

PLAN LOCAL D'URBANISME Grand'Combe-Châteleu

RAPPORT DE PRESENTATION **EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS** **ET JUSTIFICATIONS**

Vu pour être annexé à la délibération en
date du 28 juin 2021

Le Maire



Réalisation

Atelier Le Phil - Urbanisme
21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES

1. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	5
1.1. LES CHAPITRES ET LES ORIENTATIONS DU PADD	5
1.2. TABLEAUX DE SYNTHESE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	21
1.3. UNE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE FORTE LIEE A UNE REDUCTION DES ZONES AU	23
1.3.1. Le potentiel de développement de l'habitat dans le premier PLU	23
1.3.2. Une réduction significative des zones AU	25
1.3.3. Des zones urbaines sensibles rendues inconstructibles	25
1.3.4. Des zones urbaines et à urbaniser étendues modérément	26
1.3.5. Tableau de synthèse	27
2. EXPOSE des motivations des orientations d'aménagement et de programmation (oap)	28
2.1. LA REFLEXION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	28
2.2. OAP 1 : SECTEUR DE LA PENTE	29
2.2.1. Choix du site	29
2.2.2. Justification des principes d'aménagement	31
2.2.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	33
2.3. OAP 2 : SECTEUR DE LA COMBOTTE	34
2.3.1. Choix du site	34
2.3.2. Justification des principes d'aménagement	36
2.3.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	37
2.4. OAP 3 : SECTEUR DU CLOS BERNARD	39
2.4.1. Choix du site	39
2.4.2. Justification des principes d'aménagement	41
2.4.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	42
2.5. OAP 4 : SECTEUR DE LA MOILLESEULE	44
2.5.1. Choix du site	44
2.5.2. Justification des principes d'aménagement	47
2.5.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	48
2.6. OAP 5 : SECTEUR DERRIERE LA VILLE	49
2.6.1. Choix du site	49
2.6.2. Justification des principes d'aménagement	51
2.6.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	53
2.7. OAP 6 : SECTEUR DES FORGES	54
2.7.1. Choix du site	54
2.7.2. Justification des principes d'aménagement	56
2.7.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	56
2.8. OAP 7 : SECTEUR DES CERNEUX	57
2.8.1. Choix du site	57
2.8.2. Justification des principes d'aménagement	59
2.8.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	59
2.9. OAP 8 : SECTEUR AUP	60
2.9.1. Choix du site	60
2.9.2. Justification des principes d'aménagement	61
2.9.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	61
2.10. OAP 9 : SECTEUR DES RASSEUX	62
2.10.1. Choix du site	62
2.10.2. Justification des principes d'aménagement	63
2.10.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	63
2.11. OAP 10 : SECTEUR DE MORESTAN	64

2.11.1. Choix du site	64
2.11.2. Justification des principes d'aménagement	65
2.11.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	65
2.12. OAP 11 : ENTREE DE VILLE / ANCIENNE SCIERIE	67
2.12.1. Choix du site	67
2.12.2. Justification des principes d'aménagement	68
2.12.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD	69
3. EXPOSE DES MOTIVATIONS DU REGLEMENT	70
3.1. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	70
3.1.1. La zone UA	70
3.1.2. La zone UB	76
3.1.3. Les zones UE	82
3.1.4. Les zones UJ	84
3.1.5. Les zones UX	86
3.2. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES A URBANISER ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	90
3.2.1. Les zones à urbaniser à court et moyen terme : IAU et IIAU	90
3.2.2. Les zones à urbaniser à vocation d'équipement : AUP	95
3.2.3. Les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques : AUX	98
3.2.4. La zone à urbaniser AUv	102
3.3. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	104
3.3.1. Les zones agricoles	104
3.3.2. Les zones naturelles	108
3.3.3. Bâtiments pouvant changer de destination	112
3.4. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONE	115
3.5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	116
3.5.1. Dispositions communes applicables à toutes les zones	116
A. Conditions de desserte des terrains par la voirie	116
3.5.2. Les emplacements réservés	119
3.5.3. Dispositions réglementaires liées aux linéaires commerciaux	120
3.5.4. Dispositions réglementaires liées aux espaces naturels	120
3.5.5. Dispositions réglementaires liées au patrimoine architectural	121
3.5.6. Sous-objectifs du PADD mis en œuvre avec la protection renforcée de préservation du patrimoine	125

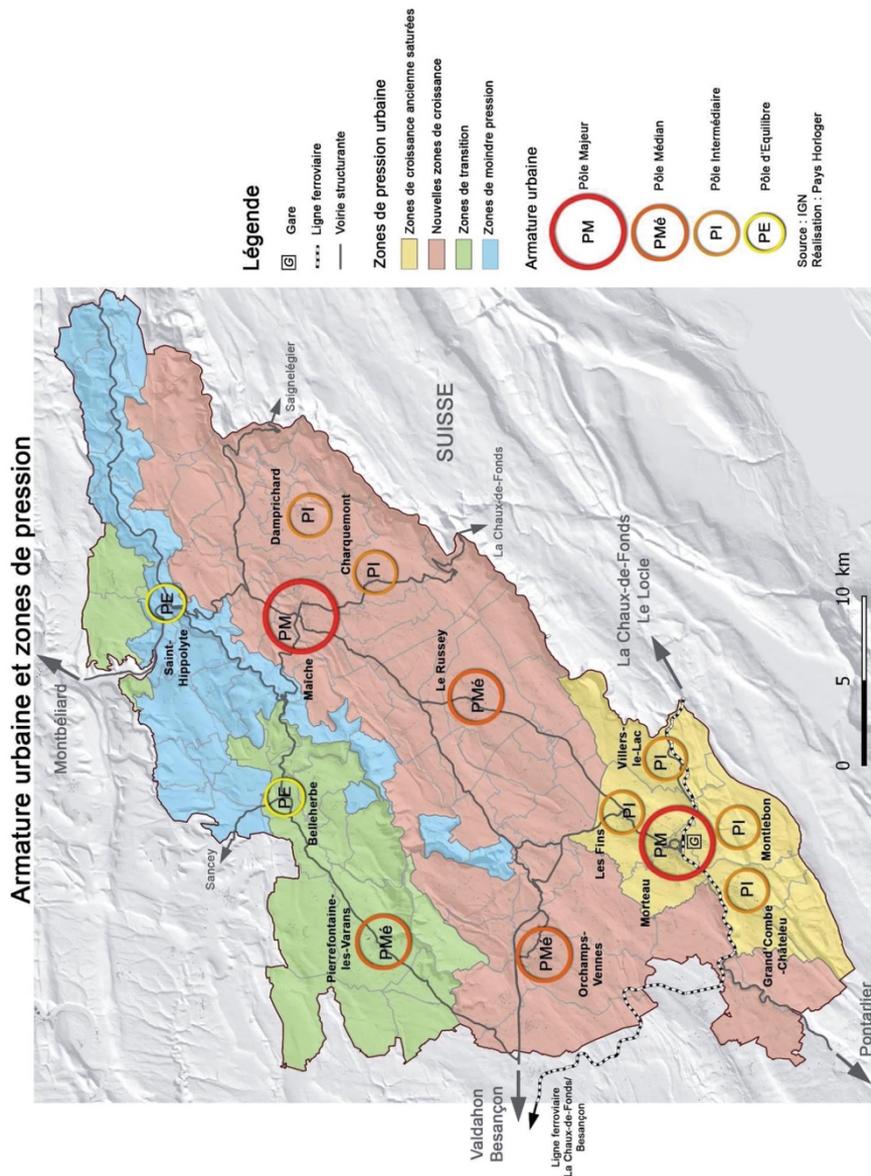
1. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1. Les chapitres et les orientations du PADD

ORIENTATION 1 : CONFORTER LA POLARITE DE GRAND'COMBE CHATELEU

Le présent PLU vise à renforcer la polarité de Grand'Combe Châteleu, à maintenir son dynamisme démographique et de conforter ses équipements.

La polarité de Grand'Combe Châteleu est reconnue par le SCOT du Pays Horloger qui l'identifie comme un pôle intermédiaire de son ossature urbaine. En tant que pôle relais, son rôle est structurant dans la dynamique territoriale. Le développement de Grand'Combe Châteleu permet d'équilibrer la répartition des services, des équipements et de l'habitat sur le territoire et d'autant plus que les potentialités de développement du pôle principal Morteau sont fortement limitées. L'ambition démographique est pleinement corrélée à son statut dans l'armature urbaine du territoire.



Carte de l'armature urbaine du SCOT du Pays Horloger

1.1. CREER LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT PERMETTANT DE CONFORTER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

- **GAGNER 315 HABITANTS A L'HORIZON 2035, ET AINSI D'APPROCHER LE SEUIL DES 1800 HABITANTS.**

La maîtrise du développement communal se traduit par la poursuite de la dynamique démographique des 15 dernières années. L'objectif de croissance annuelle s'élève ainsi à 0,97% par an permettant d'approcher le seuil des 1800 habitants en 2035.

Principes de traduction réglementaire

Les possibilités de développement offertes par le cadre réglementaire du présent PLU permettrait d'approcher les 1800 habitants en 2035 en tenant compte des capacités de densification douce du tissu urbain existant et en ouvrant parallèlement des secteurs à l'urbanisation.

1.2. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU TISSU ECONOMIQUE

- **OFFRIR DE NOUVELLES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT ET D'INSTALLATION AUX ENTREPRISES EN COHERENCE AVEC LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES**
- **PERMETTRE LA DIFFUSION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT, D'ACTIVITES DE SERVICES, DE PETITS COMMERCE OU DE PETIT ARTISANAT, COMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE RESIDENTIEL, AFIN D'ASSURER L'ANIMATION DU TISSU URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DU LIEN SOCIAL**
- **PERMETTRE AU PETIT TISSU ECONOMIQUE OFFRANT UN SERVICE DE PROXIMITE D'EVOLUER FAVORABLEMENT**
- **ENCOURAGER LA MOBILISATION DES FRICHES**

Principes de traduction réglementaire

6 secteurs de zone UX sont dédiés et réservés à l'activité économique. L'ensemble de ces zones est saturé. Les espaces non bâtis correspondent à des espaces de stockage.

Le potentiel de développement économique se résume à la friche de l'ancienne scierie (classé en zone UX) à l'entrée Nord et à l'extension Nord de la zone d'activités des Forges sur 0,64. Le développement de ce site est encadré par l'OAP.

La mixité fonctionnelle est permise dans l'ensemble des zones urbaines. Toute activité peut être autorisée en zone urbaine et zone d'urbanisation future, à condition qu'elle soit compatible avec le voisinage d'habitation. Les exploitations agricoles sont interdites.

1.3. ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

- **REpondre aux besoins immédiats en maintenant les équipements scolaires et liés à l'enfance**
- **PREVOIR L'EVOLUTION DU SITE DE LA BONADE**
- **RENFORCER LE POLE DE LOISIRS ATTENANT A LA SALLE POLYVALENTE**
- **FAVORISER L'INSTALLATION D'ACTIVITES LIEES AU DOMAINE DE LA SANTE**

L'animation de Grand'Combe Châteleu dépend fortement de la présence d'équipements pouvant satisfaire la vie associative locale et les besoins du quotidien des habitants. La commune compte des équipements sportifs et de loisirs et présente une offre de services aux particuliers intéressante. Il est essentiel de renforcer l'offre d'équipement, et en même temps de considérer que l'atteinte de l'objectif démographique à l'horizon 2035 est déterminante pour le maintien des équipements et des services locaux existants.

Principes de traduction réglementaire

La mixité fonctionnelle est permise dans l'ensemble des zones urbaines. Toutes les activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont admises dans ses zones, hormis les activités agricoles. Elles peuvent encourager l'installation d'activités liées au domaine de la santé.

Les équipements du Pré Rondot concentre la salle polyvalente, l'école et le périscolaire. Le classement en zone d'équipement UA assure la pérennité et l'évolution de cette centralité de services et d'équipements.

Les équipements publics et d'intérêt collectif et notamment de loisirs pourront se développer prioritairement dans le secteur de zone UE au lieu-dit de la Bonade. Il comprend actuellement le terrain de football et les vestiaires. Il peut potentiellement accueillir la création d'un stand de tir et de la loge de ski, de tels équipements manquent sur la commune. Créer un équipement sportif permet de répondre aux besoins associatifs.

1.4. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE

- **METTRE EN ŒUVRE UN CADRE REGLEMENTAIRE PERMETTANT D'APPLIQUER LES MESURES ENVISAGEES DANS LE CADRE DU PLAN CLIMAT AIR-ENERGIE TERRITORIAL**
- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION**
- **ENCOURAGER L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS D'APPROVISIONNEMENT EN ENERGIES RENOUVELABLES**
- **MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES**
- **PERMETTRE LE DEPLOIEMENT DU RESEAU DE CHALEUR ENTRE LES EQUIPEMENTS PUBLICS (ECOLES MATERNELLES ET SALLE DES FETES)**

La commune souhaite permettre le développement des dispositifs d'énergies renouvelables et améliorer la performance énergétique de ses bâtiments. Le règlement défini est souple en la matière, sauf lorsqu'il s'agit de préservation du patrimoine bâti ancien. Le PLU permet ainsi la mise en œuvre du PCAET du Val de Morteau.

Principes de traduction réglementaire

Le règlement permet l'installation de dispositifs d'amélioration de performance énergétique des constructions et de production d'énergie renouvelable, tout en exigeant qu'ils soient intégrés dans la toiture. Des dérogations par rapport à l'implantation peuvent être autorisées pour permettre l'installation d'une isolation par l'extérieure sur des bâtiments existants.

Dans les OAP des recommandations sont proposées pour favoriser la réduction des ombres portées sur les façades au sud et pour encourager l'orientation au sud des pièces à vivre.

1.5. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

- **POURSUIVRE LA DESSERTE DES SECTEURS NON DESSERVIS ET DES FUTURES ZONES D'EXTENSION EN TRES HAUT DEBIT**

L'accès aux communications numériques est un élément fort de l'attractivité de la commune. La commune de Grand'Combe Châteleu est déjà équipée en fibre optique.

Principes de traduction réglementaire

Pour toutes opérations d'ensemble, le règlement exige la pose de fourreau en attente en zones urbaines ou à urbaniser.

ORIENTATION 2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET RENFORCER LES ATOUTS DE GRAND'COMBE CHATELEU

2.1. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- **PERMETTRE L'AMENAGEMENT DE LA TRAVERSE POUR ATTENUER LE CARACTERE ROUTIER**
 - > METTRE EN PLACE LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLE A LA MOBILISATION DU FONCIER AUTOUR DE LA TRAVERSE
 - > STRUCTURER LA TRAVERSE A L'AIDE DU BATI
 - > ORGANISER LE STATIONNEMENT LE LONG DE LA TRAVERSE
- **CONFORTER LES CENTRALITES DE GRAND'COMBE CHATELEU**
 - > DONNER DE LA LISIBILITE AUX CENTRALITES ADMINISTRATIVES, COMMERCIALES ET DE SERVICES
 - > FACILITER LES DEPLACEMENTS DOUX VERS CES CENTRALITES
- **PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES**
 - > PERMETTRE L'URBANISATION DES COEURS D'ILOTS A VALORISER.
 - > S'APPUYER SUR LE RESEAU VIAIRE EXISTANT POUR COMPLETER LE TISSU URBAIN.
- **INTEGRER LES NOUVELLES ENTITES URBAINES AU TISSU URBAIN PRINCIPAL.**

Principes de traduction réglementaire

Les dents creuses aux abords de la Traverse ont fait l'objet d'OAP qui vise à favoriser leur densification.

La zone UJ en plus de préserver le cœur d'îlot, encourage l'implantation du bâti à l'avant de la parcelle. Le front bâti le long du Théverot sera consolidé et accentuera le caractère urbain au détriment du caractère routier.

Une règle favorisant le maintien des fonds de commerce du centre-bourg permet de garantir une vitalité commerciale dans un territoire à forte attractivité résidentielle. En effet, un linéaire commercial le long de la route départementale a été identifié au titre de l'article L151-16 autour duquel tout changement de destination en rez-de-chaussée est interdit.

Dans toutes les OAP sont précisés les cheminements piétons qui complètent le réseau viaire et facilitent l'usage des modes de circulation doux.

L'ensemble des zones d'extensions a été travaillé comme des greffes urbaines. Il s'agit soit de s'appuyer sur le système viaire existant pour optimiser les réseaux ou de compléter le maillage pour améliorer le fonctionnement urbain. Certaines zones AU permettent même d'utiliser de manière cohérente des espaces de respiration intra-urbain comme la zone AU de la Combotte.

La commune a mis en place les emplacements n°2, n°3 et n°5. Il s'agit soit de permettre l'aménagement de voirie pour améliorer leurs usages, soit d'acquérir des voies privées pour mettre en cohérence la circulation dans l'espace public et le traitement hivernal des rues.

2.2. MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

- **OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 202 LOGEMENTS**
- **DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS**
- **PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ENTRE 10 ET 15 LOGEMENTS/AN**
- **CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDES**
- **ADAPTER LE BATI EXISTANT AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES EN PERMETTANT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS**
 - > PERMETTRE LA CREATION DE LOGEMENTS PLUS PETITS ET NOTAMMENT DANS LES BATIMENTS EXISTANTS PRESENTANT UN POTENTIEL DE CREATION IMPORTANT (ANCIENNES FERMES, FRICHES ...).
- **FAVORISER L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS**
 - > LE TISSU EXISTANT DOIT POUVOIR ACCUEILLIR NON SEULEMENT L'EXTENSION DE LOGEMENTS EXISTANTS MAIS EGALEMENT PERMETTRE LA CREATION DE LOGEMENTS NOUVEAUX, AFIN DE S'ADAPTER AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES.

Assurer un dynamisme démographique est indispensable à la vitalité de Grand'Combe Châteleu, de ses équipements, de ses commerces et de ses services. L'attractivité résidentielle est fortement liée à la politique d'habitat de la commune.

58 logements seront nécessaires pour le simple maintien de la population en 2035 à celle de 2015. La commune a choisi de mettre en place les conditions réglementaires favorables pour atteindre l'objectif démographique de 1800 habitants environ, en permettant la création de 202 logements.

Le rythme de production de logements neufs observé les dix dernières années est de 9,8 logements par an. La production de logements induites par le scénario choisi permet ainsi d'assurer une poursuite du rythme de construction.

L'habitat à Grand'Combe Châteleu est constitué à 77% de maisons individuelles et 57,1 % de 5 pièces et plus. Or face au phénomène de desserrement des ménages, de diminution constante de leur taille, de vieillissement de la population, la réponse la plus adaptée en termes d'habitat est la création de logements plus petits.

Le tissu existant doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également permettre la création de logements nouveaux, afin de s'adapter aux évolutions démographiques.

La nécessité de produire du logement aidé va s'accroître avec le phénomène de raréfaction du foncier répondant à l'impératif de modérer la consommation d'espace. Dans un territoire attractif, les prix du logement vont augmenter. L'accessibilité au logement devra être assurée.

Principes de traduction réglementaire

Les OAP permettent de cadrer et d'encourager l'optimisation foncière des sites de développement choisis pour atteindre un rythme de production de logements satisfaisant l'objectif démographique.

L'exigence de densité minimale affichée dans les OAP permettra de varier les typologies en proposant des logements plus petits, pour s'adapter aux changements socio-démographiques. La diversification des typologies bâties facilitera aussi la création d'une offre de logements aidés.

Les règles de la zone UB permettent au tissu pavillonnaire d'évoluer. Les règles d'implantation moins contraignantes permettent aux maisons d'évoluer en se rapprochant des limites.

2 emplacements réservés, les 4 et 6, ont été mis en place pour créer du logements aidés.

2.3. AFFIRMER L'IDENTITE URBAINE ET PATRIMONIALE DE GRAND'COMBE CHATELEU, RENFORCER SON ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

- **PROTEGER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE DE GRAND'COMBE CHATELEU**
 - > INSCRIRE LES BATIMENTS REMARQUABLES DANS UN CADRE URBAIN PRESERVE
 - > PROTEGER LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES DES FERMES ANCIENNES
- **VALORISER LES NOYAUX PATRIMONIAUX ET LEURS FAÇADES**
 - > PRESERVER LES ESPACES DE RESPIRATIONS AUTOUR DES NOYAUX PATRIMONIAUX
 - > PRESERVER LES FAÇADES URBAINES REMARQUABLES
- **METTRE EN VALEUR LE CHEMIN DES FONTAINES**
 - > MATERIALISER LE CHEMIN POUR AMELIORER SA LISIBILITE

La labellisation de Grand'Combe Châteleu, Petite cité comtoise de caractère, est une reconnaissance de la valeur de son patrimoine bâti et de son importance au niveau régional. Ce réseau de 54 communes s'engage à travers une Charte à valoriser ce patrimoine.

Cette reconnaissance est double. La valeur du patrimoine de la commune et surtout la nécessité de le protéger est inscrite dans la Charte du futur Parc Naturel Régional du Doubs Horloger. La Charte du Parc Naturel Régional du Doubs Horloger évoque notamment la Haute Valeur Patrimoniale du territoire. Les prescriptions de protection définie dans le PLU en sont sa traduction locale.

Le patrimoine bâti ancien de Grand'Combe Châteleu est riche. 25,5% des résidences principales datent d'avant 1946.

Les ensembles bâtis remarquables identifiés bénéficient d'une protection renforcée. Les éléments architecturaux qui font leur qualité et leur identité sont protégés à l'aide de prescriptions particulières.

Principes de traduction réglementaire

La protection renforcée du patrimoine bâti ancien s'appuie sur l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Des prescriptions spécifiques à ce patrimoine ont été instaurées dans le règlement avec 2 niveaux de protections. Le premier niveau de protection présentes des dispositions générales et le second niveau définit des prescriptions spécifiques pour les bâtiments les plus remarquables. Elles portent sur les ouvertures en façade ou en toiture principalement.

Les prescriptions spécifiques permettent de préserver les éléments architecturaux les plus remarquables.

3 noyaux patrimoniaux parmi les plus remarquables et les plus caractéristiques ont été classés en zone UAp. La constructibilité y est limitée pour préserver les abords des fermes comtoises emblématiques de la commune.

Dans le hameau de la Moilleseule des dispositifs graphiques ont été mis en place pour imposer une implantation aux nouvelles constructions afin qu'elles n'altèrent pas le paysage de la rue. Ainsi, les fermes comtoises continueront de dominer l'espace public.

ORIENTATION 3 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

3.1. MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

- **SOIGNER LES ENTREES DE VILLE**
- **VALORISER LA TRAVERSEE URBAINE DU THEVEROT**
- **PRESERVER LES COUPURES VERTES ENTRE LES NOYAUX PATRIMONIAUX**
- **MAINTENIR LES ESPACES OUVERTS/DE RESPIRATION ENTRE LES ENTITES URBAINES QUI PARTICIPENT A LA QUALITE PAYSAGERE**
- **TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT**
- **ENCOURAGER LA REOUVERTURE PAYSAGERE DU DOME DU CHATELEU**

La commune de Grand'Combe Châteleu s'inscrit dans un site naturel et paysager riche et diversifié. 3 unités paysagers composent la structure paysagère de Grand'Combe Châteleu :

- la vallée du Doubs,
- le piémont agricole et paysager,
- la plateau forestier et ses clairières agricoles.

