souplesse dans les possibilités de gestion paysagère : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de cet article seront précédés d'une déclaration préalable. Il est à rappeler que ces secteurs sont également en site inscrit.

Les espaces forestiers sont protégés et classés en zones naturelles.

Dans le POS, les boisements soumis au régime forestier sont classés EBC, ils couvrent des surfaces considérables. Nous proposons le seul classement en zone naturelle de ces espaces dans le cadre du PLU de manière à réserver les EBC à des espaces plus singuliers porteurs d'enjeux spécifiques. Ce cas n'existe pas à Malbuisson.

Les ceintures humides et formations riveraines du ruisseau de la source Bleue sont classées N.

Les espaces protégés seront extraits des zones urbanisables : zones humides, APB, Natura 2000. Le PPRi recouvre largement les zones naturelles répertoriées, il assure leur préservation.



SCHEMA DE PRINCIPE / ETUDE D'ENVIRONNEMENT PLU / EXISTANT AVANT PROJET

Les enjeux liés à l'agriculture

Le caractère cloisonné du paysage de Malbuisson, les circulations de matériel agricole et de troupeaux contrariées par la forêt sur les premières pentes, le lac et le village, contraignent de fait les exploitations. Pour garantir la gestion future de l'espace non urbain non forestier, les orientations de développement du bâti inscrites dans le projet de PLU pourraient être accompagnées d'une politique agricole spécifique de la commune qui aidera à la pérennité fonctionnelle des systèmes d'exploitation :

- > maintien des capacités de production des exploitations ;
- > consolidation des exploitations fragiles ;
- > incitation à l'installation.

L'importance de la mise d'un plan d'un Plan de Gestion Intégrée (PGI)

Un PGI est en cours d'élaboration, conduit par les services de l'ONF et de la Chambre d'Agriculture du Doubs.

Il est établi dans le contexte élargi de la « Gestion Intégrée Sylvo-Pastorale dans l'Arc Jurassien », projet interreg IIIA France Suisse.

Les secteurs de projet concernés portent sur les communaux à dominante de pâturages, révélés dans le cadre du diagnostic environnemental / PLU comme des secteurs à forts enjeux, agricoles mais aussi paysagers et touristiques.

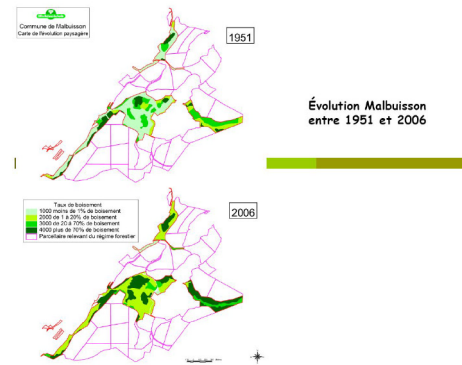
Les clairières d'altitudes, les franges boisées directement au contact de l'urbanisation sont l'objet d'une attention particulière au risque de l'avancée des boisements et par là d'une fermeture des paysages.

Ce travail est réalisé en concertation avec les agriculteurs et les propriétaires forestiers. Des fiches actions / PGI portant sur la gestion de ces espaces seront prises en compte dans l'écriture de la réglementation.

tion du PLU. Le PGI sera annexé au rapport de présentation.

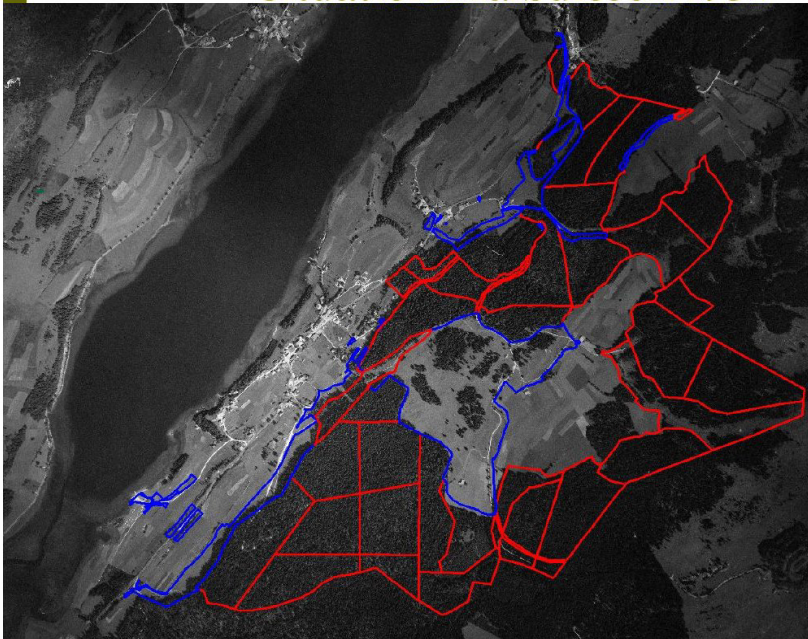
Il est à noter que ces objectifs se font en pleine cohérence avec les projets de sentiers pédestres et VTT de l'étude en cours portant sur le Schéma d'itinéraires de randonnées pédestres et VTT réalisé par la Communauté de Communes du Mont d'Or et des Deux Lacs

Le projet se situe bien à l'articulation des enjeux forestiers, agricoles, environnementaux / biodiversité, et touristiques.

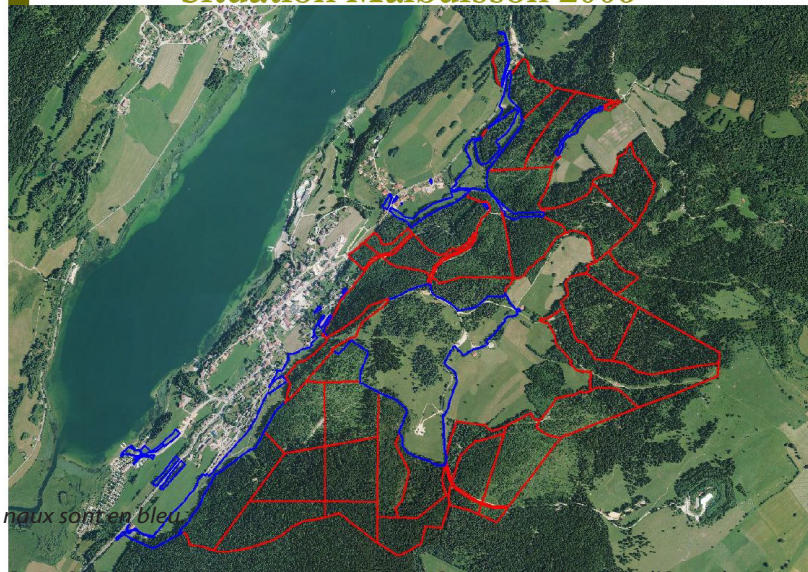


Cartes ONF/PGI/Avancée des boisements/ Les commu-

Situation Malbuisson 1951

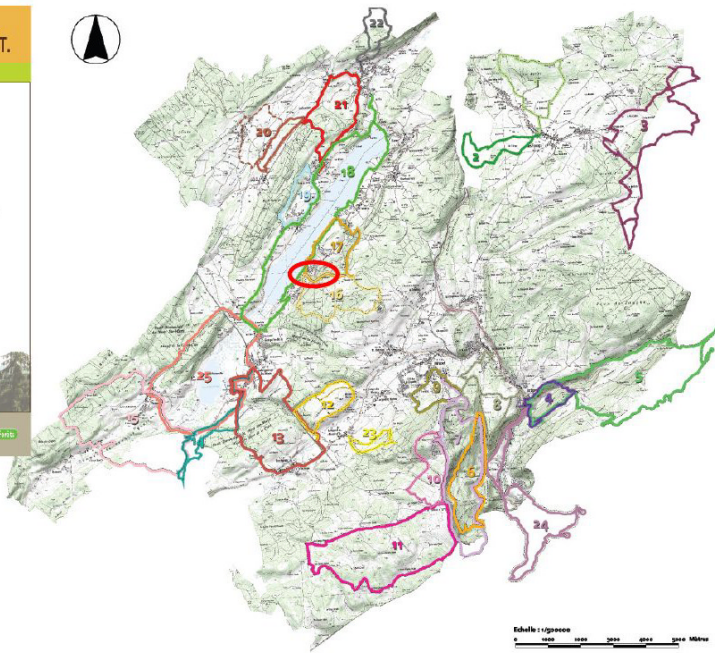


Situation Malbuisson 2006



Carte ONF/PGI/ Schéma Communauté de Communes du Mont d'Or et des Deux Lacs

Tourisme, Pédestre



Urbanisation de l'espace

Les entrées

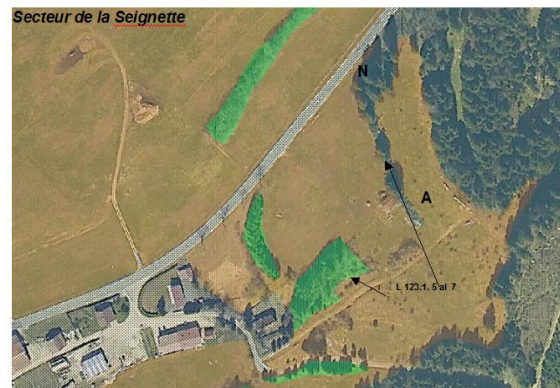
Les possibilités de développement linéaire le long de la RD 437 ne sont pas contraintes par des obstacles physiques ou même paysagers. Les questions de sécurité routière sont toutefois importantes à Malbousson : le tissu bâti est très allongé et le maintien des véhicules aux vitesses réglementaires reste difficile. Il ne s'agit pas de le prolonger.

Les espaces disponibles dans l'enveloppe villageoise suffisent au développement et permettent de préserver les prairies aux entrées.

1 >> Au Vézenay, «A la Seignette», une prairie en déprise est en cours d'urbanisation au-delà de la limite urbanisée.

Le diagnostic environnemental suggère l'interruption des développements en direction de Chaudron. Les espaces ouverts épargnés par cette opération devraient être ré-exploités en prairie. Les terrains correspondants seront classés A pour manifester l'importance de l'exploitation agricole (traces de déprise). Les haies et bosquets qui soulignent la limite entre espace bâti et prairie seront identifiés au titre du paysage : L151-23.

2 >> Côté Labergement Sainte-Marie, l'enjeu agricole est suffisant pour interdire tout développement.



3 >> Route du Fort, l'ensemble du secteur boisé en pente jusqu'ici classé 2NA établi en continuité du boisement jusqu'ici classé EBC sera déclassé et maintenu en zone naturelle forestière.

Au centre

4 >> Secteur Grand Clos,

Le Grand Clos est essentiellement destiné au stationnement des clients de l'Hôtel Le Lac et de l'hôtel Beau Site. L'aménagement est sommaire. Au-delà du parking évolue une friche, humide en bas de versant. Cette nature qui pénètre dans la ville présente un intérêt notable, la situation pourrait être plus délicate lorsque la colonisation ligneuse aura fermé le paysage.

Le secteur Grand Clos - Combe Jaune est enfermé dans l'emprise urbaine. Son aménagement suggère une vocation spécifique inscrite dans le projet d'amé-



aménagement et de développement durable.

5 >> La Combe jaune

La Combe Jaune a aujourd'hui un usage de parc et de jardin potager qui garantit son entretien. Le pâturage des moutons pourraient être étendu aux parcelles en friche, dans le prolongement du parking.

Ces 2 secteurs seront classés N avec un indice autorisant des aménagements conformes à la vocation que la collectivité entend donner à ces espaces, en matière d'aménagement d'espace public, de stationnement respectueux de la sensibilité écologique du lieu, de sentiers botaniques à visée pédagogique, ..., par exemple.

L'indice de zonage du secteur devrait aussi autoriser l'aménagement de dépendances nécessaires à l'entretien des espaces non bâtis (garage, abris de jardin, abris pour des animaux destinés à l'entretien du parc et au fonctionnement de l'hôtel).