L'ensemble des atouts paysagers sera préservé par la mise en place de règles garantant de leur valorisation.

Principes de traduction réglementaire

Aucune opération d'extension n'est permise en entrée d'agglomération sur l'ensemble de l'artère principale.

La mobilisation de la friche de l'ancienne scierie, à l'entrée Nord, est encouragée par le classement en zone UX. De plus, une OAP a été mis en place pour encadrer le développement de l'activité sur ce site et favoriser l'intégration paysagère des bâtiments actuels ou à édifier.

La traversée urbaine du Théverot est préservée par un classement en zone N, sauf aux abords des scieries. Les constructions devront respecter un recul minimale de 6 mètres depuis les berges.

Les nouvelles franges urbaines seront obligatoirement traitées car les OAP imposent la création d'une transition végétale.

En plus du classement en zone naturelle ou agricole, les éléments du patrimoine environnemental et paysager sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. (Titre I ; Article 11-12). Les prescriptions de protection concernent à la fois les haies, les bosquets, les arbres remarquables des milieux ouverts et à proximité des fermes, ainsi que les ripisylves du Théverot.

Le règlement encadre les destinations et utilisation du sol de manière à limiter les impacts paysagers. De plus des dispositions et règles spécifiques visant à encadrer les aspects des constructions et leurs insertions dans le site ont été inscrites dans les articles encadrant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Les coupures vertes entre les noyaux patrimoniaux ont fait l'objet de mesures particulières :

- La zone Aa entre le site d'extension de la Combotte et le centre-bourg, permet de maintenir la coupure verte soulignant l'ensemble patrimoniale du Bas de Grand'Combe.

- La zone Aa aux Rasseux permet de maintenir les ouvertures sur le hameau des Cordiers et les franges des Bois du Fourgs.

- Le maintien de la coupure d'urbanisation telle qu'identifier dans le Plan de Parc au lieu-dit Les Forges est permis par un découpage de zones urbaines contenu autour de l'existant. Seule une extension mesurée de la zone d'activité est permise, afin de permettre le desserrement des entreprises présentes dans la zone.

Aucune extension ou rapprochement entre les écarts n'est permis. Les coupures vertes entre le bourg principal, Morestan, Cornabey sont préservées

L'espace de reconquête paysagère du Dôme du Châteleu est permise par un classement en zone agricole sur plus d'une vingtaine d'hectare.

3.2. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES

- **PRESERVER LES HABITATS ET CORRIDORS ECOLOGIQUES LIES AUX MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES, D'IMPORTANCE REGIONALE ET NATIONALE**

> PRESERVER LES BERGES DU THEVEROT DANS SA TRAVERSEE URBAINE

- **RESTAURER LES STRUCTURES RELAIS DANS LES MILIEUX OUVERTS**

> LES STRUCTURES RELAIS CORRESPONDENT AUX ZONES DE VERGERS, DE JARDINS, D'ARBRES ISOLES, HAIES ET ROSELIERES.

- **TENIR COMPTE DES SECTEURS HUMIDES DANS LES CHOIX D'URBANISATION**

Le territoire communal comprend 3 périmètres d'inventaires (ZNIEFF de type 1), 2 secteurs d'arrêt préfectoral de protection du biotope en milieu rupestre, et 2 sites naturels inscrits au titre de la Loi de 1930.

Les éléments de la nature ordinaire participent à la qualité des milieux ouverts : milieux péri-urbains, lisières, haies et bosquets et ripisylves.

Principes de traduction réglementaire

L'ensemble des zones sensibles et remarquables a été classé en zone naturelle inconstructible.

En plus du classement en zone naturelle ou agricole, les éléments du patrimoine environnemental et paysager sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. (Titre I ; Article 11-12). Les prescriptions de protection concernent essentiellement les haies, les bosquets et les arbres remarquables situés en milieu ouvert.

Les zones humides identifiées en milieu urbain ont fait l'objet d'un classement particulier, notamment la dent creuse à l'arrière de la pharmacie inscrite en zone N. La zone humide située dans la zone d'activités a fait l'objet de prescription spéciales dans l'OAP correspondante.

La présence de la Gagée jaune a été observée sur les franges du hameau de Morestan. Le secteur a intégralement été classé en zone naturelle.

3.3. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES NATURELS

- **MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE EN S'ASSURANT QUE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL NE SE FASSE PAS AU DETRIMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE**
- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**
- **PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES AUX ABORDS DES POINTS DE TRAITE**

Une concertation spécifique de la profession agricole a eu lieu pour préciser les enjeux et identifier les projets de chaque exploitants. Les zones agricoles constructibles correspondent bien aux secteurs où sont implantés les sièges et le points de traite.

Principes de traduction réglementaire

L'ensemble des espaces valorisés par l'agriculture a été classé en zone agricole, y compris l'espace de reconquête paysagère du dôme du Châteleu. Cette reconquête paysagère et pastorale concerne une vingtaine d'hectare. Cette superficie restituée à l'activité agricole permettra de compenser les pertes liés au développement de l'urbanisation projetée.

Deux secteurs agricoles inconstructibles Aa ont été définis à proximité de l'espace bâti pour maintenir les espaces de respirations urbaines et tenir à distance les constructions agricoles.

Les zones agricoles sensibles pour le paysage et l'environnement, et celles exposées aux risques, ont été classé en zone naturelle. Il s'agit principalement des terres aux abords du Doubs aux lieu-dits des Seignes et des Douffrans.

La diversification est permise par le règlement puisque toutes constructions ou installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole sont permises.

L'ensemble des projets recensés dans le cadre de la concertation agricole seront permis et encadrés par le présent règlement. De plus, un secteur de zone AUp a été inscrit à Morestan pour permettre la création d'une ferme pédagogique. Un secteur de zone spécifique Ab a été mis en place pour permettre l'installation de plusieurs abris pour animaux en lien avec la ferme pédagogique, alors que le règlement de zone A ne permet d'en réaliser un seul par îlot.

Les OAP pour les zones d'extension dont les accès à créer correspondent aux chemins d'exploitation actuels et si les îlots agricoles ne sont pas accessibles par ailleurs, doivent prévoir une alternative dans leur aménagement. Ainsi l'ensemble des accès aux sites agricoles seront préserver.

3.4. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU

- **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT**

La commune est sujette aux risques de mouvements et de glissements de terrain, au phénomène retrait gonflement des sols argileux, et aux inondations. Le PADD rappelle la présence de ces risques. Le projet de développement s'est construit en cohérence avec les documents cadres supérieurs, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risques.

Toute activité peut être autorisée en zone urbaine et zone d'urbanisation future, à condition qu'elle soit compatible avec le voisinage d'habitation. Le développement des ICPE est encadré en zone urbaine mixte UA et UB.

Principes de traduction réglementaire

Les nouvelles constructions et les opérations d'ensemble pourront être réalisées dans les secteurs exempts de tout risque répertorié. Dans les périmètres où les aléas existent mais ne génèrent pas d'inconstructibilité, il est rappelé dans le règlement les moyens de limiter l'exposition au risque (pour le phénomène de retrait gonflement des sols argileux ou des remontées de nappe...)

De plus, une étude de sol est exigée au moment du dépôt du permis de construire pour les projets situés dans les zones d'aléa moyen à fort liées aux glissements de terrains ou au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux. La constructibilité sera conditionnée aux résultats de cette étude.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les zones exposées au risque de glissement de terrain identifiées et dans les dolines ou cavités karstiques.

3.4. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

- **TENIR COMPTE DES CAPACITES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT**

La station d'épuration de Grand'Combe Châteleu présente une capacité nominale de 9000 Équivalent-Habitant. Actuellement, la charge entrante est de 2500 Équivalent-Habitant. La station d'épuration est donc suffisamment calibrée pour absorber les charges supplémentaires générées par la population nouvelle visée à savoir 315 habitants. Le réseau d'assainissement collectif est présent dans l'ensemble du réseau urbain, seuls 73 foyers ne sont pas raccordés.

Principes de traduction réglementaire

Au paragraphe B de l'article 1 des dispositions communes du règlement visent à encadrer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

De plus, le règlement limite l'imperméabilisation des sols dans les seconds paragraphes des articles 3 concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

ORIENTATION 4 : OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

4.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

- **PRENDRE EN COMPTE LES DENTS CREUSES OU LES ENSEMBLES DE DENTS CREUSES PRESENTANT UNE CAPACITE D'AMENAGEMENT FORTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**
> 5,5 HA DE DENTS CREUSES ONT ETE IDENTIFIEES COMME MOBILISABLES. 0,7 HA DE CES DENTS CREUSES POURRONT ETRE OPTIMISEES GRACE A DES DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES. ON ESTIME QUE 65 NOUVEAUX LOGEMENTS POURRAIENT Y ETRE CREES.

- **CONSIDERER LE TISSU BATI EXISTANT COMME UN RESERVOIR DE LOGEMENTS**
> NOUS ESTIMONS QUE 10 NOUVELLES RESIDENCES PRINCIPALES SERONT ISSUES DU PARC DE LOGEMENTS OU DE L'ENVELOPPE BATIE EXISTANTE*

Le tissu existant pourra absorber au minimum 36% de la production ou de la mobilisation de logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique. Il s'agit au total de 75 logements.

- **MOBILISER LES FRICHES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE**
> VALORISER LA FRICHE EN ENTREE DE VILLE PRESENTANT UNE SUPERFICIE DE 0,76 HA

- **DEVELOPPER LES ACTIVITES TERTIAIRES DANS LES BATIMENTS COMMUNAUX**
> DEPLOYER DES SERVICES MEDICAUX DANS ENVIRON 100 M2.

Grand'Combe Châteleu présente un potentiel de dents creuses mobilisables de 5,5 ha pour le développement de l'habitat. On estime qu'entre 65 et 75 logements pourront y être créés.

Le parc de logements vacants (4,6 % en 2014) est plus faible que la moyenne départementale. Il est le signe d'un marché de l'habitat très tendu, où l'offre est très insuffisante. Le présent projet intègre l'hypothèse suivante : une dizaine de logements vacants seront remobilisés durant les 15 années du PLU.

L'estimation de la création de logements au sein de l'enveloppe bâtie est importante : 85 logements au total. Ainsi plus de 40% de logements à créer pour satisfaire l'ambition démographique le seront dans l'enveloppe urbaine actuelle.

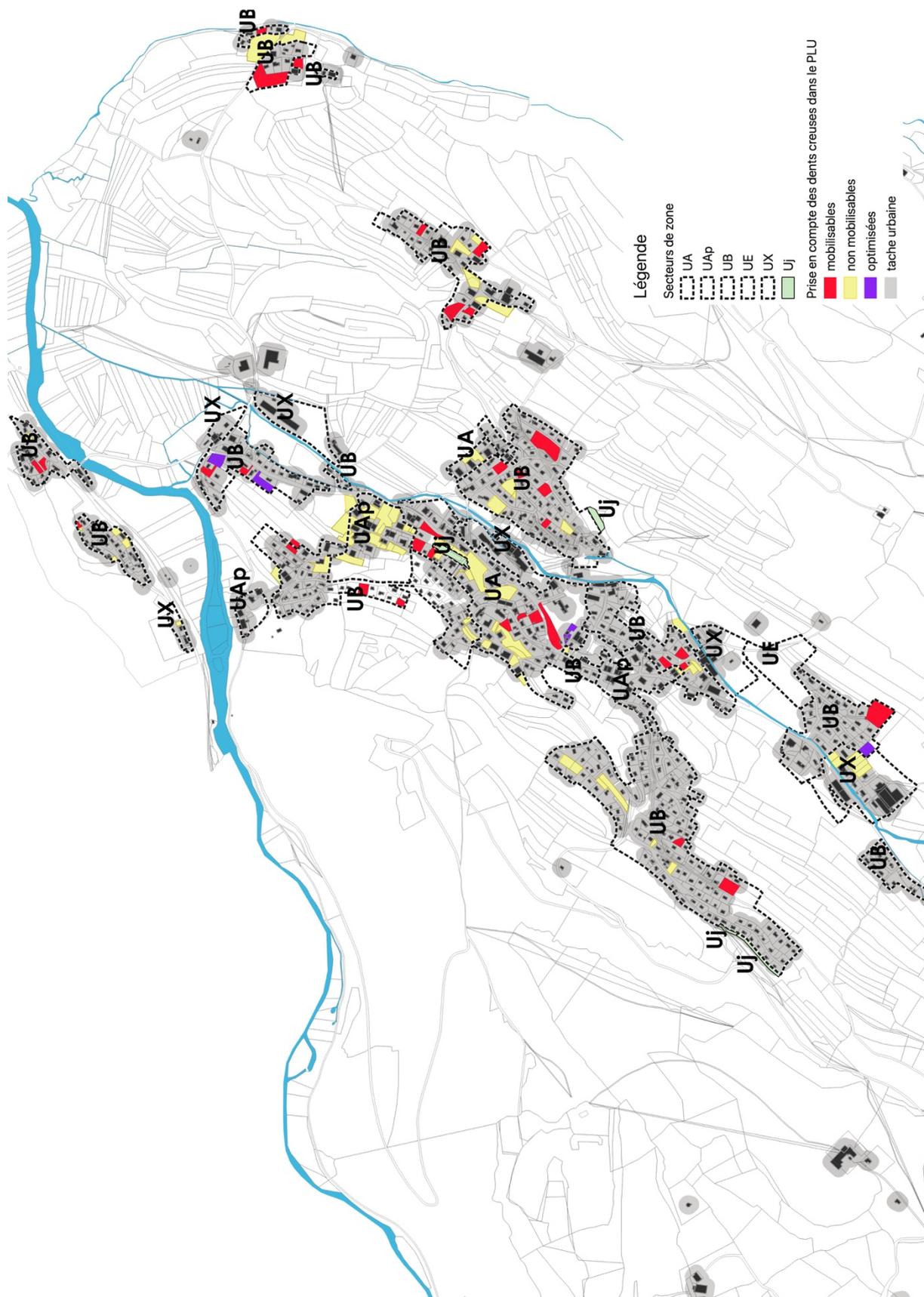
Principes de traduction réglementaire

L'analyse fine du potentiel intra-muros et sa caractérisation, dans la tâche urbaine, au plus près de la réalité urbaine, a permis de définir un potentiel en dents creuses constructibles de 3,2 hectares. (cf carte ci-dessous)

La part de vacance peut diminuer sur la commune, le nombre de logements susceptible d'être mobilisés y est corrélé.

La mise en place des emplacements réservés 4 et 6 favorise la création d'une douzaine de logements aidés.

Deux OAP au lieu-dit des Cerneux favorise la création de logements en collectif. Il s'agit de 2 sites à proximité de l'artère principale et du centre-bourg qui peuvent accueillir des formes plus denses de manière intégrée.



Carte de comparaison des dents creuses retenues avec le zonage des secteurs urbains

La tache urbaine dans laquelle les dents creuses ont été inventoriées ne correspond pas aux limites de zones urbaines constructibles du PLU approuvé.

1,8 ha des dents creuses non retenues sont situées en zone UAp, secteur de zone patrimoniale, non constructible. D'autres dents creuses, à Cornabey, présentant une superficie de 0,8 ha, certes situées dans la tache urbaine, n'ont pas été classées en zone urbaine en raison de leur caractère humide.

La part des dents creuses à mobiliser au sein des zones urbaines est bien donc plus importante et s'approche des 50 %.

Les dents creuses stratégiques (en violet) ont, soit fait l'objet d'un emplacement réservé pour la création de logements aidés ou l'objet d'une OAP qui organise leur mobilisation.

4.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

- **CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DES SITES PRESENTANT UNE SUPERFICIE MODEREE**
 - > LES SITES D'EXTENSION PERMETTRONT LA CONSTRUCTION DE 120 LOGEMENTS A MINIMA. 7,9 HA SERONT MOBILISES EN EXTENSION POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT.
 - > LES SITES CHOISIS POUR LE DEVELOPPEMENT PERMETTENT D'AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN EN RENFORÇANT LE MAILLAGE VIAIRE.
- **INSTAURER UNE DENSITE A APPLIQUER POUR LES EXTENSIONS**
 - > APPLIQUER UNE DENSITE MOYENNE VARIANT DE 12 A 17 LOG/HA ADAPTEE A LA CONFIGURATION DES SITES D'EXTENSIONS.
- **S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE**
 - > OPTIMISER L'USAGE DES RESEAUX EXISTANTS

L'effort de modération de la consommation foncière réside principalement dans la réduction des zones AU du document actuel et la mise en place d'une densité moyenne brute de logements. Elle permet de contrôler la consommation foncière, mais aussi de diversifier l'offre de logements. (cf. Partie détaillée au 3.1)

On peut toutefois noter que la modération de la consommation effective est forte en ce qui concerne **les espaces à vocation d'habitat**. Entre 2007 et 2016, la consommation foncière observée pour le développement de l'habitat était de 10,5 ha, soit une consommation annuelle de 1,05 ha. Le projet de PLU met en place des conditions favorables à la consommation de 8,9 ha* sur 15 ans, soit une consommation annuelle potentielle de 0,59 ha.

(*extension de zones U estimées à 1,1 ha et 7,8 ha de zones AU cf détails au chapitre 1.3 dédié à la modération de la consommation foncière)

Cette modération se traduirait par une réduction de près de la moitié de la consommation foncière annuelle.

Principes de traduction réglementaire

Les zones urbaines du PLU ont été resserrées autour des zones participant le mieux à l'amélioration du fonctionnement urbain et respectant le mieux les critères paysagers, écologiques, urbains, d'ensoleillement, (cf. analyse du diagnostic urbain). Ainsi, le choix des sites de développement permettra de consolider l'enveloppe urbaine existante.

Les superficies des zones AU non urbanisées du premier PLU ont été divisées par 2.

La mise en place d'une densité moyenne dans les OAP est un moyen de réduire la consommation foncière et d'optimiser l'utilisation du foncier encore disponible.

4.3. ECHELONNER LA CONSOMMATION FONCIERE

- **INSTAURER DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Principes de traduction réglementaire

2 catégories de zones AU ont été instaurées. Le site d'extension au sud du Clos Bernard a fait l'objet d'un classement en zone IIAU. Cette zone de 1,7 ha sera mobilisée à long terme, une fois que l'ensemble des zones IAU auront été urbanisées.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites au règlement sont strictes. Elles ne permettent l'ouverture à l'urbanisation d'un seul site à la fois. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone est conditionnée à l'avancement du « remplissage » de la zone en cours d'urbanisation.

Plus précisément, il est possible d'ouvrir une nouvelle zone AU :

- si 50% des lots de la zone ont été surbâti ;
- si 50% de la superficie de la zone a été surbâtie.

L'absence de maîtrise foncière sur l'ensemble des zones AU ne permet pas de définir un ordre précis d'ouverture des zones AU.

1.2. Tableaux de synthèse du projet de développement de l'habitat

	TCAM	Nombre d'habitants supplémentaires en 2035	Logements nécessaires au maintien de la population	Rythme construction (Logements/an)	Logements à créer
<i>Scénario</i>	0,97%	315	58	10,1	202

Scénario de développement démographique du PLU

TCAM	Pop. Initiale 2015	Pop. 2035	Logements en intra-muros	Logements en extension	Consommation foncière en extension	
					2020-2032	2032-2035
0,97%	1477 habitants	1792 habitants	85 logements	120 logements	5,6 ha	1,7 ha

*Répartition des logements à produire en intra-muros et en extension
Consommation foncière générée en extension*

Optimisation des dents creuses				Dents creuses mobilisables		
U	superficie	densité	nb logements	superficie	densité	logements
ER 4	0,1	36,4	4	4,9	10	49
ER 6	0,2	36,4	8			
OAP Cerneux	0,2	40,0	8			
OAP Cerneux	0,1	46,2	6			
	0,7	39,7	26			49
				5,5		75

EXTENSIONS

IAU	superficie	densité moyenne brute	nombre moyen de logements	IIAU	superficie	densité moyenne brute	nombre moyen de logements
Pente	0,9	12	12	Clos Bernard	1,7	17	30
Chapelle	1,6	14	22				
Clos Bernard	1,3	17	22				
Moilloseule	0,8	15	12				
Derrière Ville	1,0	17	20				
	5,6	15	88		1,7	17	30
TOTAL					7,2		118

total logements	193
total superficie	12,8
densité moyenne	15

Répartition de la production de logements	
Mobilisation LV	10 5%
intra-muros	75 37%
extension	118 58%
	203

Répartition de la production de logements dans le PLU de Grand'Combe Châteleu

La zone d'extension de Morestan de 0,6 ha n'est pas intégrée dans ce tableau. Le permis d'aménager a été accordé en 2019 et il prévoit la création de 8 logements. L'équilibre de développement urbain n'est pas remis en cause. Le projet s'intègre pleinement dans les objectifs de production de logements.

1.3. Une modération de la consommation foncière forte liée à une réduction des zones AU

1.3.1. Le potentiel de développement de l'habitat dans le premier PLU

Depuis l'approbation du PLU de 2007, 5 sites d'extension ont été mobilisés. Il s'agit de :

- la zone AU1 de la Côte Lachard : 1 ha
- la zone AU1 des Forges ou Grandes routes : 0,9 ha
- la zone AU1 du Clos Bernard : 1,8 ha
- la zone AU1 du Pré Rondot : 1,7 ha
- la zone AU1 Derrière la ville : 1 ha

Au total, 6,4 ha de zone AU1 ont été consommés.

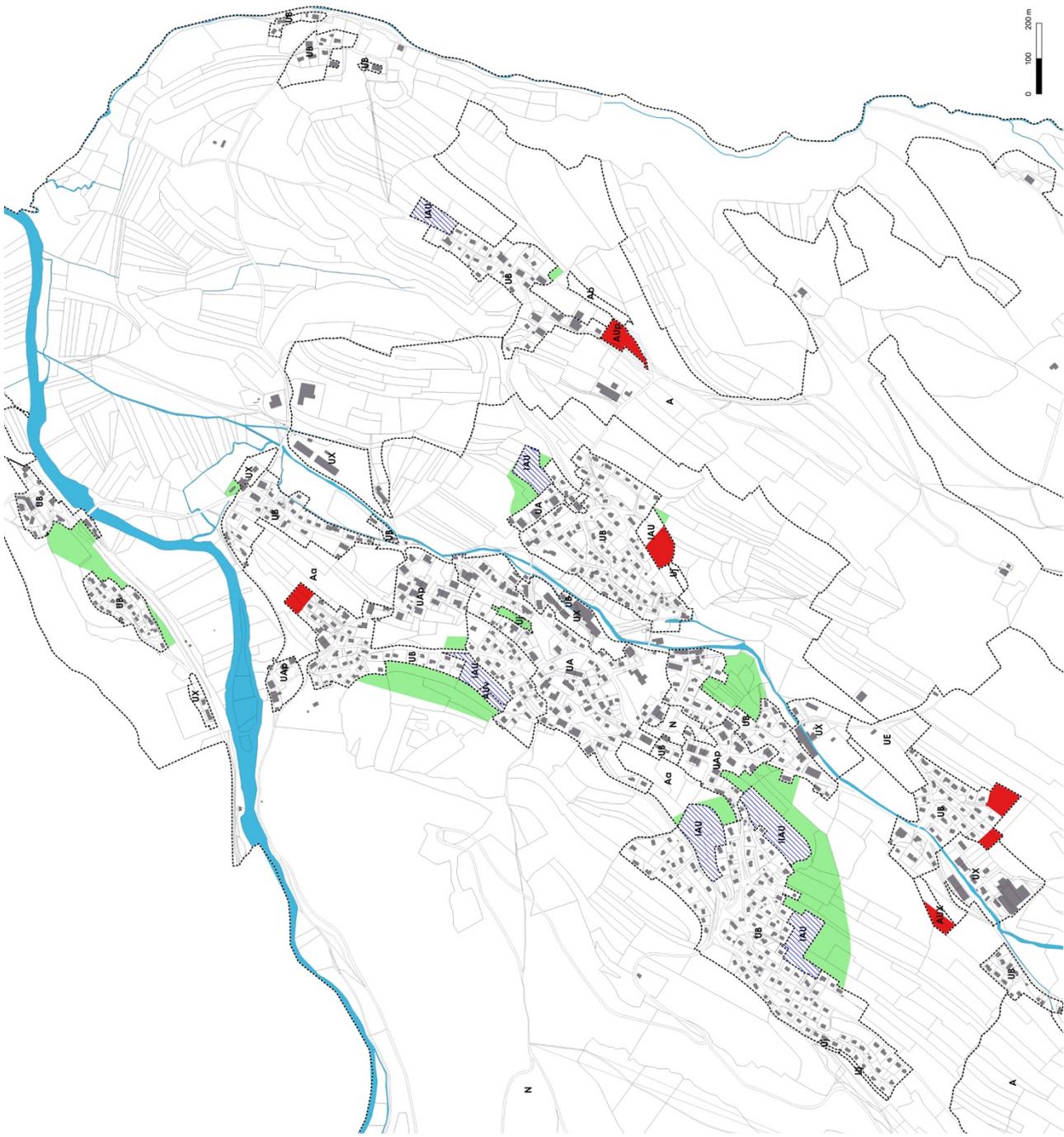
Le précédent PLU permettait environ l'urbanisation de 22 ha de zones AU à vocation d'habitat.

Le présent PLU prévoit le classement de 7,8 ha de zone IAU et IIAU à vocation. 0,2 ha de zone AUv sont nécessaires à la cohérence urbaine de la zone d'extension dit de La Pente.

L'ensemble de ces terrains correspond à des terres agricoles exploitées.

Carte de l'évolution des zones urbaines et à urbaniser entre le premier PLU et le projet de PLU

- Evolution des zones AU et U
- nouvelles zones U ou AU
- Zones U ou UA reclassées en zone A ou N
- Zones AU maintenues



1.3.2. Une réduction significative des zones AU

Le projet de PLU prévoit le déclassement de près de **12,1 ha de zone AU1 ou AU2**.

33 % des superficies des zones AU disponibles (non aménagées) du premier PLU ont été retenues dans le projet.

Les zones à urbaniser supprimées

1 secteur a été abandonné. Il s'agit du clos Vouillot en zone AU2 d'une superficie de **1,96 ha**. Cette zone est située dans la zone rouge du PPRI du Doubs Amont. Cette servitude rend le secteur inconstructible.

4 secteurs ont été réduits pour permettre la prise en compte des enjeux paysagers, écologiques, ou la présence de risques naturels.

Le secteur de la Pente

La partie nord a été reclassée en zone naturelle. **2,85 ha** sont rendu à la zone naturelle. Cette partie est difficilement accessible et le bouclage par la rue Le Tartey rendu délicat par l'étroitesse des voies. Ce déclassement permet aussi de réduire l'impact sur le grand paysage de la commune. L'insertion paysagère de la partie sud a pu être traitée dans l'OAP.

Il est à noter que le secteur de zone AUv de 0,2 ha sera exclusivement mobilisé pour la création de voirie.

Le secteur de la Combotte

Le nouveau découpage de zone AU suit la topographie et favorise la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions. Le talus est protégé dans l'OAP. Les parties exclues du site d'extension étaient les plus exposées. Leur urbanisation aurait fortement altéré les vues et les abords de la Chapelle. **0,5 ha** ont été ainsi intégrés à la zone agricole.

Le secteur AU de La Moilleseule

Les limites de la zone AU ont été définies en suivant les zones exposées au risques naturels. Le nouveau découpage permet aussi de préserver les vues lointaines sur les fermes comtoises les plus remarquables et protégées. **0,65 ha** ont été reclassées en zone naturelle.

Le secteur du Clos Bernard

Il s'agissait dans le premier PLU de la zone d'extension la plus importante en termes de superficie. De nombreuses amorces ou antennes drainent ce site. Le découpage retenu s'appuie sur le maillage viaire, tout en permettant de « fermer » les boucles. Les zones à urbaniser restantes sont resserrées aux abords de l'existant afin de réduire leur impact dans le grand paysage. Une zone humide a également été reclassée en zone naturelle.

Une réduction de **6,3 ha** a été réalisée sur ce site.

1.3.3. Des zones urbaines sensibles rendues inconstructibles

Élargissement des zones urbaines patrimoniales

Les hameaux historiques et plus particulièrement ceux présentant la plus forte représentation

de fermes inscrites, remarquables ou protégées ont fait l'objet d'un classement en zone UAp. Ce secteur admet uniquement la construction d'annexes. La constructibilité y est très réduite.

Les zones UAp au « Bas de Grand'combe » et au « Bois du Fourg » sont nouvelles. Cette zone UAp représente 3,1 ha.

La zone UAp des Cordiers a été élargie sur 0,2 ha, le long de la rue de la Pente pour des motifs paysagers sur

Par ailleurs, certaines zones urbaines (U) ont été rendues inconstructibles pour des motifs écologiques ou paysagers. Elles représentent au total **2,4 ha**.

Création de la zone UJ

Dans le bourg principal, la zone N située en cœur d'îlot entre la Traversée et la rue Les Cordiers a été élargie et classée en zone UJ. Sa superficie est de 0,25 ha. Il s'agit d'une zone inconstructible.

Des enjeux écologiques forts en milieu urbain

La présence de la Gagée jaune a été observée sur les franges du hameau de Morestan. Le secteur a intégralement été classé en zone agricole inconstructible.

La suppression de la zone urbaine de 1,3 ha entre la Cote Brune et le Pont de la Roche permet de maintenir les contours des écarts et ainsi leur lisibilité. Ces 2 entités urbaines enclavées entre la RD 437 et les affleurements roches, à distance du centre, doivent pouvoir évoluer modérément. De plus, la Cote Brune se situe dans le site inscrit du Défilé du Coin de la Roche. Cette évolution du plan de zonage permet de contenir l'impact paysager à l'urbanisation existante.

1.3.4. Des zones urbaines et à urbaniser étendues modérément

Des zones urbaines équipées nouvellement classées

A contrario, le projet de PLU réinterroge la limite de certaines zones urbaines. Celles-ci ont été exceptionnellement étendues par endroit sur **1,1 ha**.

Les zones urbaines nouvelles se justifient de par leur caractère équipé et accessible. 3 sites bénéficient de ce classement. Leur mobilisation permettra d'optimiser l'usage des réseaux et des voiries existantes. Il s'agit d'une forme particulière de modération de la consommation foncière. Aucune nouvelle voirie devra être créée pour accéder à ces espaces.

Les nouvelles zones à urbaniser

La création de la zone d'extension de Derrière la ville II permettra de créer un bouclage entre la rue les Martelières et la rue de Derrière la ville. La topographie du site est adaptée à une opération d'ensemble dense et intégrée. La zone compte 0,83 ha.

40 ares de la zone était déjà classée en U. L'extension urbaine ne concernerait donc que 0,43 ha. Cette consommation est nécessaire car elle apporte de la cohérence au fonctionnement urbain.

Zones à urbaniser n'ayant pas la vocation d'habitat

La zone AUX permet l'extension modérée de la zone d'activités des Forges. Par rapport au zonage du PLU précédent, 0,35 ha supplémentaires ont été classés en zone AUX pour donner de la cohérence au découpage.

Son aménagement permet le desserrement des entreprises déjà présentes dans la zone. La zone AUp est strictement réservée à la création de la ferme pédagogique sur 0,62 ha.

1.3.5. Tableau de synthèse

Le projet de PLU restitue 12,2 ha de zones urbaines ou à urbaniser aux zones naturelles et agricoles.

	Reclassées en A ou N	Nouvelles zones U ou AU	DIFFÉRENCE
Zones urbaines	2,7 ha	1,1 ha	-1,6 ha
Zones à urbaniser	12,1 ha	1,5 ha	- 10,6 ha
TOTAL	14,8 ha	2,6 ha	-12,2 ha

NB : L'espace de reconquête paysagère au Dôme du Châteleu répartie sur une vingtaine d'hectare est restituée à l'activité agricole. Elle permettra de compenser les pertes liés au développement de l'urbanisation projetée.

2. EXPOSE DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. La réflexion à l'échelle de la commune

Le choix des sites est issu de l'analyse du potentiel en extension et de l'analyse multicritère du diagnostic urbain. La commune est soumise à certaines contraintes, environnementales ou en termes de risques (PPRI, mouvement de terrain, retrait gonflement d'argile), qui conditionnent en grande partie le choix des sites d'extension.

Ainsi, la commune est soumise au PPRI du Doubs Amont, mais également à des contraintes liées aux zones humides ou aux installations classées. Les contraintes sont également celles de la topographie, de l'exposition solaire, de la morphologie et du fonctionnement urbain ou des réseaux.

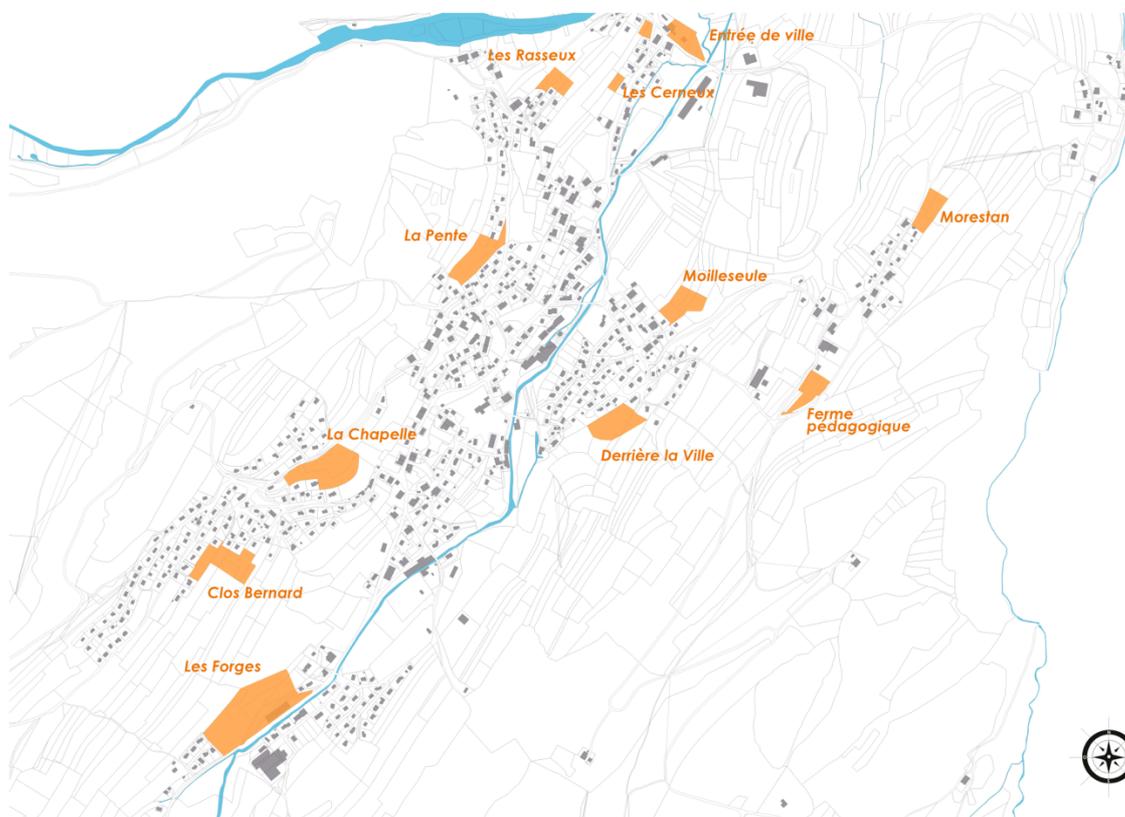


Figure 1 : Localisation des OAP

2.2. OAP 1 : secteur de La Pente

2.2.1. Choix du site

Situation et limite

Le secteur est situé entre la rue de La Rochotte et la rue de La Pente, intercalé dans une zone d'habitat pavillonnaire.

- Limite nord-est : limite de la rue de La Pente
- Limite nord-ouest : limite définie par un alignement par rapport à l'urbanisation actuelle pour minimiser l'impact visuel sur le coteau.
- Limite sud-est : limite de la zone pavillonnaire.
- Limite sud-ouest : limite de la rue de La Rochotte

Réseaux

Un réseau d'assainissement séparatif est présent autour du site, rue de La Pente en particulier (DN 160 EU et DN 150 EP) et permet d'envisager un raccordement par simple extension du réseau et un écoulement gravitaire des effluents. Un bouclage des réseaux AEP peut être envisagé entre la rue de La Rochotte et la rue de La Pente.



Figure 2 : réseaux d'assainissement et AEP secteur de La Pente

Exposition

Le site est bien exposé et ne présente pas de masque solaire lointain important. Il offre un potentiel de rendement solaire thermique de 80 à 100% suivant l'orientation du bâti.

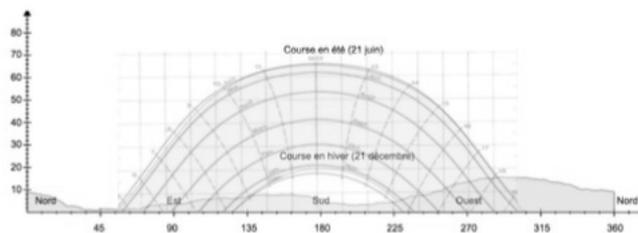


Figure 3 : diagramme solaire

Relief

Le terrain d'une pente moyenne d'environ 20%, ne présente pas globalement de difficultés en termes de relief. Le relief est marqué par deux talus arborés.



Figure 4 : situation et topographie du secteur

Enjeux environnementaux et paysager

- Le site est en dehors des zones d'inventaire et de la trame verte et bleue
- L'enjeu environnemental lié à la consommation d'espace concerne la prairie et les haies existantes L'enjeu est également paysager en raison de l'exposition sur le coteau > **l'OAP prévoit la protection des talus arborés et un aménagement paysager en entrée d'opération**

Thématique	Enjeux	Traduction OAP	Incidence résiduelle
Milieux naturels	Prairies et haies	- Préservation des arbres et talus identifiés au schéma d'aménagement	Faible
Paysage	Forte visibilité sur les coteaux	- Aménagement paysager sur le secteur non constructible	Faible à moyenne
Santé publique	-		Nulle
Ressource en eau	Gestion de la ressource		Nulle

Figure 5 : extrait de l'évaluation environnementale

Zone humide

Les sondages pédologiques n'ont pas relevé de profils humides sur le site. Pas de plantes hygrophiles non plus.



Figure 6 : Expertise zone humide - extrait de l'Évaluation Environnementale

Risques

Le site n'est pas concerné par le PPRI, et l'enjeu est faible pour le risque retrait-gonflement d'argile.

La zone est partiellement en aléas fort glissement de terrain (atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25). La partie du secteur concerné par l'aléa fort a été classé en zone AUv. Ce secteur de zone n'admet que la création de voirie et exclue toute autre construction. Il s'agit de l'unique ouvrage autorisé en zone d'aléa fort.

Toutefois, **une étude de sol de 2013** (rapport d'étude géotechnique du 04 juillet 2013), réalisée dans le cadre d'un ancien projet d'aménagement sur le site, stipule que les caractéristiques mécaniques des sols sont « bonnes » à « très bonnes », et également que les tassements différentiels sont **admissibles**. L'étude précise « qu'une étude de sol complémentaire en mission G12 Norme NF P 94-500 est nécessaire pour prédimensionner les dallages et les fondations des pavillons. »

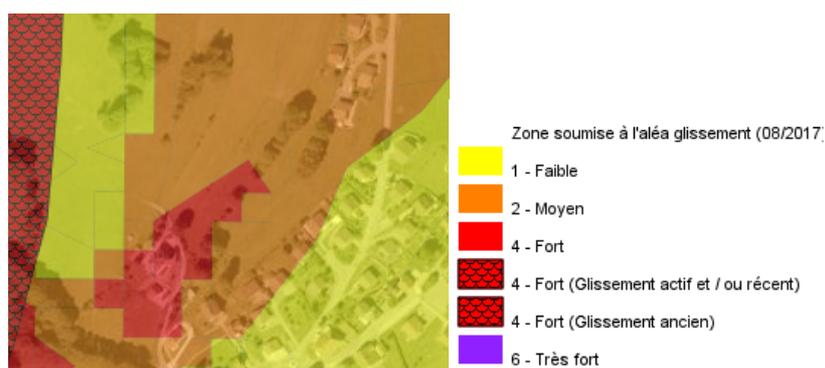


Figure 7 : atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25

2.2.2. Justification des principes d'aménagement

Accès, voiries, cheminements

Accès en sens unique depuis la rue de La Rochotte :

Le gabarit et le profil de la rue de La Rochotte ne permet pas d'envisager un accroissement trop important de la circulation. Cependant, un bouclage est souhaitable pour permettre la circulation des engins des ramassage d'ordures ou de secours et un bouclage du réseau AEP.

La circulation s'effectuera donc en sens unique vers la rue de la Pente. En cas d'impossibilité technique (giration, nature du terrain...) la liaison sera au minimum assuré par un cheminement piéton.

Le secteur de zone AUV tient compte de la nature géotechnique des sols. En l'absence d'études géologiques poussées, le PLU permet de réaliser, conformément à la doctrine des services de l'État, un bouclage viaire nécessaire au bon fonctionnement du site et adapté à sa topographie.

Accès depuis la rue de La Pente et espace non constructible

L'analyse du terrain, de la pente, des talus, aux abords de la rue de La Pente laisse présager, en première approximation, que l'emprise de la voirie projetée (permettant une entrée confortable sur le site) sera trop importante pour envisager une urbanisation efficace en limite de la rue de La Pente, susceptible de permettre l'implantation de constructions, respectant les reculs nécessaires et un minimum d'intimité par rapport aux parcelles voisines.

La zone est désignée comme inconstructible pour permettre, en outre, de réaliser des aménagements paysagers permettant d'améliorer l'impact visuel de l'opération (cf. aménagement paysager ci-dessous)

Programme et typologies de bâti

Le secteur, en pente, est marqué par des talus sur sa partie nord. Le relief a un impact réel sur les possibilités d'urbanisation. Seule une zone au sud offre un recul suffisant pour envisager l'implantation d'un programme d'habitat dense. Par conséquent, il est difficile d'envisager plus de 10 logements sur le secteur, soit une densité moyenne de 12 log/ha.

Des simulations ont permis de montrer les possibilités d'urbanisation du secteur (cf. ci-dessous).



Figure 8 : étude de faisabilité urbaine rue de la Pente

Aménagement paysager

La partie basse du secteur est en **covisibilité avec le secteur des Cordiers et les Monuments Historiques en particulier**, et reste exposé sur le coteau. Afin de minimiser l'impact visuel de l'opération, l'Orientation d'Aménagement demande de conserver les talus arborés et une zone non-constructible en entrée d'opération qui devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Un espace de transition devra être aménagé entre les habitations limitrophes au sud de l'opération et les nouvelles, afin de favoriser une meilleure intégration. Des prescriptions paysagères sont présentées dans le second chapitre des OAP pour encourager l'aménageur à intégrer la question du traitement des abords dans son projet. La notion de filtre visuel est détaillée, et explique la nécessité de varier les typologies végétales et les essences. Une liste

d'essences végétales locales à privilégier complète ces prescriptions paysagères.



Figure 9 : entrée du site visible depuis la ferme inscrite MH des Cordiers

2.2.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 2.1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- *PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES
> S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain*

ORIENTATION 2.2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

- *OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 202 LOGEMENTS*
- *DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS*
- *PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ENTRE 10 A 15 LOGEMENTS/AN*

ORIENTATION 3.1 : MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

- *TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT*

ORIENTATION 4.2 : INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

- *CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DES SITES PRESENTANT UNE SUPERFICIE MODEREE*
- *INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS*
- *S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE*

2.3. OAP 2 : secteur de La Combotte

2.3.1. Choix du site

Situation et limite

Secteur accessible par la rue des Noisetiers en continuité d'une zone d'habitat pavillonnaire.

- Limite nord-est : limite définie par l'aléas fort de mouvement de terrain et un secteur de forte pente
- Limite nord-ouest : limite de la rue Rossignier Haut
- Limite sud-est : limite définie par un talus arboré
- Limite sud-ouest : de l'urbanisation actuelle

Réseaux

Le réseau unitaire de la Côte Charmière (DN 200 EU) traverse le secteur, il est raccordé au réseau séparatif présent rue de La Chapelle (DN 200 EU et DN 200 EP). Ces réseaux permettent d'envisager un simple raccordement et un écoulement gravitaire des effluents. Le réseau AEP est présent rue des Noisetier : un bouclage peut être envisagé avec le réseau AEP de la rue Rossignier Haut > **l'OAP prévoit un cheminement piéton permettant de réaliser ce bouclage.**



Figure 10 : réseaux d'assainissement et AEP secteur de la Combotte

Exposition

Le site est bien exposé et ne présente pas de masque solaire lointain important. Le principal masque solaire est celui généré par les arbres du talus. Leur présence améliore le confort d'été et leur impact est minimisé en hiver par la chute des feuilles.

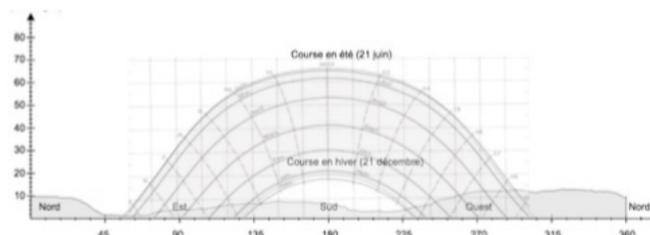


Figure 11 : diagramme solaire

Relief

Le terrain plat sur sa partie inférieure et en pente sur la partie nord, ne présente pas globalement de difficultés en termes de relief. La limite sud est celle du talus arboré. La limite nord est celle du talus de la rue Rossignier Haut. Le secteur évite la zone est où la pente est plus prononcée.