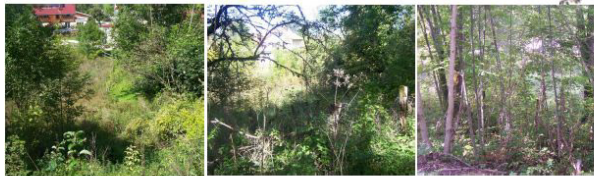
MALBUISSON : LA NATURE AU CŒUR DE LA VILLE

Une mise en valeur paysagère d'un site naturel et probablement oublié pourrait être requalifié en une promenade au cœur du village entre bois et eau, et venir renforcer le label « Station Verte » obtenu il y 2 ans.

Au-delà d'une valorisation du patrimoine environnemental, il s'agit d'offrir une continuité écologique et de maintenir un cordon végétal favorable à la biodiversité.



L'eau



Une végétation naturelle prédominante



MALBUISSON : LA NATURE AU CŒUR DE LA VILLE

Une station Verte est avant tout une destination respectueuse de l'environnement où les espaces naturels prédominent sur les espaces urbanisés. C'est pourquoi la valorisation des espaces naturels sur la commune, en particulier au village prend tout son sens.

Une station verte c'est également un espace de découverte entre nature, visites et produits à déguster.

Proposition d'aménagement :

- ❖ Un sentier sur pilotis



- ❖ Intervention raisonnée favorisant le développement des essences d'un point de vue écologique et floristique, avec si nécessaire une plantation d'espèces locales pour enrichir le milieu et en faire un sentier botanique



Lithum salicaria Carex elata Iris pseudacorus Persicaria bistorta

Le sentier de découverte sur pilotis permettrait d'avoir une nouvelle façon de circuler dans Malbuisson et d'appréhender les richesses que peuvent représenter les zones humides. Il viendrait renforcer l'attractivité du tourisme vert.

Au-delà de son intérêt écologique ce sentier viendrait compléter le réseau de liaisons douces dans le village en reliant les nouveaux quartiers perchés à l'église



Ce projet se veut pédagogique et pourrait être éventuellement le support d'activités de découverte du milieu naturel par les professeurs de l'école du village.

Le coût de ce projet est davantage lié aux acquisitions foncières (coût estimatif sentier pilotis 150 € HT / ml). Il est possible d'envisager

6 >> Champ «A la Noire»

Le secteur de Champ « A la Noire » correspond à 4 bandes de terrains reliées à des maisons situées à mi versant, en situation de visibilité par rapport au lac.

Les terrains correspondant présentent en cela un potentiel important, le choix étant de ne pas densifier la construction en co-visibilité avec le lac.

Les parcs extraits de la zone UB du POS n'ont plus de vocation véritablement agricole. Ils correspondent aux «espaces en herbe» du diagnostic environnemental et paysager qui seront maintenus comme tels dans le cadre du PLU.

La zone de « Champs A la Noire » sera classée N dans le cadre du PLU et permettra le maintien d'un corridor vert, protégé dans le cadre du Grenelle de l'environnement / continuités écologiques.

13 >> «Les Combettes»



Le secteur des Combettes situé à l'écart du village qui comprend quelques maisons, n'est pas appelé à évoluer en raison de son éloignement du tissu bâti, mais aussi et surtout à cause de problèmes d'assainissement. Non raccordable, seules des extensions modestes du bâti existant seront permises sous condition qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.

7- 8 - 9 -10 >> Disponibilités

Les disponibilités restent grandes à l'intérieur de l'enveloppe villageoise et totalisent pour ce qui concerne l'habitat environ 5 ha, répartis sur 3 sites : «le Lit de Plume», «Sur la Foule» , et «Champs des Champs» qui correspond aux besoins de la commune pour une période de 12/13 ans, compte tenu de la prise en compte de ses caractéristiques démographiques.

Ces espaces seront tous accompagnés d'orientations d'aménagement en faveur de plus de diversité tant au niveau des typologies bâties, des modes d'occupation, ..., ouverts à plus de mixité sociale et générationnelle.

Le secteur le plus central voué à de l'habitat, sera porteur d'une démarche particulière, ouverte à plus d'innovation que ce soit en matière d'architecture, de portage, de programmation globale, de mixité d'occupation (mixité logements privés et publics) Il s'inscrit dans le contexte d'une attention portée à l'aménagement du cœur de Malbuisson qui prend en compte l'aménagement des espaces publics, des liaisons douces, la mise en valeur des espaces écologiques sensibles, le renforcement du pôle hôtelier, des services, des équipements publics et des commerces.

Prise en compte des grandes caractéristiques en matière d'habitat, de population, d'emplois et d'économie dans la programmation des secteurs disponibles

... Vers une croissance démographique modérée...

La population communale a fortement augmenté ces dernières années (400 habitants en 1999, 626 en 2008, +56% en 9 ans)

A un tel rythme, un seuil «critique», compte-tenu du niveau d'équipements induits et du cadre de vie, pourrait être rapidement atteint si le rythme d'évolution constaté ces toutes dernières années se poursuivait (l'objectif d'un maximum de population à 1000 habitants a été évoqué).

Il importe donc de créer les conditions d'une évolution démographique plus modérée.

... Vers une urbanisation maîtrisée

Faible au début des années 2000, le rythme d'urbanisation a atteint de hauts niveaux à partir de 2005 (120 logements autorisés à la construction de 2005 à 2007 inclus, 143 logements sur toute la période 2005 - 2010), comparables à ce qui était observé, au plus fort du développement de la résidence secondaire dans la commune, au cours des années 80. Mais aujourd'hui, c'est la construction de résidences principales qui est le moteur essentiel de l'urbanisation. Même si ce développement se fait principalement au travers du logement en collectif, il n'en reste pas moins consommateur d'espaces naturels.

Il convient donc de se donner les moyens d'une urbanisation maîtrisée.

... La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années

Suite à la reprise des permis de construire des dix dernières années, pris entre 2004 et 2014, 76 maisons individuelles, ainsi que 5 collectifs de 66 logements ont été réalisés sur 7,5 ha (hors voirie). 45 modifications de logements existants ont été enregistrés.