Figure 12 : situation et topographie

Enjeux environnementaux et paysager

- Le site est en dehors des zones d'inventaire
- L'enjeu environnemental lié à la consommation d'espace concerne la prairie et les haies existantes L'enjeu est également paysager en raison de l'exposition sur le coteau et la proximité d'un monument historique > **l'OAP prévoit la protection du talus arborés et plantation d'arbres en limite nord-est**

Thématique	Enjeux	Traduction OAP	Incidence résiduelle
Milieux naturels	Prairies et haies	- Préservation du talus arboré identifié au schéma d'aménagement - Plantation d'arbres à moyenne tige en limite nord-est de la zone	Faible
Paysage	Forte visibilité sur les coteaux Périmètre de protection de Monument Historique	- Préservation du talus arboré identifié au schéma d'aménagement - Plantation d'arbres à moyenne tige en limite nord-est de la zone	Faible à moyenne

Figure 13 : extrait de l'évaluation environnementale

Zone humide

Les sondages pédologiques n'ont pas relevé de profils humides sur le site. Pas de plantes hygrophiles non plus.

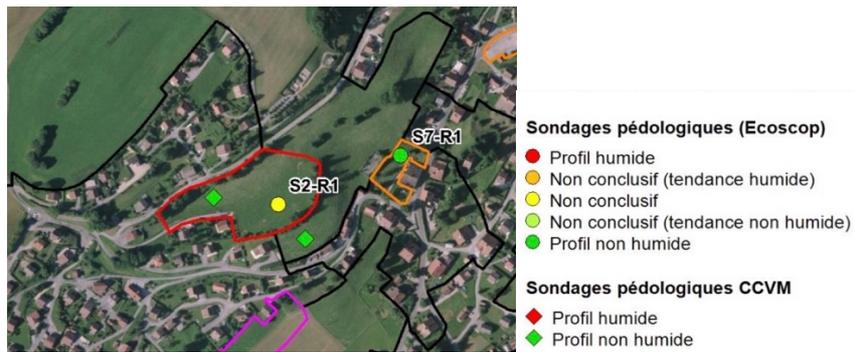


Figure 14 : Expertise zone humide - extrait de l'Évaluation Environnementale

Risques

Le site n'est pas concerné par le PPRI, et l'enjeu est faible pour le risque retrait-gonflement d'argile.

La limite de la zone a été définie en fonction des aléas glissement de terrain (atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25).

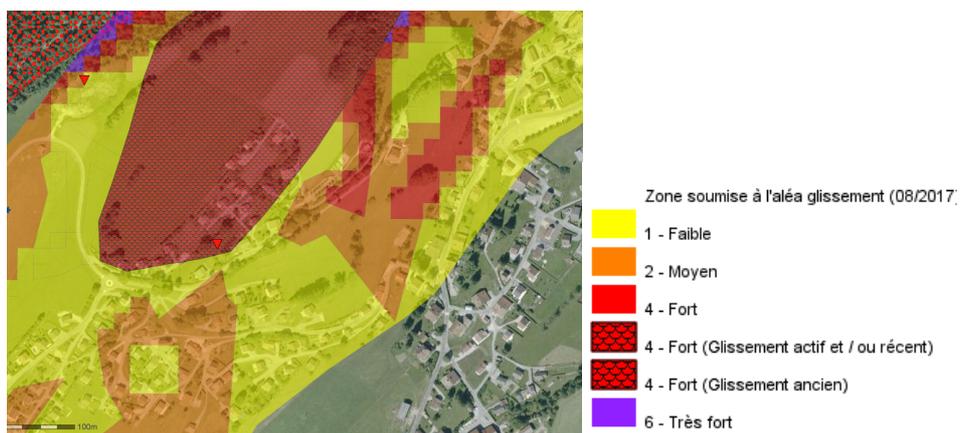


Figure 15 : atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25

2.3.2. Justification des principes d'aménagement

Accès, voiries, cheminements

Le relief autour du secteur et le talus de la rue Rossignier Haut en particulier, ne permettent pas d'envisager raisonnablement un accès depuis le nord du secteur. La zone située à l'est du secteur présentant un relief complexe, et étant par ailleurs située en aléas fort mouvement de terrain, exclu un accès par l'est. L'urbanisation et le relief complexe le long de la rue de la Chapelle rendent difficile la création d'un accès par le sud. L'accès au secteur des véhicules s'effectuera uniquement par la rue des Noisetiers.

Un cheminement piéton doit permettre de réaliser un bouclage avec la rue Rossignier Haut et de mailler si nécessaire le réseau AEP. Pour que l'accès piéton vers les prairies à l'est reste possible, l'impasse devra être prolongée par un chemin piéton.

Programme et typologies de bâti

Le secteur est marqué par une forte pente sur sa partie nord. Le relief a un impact réel sur les possibilités d'urbanisation : la partie la plus haute des parcelles ne pouvant recevoir des constructions. Cependant une zone au sud, plus plate, permet d'envisager l'implantation d'un programme d'habitat dense plus dense. La densité moyenne envisageable sur le site est de

l'ordre de 14 logements/ha

Des simulations ont permis de montrer les possibilités d'urbanisation du secteur (cf. ci-dessous).



Figure 16 : étude de faisabilité urbaine secteur de la Combotte

Aménagement paysager

Le secteur est en **covisibilité avec la ferme inscrite au titre des Monuments Historiques**, et reste exposé sur le coteau. Afin de minimiser l'impact visuel de l'opération, l'Orientation d'Aménagement demande de conserver le talus arboré et de prolonger celui-ci par la plantation d'arbres de moyenne tiges.

Des prescriptions paysagères sont présentées dans le second chapitre des OAP pour encourager l'aménageur à intégrer la question du traitement des abords dans son projet. La notion de filtre visuel est détaillée, et explique la nécessité de varier les typologies végétales et les essences. Une liste d'essences végétales locales à privilégier complète ces prescriptions paysagères.

2.3.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 2.1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- *PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES*
> S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain

ORIENTATION 2.2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

- *OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 202 LOGEMENTS*
- *DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS*
- *PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ENTRE 10 A 15 LOGEMENTS/AN*

ORIENTATION 3.1 : MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

- *TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT*

ORIENTATION 4.2 : INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETE
L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

- *CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DES SITES PRESENTANT UNE SUPERFICIE MODEREE*
- *INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS*
- *S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE*

Figure 18 : diagramme solaire

Relief

Le terrain est plat sur sa partie haute et en forte pente sur sa limite sud-est. Le secteur évite la zone est où la pente est plus prononcée

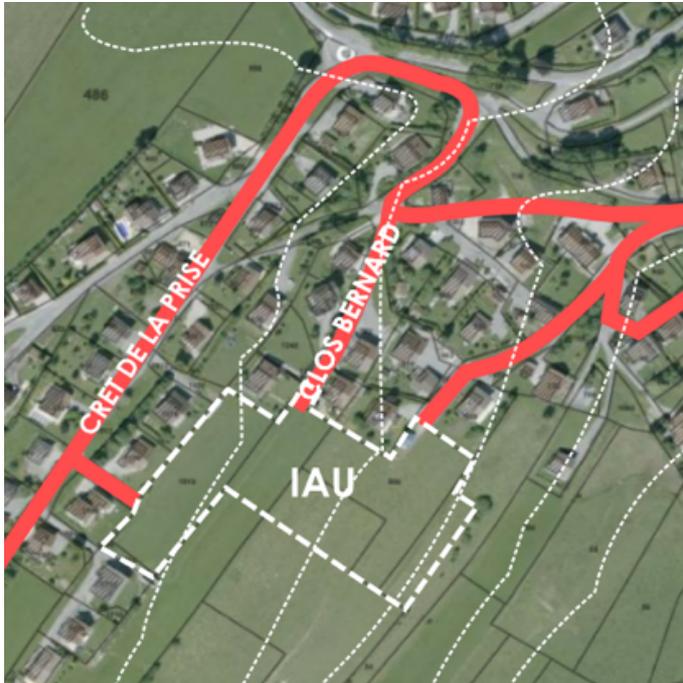


Figure 19 : situation et relief

Enjeux environnementaux et paysager

- Le site est en dehors des zones d'inventaire.
- L'enjeu environnemental lié à la consommation d'espace concerne la prairie. L'enjeu est également paysager en raison de l'exposition sur le coteau et la proximité d'un monument historique > **l'OAP prévoit la plantation de haie en limite d'opération**

Thématique	Enjeux	Traduction OAP	Incidence résiduelle
Milieux naturels	Prairies	- Plantation de haies vives et d'arbustes en limite sud de l'opération	Faible
Paysage	Forte visibilité sur les coteaux Périmètre de protection de Monument Historique (secteur 2AU)	- Plantation de haies vives et d'arbustes en limite sud de l'opération	Faible à moyenne

Figure 20 : extrait de l'évaluation environnementale

Zone humide

Les sondages pédologiques n'ont pas relevé de profils humides sur le site. Pas de plantes hygrophiles non plus. La limite au nord-est permet d'exclure une zone humide identifiée suite à une seconde campagne de sondage pédologique.

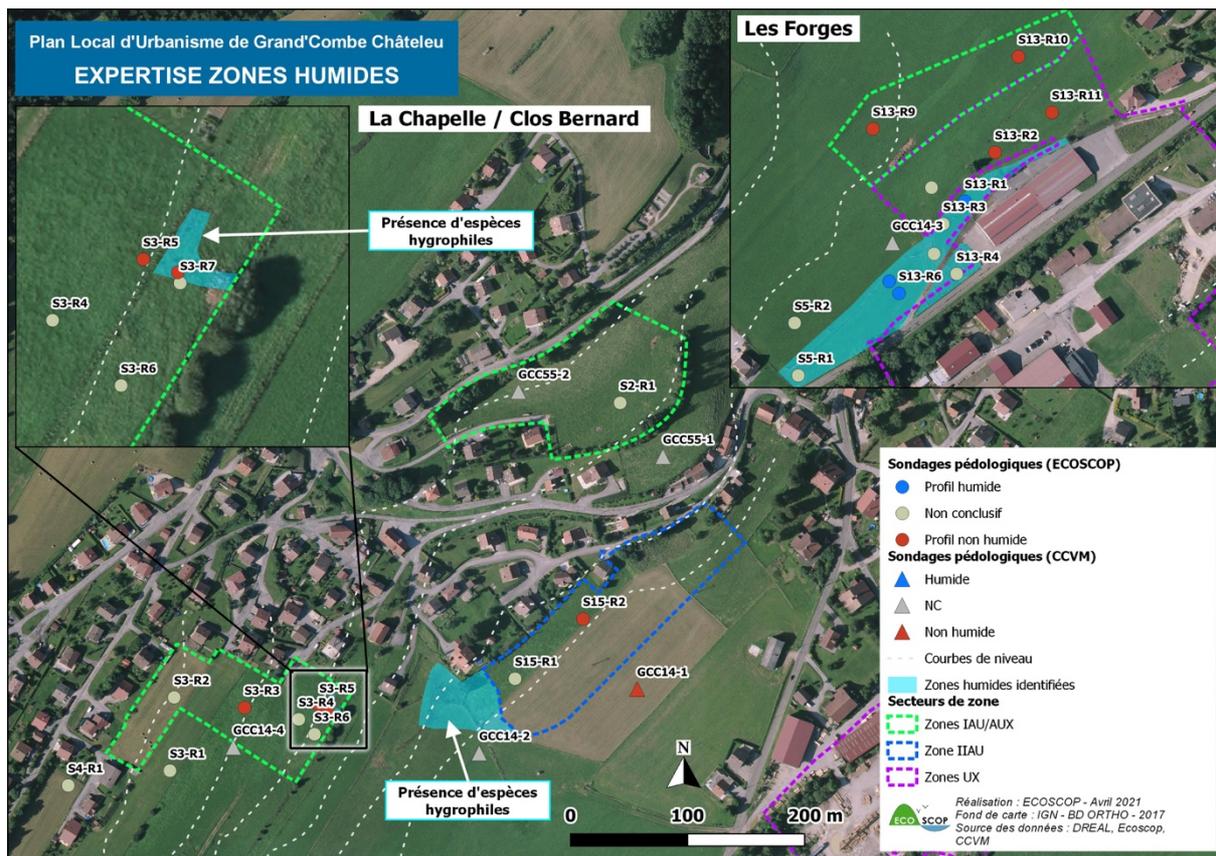


Figure 21 : Expertise zone humide, avril 2021 - extrait de l'Évaluation Environnementale

Remarque : les limites des secteurs de zone de cette carte correspondent aux limites de zonage du PLU arrêté

Risques

Le site n'est pas concerné par le PPRI, et l'enjeu est faible pour le risque retrait-gonflement d'argile.

Le secteur est situé dans une zone soumise à l'aléas faible de mouvement de terrain (atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25).

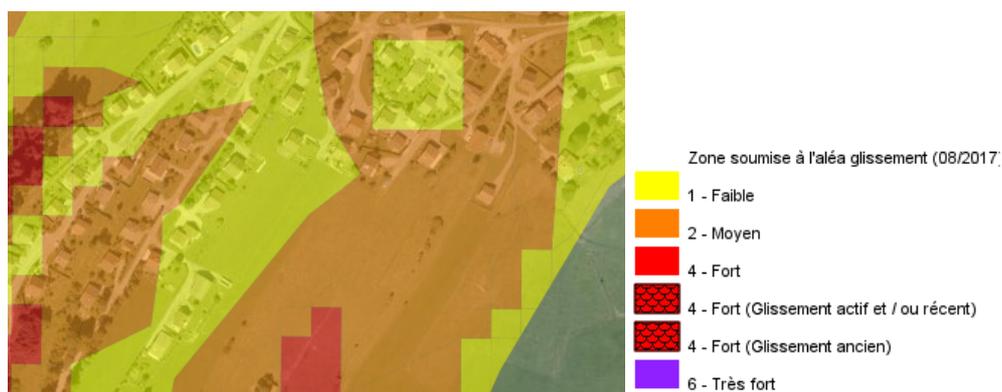


Figure 22 : atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25

2.4.2. Justification des principes d'aménagement

Accès, voiries, cheminements

L'urbanisation du secteur est l'occasion de réaliser un bouclage de rues actuellement en

impasses. Ce bouclage permettra d'améliorer le fonctionnement du quartier et du réseau AEP. **La forte pente en limite sud-est ne permet pas d'envisager un bouclage de la voirie vers la zone 2AU ou vers les autres rues à l'est, néanmoins, un cheminement piéton devra être réalisé pour autoriser les déplacements doux.**

La circulation s'effectuera en sens unique pour permettre de minimiser l'impact de la voirie et de fluidifier la circulation dans le maillage des rues parfois étroite du pavillonnaire existant.

Une amorce depuis la rue du Crêt de la Prise permet une urbanisation en marge du secteur avec raccordement sur le réseau EU existant. Afin de réduire l'impact visuel sur le coteau et le linéaire de voirie, cette urbanisation est limitée en respectant un alignement par rapport aux parcelles bâties.

Programme et typologies de bâti

Une zone d'implantation d'un programme d'habitat dense permet d'envisager une densité moyenne de 17 logements/ha.

Des simulations ont permis de montrer les possibilités d'urbanisation du secteur (cf. ci-dessous).



Figure 23 : étude de faisabilité urbaine secteur de la Combotte (solutions non retenues)

Aménagement paysager

Le secteur reste visible sur le coteau. Afin de minimiser l'impact visuel de l'opération, l'Orientation d'Aménagement demande la création d'un filtre visuel en limite d'opération. Toutefois des percements seront admis pour aménager des vues sur le grand paysage.

Des prescriptions paysagères sont présentées dans le second chapitre des OAP pour encourager l'aménageur à intégrer la question du traitement des abords dans son projet. La notion de filtre visuel est détaillée, et explique la nécessité de varier les typologies végétales et les essences. Une liste d'essences végétales locales à privilégier complète ces prescriptions paysagères.

2.4.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 2.1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES
> S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain

ORIENTATION 2.2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

- OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 202 LOGEMENTS
- DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS
- PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE A ENTRE 10 A 15 LOGEMENTS/AN

ORIENTATION 3.1 : MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

- TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

ORIENTATION 4.2 : INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

- CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DES SITES PRESENTANT UNE SUPERFICIE MODEREE
- INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS
- S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE

2.5. OAP 4 : secteur de La Moilleseule

2.5.1. Choix du site

Situation et limite

Secteur accessible par une amorce depuis la rue de La Moilleseule.

- Limite nord-est : la profondeur du secteur est définie par l'étude de faisabilité urbaine (cf. fig.31)
- Limite nord-ouest : limite dans la continuité du bâti existant, préservant un cône de vue
- Limite sud-est : limite définie par la cartographie des aléas mouvements de terrain
- Limite sud-ouest : de l'urbanisation actuelle

Réseaux

Le réseau unitaire de Morestan (DN 200 EU) traverse le secteur). Ce réseau permet d'envisager un simple raccordement et un écoulement gravitaire des effluents. Le réseau AEP est présent rue de La Moilleseule.

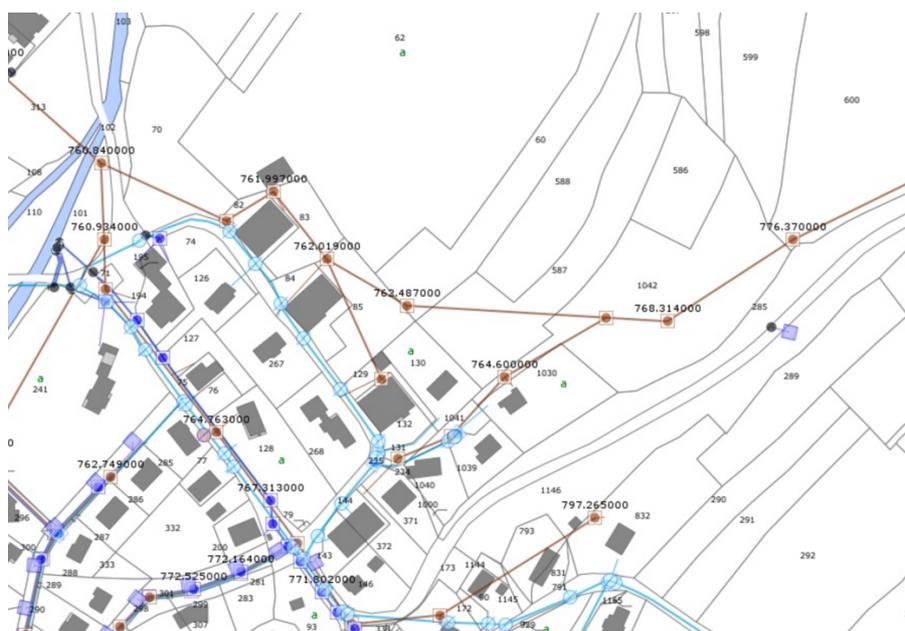


Figure 24 : réseaux d'assainissement et AEP secteur de La Moilleseule

Exposition

Le principal masque solaire est celui généré par les arbres et le talus de la route de Morestan. Mais un recul par rapport au talus permet de réduire l'impact sur les constructions.

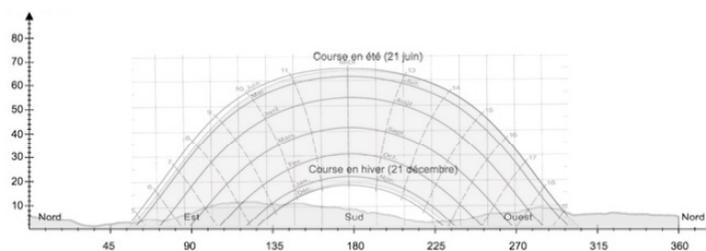


Figure 25 : diagramme solaire

Relief

Le terrain est plat. Un chemin existant franchit le talus de la route de Morestan.

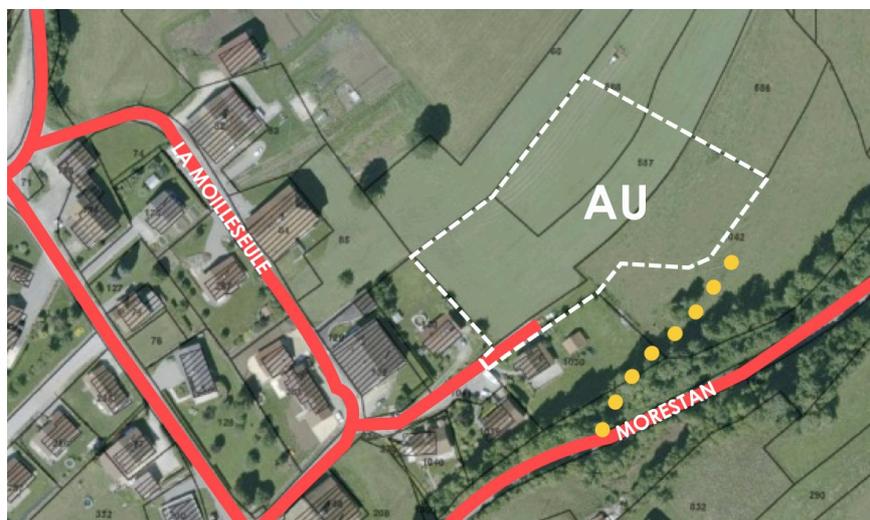


Figure 26 : situation et topographie

Enjeux environnementaux et paysager

- Le site est en dehors des zones d'inventaire
- L'enjeu environnemental lié à la consommation d'espace concerne la prairie et les haies existantes. L'enjeu est également paysager en raison de l'exposition sur le coteau et la proximité d'un monument historique > **l'OAP prévoit la plantation de haies vives et d'arbustes en limite nord.**

Thématique	Enjeux	Traduction OAP	Incidence résiduelle
Milieux naturels	Prairies	- Plantation de haies vives et d'arbustes en limite nord-ouest de l'opération	Faible
Paysage	Proximité de fermes Périmètre de protection de Monument Historique	- Plantation de haies vives et d'arbustes en limite nord-ouest de l'opération	Faible

Figure 27 : extrait de l'évaluation environnementale

Zone humide

Les sondages pédologiques n'ont pas relevé de profils humides sur le site. Pas de plantes hygrophiles non plus.

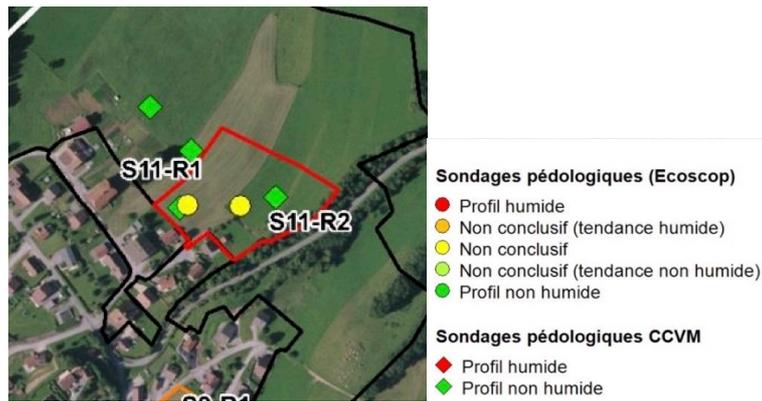


Figure 28 : Expertise zone humide - extrait de l'Évaluation Environnementale

Risques

Le site est partiellement concerné par le PPRI en zone de recommandation, et l'enjeu est faible pour le risque retrait-gonflement d'argile.