Il en ressort une consommation moyenne de 5, 33 ares par logement.

... le potentiel du renouvellement urbain

Le centre ancien est pourvu d'édifices de grands gabarits qui hébergent pourtant peu de logements collectifs.

Une augmentation de l'occupation bâtie apparaît possible si l'on songe aux espaces de type granges, aujourd'hui libres d'occupation.

Bien que cet aspect soit difficilement quantifiable, un potentiel existe ainsi en matière de renouvellement urbain avec des projets de réhabilitation susceptibles de porter des programmations de logements.

Il en est tenu compte dans le potentiel de développement estimé.

La municipalité choisit de tendre vers une création moyenne de 45 nouveaux logements à 10 ans.

Le projet de développement de la commune de Malbuisson s'inscrit bien dans un cadre de réflexion économe en matière de gestion de l'espace et des équipements qui motive l'échelle de ses besoins soit environ 5 à 6 ha pour les 12/13 ans à venir.

La densité moyenne utilisée est celle de 13 logements/ha. En raison de l'évolution des règles de hauteur des édifices qui sera prise en compte dans le PLU, la forte densité constatée les dix dernières années ne sera toutefois pas maintenue. Les raisons paysagères et architecturales motivent ce choix.

Scénario 1 – Croissance modérée de la population (1% l'an²)

Objectif de population, à 10 ans	Taille des ménages ³	Nombre de résidences principales supplémentaires à 10 ans, hors vacance et renouvellement du parc	Nombre total de résidences principales supplémentaires à 10 ans (y.c. vacance et renouvellement) ⁴	Rythme annuel de construction
+ 52 habitants	2,2	39	45	4.5 logements

Scénario 2 – Croissance importante de la population (2% l'an)

Objectif de population	Taille des ménages ³	Nombre de résidences principales supplémentaires à 10 ans Hors vacance et renouvellement du parc	Nombre total de résidences principales supplémentaires à 10 ans (y.c. vacance et renouvellement) ⁴	Rythme annuel de construction
+ 109 habitants	2,3	53	60	6 logements

ESQUISSE DE SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT (A ÉCHÉANCE DE 10 ANS)

Ces scénarios ne sont que des cadres pour la réflexion qui restent très théoriques. Ils visent, avant tout, à mettre en rapport rythme d'urbanisation et évolution démographique. Il ne concernent que l'évolution du nombre des résidences principales et supposent qu'il n'y ait pas

de changements d'affectation importants du parc des résidences secondaires.

De 1999 à 2006, le taux de croissance de la population a été de 3,2% l'an. Il était de 0,99% entre 1990 et 1999, de 1,11% entre 1982 et 1990 et de 1,68% entre 1975 et 1982.

Suite à l'avis des services de l'Etat, et au moment de l'approbation du PLU, il est précisé :

Que le PADD fait référence au diagnostic habitat du rapport de présentation p 65 à p71, ainsi qu'au choix des élus au regard du tableau de scénarios de développement .

La municipalité a choisi le scénario 1/ croissance modérée de la population à 1% l'an.

Ce scénario va bien dans un sens d'une augmentation théorique de la population à +52 personnes. Le calcul prospectif des besoins en logements ne relève pas de la seule multiplication du nombre de logements par la moyenne des occupants par foyer, mais bien de calculs prenant en compte le renouvellement, la variation et le desserrement.

La proposition de 2 scénarios permet, comme cela est précisé dans le texte, de mettre en rapport, le rythme d'urbanisation et rythme démographique. Il permet de donner une échelle des besoins qui conserve un caractère théorique.

La projection retenue par la commune en matière d'évolution démographique est ainsi en adéquation avec son objectif d'évolution beaucoup plus modérée qu'au cours de la dernière décennie. Ce projet de développement implique le passage d'un taux annuel d'accroissement démographique de 5 % entre 1999 et 2012 (et presque 6 % entre 2007 et 2012) à un taux de 1%,

Le choix fait par la commune résulte de la prise en compte de son territoire réel.

La commune est très contrainte dans son environnement, pour des raisons paysagères et écologiques.

La municipalité a bien choisi de rester dans son enveloppe bâtie actuelle.

La réalisation d'un PLU et les choix municipaux répondent à d'autres critères que ceux d'une politique de l'offre et de la demande.

Ces éléments sont repris dans le rapport de présentation.

Conforter l'économie locale, fondée sur le développement touristique

Le diagnostic a montré tout le poids que représente le secteur économique de la commune (148 emplois dans la commune en 2007, un quart des actifs résidents travaillent dans la commune en 2007...), fondé principalement sur le tourisme. La préservation du cadre de vie, notamment dans sa dimension paysagère, est donc, aussi, un facteur de développement économique pour la commune.

Il faut donc veiller à préserver le potentiel d'attractivité de l'économie touristique locale

Et, ainsi, contrebalancer le poids grandissant du travail frontalier (118 frontaliers recensés en 2007, soit 41% de la population active) et donc réduire le facteur d'instabilité des évolutions propre à ce type d'activité.

Les secteurs voués actuellement directement au tourisme : l'Hôtel du Lac et ses abords, les Hôtels « Bon accueil », « Beau site », « la Ferme », le Camping et sa base de loisirs, les plages, le pôle aquatique et sa proche évolution suivant un projet de reconversion en « centre nautique de loisirs et de bien-être » et ses abords, la Maison Barthelet (ancienne fabrique de barques), la base nautique du Vézenay seront confortés et préservés dans leurs fonctionnements afin de garantir au mieux leur pérennité ou leur projet de redynamisation au nom de l'importance que revêt le tourisme du lac à l'échelle tant départementale que régionale.

Ces projets font tous l'objet de portages, de financements et d'ambitions croisés qui s'inscrivent notamment au cœur du « Contrat de Station Mont d'Or - deux Lacs 2011 - 2014 » et du schéma de développement des activités nautiques labellisé Pôle d'Excellence Rurale en 2011. Il importe que le PLU en permette la mise en œuvre de par la position stratégique de Malbuisson au bord du Lac.

Le développement des mobilités douces avec le projet de liaisons douces, s'inscrit pleinement dans cette logique de développement du tourisme et des loisirs.