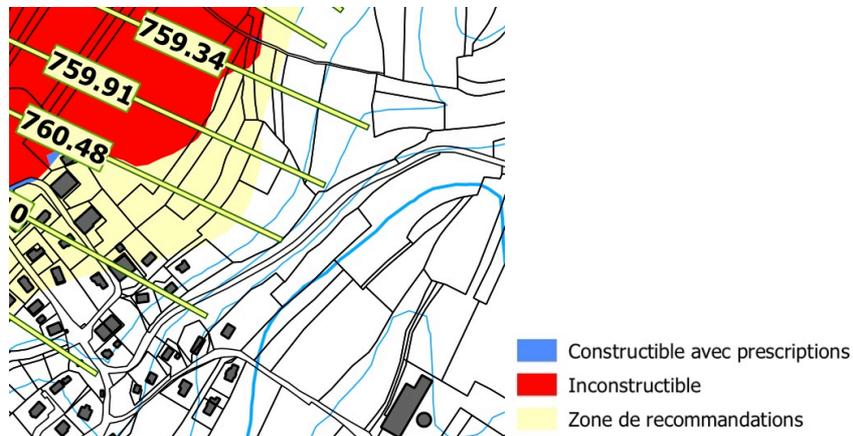


Figure 29 : extrait du zonage du PPRI

La limite sud est déterminée en fonction des aléas de mouvement de terrain (atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25). Une étude de sol complémentaire sera nécessaire pour une éventuelle extension de la voirie vers la route de Morestan.

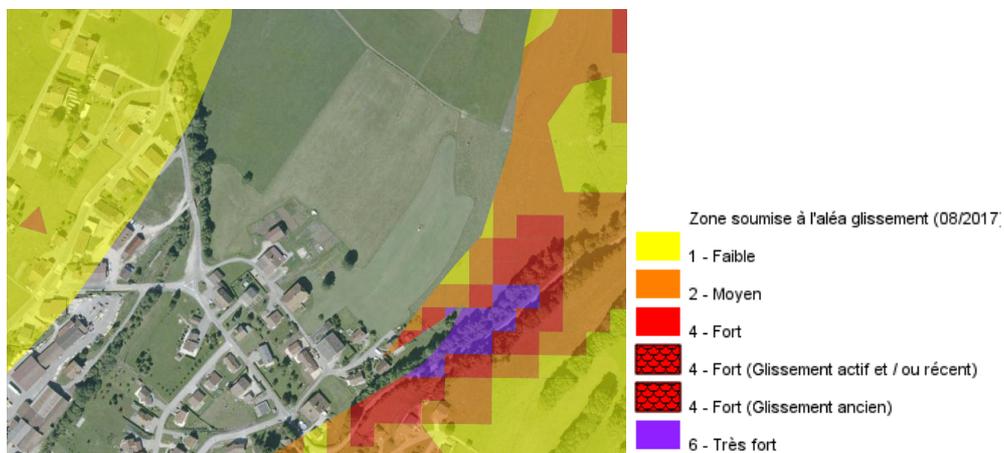


Figure 30 : atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25

2.5.2. Justification des principes d'aménagement

Accès, voiries, cheminements

Au stade de l'OAP, les études ne permettent pas de préjuger de la faisabilité technique d'un bouclage de la voirie sur la route de Morestan. L'orientation d'aménagement indique toutefois que cette option doit être privilégiée : il s'agit d'éviter si possible la création d'une aire de retournement pour les engins (déneigement, ramassage d'ordure) en maintenant le chemin d'exploitation existant. Des études complémentaires seront nécessaires.

Programme et typologies de bâti

Le secteur est de petite taille et plat. Un secteur, en entrée d'opération est destiné à une opération dense. La densité moyenne peut-être de l'ordre de 15 logements/ha,

Des simulations ont permis de montrer les possibilités d'urbanisation du secteur (cf. ci-dessous).



Figure 31 : étude de faisabilité urbaine

Aménagement paysager

Afin de minimiser l'impact visuel de l'opération, l'Orientation d'Aménagement demande d'un filtre visuel en limite d'opération.

Des prescriptions paysagères sont présentées dans le second chapitre des OAP pour encourager l'aménageur à intégrer la question du traitement des abords dans son projet. La notion de filtre visuel est détaillée, et explique la nécessité de varier les typologies végétales et les essences. Une liste d'essences végétales locales à privilégier complète ces prescriptions paysagères.

2.5.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 2.1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- *PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES*
> S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain

ORIENTATION 2.2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

- *OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 202 LOGEMENTS*
- *DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS*
- *PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ENTRE 10 A 15 LOGEMENTS/AN*

ORIENTATION 3.1 : MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

- *TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT*

ORIENTATION 4.2 : INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

- *CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DES SITES PRESENTANT UNE SUPERFICIE MODEREE*
- *INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS*
- *S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE*

2.6. OAP 5 : secteur Derrière la Ville

2.6.1. Choix du site

Situation et limite

Secteur accessible par la rue en impasse Derrière la Ville et une amorce.

- Limite sud : la profondeur du secteur est définie par l'étude de faisabilité urbaine (cf. fig. 38)
- Limite nord : de l'urbanisation actuelle

Réseaux

Un réseau d'assainissement séparatif est présent rue des Martelières (DN 200 EU et DN 300 EP) et un réseau unitaire est présent dans l'impasse. Ils permettent d'envisager un raccordement par simple extension du réseau et un écoulement gravitaire des effluents. Un bouclage des réseaux AEP peut être envisagé dans le cadre de l'aménagement.



Figure 32 : réseaux d'assainissement et AEP secteur Derrière la Ville

Exposition

Le site est bien exposé et ne présente pas de masque solaire lointain important. Il offre un potentiel de rendement solaire thermique de 80 à 100% suivant l'orientation du bâti.

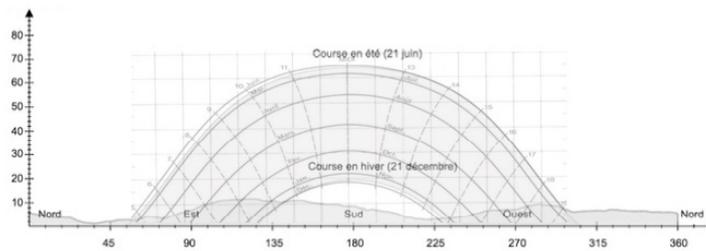


Figure 33 : diagramme solaire

Relief

Le terrain est en légère pente et ne présente pas de difficultés en termes de relief.

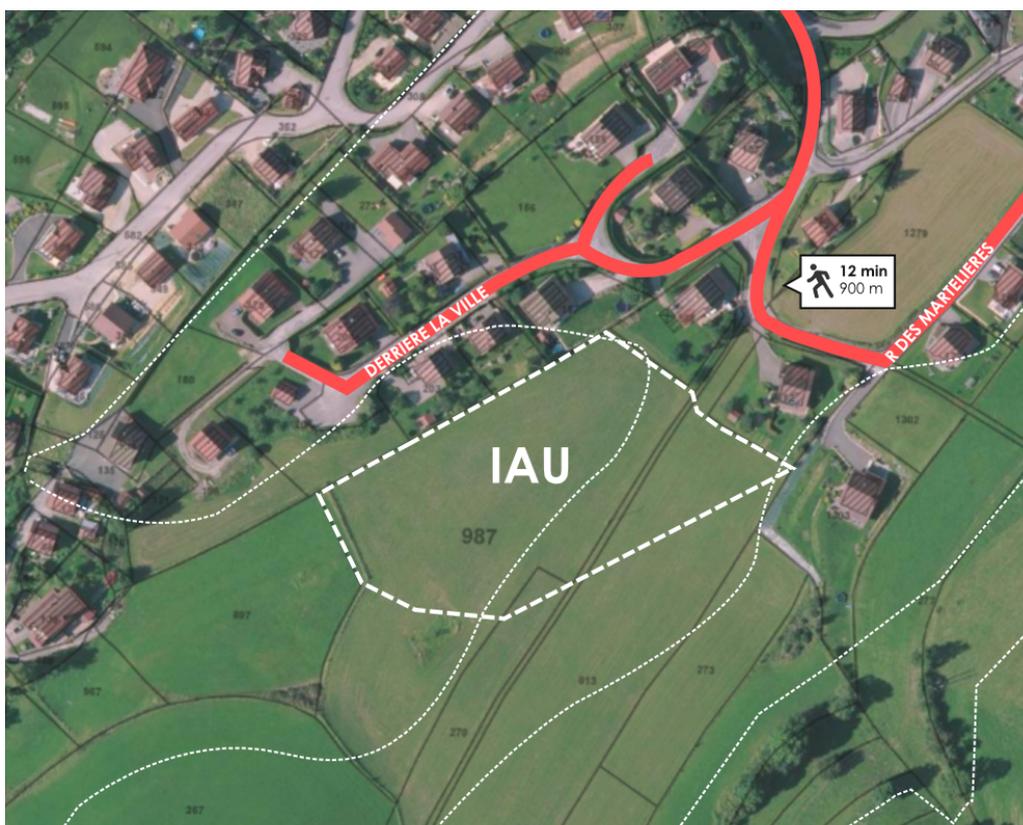


Figure 34 : situation et topographie

Enjeux environnementaux et paysager

- Le site est en dehors des zones d'inventaire
- L'enjeu environnemental lié à la consommation d'espace concerne la prairie. L'enjeu est également paysager > **l'OAP prévoit la plantation de haies vives et d'arbustes en limite sud, la création d'un espace public avec traitement végétal, et un espace tampon avec les parcelles voisines.**

Thématique	Enjeux	Traduction OAP	Incidence résiduelle
Milieux naturels	Prairies	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un espace public avec traitement végétal - Plantation de haies vives et d'arbustes en limite sud de l'opération 	Faible
Paysage	-	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un espace public avec traitement végétal - Préservation des cônes de vue sur le paysage - Plantation de haies vives et d'arbustes en limite sud de l'opération - Création d'un espace tampon végétalisé entre l'opération et les parcelles bâties au nord-ouest 	Positive

Figure 35 : extrait de l'évaluation environnementale

Zone humide

Les sondages pédologiques n'ont pas relevé de profils humides sur le site. Pas de plantes hygrophiles non plus.

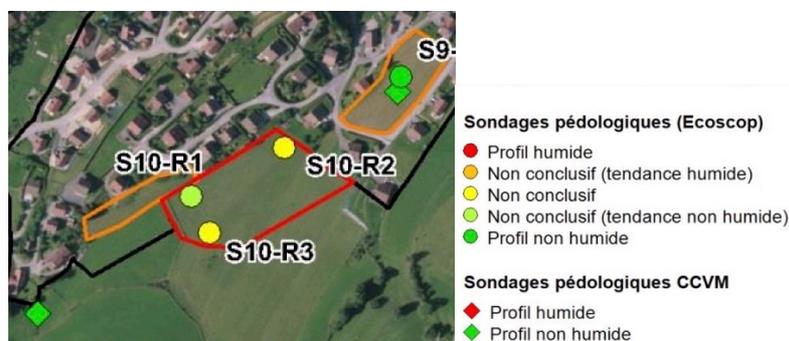


Figure 36 : Expertise zone humide - extrait de l'Évaluation Environnementale

Risques

Le site n'est pas concerné par le PPRI, et l'enjeu est faible pour le risque retrait-gonflement d'argile.

Le secteur est situé dans une zone soumise à l'aléas faible de mouvement de terrain (atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25).

2.6.2. Justification des principes d'aménagement

Accès, voiries, cheminements

L'accès à l'Ouest pourra être créé à partir du crêt Maillot ou de la rue de Derrière la Ville.

L'accès Est correspond à l'emprise du chemin d'exploitation actuel qui débute à partir de la rue les Martelières.

Le principe d'aménagement défini dans le permis visera à minimiser les linéaires de voirie et l'imperméabilité des sols et en outre de proposer une diversité d'espace public. L'aménagement défini permettra de créer les conditions favorisant une circulation automobile apaisée et l'usage mixte de l'espace public.

Un exemple d'aménagement est suggéré dans l'OAP, mais il n'est pas opposable aux tiers. Il s'agit d'une recommandation d'aménagement.

Cet exemple suggère notamment la création de 2 placettes reliées par une voirie mixte. En

outre, cette solution permet de réduire la circulation au cœur de l'opération et de donner un caractère apaisé à l'espace public.

L'accès aux parcelles agricoles devra être maintenu depuis la rue Les Martelières afin de permettre la poursuite de l'exploitations des abords du site.

Programme et typologies de bâti

La partie centrale est particulièrement adaptée à l'implantation de programme d'habitat dense, permettant d'atteindre une densité moyenne de 17 logements/ha (cf. fig 38)



Figure 37 : faisabilité urbaine (non-retenu)



Figure 38 : étude de faisabilité urbaine

Aménagement paysager

Il est recommandé la création d'une voirie mixte à intégrer dans un ensemble paysager de qualité constituée «de noues paysagères végétalisées et de bassins de rétention et d'infiltration. S'ils sont réalisés, ces équipements joueront un rôle de biotope pour la microfaune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents. »

L'espace tampon est destiné à réduire les vis-à-vis avec les parcelles voisines.

Afin de minimiser l'impact visuel de l'opération, l'OAP d'Aménagement demande en outre la création d'un filtre visuel en limite d'opération sud, qui formera le nouveau front urbain.

Des prescriptions paysagères sont présentées dans le second chapitre des OAP pour encourager l'aménageur à intégrer la question du traitement des abords dans son projet. La notion de filtre visuel est détaillée, et explique la nécessité de varier les typologies végétales et les essences. Une liste d'essences végétales locales à privilégier complète ces prescriptions paysagères.

2.6.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 2.1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- *PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES*
> S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain

ORIENTATION 2.2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

- *OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 202 LOGEMENTS*
- *DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS*
- *PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ENTRE 10 A 15 LOGEMENTS/AN*

ORIENTATION 3.1 : MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

- *TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT*

ORIENTATION 4.2 : INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

- *CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DES SITES PRESENTANT UNE SUPERFICIE MODEREE*
- *INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS*
- *S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE*

2.7. OAP 6 : secteur des Forges

2.7.1. Choix du site

Situation et limite

En continuité de la zone d'activités, l'extension de la zone est très modérée et ne permet d'accueillir qu'une seule entreprise. Il s'agit d'une extension urbaine vers le Nord.

Réseaux

Un réseau d'assainissement est présent le long de la route départementale. Ils permettent d'envisager un raccordement par simple extension du réseau et un écoulement gravitaire des effluents.



Figure 39 : réseaux d'assainissement et AEP

Exposition

Le site est bien exposé et ne présente pas de masque solaire lointain important. Il offre un potentiel de rendement solaire thermique de 80 à 100% suivant l'orientation du bâti.

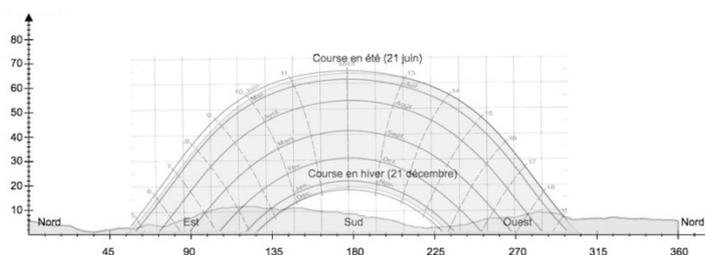


Figure 40 : diagramme solaire

Relief

Le terrain est en légère pente vers le sud. Un talus marque la limite nord de l'actuelle zone d'activité.

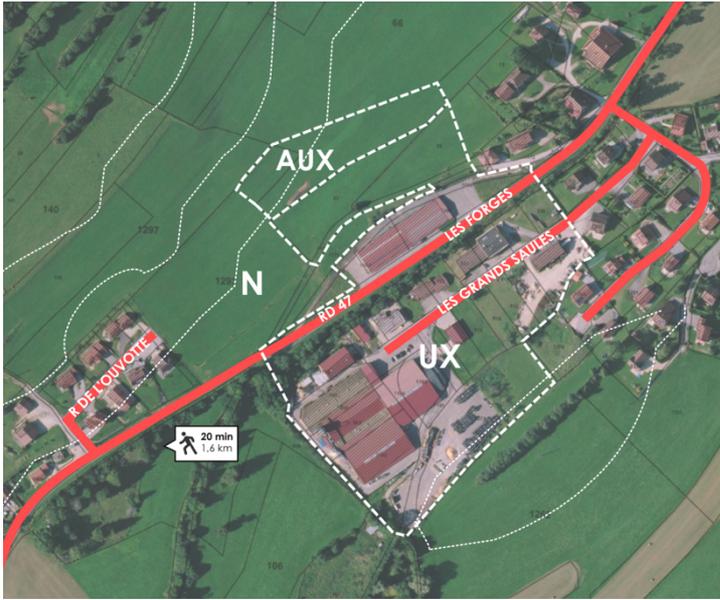


Figure 41 : situation et topographie

Enjeux environnementaux et paysager

- Le site est en dehors des zones d'inventaire
- L'enjeu environnemental lié à la consommation d'espace concerne la prairie. L'enjeu est également paysager > **l'OAP prévoit la plantation de haies vives et d'arbustes en limite nord. Une zone Naturelle (N) assure la protection de zones potentiellement humides et l'impact de l'opération en entrée de ville.**

Thématique	Enjeux	Traduction OAP	Incidence résiduelle
Milieux naturels	Prairies, zone humide	- Plantation de haies vives et d'arbustes en limite nord-ouest de l'opération - Préservation de la zone humide en zone UX	Faible
Paysage	-	- Plantation de haies vives et d'arbustes en limite nord-ouest de l'opération	Positive

Figure 42 : extrait de l'évaluation environnementale

Zone humide

Seul le talus (sondage S13-R1) présente des traces d'humidité. Le découpage de la zone et le tracé des accès prend en compte l'expertise ZH et **évite les zones humides et à tendance humide.**

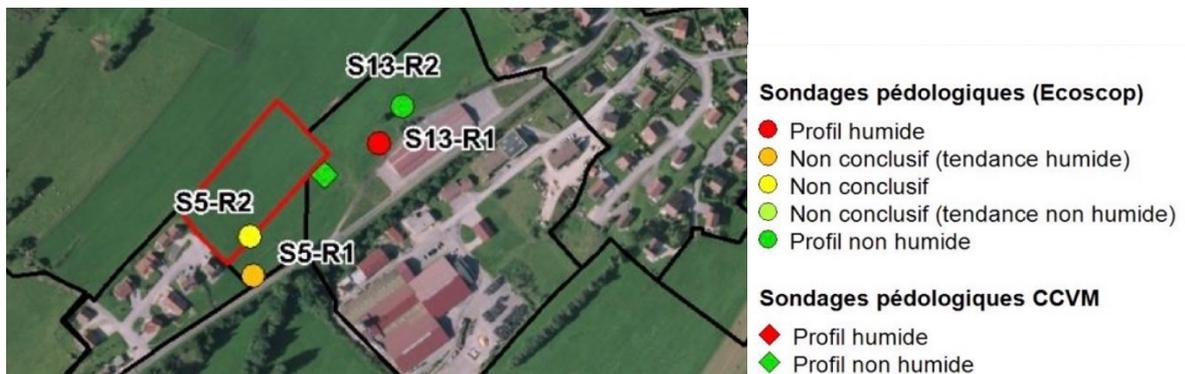


Figure 43 : Expertise zone humide - extrait de l'Évaluation Environnementale

Risques

Le site n'est pas concerné par le PPRI, et l'enjeu est faible pour le risque retrait-gonflement d'argile.

Le secteur est situé dans une zone soumise à l'aléas faible de mouvement de terrain (atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25).

2.7.2. Justification des principes d'aménagement

Accès, voiries, cheminements

Zone UX et AUX :

Il s'agit de permettre l'extension de la zone artisanale vers le nord. L'OAP indique les zones humides à préserver, et en particulier, les accès sont déterminés par la présence du talus considéré comme humide. L'accès principal sera créé depuis la RD 47 sur la partie non humide du site.

Aménagement paysager

Afin de minimiser l'impact visuel de l'opération, l'Orientation d'Aménagement demande la création d'un filtre visuel en limite d'opération.

Des prescriptions paysagères sont présentées dans le second chapitre des OAP pour encourager l'aménageur à intégrer la question du traitement des abords dans son projet. La notion de filtre visuel est détaillée, et explique la nécessité de varier les typologies végétales et les essences. Une liste d'essences végétales locales à privilégier complète ces prescriptions paysagères.

2.7.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 2.1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES
> S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain

ORIENTATION 1.2 : OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU TISSU ECONOMIQUE

- OFFRIR DE NOUVELLES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT ET D'INSTALLATION AUX ENTREPRISES EN COHERENCE AVEC LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

ORIENTATION 3.1 : MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

- TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

ORIENTATION 4.2 : INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

- CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DES SITES PRESENTANT UNE SUPERFICIE MODEREE
- INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS
- S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE

2.8. OAP 7 : secteur des Cerneux

2.8.1. Choix du site

Les orientations d'aménagement visent, en zone UB, à assurer une densification d'un secteur d'habitat diffus.

Étude de faisabilité sur le secteur des Rasseux

Une première étude de faisabilité a été réalisée sur le secteur de prairie situé entre les cordiers et les Douffrans permettant de réaliser une connexion : l'impact d'une urbanisation de ce secteur se révèle trop important et l'accès depuis les Douffrans reste problématique. L'espace ouvert de prairie, à proximité du secteur des Cordiers, est particulièrement sensible d'un point de vue paysager et patrimonial.

Cette solution est abandonnée, mais des dents creuses, le long de la RD 47, permettent d'envisager une urbanisation dans le respect de la morphologie urbaine de Grand'Combe-Châteleu.

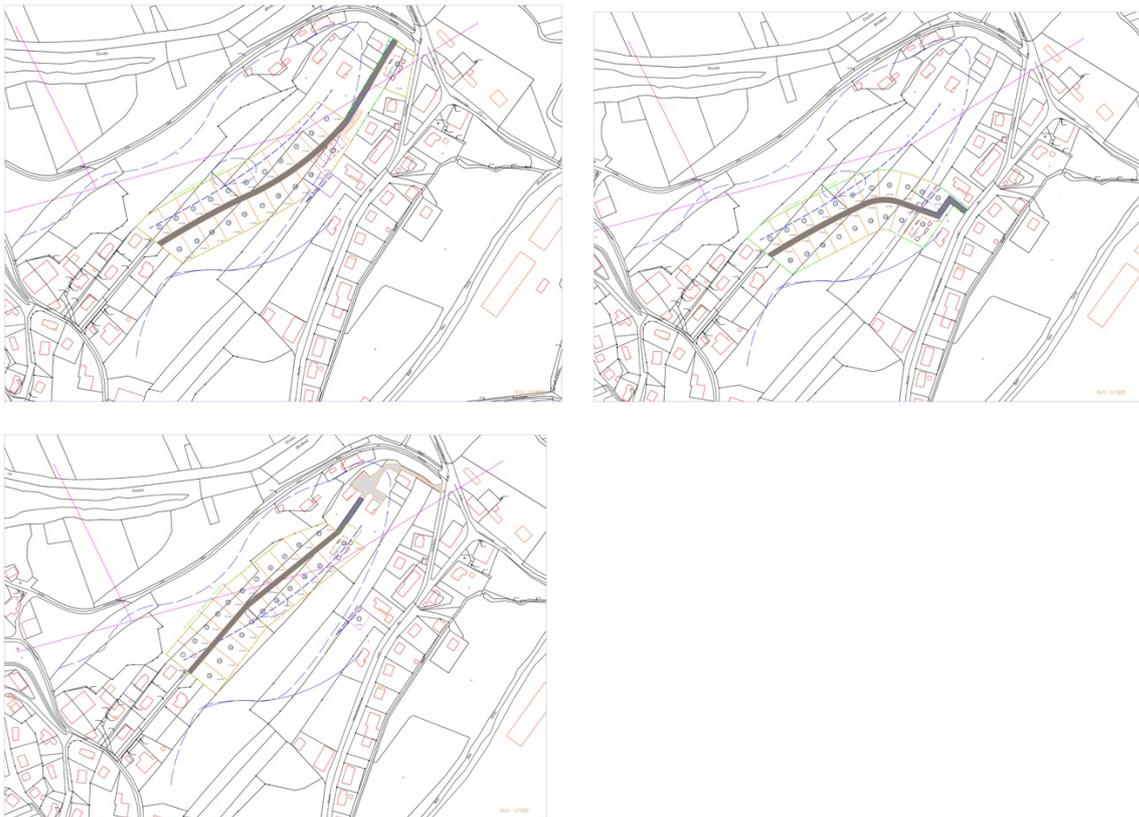


Figure 44 : étude de faisabilité urbaine (non-retenu)

Situation

Secteur A :

Dent creuse en entrée d'agglomération, directement accessible depuis la rue principale

Secteur B :

Secteur en second rang accessible depuis une dent creuse de la rue Cerneux

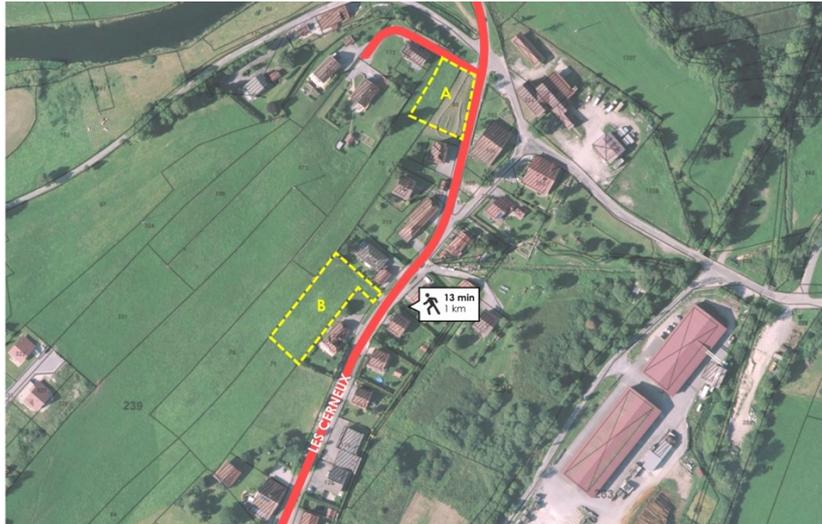


Figure 45 : situation des deux secteurs

Réseaux

Un réseau d'assainissement séparatif est présent rue des Cerneux (DN 200 EU et DN 500 EP) et ils permettent d'envisager un raccordement direct et un écoulement gravitaire des effluents.

Relief

Les terrains sont en légère pente vers le sud. Pas de difficulté en termes de relief.

Enjeux environnementaux et paysager

- Le site est en dehors des zones d'inventaire
- L'enjeu environnemental lié à la consommation d'espace concerne la prairie. L'enjeu est également paysager > **l'OAP prévoit la plantation de haies vives et d'arbustes en limite nord-ouest (secteur B).**

Thématique	Enjeux	Traduction OAP	Incidence résiduelle
Milieux naturels	Prairies	- Plantation de haies vives et d'arbustes en limite nord-ouest de l'opération (secteur B)	Faible
Paysage	Périmètre de protection de Monument Historique		Positive

Figure 46 : extrait de l'évaluation environnementale

Zone humide

Les secteurs ne sont pas concernés par les zones humides.

Risques

Le site n'est pas concerné par le PPRI, et l'enjeu est faible pour le risque retrait-gonflement d'argile.

Le secteur est situé dans une zone soumise à l'aléas faible de mouvement de terrain (atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25).

2.8.2. Justification des principes d'aménagement

Programme et typologies de bâti

Secteur A

Le secteur peut accueillir un programme immobilier d'environ 8-9 logements

Secteur B

Le secteur peut accueillir une ou deux maisons individuelles et un petit programme d'habitat dense (maisons accolées, petit collectif)

Aménagement paysager

Secteur B

Afin de minimiser l'impact visuel de l'opération, l'Orientation d'Aménagement demande la plantation de haies vives en limite d'opération.

2.8.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 2.1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES
> S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain

ORIENTATION 2.2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

- OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 202 LOGEMENTS
- DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS
- PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ENTRE 10 A 15 LOGEMENTS/AN
- CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDES

ORIENTATION 3.1 : MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

- TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

ORIENTATION 4.2 : INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

- CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DES SITES PRESENTANT UNE SUPERFICIE MODEREE
- INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS
- S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE

2.9. OAP 8 : secteur AUp

2.9.1. Choix du site

Situation et limite

En continuité du hameau de Morestan et à proximité de la ferme familiale, le terrain est idéal pour la construction du bâtiment d'accueil de la ferme pédagogique. (Cercle rouge de la carte de situation)

Réseaux

Un réseau d'eau potable dessert la rue jouxtant le site de développement. Il s'agit d'une conduite d'eau potable qui achemine l'eau du point de captage vers le hameau de Morestan.

Relief

Le terrain présente une topographie simple. Le relief est plus marqué au-delà du chemin d'exploitation au sud.



Figure 47 : situation et topographie

Enjeux environnementaux et paysager

- Le site est en dehors des zones d'inventaire.
- L'enjeu environnemental lié à la consommation d'espace concerne la prairie. L'enjeu est également paysager > **l'OAP prévoit le maintien des haies en limite d'opération, ce qui permet de réduire fortement l'impact en entrée de hameau. Le réseau de haies et d'arbres à maintenir a également fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.**

Risques

Le site n'est pas concerné par le PPRI, et l'enjeu est faible pour le risque retrait-gonflement

d'argile.

Le secteur est situé dans une zone soumise à l'aléas faible de mouvement de terrain (atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25).

2.9.2. Justification des principes d'aménagement

Accès, voiries, cheminements

Un seul accès pourra être créé et ce, pour minimiser l'impact visuel de l'opération.

Le chemin d'exploitation existant devra être préservé. Il pourra toutefois être utilisé en tant que sentier pédagogique.

L'équipement vise l'accueil de groupe ainsi une solution de stationnement pour un bus devra être trouvée soit sur le site ou à proximité directe.

Programme et typologies de bâti

Un seul bâtiment est admis. Le bâtiment d'accueil ne pourra excéder une surface de plancher supérieure à 300 m². Son implantation devra respectée celle indiquée dans l'OAP, afin d'assurer la continuité bâtie avec le hameau.

Aménagement paysager

Afin de minimiser l'impact visuel de l'opération, l'OAP demande le maintien des haies et des prairies associées bordant le site de l'opération.

2.9.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 3.3 : SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES
GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES NATURELS

- OBJECTIF 1.2 : PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

2.10. OAP 9 : secteur des Rasseux

2.10.1. Choix du site

Situation et limite

En continuité d'une impasse existante au Bois du Fourg, l'OAP a pour objectif de limiter l'enclavement de terrain en zone U. Le découpage de la zone U permet de fixer une limite claire et définitive à l'urbanisation de ce secteur très exposé. Il marque un arrêt de l'extension linéaire, par l'optimisation de l'usage de la voie en impasse qui ne sera pas étirée davantage au Nord.

L'extension de la zone urbaine sur 0,37 ha permettrait d'accueillir au moins 3 maisons.

Des scenarii d'aménagement d'ensemble au lieu-dit des Rasseux ont été étudiés. Les projets ont été abandonnés afin de ne pas morceler l'îlot agricole. (cf Étude de faisabilité sur le secteur des Rasseux au chapitre 2.8.1.)

Relief

Le terrain présente une topographie simple, en ligne de crête.



Figure 48 : situation du secteur

Enjeux environnementaux et paysager

- Le site est en dehors des zones d'inventaire.
- L'enjeu environnemental lié à la consommation d'espace concerne la prairie

Risques

Le site n'est pas concerné par le PPRI, et l'enjeu est faible pour le risque retrait-gonflement d'argile.

Le secteur est situé dans une zone soumise à l'aléas faible de mouvement de terrain (atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25).

2.10.2. Justification des principes d'aménagement

Accès, voiries, cheminements

Chaque projet d'aménagement et de construction devra permettre le maintien de l'accès à l'ensemble de la zone UB tel que matérialisé sur le schéma de principes de l'OAP. La création de terrains enclavés est proscrite.

Programme et typologies de bâti

Aucune prescription en matière de typologie n'a été définie en raison de la pluralité du parcellaire et du classement en zone UB.

Toutefois, l'orientation sud des logements devra être favorisée.

2.10.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 2.1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- *PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES*
> S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain

ORIENTATION 2.2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

- *OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 202 LOGEMENTS*
- *DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS*
- *PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ENTRE 10 A 15 LOGEMENTS/AN*

2.11. OAP 10 : secteur de Morestan

2.11.1. Choix du site

Situation et limite

Le secteur est accessible depuis la rue de Morestan.



Figure 49 : situation du secteur

Réseaux

Un réseau d'assainissement séparatif est présent à Morestan. Ils permettent d'envisager un raccordement par simple extension du réseau.

Le site est traversé par une conduite d'AEP reliant Cornabey au réseau AEP communal.

Exposition

Le site est bien exposé et ne présente pas de masque solaire lointain important. Il offre un potentiel de rendement solaire thermique de 80 à 100% suivant l'orientation du bâti.

Enjeux environnementaux et paysager

- Le site est en dehors des zones d'inventaire

- L'enjeu environnemental lié à la consommation d'espace concerne la prairie. L'enjeu est également paysager > **l'OAP prévoit le maintien des haies existantes en limite nord-ouest.**

Zone humide

Les sondages pédologiques n'ont pas relevé de profils humides sur le site. Pas de plantes hygrophiles non plus.

Risques

Le site n'est pas concerné par le PPRI.

Le secteur est situé dans une zone soumise à l'aléas faible de mouvement de terrain (atlas mouvement de terrain 2012 - DDT 25).

2.11.2. Justification des principes d'aménagement

Accès, voiries, cheminements

La zone sera accessible à l'aide de 2 entrées qui desserviront chacune un ensemble de logements.

Programme et typologies de bâti

Aucune prescription en matière de typologie n'a été définie, le permis d'aménager ayant été accordé.

Toutefois, l'orientation sud des logements devra être favorisée.

Aménagement paysager

Les haies existantes matérialisées au plan de zonage et dans le schéma de principes de l'orientation d'aménagement en limite nord-ouest devront être préservées. Seules les haies se trouvant à l'emplacement des accès à créer pourront être supprimées.

Des prescriptions paysagères sont présentées dans le second chapitre des OAP pour encourager l'aménageur à intégrer la question du traitement des abords dans son projet. La notion de filtre visuel est détaillée, et explique la nécessité de varier les typologies végétales et les essences. Une liste d'essences végétales locales à privilégier complète ces prescriptions paysagères. Ces franges paysagères à créer concernent la limite Sud et la limite Nord.

2.11.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 2.1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- *PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES*
 > *S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain*

ORIENTATION 2.2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

- OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 202 LOGEMENTS
- DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS
- PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ENTRE 10 A 15 LOGEMENTS/AN

ORIENTATION 3.1 : MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

- TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

ORIENTATION 4.2 : INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETE L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

- CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DES SITES PRESENTANT UNE SUPERFICIE MODEREE
- INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS
- S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE

2.12. OAP 11 : Entrée de ville / Ancienne scierie

2.12.1. Choix du site

Situation et limite

L'ancienne scierie est située en entrée de ville Nord de Grand'Combe Châteleu.. La zone UX présente une superficie de 0,63 ha.



Figure 50 : situation du secteur

Réseaux

Situé en zone urbaine, le site est desservi par le réseaux d'eau potable et les réseaux d'assainissement.

Enjeux environnementaux et paysager

- La moitié du site est aujourd'hui artificialisé. L'autre moitié est constituée d'une prairie.
- La limite nord et est est bordé d'une haie qui favorise l'intégration dans le grand paysage. Le traitement paysager donnant sur la rue peut être amélioré.

Risques

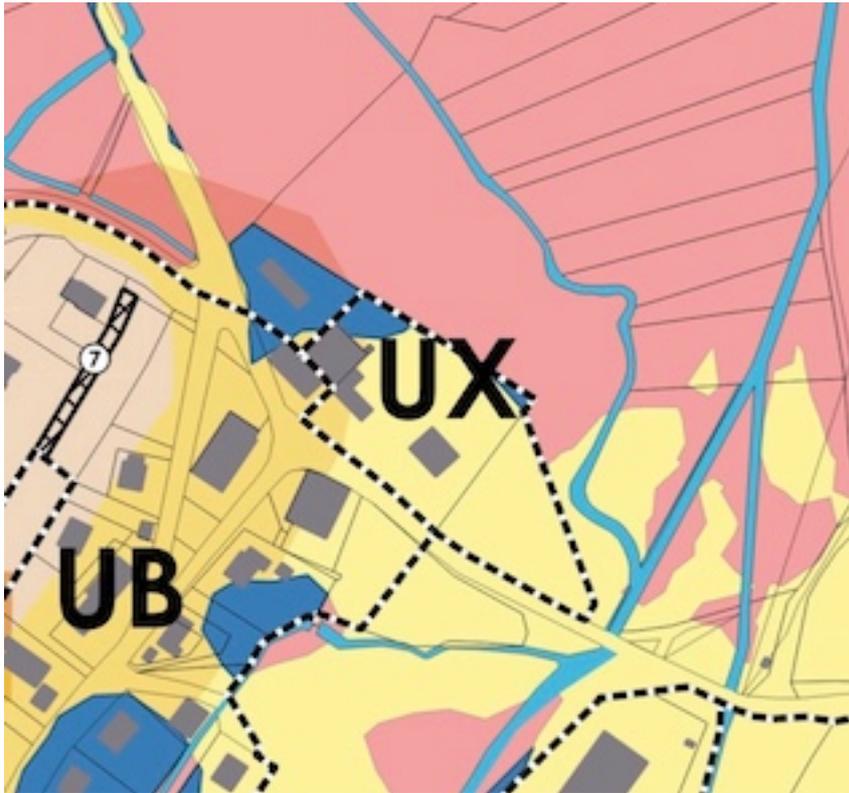


Figure 51 : situation du secteur face au risque d'inondation

Le secteur est concerné par le risque d'inondation. Il est à la fois touché par le règlement des zones bleu foncé et jaune du PPRI du Doubs amont. La partie Nord-Ouest de la friche a été reclassée en zone naturelle en raison des inondations successives que l'on y a observées.

2.12.2. Justification des principes d'aménagement

Accès, voiries, cheminements

Un accès unique est admis. Aucun nouvel accès ne pourra être créé.

Aménagement paysager

Les haies existantes matérialisées dans le schéma de principes de l'orientation d'aménagement en limite nord-ouest devront être préservées.

Seule la frange verte à créer en limite de rue devra respecter les prescriptions paysagères définies dans les OAP, afin d'améliorer le paysage de rue par une meilleure intégration des bâtiments.

Des prescriptions paysagères sont présentées dans le second chapitre des OAP pour encourager l'aménageur à intégrer la question du traitement des abords dans son projet. La notion de filtre visuel est détaillée, et explique la nécessité de varier les typologies végétales et les essences. Une liste d'essences végétales locales à privilégier complète ces prescriptions paysagères. Ces franges paysagères à créer concernent la limite Sud et la limite Nord.

2.12.3. Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD

L'OAP du secteur permet de mettre en œuvre les orientations et objectifs suivants du PADD :

ORIENTATION 2.1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- *PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES
> S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain*

ORIENTATION 1.2 : OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU TISSU ECONOMIQUE

- *OFFRIR DE NOUVELLES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT ET D'INSTALLATION AUX ENTREPRISES EN COHERENCE AVEC LES POLITIQUES INTERCOMMUNALES*

ORIENTATION 3.1 : MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

- *TENIR COMPTE DES PERSPECTIVES VISUELLES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT*

3. EXPOSE DES MOTIVATIONS DU REGLEMENT

3.1. Motifs et principes de délimitation des zones urbaines et dispositions réglementaires spécifiques

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où des équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est divisée en 5 secteurs de zone : UA, UB, UE, UJ et UX. Chaque zone présente des spécificités qui lui sont propres : typologie du bâti, mixité fonctionnelle, présence d'équipement public, localisation ...

3.1.1. La zone UA

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UA correspond au tissu ancien de Grand'Combe Châteleu. Elle regroupe le tissu urbain qui compte davantage de grappes de fermes comtoises et les bâtiments publics historiques.

Cette typologie bâtie est concentrée le long des rues de :

Bas de Grand'Combe, Rossignier, Rossignier Bas, Cordiers, Le Beugnon, et La Moilleseule

Les caractéristiques du bâti de la zone UA se distinguent des autres quartiers de la commune par son ancienneté et son implantation. Le caractère urbain est affirmé. Ses spécificités sont les suivantes :

- **le bâti est ancien et présente une emprise bâtie de grande taille et des volumes imposants,**
- **Il peut être implanté en limite d'emprise publique et en limite séparative,**
- **certains rez-de-chaussée accueillent des commerces, des activités ou services,**
- **les équipements publics se concentrent au centre du bourg.**

Les secteurs de zone UAp regroupent 3 noyaux patrimoniaux : le Bas de Grand Combe, les Cordiers et les Bois du Fourg. La densité de fermes comtoises remarquables de ces noyaux confère une haute valeur patrimoniale à ces ensembles. La protection patrimoniale se traduit par une forte limitation de la constructibilité.

Localisation et répartition

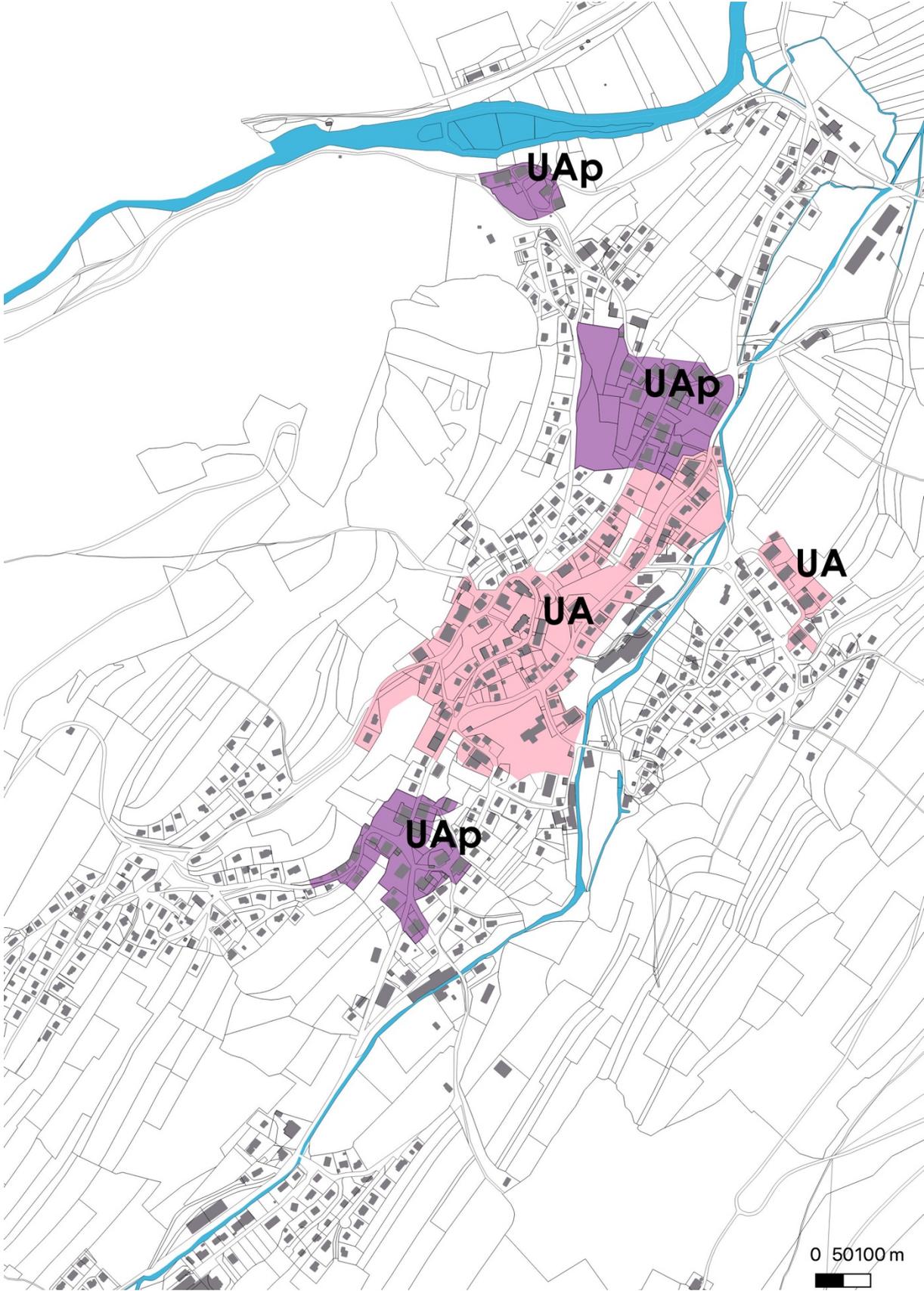


Figure 52 : La zone UA et UAp de Grand'combe Châteleu

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes des zones UA et UAp

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD
Article UA 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte et à dominante d'habitat afin de ne pas générer de nuisances nouvelles. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt sont admises sous conditions.</p> <p>La création d'exploitation agricole est interdite, mais le développement modéré est autorisé.</p> <p>Dans le secteur de zone UAp : Seuls les garages pourront y être construits à condition d'être bien intégrés.</p>	<p>Objectif 1.2 Offrir les conditions réglementaires favorables au tissu économique Le développement des activités économiques est permis en zone UA.</p> <p>Objectif 1.3 Adapter l'offre d'équipements publics : Le développement des équipements publics est permis en zone UA.</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>Les changements de destinations sont admis exclusivement dans le volume initial. Cette disposition permet la valorisation des volumes vacants des bâtisses et favorise la densification des usages.</p> <p>Dans le hameau de la Moilleseule des dispositifs graphiques ont été mis en place pour imposer une implantation aux nouvelles constructions afin qu'elles n'altèrent pas le paysage de la rue. Ainsi, les fermes comtoises continueront de dominer l'espace public.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique La création d'un secteur de zone UAp permet de préserver l'identité patrimoniale de Grand'Combe Châteleu.</p>
<p>3. Mixité fonctionnelle et sociale.</p>	<p>Grand'Combe compte une petite centralité commerciale et de services nécessaire à la vitalité et à l'animation de son bourg centre. Localisés dans la traversée urbaine, ces fonds de commerces en rez-de-chaussée ont été protégés, afin d'assurer le maintien des principales activités commerciales et de services. La disposition de protection se résume à interdire le changement de destination pour éviter que les fonds de commerce se transforment en logements.</p> <p>Les fonds de commerce visés par cette protection sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la fromagerie, - la boucherie-charcuterie, - le tabac-presse, - la boulangerie, - la pharmacie. 	<p>Cette disposition de protection commerciale répond à l'objectif suivant du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 1.2 : Offrir les conditions réglementaires favorables au tissu économique <p>> Sous-objectif : Permettre la diffusion dans le tissu urbain existant, d'activités de services, de petits commerces ou de petit artisanat, compatibles avec le voisinage résidentiel, afin d'assurer l'animation du tissu urbain et le développement du lien social</p>
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et</p>	<p>Les règles d'implantation ont été édictées de sorte à maintenir les formes et volumes caractéristiques du paysage urbain ancien de Grand'Combe Châteleu.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu,</p>