Le développement des réseaux numériques

... est également un élément essentiel de la dynamique locale, tant pour les habitants, que pour les entreprises : l'accès au très haut débit est un enjeu d'attractivité du territoire.

En raison des changements fondamentaux induits par les nouvelles technologies de l'information et de la communication (TIC), le Conseil Général du Doubs a élaboré un schéma directeur territorial d'aménagement numérique adopté en février 2012 qui fixe les orientations d'action publique en la matière. Le PLU permettra dans la limite de ses possibilités juridiques, l'accueil des infrastructures nécessaires au déploiement des TIC.

Maintenir un équilibre entre les fonctions économique, résidentielle et commerciale

La commune bénéficie, aujourd'hui, d'une mixité équilibrée de ces différentes fonctions qu'il importe de maintenir et de développer.

L'emplacement d'un espace d'activités au Vézenay, au sud de la RD, est maintenu.

11 > Le secteur situé au nord de la RD, en prolongement de la ferme ne fera pas l'objet d'une urbanisation à court terme en raison de la présence de l'exploitation agricole située à l'entrée du bourg. Ce site reste néanmoins à enjeu pour l'avenir.

12 > Le centre de Malbuisson revêt également un intérêt majeur au regard de la présence concentrée d'un certain nombre d'atouts : services, équipements et espaces publics, commerces, hôtellerie, restauration, liaisons douces, valorisation de l'environnement, accès au Lac, ...

L'ensemble des ces orientations de développement s'accompagne d'une démarche en faveur des modes doux.

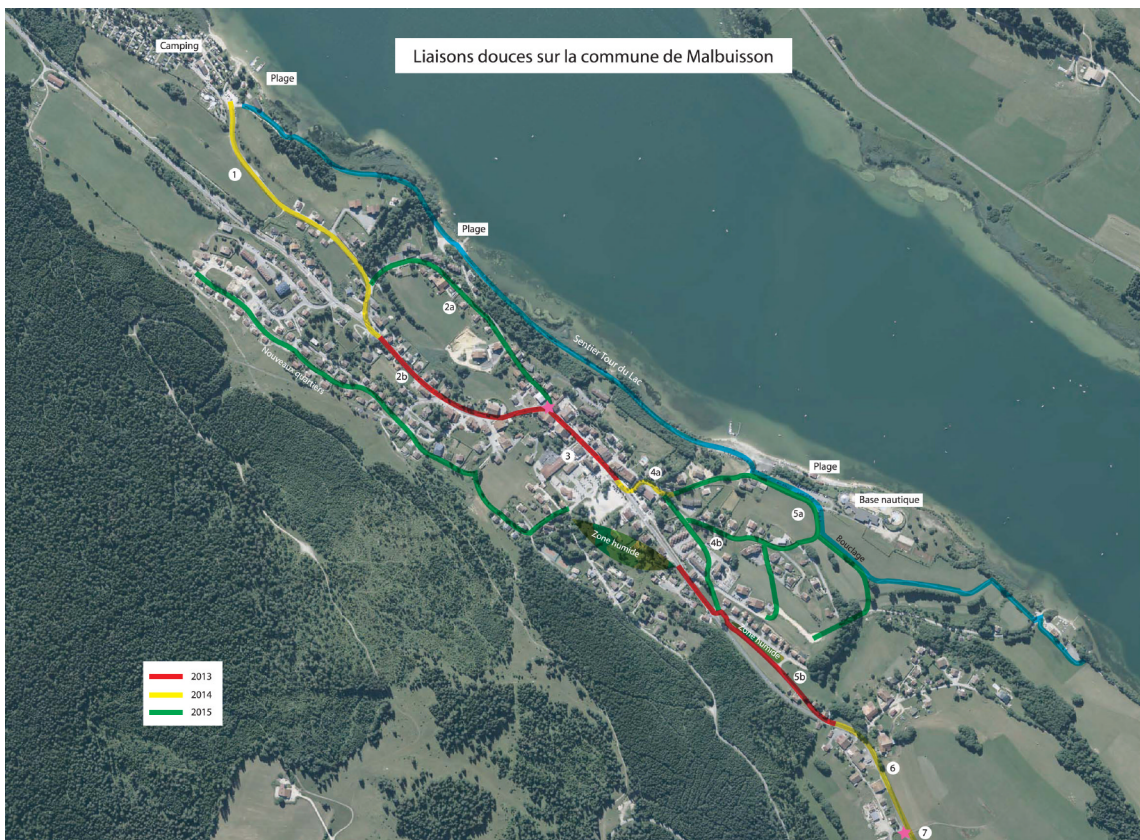
Une étude de faisabilité sur les liaisons douces a été engagée sur les communes de Malbuisson et Montperreux.

Cette étude a permis l'élaboration d'un programme de travaux. Le plan ci-dessous présente le schéma des liaisons retenues.

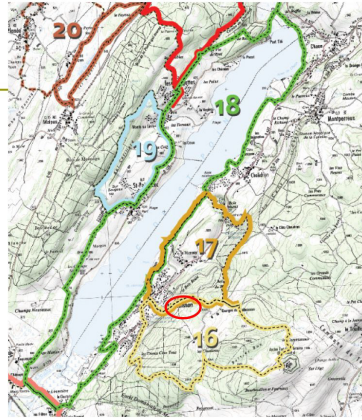
Dans le cadre du PLU, ces projets feront l'objet, si besoin est, d'emplacements réservés et/ou de l'emploi de l'article L 151-38.

Ces projets s'inscrivent en parallèle à la définition d'un schéma intercommunal d'itinéraires de randonnées pédestres et VTT porté par la Communauté de Communes Mont d'Or et des Deux Lacs..