<p>emprises publiques</p>	<p>D'une manière générale, l'implantation devra respecter l'alignement des constructions voisines.</p> <p>L'implantation d'annexes en premier rang devra respecter systématiquement un recul supérieur à la construction principal. Cette disposition permet d'éviter que les fronts de rue soient constitués par exemple des portes de garages ou de bâtiments de taille plus petite pouvant être traités avec moins de soins.</p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation. Il s'agit de permettre à toute construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques, excepté celle faisant l'objet d'une protection patrimoniale.</p>	<p>renforcer son attractivité touristique</p> <p>Les règles permettent de préserver la forme urbaine et de favoriser le respect et la répétition des implantations traditionnelles pour les nouvelles constructions.</p> <p>Les annexes devront s'implanter en recul de la voie afin que les paysages de rues ne soient pas structurés à partir de petits volumes.</p> <p>Objectif 1.2 Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie :</p> <p>Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments les plus anciens pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p>
<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.</p> <p>Des règles de dérogation permettent néanmoins de construire sur limite sous condition dans le respect de l'implantation traditionnelle ou dans le cadre de projet d'ensemble favorisant la densification.</p> <p>L'adossement à une construction voisine déjà implantée sur limite dans le respect de l'ordonnancement peut être imposée dans un souci de cohérence urbaine. Les annexes ne peuvent s'implanter sur limite.</p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation. Il s'agit de permettre à toute construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique</p> <p>Ces dispositions permettent d'éviter des implantations de type « pavillonnaire », maisons au milieu de la parcelle.</p> <p>Objectif 1.2 Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie :</p> <p>Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments les plus anciens pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p>
<p>3. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale autorisée correspond aux caractéristiques des bâtiments anciens. Les bâtiments à édifier ne pourront ainsi pas dépasser le bâti ancien.</p> <p>Les bâtiments à destination d'artisanat ou d'entrepôt ne pourront excéder 10 mètres afin de limiter leur impact dans le paysage urbain.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique</p> <p>Les hauteurs maximales autorisées permettent de reproduire des volumétries identiques et ainsi de préserver la cohérence urbaine du tissu ancien.</p>

Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'harmonie générale, la cohérence d'ensemble du centre ancien et le respect de sa forme urbaine globale. L'atteinte de cet objectif sera garantie par la préservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien.</p> <p>Toitures Les toitures traditionnelles, sauf exception, présentent des pentes comprises entre 25° et 50° et des couvertures à dominante rouge ou brune. Cette règle vise à préserver ces caractéristiques générales. Les toitures métalliques sont admises pour les bâtiments d'activités et pour les bâtiments agricoles.</p> <p>Les toitures plates sont tolérées de manière très limitées : elles ne sont admises que pour les extensions et les annexes accolées de moins de 4 mètres de hauteur et de moins de 36 m² d'emprise au sol. Ce cadre réglementaire permet de limiter l'impact des toitures plates dans le tissu urbain et permet aux toitures traditionnelles de continuer à dominer le paysage urbain et le grand paysage avec la ligne de toiture homogène.</p> <p>Les toitures plates sont admises pour les extensions des bâtiments situées le long du linéaire commercial sans condition.</p> <p>Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtu à l'aide d'enduits ou de bardage et ne peut être laissé apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Il s'agit d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble. Les bardages bois devront s'inspirer des ramées traditionnelles et posés verticalement. Ainsi, par exemple, ils ne pourront pas être constitués de rondins.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit la plus adaptée au terrain naturel et celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain. Les enrochements sont strictement interdits pour favoriser une recherche d'implantation optimale.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique</p> <p>Objectif 3.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p> <p>L'ensemble de ces dispositions favorisent le respect des caractéristiques du tissu bâti ancien et une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, tout comme le grand paysage.</p>
--	--	---

	<p>Clôtures L'aspect et les hauteurs des clôtures et des murs bahuts sont encadrés de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée. Les thuyas et conifères sont interdits car elles ne constituent pas des essences locales.</p> <p>Ouvrages techniques L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont règlementés de manière à minimiser leurs impacts visuels.</p>	
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 25% d'espace perméable. La nature de l'espace perméable (par exemple, espace planté) n'est pas précisée pour ne pas contraindre les petites parcelles et de pouvoir comptabiliser les espaces perméables dédiés au stationnement.</p>	<p>Objectif 1.5 Préserver la ressource en eau Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux d'eaux pluviales ou des réseaux unitaires dans un contexte de densité bâtie importante.</p>

Résultats sur la morphologie urbaine

Les règles mises en place permettent de conserver autant la forme urbaine du tissu ancien, que la forme du bâti.

3.1.2. La zone UB

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UB correspond à une zone mixte comprenant habitat, activités de services et équipements publics. Elle comprend l'ensemble des extensions contemporaines, réalisées par des lotissements successifs, mais aussi un urbanisme au coup par coup dans le cas des extensions linéaires. L'implantation du bâti est plutôt homogène. La zone UB comprend essentiellement les maisons individuelles, sous forme de pavillon.

Les constructions nouvelles pourront s'implanter soit le long des linéaires de voiries existantes ou en second rang voire troisième rang. Cette zone a vocation à être optimisée.

2 OAP encadrent d'ailleurs les constructions sur 2 dents creuses identifiés le long de la traverse.

Les bâtiments anciens repérés au titre du L151-19 disposent de règles de protection supplémentaire.

Les contours de la zone UB à Morestan, à Cornabey, au Pont de la Roche et à la Côte Brune, respectent strictement l'emprise bâtie et artificialisée (jardins d'agrément compris). La loi Montagne II n'admet le développement des écarts que sous de strictes conditions. Les enjeux environnementaux des abords directs sont importants (zones humides, APPB, espèces protégées ...), ce qui justifie le classement en zones naturelles.

Localisation et répartition

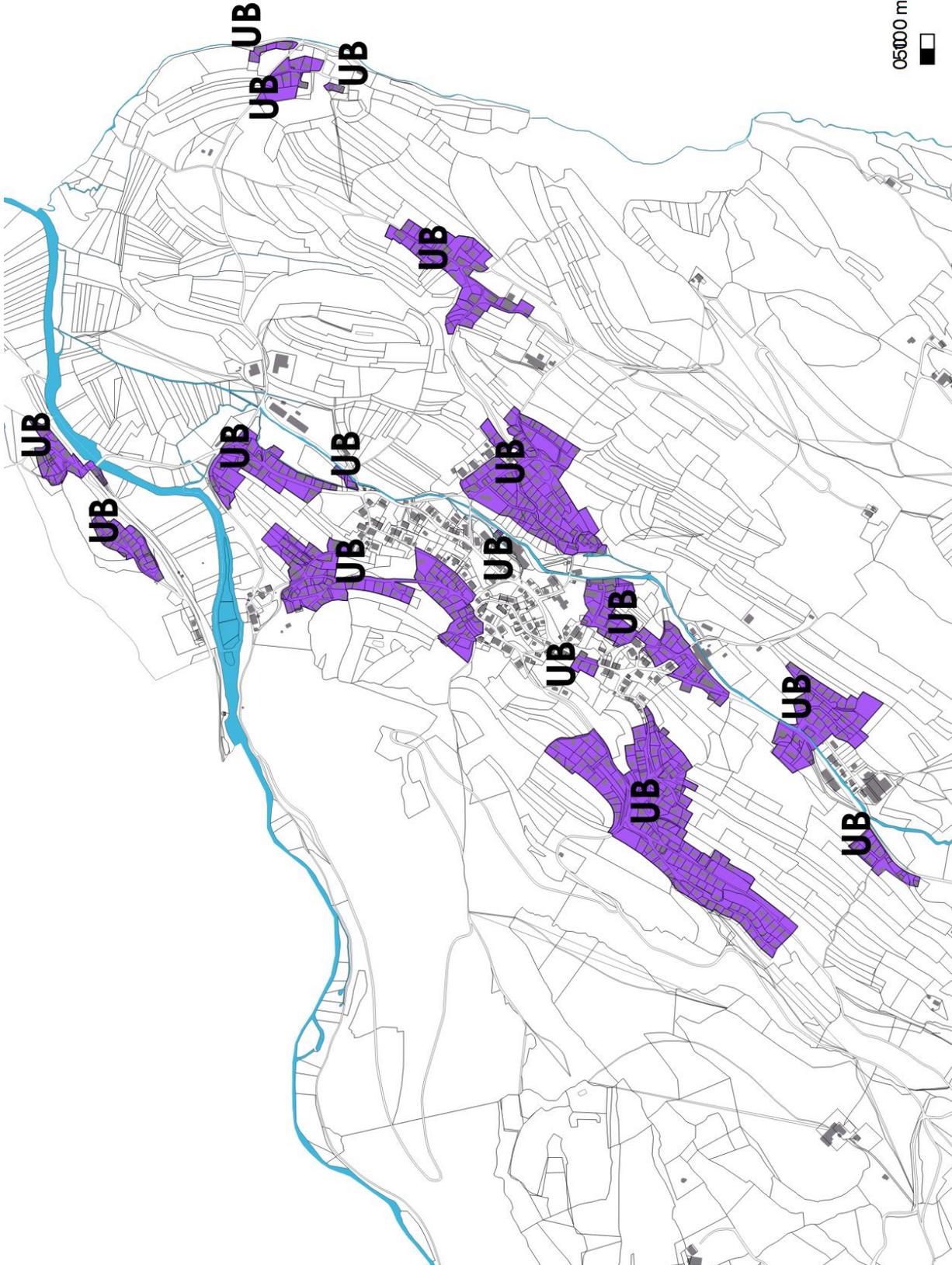


Figure 53 : Les secteurs de zone UB de Grand'Combe Chateleu

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UB

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD
Article UB 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte et à dominante d'habitat afin de ne pas générer de nuisances nouvelles.</p> <p>Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt sont admises sous conditions.</p>	<p>Objectif 1.3 Adapter l'offre d'équipements publics : Le développement des équipements publics est permis en zone UB.</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>La création d'exploitation agricole est interdite, mais le développement modéré est autorisé.</p>	<p>Objectif 1.2 Offrir les conditions réglementaires favorables au tissu économique Le développement des activités économiques est permis en zone UB.</p> <p>Objectif 3.3 : Soutenir les activités agricoles et forestières garantes de l'entretien des espaces naturels. Le développement des exploitations existantes est permis, mais encadré.</p>
Article UB 2 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Un recul de 3 mètres minimum a été instauré. Cette règle permet de maintenir un recul suffisant entre l'emprise publique et les nouveaux bâtiments pour préserver le caractère aéré du tissu pavillonnaire et faciliter le stationnement à l'avant des maisons.</p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation. Il s'agit de permettre à toute construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique Ces dispositions permettent de maintenir le recul par rapport à la voirie caractéristique du tissu pavillonnaire et contemporain.</p> <p>Objectif 1.2 Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie : Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments les plus anciens pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p>

<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.</p> <p>Des règles de dérogation permettent néanmoins de construire sur limite sous condition dans le respect de l'implantation traditionnelle ou dans le cadre de projet d'ensemble favorisant la densification.</p> <p>L'adossement à une construction voisine déjà implantée sur limite dans le respect de l'ordonnancement peut être imposée dans un souci de cohérence urbaine. Les annexes ne peuvent s'implanter sur limite.</p> <p>Il est possible de déroger aux règles d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant qui ne respecterait pas les nouvelles règles d'implantation. Il s'agit de permettre à toute construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique</p> <p>Ces dispositions permettent d'éviter des implantations de type « pavillonnaire », maisons au milieu de la parcelle.</p> <p>Objectif 2.2 : Maintenir l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée et diversifiée aux évolutions démographiques</p> <p>> Favoriser l'évolution du parc de logements individuels.</p> <p>Cette règle a pour objectifs de permettre le rapprochement des bâtiments des limites séparatives sous condition. Cette disposition favorise la densification, la variation des typologies bâties et donc la modération de la consommation foncière.</p> <p>Cette règle concourt à la mise en œuvre de l'« Objectif 4.1 : Permettre la densification du tissu urbain existant ».</p> <p>Objectif 1.2 Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie :</p> <p>Cette règle dérogatoire permet d'intervenir sur les bâtiments les plus anciens pour être plus performant au niveau énergétique alors qu'ils ne sont pas conformes aux nouvelles règles d'implantation.</p>
<p>3. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale autorisée est conforme à celle des constructions existantes. Cette règle permet de conserver une cohérence entre les constructions actuelles et celles à édifier.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique</p> <p>Les hauteurs maximales autorisées permettent de reproduire des volumétries identiques traditionnelles et ainsi de préserver la cohérence urbaine avec le village ancien.</p>

Article UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'harmonie générale, la cohérence d'ensemble de l'urbanisme contemporain, en lien avec le tissu ancien.</p> <p>Toitures Les toitures traditionnelles, sauf exception, présentent des pentes comprises entre 25° et 50° et des couvertures à dominante rouge ou brune. Cette règle vise à préserver ces caractéristiques générales. Les toitures métalliques sont admises pour les bâtiments d'activités pour les bâtiments agricoles.</p> <p>Les toitures plates sont tolérées de manière très limitées : elles ne sont admises que pour les extensions et les annexes accolées de moins de 4 mètres de hauteur et de moins de 36 m2 d'emprise au sol. Ce cadre réglementaire permet de limiter l'impact des toitures plates dans le tissu urbain et permet aux toitures traditionnelles de continuer à dominer le paysage urbain et le grand paysage avec la ligne de toiture homogène.</p> <p>Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtu à l'aide d'enduits ou de bardage et ne peut être laissé apparente que pendant une courte période, en phase de chantier Il s'agit d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble. Les bardages bois devront s'inspirer des ramées traditionnelles et posés verticalement. Ainsi, par exemple, ils ne pourront pas être constitués de rondins.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit la plus adaptée au terrain naturel et celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain. Les enrochements sont strictement interdits pour favoriser une recherche d'implantation optimale.</p> <p>Clôtures L'aspect et les hauteurs des clôtures et des murs bahuts sont encadrés de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée. Les thuyas et conifères sont interdits car elles ne constituent pas des essences locales.</p> <p>Ouvrages techniques L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont règlementés de manière à minimiser leurs impacts visuels.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique</p> <p>Objectif 3.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p> <p>L'ensemble de ces dispositions favorisent le respect des caractéristiques du tissu bâti ancien et une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, tout comme le grand paysage.</p>
---	---	---

<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 35% d'espace perméable. La nature de l'espace perméable (par exemple, espace planté) n'est pas précisée pour ne pas contraindre les petites parcelles et de pouvoir comptabiliser les espaces perméables dédiés au stationnement.</p>	<p>Objectif 1.5 Préserver la ressource en eau Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux d'eaux pluviales ou des réseaux unitaires dans un contexte de densité bâtie importante.</p>
--	---	--

Résultats sur la morphologie urbaine

La limite de zone UB permet de préciser les limites du tissu urbain et de stopper les extensions linéaires.

Les règles mises en place permettent autant de conserver la forme urbaine existante et de favoriser une meilleure insertion dans des nouvelles constructions dans la pente.

3.1.3. Les zones UE

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UE correspond à une zone d'équipements publics de sports et loisirs. Elle comprend les terrains de sport (football et tennis) et le club house. Sa vocation est d'accueillir un équipement sportif pouvant englober la loge à ski et un stand tir. Cet équipement à créer répond aux besoins des associations sportives de Grand'Combe Châteleu. La zone UE affirme le caractère sportif de la zone admet à l'accueil et au développement de nouveaux équipements.

Localisation et répartition

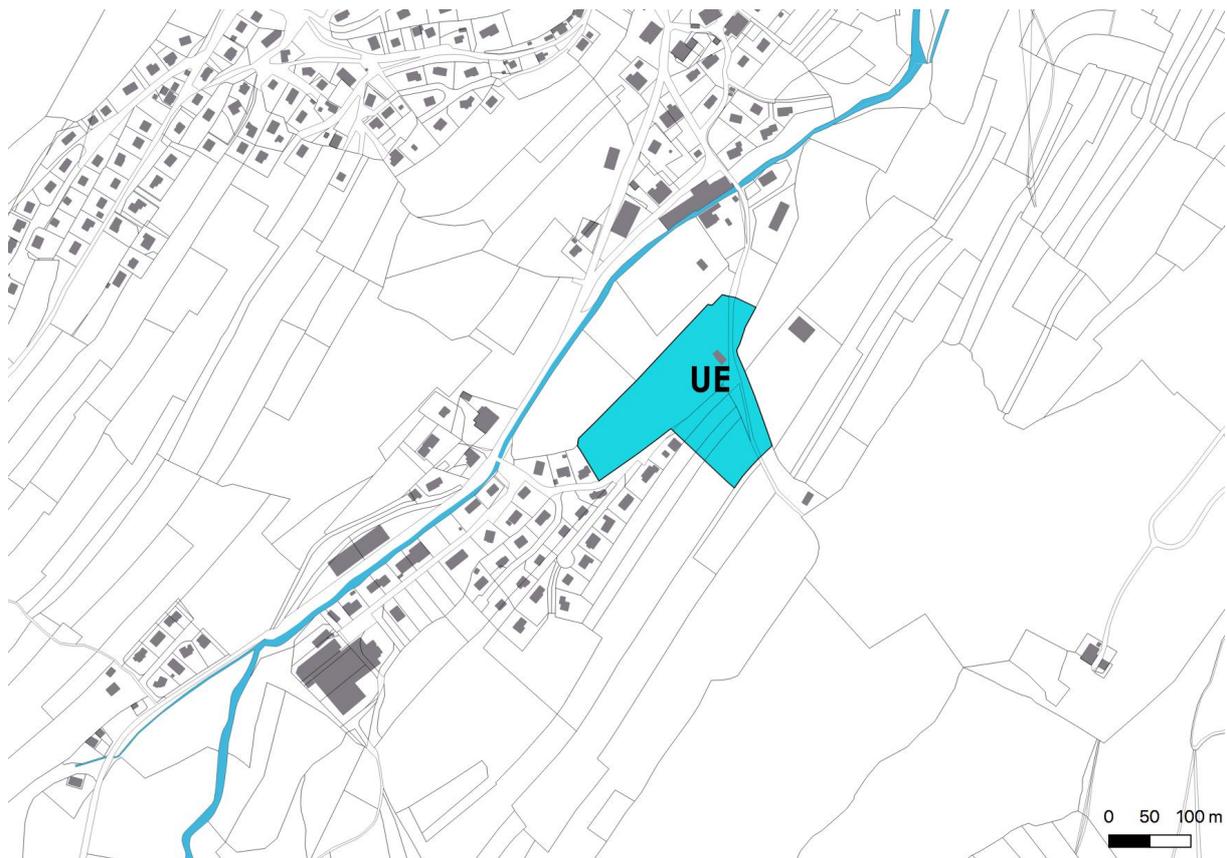


Figure 54 : Les secteurs de zones UE de Grand'Combe Châteleu

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UE

Nombre	Justifications de la règle	
Article UE 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone d'équipement. Les constructions à usage d'habitations sont limitées au logement de fonction.</p> <p>Seules sont autorisées les constructions et les installations présentant un intérêt collectif et de vocation publique. Il s'agit essentiellement de permettre le développement des équipements sportifs et de loisirs.</p>	<p>L'article 1 UE permet de traduire les objectifs suivants :</p> <p>Objectif 1.7, Adapter l'offre d'équipements publics > Prévoir l'évolution du site de la Bonade.</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>		

3.1.4. Les zones UJ

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UJ correspond à un secteur de jardins constituant un espace de respiration urbaine contribuant à la qualité de vie. Sa préservation est un gage de qualité urbaine.

Cette zone n'est ni équipée en réseau d'eau potable, ni en réseau d'assainissement.

La préservation du cœur d'îlot entre les Cordiers et le Beugnon permet d'éviter la construction en troisième rang et ainsi la multiplication des accès individuels aux constructions qui engendrent une forte consommation foncière et altère la cohérence du fonctionnement urbain. De plus, ce secteur est situé en contrebas de l'école historique qui domine le paysage urbain. Le maintien de l'espace ouvert à l'avant de ce bâtiment public permet de souligner sa prédominance paysagère.

La zone UJ, située aux Champs Bouchots et aux Bergères, permet d'asseoir la situation de jardins d'agrément sans pour autant admettre la construction en seconde rang qu'aurait permis un classement en zone urbaine.