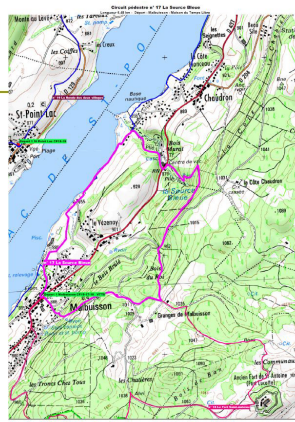
Cartes ONF/ PGI/ récapitulatif des projets de sentiers



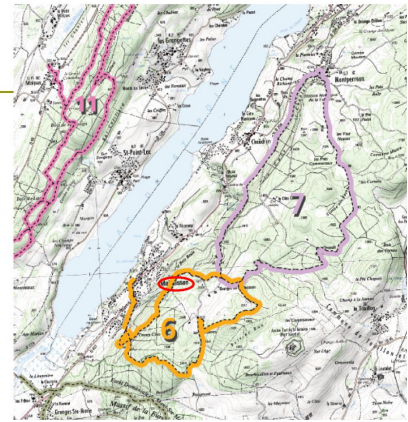
Tourisme, Pédestre



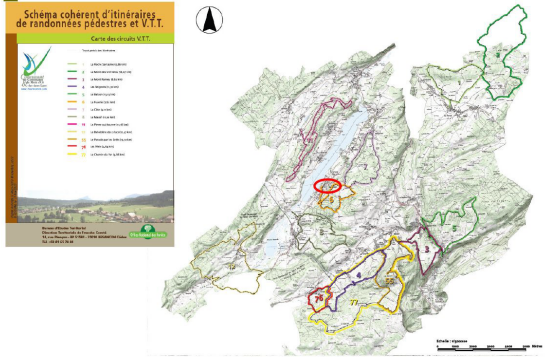
Tourisme, Pédestre



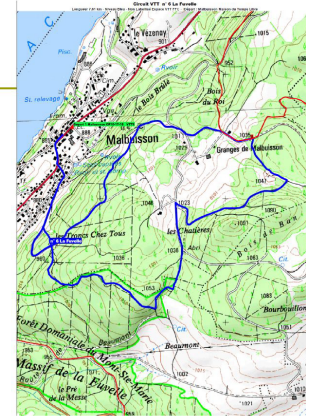
Tourisme, VTT



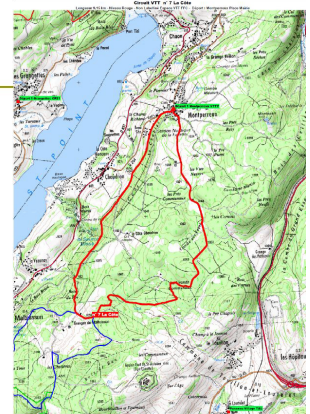
Tourisme, VTT



Tourisme, VTT



Tourisme, VTT



Le patrimoine bâti

En ce lieu à fort enjeu touristique, le patrimoine architectural revêt une importance considérable dans l'économie du territoire.

Le règlement du POS qui s'applique jusqu'à présent pose notamment des problèmes quant aux hauteurs et gabarits à respecter ; Les annexes architecturales ne permettent pas, de prévenir certaines propositions peu enclines à s'inscrire dans une démarche paysagère et culturelle de qualité.

Il est ainsi proposé de formuler dès à présent, quelques objectifs essentiels.

En préambule, r appels quant au diagnostic :

La grande zone UA du POS de Malbuisson regroupe des secteurs à identités différentes.

A l'Est, des maisons construites exclusivement pour l'habitation, au centre des anciennes fermes, des commerces, bâtiments publics et hôtels, à l'Ouest, l'église et le cimetière et plus à l'Ouest, le hameau du Vezenay.

On lit dans ces séquences :

>> le développement du village primitif composé de grosses fermes regroupées au centre d'un méplat propice à l'agriculture

>> l'édification au début du XXème siècle des bâtiments publics en même temps que ceux nécessaires à de nouvelles activités

>> et au même moment, l'arrivée du train qui se confond avec la construction des Villas, des hôtels : une période qui signe l'ouverture du monde rural à celui de la villégiature. Les modèles architecturaux venus tout autant de Normandie, que de la région parisienne deviennent une des caractéristiques majeures de Malbuisson.

Ainsi, en secteur «ancien», trois sortes de constructions s'entremêlent avec des styles et des volumes différents.

Au cœur même se trouve un espace non construit de première importance tant il est vaste. Il relève aujourd'hui de l'Hôtel du Lac et peut recevoir du stationnement mais aussi potentiellement des manifestations.



A proximité, les «Grandes Villas», pourtant classées en zone UB du POS au même titre que les pavillons récents, continuent de marquer le lieu d'une certaine fantaisie.



Des «déclinaisons» de ces architectures, plus tardives, ont prolongé cet esprit. Même moins travaillées, elles n'en sont pas moins des marques de toute une évolution .



... A la complexité des découpes des plans qui imbriquent des pièces à fonctionnalité unique, hall d'entrée, séjour, fumoir, salle à manger, cuisine, plusieurs sortes de chambres, office, véranda et balcons,..., s'oppose la rigueur utilitaire des granges, du poêle et des pièces à vivre qui accompagnent les écuries,

... A l'originalité des toits avec tourelles, noues diverses et épis de faitages répond la fonctionnalité des deux pans sans fioriture des fermes,

... Aux décors des vérandas et des pans de murs reprenant des colombages, de cette imbrication entre espaces intérieurs et extérieurs, où l'on sent le plaisir de la contemplation du paysage, répondent les avant-toits qui abritent les déchargements et les murs fermés contre le vent et les intempéries.



Les villas sont construites pour bénéficier du plaisir du paysage sur le lac et les montagnes. Des balcons, vérandas, loggias composent une bonne part des décors extérieurs et pour se distinguer encore des fermes, le bois y est ajouré, les murs sont travaillés avec des reliefs de pierre ou de brique, parfois avec des faux colombages.

Cette esthétique tient beaucoup de la mode de l'architecture donnée par Paris au début du XX siècle, fenêtre en arcs outrepassés, gardes corps de balcons en ciment moulé ou en bois travaillés, grandes fenêtres aux linteaux décorés. Une des maisons est même construite en pierre appareillée en «opus incertum» comme les pavillons de type « meulière » de la région parisienne.



Des petites tours sont couvertes à quatre pans avec des ruptures de pentes sommées d'épis de toiture en zinc.

Aujourd'hui, ces architectures tendent à disparaître derrière une végétation de plus en plus présente.

Les fermes, de leur côté, dont la plupart ont été transformées en appartements, gardent encore traces de leur caractère d'origine.

On remarque les grands pignons, parfois couronnés par une croupe. Ces croupes considérées comme un caractère typique des fermes du Haut-Doubs ont l'avantage de remplacer par de la charpente, un triangle fragile en maçonnerie et peu à même de porter et de contre-venter les grands pans de toits surtout quand ils sont couverts de neige. Ces pignons sont aujourd'hui fréquemment plus ouverts par de nombreuses fenêtres et parfois aussi de balcons, ...



Les murs sont originellement couverts d'enduit pour que la pierre de construction, du moellon de basse qualité, supporte mieux le gel, et soit « habillée». Certains murs ont été décapés lors de transformation en habitation pour suivre la mode de la pierre apparente considérée comme plus rustique mais aussi plus noble. Heureusement, nombreuses sont celles qui restent enduites avec de la chaux et du sable pale.



Les fenêtres sont marquées par des encadrements en pierres de taille bouchardées et ciselées, seules capables de supporter le poids de la maçonnerie qui s'accumule sur le linteau sans le casser; à ne pas confondre avec le moellon, pierre à mur, beaucoup plus petite et simplement taillée au marteau en petits parallépipèdes irréguliers. Au début du XX siècle des nouvelles fenêtres sont créées avec des encadrements en briques moins chères que la pierre de taille, plus faciles à mettre en œuvre.



Sur certains gouttereaux, de grands avant toits portés par de forts éléments de charpente en porte à faux, viennent abriter les portes de grange et divers espaces de stockage.

Une partie des pignons est souvent composée de lambrichures, planches jointives mais dont la pose permet à l'air de venir ventiler le foin engrangé.



Les transformations de ces fermes en logements, commerces ou restaurants renforcent parfois le caractère dit comtois comme l'ajout d'un décors sur le pignon, du restaurant «Faivre»



En revanche, s'il est relativement facile de convertir des logements déjà existants, c'est beaucoup plus difficile d'en créer dans l'espace des granges sans transformer les toits, par des ouvertures et des ajouts parfois aussi importants que ceux de petits chalets, de grandes lucarnes ou de successions de velux. Pour permettre des vues et des éclairages, ces grands pans de toits homogènes, auparavant lisses se sont couverts de volumes. Ces excroissances nécessaires aux nouvelles utilisations défigurent le plus ancien patrimoine de la commune et devraient être limitées.

Les hôtels idéalement placés près de la route, ont vue sur le lac ; ce sont de grands bâtiments souvent agrandis au fil du temps comme l'Hôtel du Lac. Les salles à manger spacieuses du rez-de-chaussée s'ouvrent largement sur le panorama lacustre par de grandes baies vitrées cintrées, tandis que les chambres surplombant le magnifique plan d'eau ont un petit balcon sur console.

De la même époque que les Grandes Villas, l'Hôtel du Lac est devenu une véritable institution.



A l'entrée de la Grande Rue, à côté des fermes et des hôtels viennent s'insérer des petits collectifs, un peu plus grands que les maisons de ville à étage, pour composer un centre bourg dense, devenu le plus important autour du lac.



La paroisse et donc le centre de gravité étaient à l'origine en face.

Un hôtel vient de se reconvertir en logements en s'agrémentant de nouvelles façades.



Au milieu de la traversée, les bâtiments publics alternent de différentes architectures.

... La poste un peu en retrait de la route .



... Le bâtiment de la mairie en revanche s'impose d'une façon évidente comme maison commune. Les nombreuses fenêtres font penser à une école, souvent liée aux salles de mairie à l'origine de la construction. C'est bien le cas à Malbuisson.



Enfin des petits édifices couverts de tavaillons ou rappelant l'importance de l'eau et des sources sur le territoire ponctuent l'espace public.



Quant aux maisons d'entrée de la partie Est, toutes construites sur le même dessin, elles se sont au cours du temps individualisées. Plus petites de gabarit que toutes les autres constructions du centre, elles ressemblent un peu aux maisons de lotissement d'aujourd'hui. Certaines relèvent d'un règlement de zones UA, d'autres de zones UB.



Les terres agricoles se sont quant à elles transformées ces dernières années en zones pavillonnaires actuellement majoritairement classées en secteur UB et 2NA du POS, quand ce ne sont pas des immeubles hauts qui empruntent parfois aux fermes comtoises les pentes de toits abritant alors des successions de balcons à l'image des architectures balnéaires des années 60.

Le règlement du POS qui définit des règles de hauteur à l'égout et non au faitage reste une des raisons majeures de ces imposants gabarits.



Les lotissements actuels situés sur des terrains en pente que l'absence de brise roche préservait jusqu'à une certaine époque de nouvelles constructions offrent aujourd'hui à leurs occupants de belles vues, mais aux touristes et autres passants, un paysage banalisé.

Sur les toits, Les cheminées sont de plus en plus remplacées par des panneaux solaires photovoltaïques, éléments incontournables des futures constructions.



Les objectifs

Pour garder à MALBUISSON son originalité, quelques transformations à la réglementation actuelle du POS s'imposent dès à présent.

>> Les Grandes Villas sont soumises dans le POS, à une réglementation identique à celle des pavillons modernes. Ces édifices et leurs abords nécessitent d'être plus particulièrement protégés. Ils seront identifiés au titre de l'article L151-19 dans le PLU.

Des orientations d'aménagement appliquées à un secteur plus large que le seul bâti iront également dans le sens d'une protection de leurs abords. La végétation bénéficiera d'une attention particulière. Elle pourra faire l'objet d'orientations spécifiques en faveur d'un défrichement en lien avec la question des vues, ou tout au contraire, pourra jouer un rôle protecteur lorsque des proximités bâties difficiles à gérer altèrent déjà la valorisation de ce patrimoine.

Si l'urbanisation de leurs abords n'est pas interdite, elle sera porteuse de conditions architecturales, hauteurs, gabarits, plans d'aménagement d'ensemble, ..., qui seront établies en souci de la valorisation patrimoniale du secteur.

Les implantations se feront sans mouvement de terrain et sans tranchée d'accès.

>> Lorsque des secteurs urbanisables se trouvent dans le champ visuel de bâtisses caractéristiques de l'histoire patrimoniale de Malbuisson, (Villas, Hôtels, Fermes, ...) des orientations d'aménagement accompagneront le règlement d'urbanisme dans un souci de conservation des hiérarchies bâties. Ainsi, et par exemple, l'espace encore libre d'urbanisation situé au devant de l'Hôtel du Lac ne pourra évoluer que sous des conditions de valorisation et mise en valeur du bâtiment de l'Hôtel existant.

>> Dans tous les secteurs du POS, les règles de prospects et d'implantation par rapport aux voix publiques et limites séparatives sont mal adaptées.

En centre ancien, il n'est pas sûr qu'un retrait minimum de 4 mètres soit pertinent. De tels retraits vont même à l'inverse des caractéristiques d'implantation du bâti en tissu ancien.

En secteur pavillonnaire, ils laissent le bâti littéralement sclérosé au milieu de la parcelle en s'opposant à l'évolution du tissu urbain sur lui-même.

Cette problématique fera l'objet de modifications adaptées à chacun des différents contextes, que ce soit en secteur ancien, où le retrait est dommageable, ou en secteur de développement où le retrait ne permet pas une évolution du bâti dans l'espace ni dans le temps.



>> En secteur ancien, les hauteurs de construction ne devront en aucun cas dépasser celles existantes avoisinantes. Les secteurs constructibles jointifs à tout ensemble bâti ancien seront limités suivant des règles de hauteur définies au faitage, mais aussi et surtout suivant des orientations d'aménagement, et de programmation qui comme aux abords des «Grandes Villas», seront établies en souci de la valorisation architecturale, paysagère et environnementale du site.

>> Comme en centre ancien, sur l'ensemble du périmètre urbanisé de Malbuisson, les hauteurs de bâti autorisé seront dictées au faitage et non plus à l'égout. Elles dépendront des caractéristiques des ensembles bâtis existants et des grandes orientations paysagères qui s'appliqueront à tout le territoire communal, à l'échelle du Lac.

Les projets de réhabilitation, extension,..., d'édifices anciens pour lesquels la réglementation se référerait jusqu'à présent aux annexes architecturales du POS, sont portées par de nouvelles perspectives ; Ainsi, dès à présent l'esprit de certains volets est modifié :

>> **Volumes des constructions**

La première phrase des annexes du POS est aujourd'hui difficile à interpréter. «Le pastiche étranger à la région est interdit»,..., mais «le pastiche d'éléments de la région est autorisé».

Les maisons actuelles de promoteurs et constructeurs répondent à ces prérogatives sans pour autant avoir une air de famille avec les constructions locales ; elles sont simplement conformes aux règles, usages, et prix du marché.

Il serait intéressant de permettre plus d'innovation comme l'a su faire Malbuisson au début du siècle. *L'architecture, et les savoir faire* seront alors des relais privilégiés.

>> **Toitures**

«Selon la pente de toiture» on peut la couvrir avec du shingle, du bardeau canadien, ..., ou des tuiles plates ou à double emboîtement vieilles, ... ; Rien n'est dit sur les toitures en métal ni les matériaux d'étanchéité de terrasse...

Ces restrictions seront revues et s'adapteront à la diversité du bâti existant comme à l'évolution des techniques.



>> **L'aspect des constructions, couleur**

S'il est vrai que la couleur est un élément déterminant de l'aspect d'un bâtiment au point que c'est à un adjectif de couleur que l'on désigne le plus facilement un bâtiment ou une maison, (la maison blanche la place rouge etc), il ne faut pas négliger la forme du toit, la composition du plan, la taille des ouvertures, la qualité des menuiseries et des matériaux en général, bref l'architecture ...

Les réglementations faites pour éviter des presta-

tions de bas de gamme et tirer vers le haut la qualité des produits, ont pour effet pervers de freiner toute recherche architecturale et si «les pastiches de construction étrangère à la région» sont absentes, les pastiches de constructions banales sont pléthores.



>> **Les percements dans les fermes anciennes**

De nombreuses fermes anciennes ont subi des dommages architecturaux avec des percements de grandes fenêtres sur la rue. Fruit d'une campagne du ministère de l'agriculture des années 60, pour la modernisation et l'assainissement des habitations, les façades ont été refaites en ciment. Ces types de projets ne doivent plus être acceptés.

Suivant l'image jointe, les percements les plus récents qui sont les deux derniers au rez de chaussée à droite sur le pignon, créés presque à l'identique de ceux d'origine sont mieux intégrés. Il s'agira de préférer ce type d'intervention.



>> **les ajouts dans les édifices anciens**

De certains édifices anciens, on distingue encore des éléments d'architecture originels : ici, le pignon avec sa croupe. Une grande levée de toit s'est ajoutée ; Le mur du pignon a été raccourci à l'étage pour laisser la place à une terrasse en partie couverte servant à présent de toit au garage sans doute fait dans les écuries.

Le pignon a été percé de plusieurs fenêtres reprenant les dimensions traditionnelles mais transformant les menuiseries à deux vantaux par un seul vantail.

Un appentis important a été rajouté sur les deux tiers de cette façade et sans doute autant de l'autre côté. Toutes ces transformations aurait pu être faites avec plus de respect pour le bâti ancien. Une approche architecturale qualitative ouverte à une franche modernité aurait pu avoir cette double ambition : travailler aujourd'hui à un projet de d'extension d'édifice ancien.



A ce stade, l'écriture de la réglementation des partis architecturaux dans l'article 11 PLU reste ouverte.

La soumission des projets à une commission qui se serait attachée les connaissances d'un architecte pour l'aider dans ses avis serait préférable.

Suivant les constats et objectifs ci-dessus relatés, toute demande de permis en cours de procédure de révision du POS/PLU, qui n'irait pas dans le sens des évolutions précitées pourra faire l'objet d'un sursis à statuer.