Localisation et répartition



Figure 55 : Les secteurs de zone UJ de Grand'Combe Châteleu

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UX

Nombre	Justifications de la règle	
Article UJ 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>En secteur de zone UJ, seuls les abris de jardin de moins de 10m² et de moins de 3 mètres de hauteur sont autorisés pour limiter le mitage par le bâti des franges urbaines ou du cœur d'îlot.</p>	<p>Objectif 2.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p> <p>Objectif 2.3 Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>		<p>L'ensemble des éléments naturels et paysagers participant à la qualité de l'environnement et du paysage a été classé en zone naturelle, ce qui permet de préserver ces éléments de toutes constructions ou installations, exceptées celles compatibles avec le caractère naturel de la zone. Les zones Nj permettent de protéger les structures relais et de transition formées par les jardins, tout en tenant compte des usages actuels</p>

3.1.5. Les zones UX

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UX correspond au chapelet de zones d'activités de Grand'Combe Châteleu, égrenées le long du cours d'eau. Il s'agit d'un héritage de l'implantation des activités artisanales le long des cours d'eau comme la forge ou la scierie.

Hormis la friche à l'entrée Nord, les sites sont saturés. Le foncier non bâti correspond à des zones de stockage importantes (stockage de bois, grumes ...). Il permet dans une moindre mesure le desserrement des entreprises installées. En raison de la rareté d'opportunités de développement, le PLU maintient et renforce leur vocation économique pour assurer la dynamique économique de Grand'Combe Châteleu.

Localisation et répartition

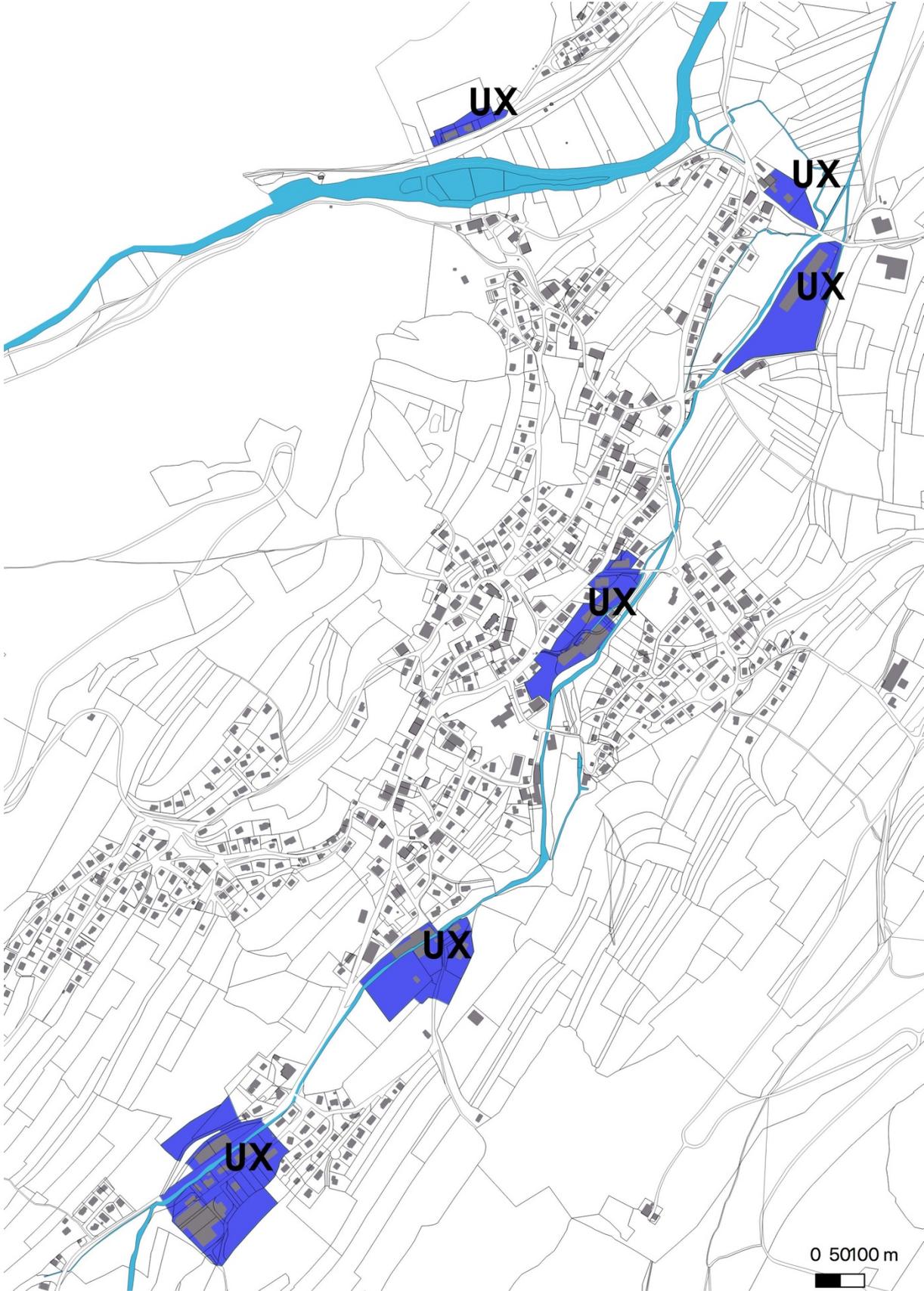


Figure 56 : Le secteurs de zone UX de Grand'Combe Châteleu

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UX

Nombre	Justifications de la règle	
Article UX 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone économique. Les habitations sont interdites à l'exception des logements de fonction nécessaire au bon fonctionnement de l'activité.</p> <p>Les surfaces de vente sont limitées à 300m2 afin de ne pas créer de concurrence avec les commerces et services présents le long du linéaire commercial.</p>	<p>Objectif 1.2 Offrir les conditions réglementaires favorables au tissu économique</p> <p>Cette disposition permet de limiter les destinations à accueillir dans la zone à l'ensemble des activités économiques sans restriction et de répondre ainsi à la politique intercommunale de développement économique.</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>		
Article UX 2 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Un recul de 3 mètres minimum a été instauré depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Cette règle permet de maintenir un recul suffisant entre l'emprise publique et les nouveaux bâtiments pour faciliter le stationnement à l'avant des bâtiments.</p>	<p>Objectif 2.1 : Améliorer le fonctionnement urbain</p> <p>Cette disposition permet de faciliter le stationnement sur la parcelle. De plus, les bâtiments d'activités étant plus imposants, ce recul permet d'atténuer son impact dans le paysage de la rue afin d'avoir des rapports plus équilibrés.</p>
<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.</p> <p>Cette disposition vise à encourager une optimisation du foncier dédié à l'activité dans une zone saturée.</p>	<p>Orientation 4 : Optimiser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents</p> <p>La possibilité de construire permet d'optimiser les terrains nécessaires à l'activité économique et ainsi de réduire la consommation foncière.</p>
<p>3. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Une hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut de la construction afin d'appliquer une hauteur identique aux constructions environnantes. Les zones d'activités sont essentiellement situées en fond de vallon. L'impact sur le grand paysage et les covisibilités est faible.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique</p> <p>Objectif 3.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p> <p>Une hauteur maximale homogénéisée sur l'ensemble des secteurs urbains et à urbaniser</p>

		<p>permet de garantir un équilibre entre les zones.</p> <p>Il s'agit de limiter la hauteur et donc l'impact des nouvelles constructions dans le grand paysage.</p>
--	--	--

Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Toitures Les angles de toitures ne sont pas réglementés, les enjeux patrimoniaux étant très faibles dans cette zone.</p> <p>Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtu à l'aide d'enduits ou de bardage et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit la plus adaptée au terrain naturel et celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain. Les enrochements sont strictement interdits pour favoriser une recherche d'implantation optimale.</p>	<p>Objectif 3.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p> <p>Afin d'optimiser l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage, il est exigé que les couvertures de toitures soient traitées de manière homogène et les façades traitées qualitativement.</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 20% d'espace perméable aux eaux pluviales. La nature de l'espace perméable (par exemple, espace planté) n'est pas précisée pour ne pas contraindre les petites parcelles et de pouvoir comptabiliser les espaces perméables dédiés au stationnement.</p>	<p>Objectif 1.5 Préserver la ressource en eau</p> <p>Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux d'eaux pluviales ou des réseaux unitaires.</p>

3.2. Motifs et principes de délimitation des zones à urbaniser et dispositions réglementaires spécifiques

3.2.1. Les zones à urbaniser à court et moyen terme : IAU et IIAU

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone à urbaniser comprend 2 catégories de zones :

- la zone IAU destinée à être urbaniser à court terme ;
- la zone IIAU destinées à être urbaniser à et long terme.

Six sites de développement ont été choisis et pourront mobilisés par tranches successives.

(cf. choix des sites expliqués dans le chapitre consacré aux OAP).

Leur urbanisation permettra de satisfaire en partie les ambitions démographiques de la commune.

Localisation et répartition

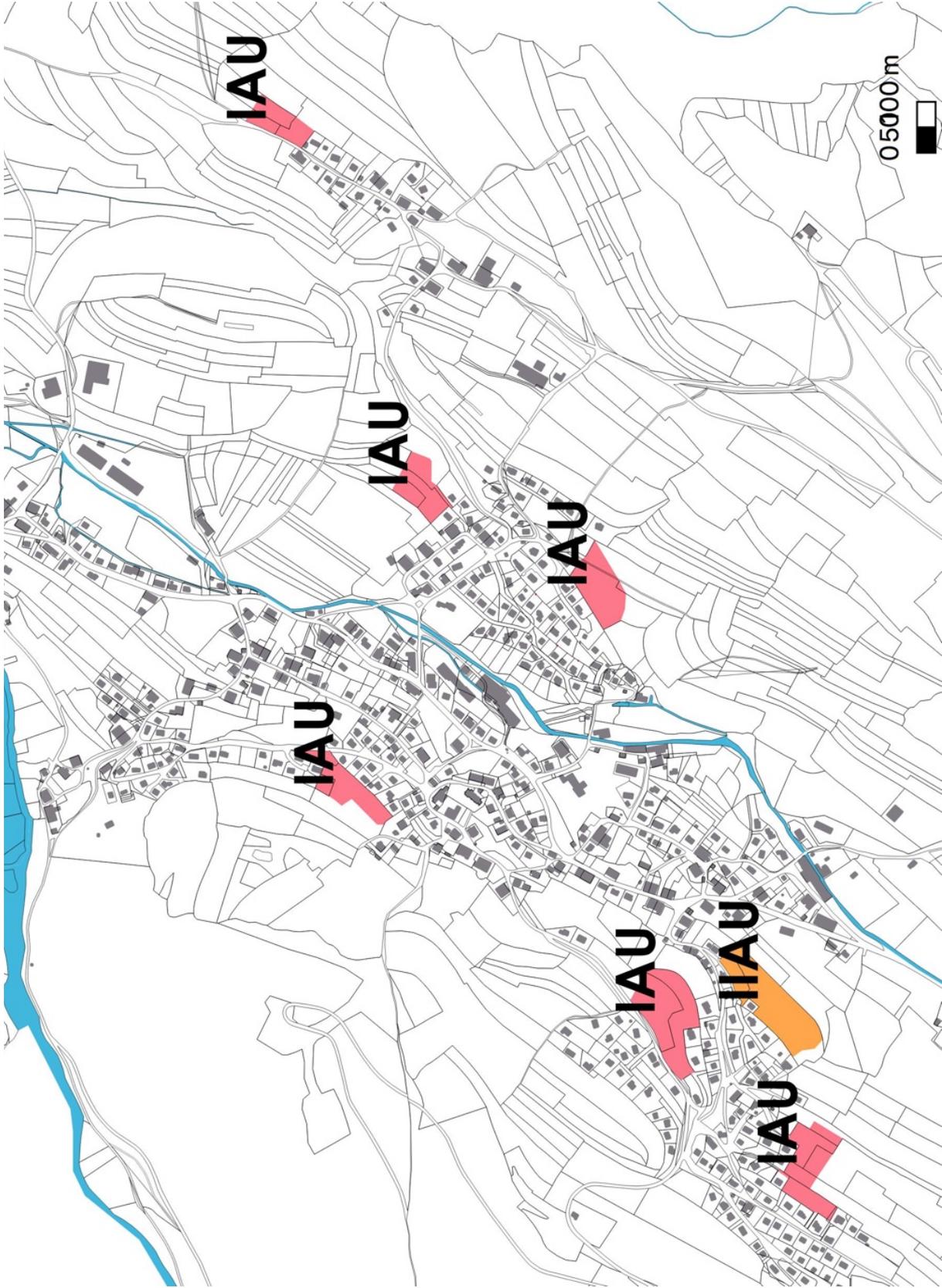


Figure 57 : Les secteurs de zones IAU et IIAU

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes des zones IAU et IIAU

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et des objectifs du PADD
Article IAU et IIAU 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de garantir une cohérence d'ensemble et de limiter la création de terrain d'enclave.</p>	<p>Objectif 3.1 : Maintenir l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée et diversifiée aux évolutions démographiques. La vocation principale de la zone est l'habitat. C'est l'ouverture de cette zone qui permettra majoritairement de poursuivre l'objectif de production de logements.</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte et à dominante d'habitat afin de ne pas générer de nuisances nouvelles.</p> <p>Phasage : L'urbanisation par tranches successives est permise pour organiser une urbanisation progressive des sites. L'ouverture des zones ne peut se faire de manière simultanée, afin de maintenir un potentiel foncier sur toute la période du PLU (15 ans).</p>	<p>Objectif 1.3 Offrir les conditions réglementaires favorables au tissu économique Le développement des activités légères modéré est permis en zone AU.</p> <p>Objectif 4.2 Inscrire des sites de développement qui complètent l'enveloppe actuelle Les conditions d'ouverture de la zone rappellent la nécessité de respecter les OAP même en cas d'urbanisation par tranches successives.</p> <p>Objectif 4.3 Échelonner la consommation foncière Une seule zone IAU pourra être ouverte à la fois. L'ouverture d'une zone est conditionnée au taux de remplissage de la précédente.</p>
Article IAU et IIAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Mise à part l'interdiction d'implanter des garages en limite de voie, aucune disposition n'a été édictée de sorte à favoriser la densification et la recherche de formes bâties alternatives, voire le développement de stationnement groupé.</p>	<p>Cette disposition répond à l'objectif 2.1 : Améliorer le fonctionnement urbain.</p>
<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions à édifier le long des limites au contact des zones urbaines devront respecter des règles de prospect identiques à celles de la zone UB</p> <p>Afin de limiter la gêne et les écoulements sur le fond voisin, les piscines devront respecter un recul de 2 mètres au droit de la construction.</p>	<p>Objectif 3.1 : Maintenir l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée et diversifiée aux évolutions démographiques. > Favoriser l'évolution du parc de logements individuels. L'absence de règles a pour objectifs de permettre plus</p>

		facilement la densification dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Cette disposition concourt à la modération de la consommation foncière.
3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Malgré la densification permise, il s'agit de s'assurer du respect de normes incendies.	Objectif 3.4 Protéger les biens et les personnes de tout risque connu
4. Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments d'activités est limitée à 40% de la parcelle afin que privilégier la vocation principale de la zone qui est l'habitat.	Cette disposition permet de favoriser le développement de l'habitat, vocation principale de ces secteurs et d'atteindre les objectifs de production de logements fixée. Objectif 3.1 : Maintenir l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée et diversifiée aux évolutions démographiques.
5. Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée est conforme à celle des constructions existantes dans les rues environnantes. Cette règle permet de conserver une cohérence entre les constructions actuelles et celles à venir.	Objectif 2.3 : Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu Une hauteur maximale homogénéisée sur l'ensemble des secteurs urbains et à urbaniser permet de garantir un équilibre entre les zones. Il s'agit de limiter la hauteur et donc l'impact du nouveau front bâti dans le grand paysage et dans le tissu urbain.

Article IAU et IAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Aspect extérieur des constructions	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'harmonie générale et la cohérence d'ensemble du tissu bâti. Les formes bâties présentant des aspects très hétérogènes, ces règles évoquent néanmoins les points communs.</p> <p>Toitures Des dispositions identiques aux zones déjà bâties ont été instaurées afin d'assurer une cohérence d'ensemble sur toute la commune. Les toitures plates sont proscrites. Les angles et les couleurs de toitures à respecter seront les mêmes qu'en zone UA et UB.</p>	<p>Objectif 1.3 Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique</p> <p>Objectif 3.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p> <p>L'ensemble de ces dispositions favorisent le respect des caractéristiques du tissu bâti ancien et une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le</p>

	<p>Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtu à l'aide d'enduits ou de bardage et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Il s'agit d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble. Les bardages bois devront s'inspirer des ramées traditionnelles et posés verticalement. Ainsi, par exemple, ils ne pourront pas être constitués de rondins.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit la plus adaptée au terrain naturel et celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain.</p> <p>Clôtures L'aspect et les hauteurs des clôtures et des murs bahuts sont encadrés de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée.</p> <p>Ouvrages techniques L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont règlementés de manière à minimiser leurs impacts visuels.</p>	<p>paysage urbain, tout comme le grand paysage.</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>Les espaces libres devront être constitués plus de 35% des terrains de plus de 4 ares, afin de favoriser l'aération du tissu urbain.</p> <p>Afin d'agrémenter le paysage de la rue, la partie laissée libre à l'avant devra être plantée.</p>	<p>Objectif 1.5 Préserver la ressource en eau Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux d'eaux pluviales ou des réseaux unitaires dans un contexte de densité bâtie importante.</p> <p>Objectif 3.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p>

3.2.2. Les zones à urbaniser à vocation d'équipement : AUp

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone AUp a été délimitée dans le prolongement du hameau de Morestan pour permettre le déploiement d'une ferme pédagogique liée à l'exploitation agricole existante qui jouxte le secteur. La zone AUp admet exclusivement le bâtiment d'accueil.

L'OAP encadre l'urbanisation de ce site.

Localisation et répartition

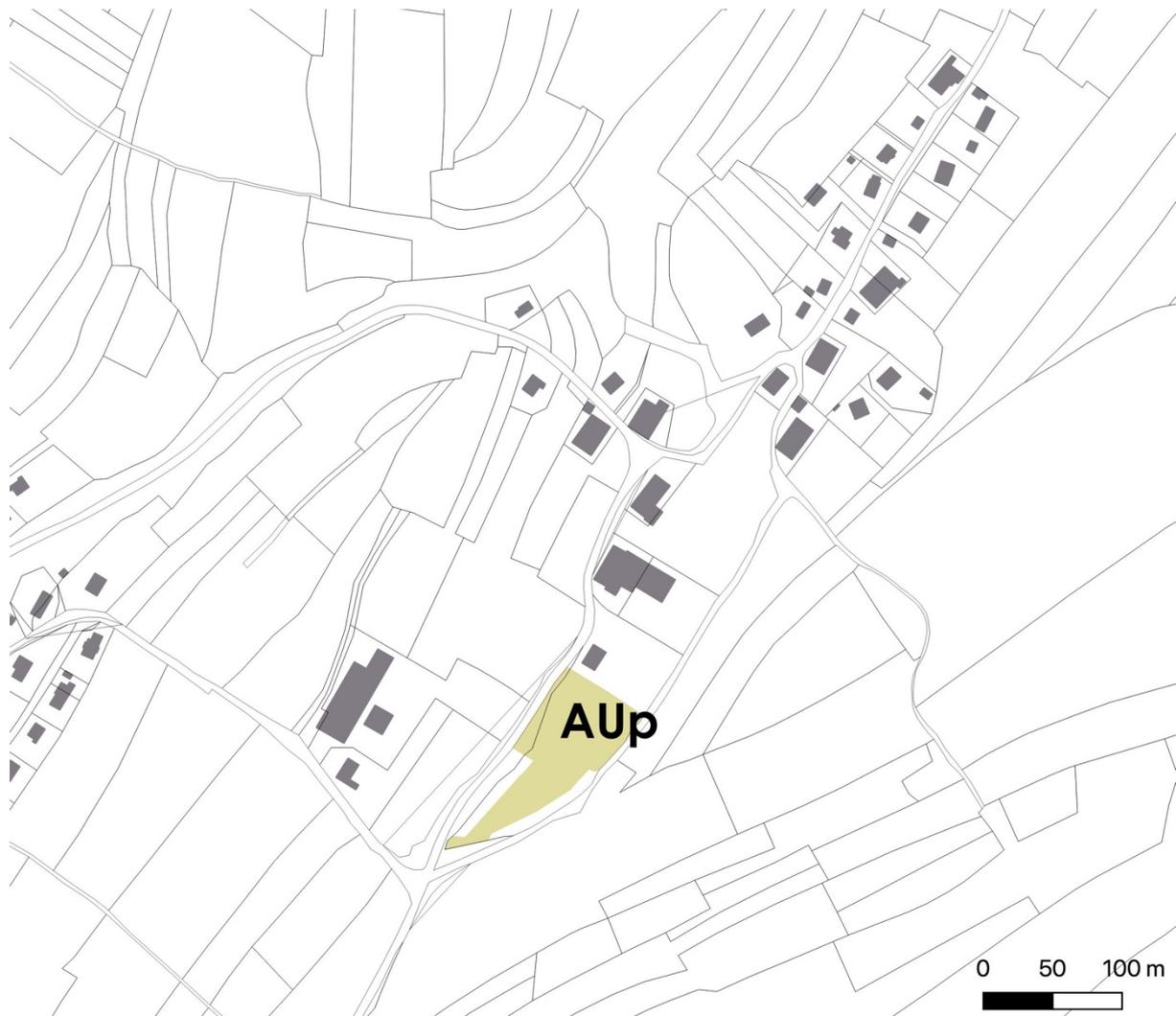


Figure 58 : Le secteur de zone AUp

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone AUP

Nombre	Justifications de la règle	
Article AUP 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Seule la construction du bâtiment d'accueil de la ferme pédagogique est admise dans la zone.</p>	<p>Objectif 3.3 : Soutenir les activités agricoles et forestières garantes de l'entretien des espaces naturels</p> <p>> Sous-objectif : permettre le développement et la diversification de l'activité agricole.</p> <p>Les destinations autorisées permettent la mise en valeur de l'activité agricole.</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>Les logements de fonction et d'hébergement ne sont pas admis.</p>	
Article AUP 2 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Un recul de 3 mètres minimum a été instauré depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Cette règle permet de maintenir un recul suffisant entre l'emprise publique et les nouveaux bâtiments pour faciliter le stationnement à l'avant des bâtiments.</p>	<p>Objectif 2.1 : Améliorer le fonctionnement urbain</p> <p>Cette disposition permet de faciliter le stationnement sur la parcelle. De plus, les bâtiments d'activités étant plus imposants, ce recul permet d'atténuer son impact dans le paysage de la rue afin d'avoir des rapports plus équilibrés.</p>
<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.</p> <p>La construction sur limite est toutefois admise si un accès de 3 mètres est maintenu au fond de la parcelle. Cette disposition vise à encourager une optimisation du foncier dédié à l'activité dans une zone saturée.</p>	<p>Orientation 4 : Optimiser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents</p> <p>La possibilité de construire permet d'optimiser les terrains nécessaires à l'activité économique et ainsi de réduire la consommation foncière.</p>
<p>3. Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Une hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut de la construction afin d'appliquer une hauteur identique aux constructions environnantes. Les zones d'activités sont essentiellement situées en fond de vallon. L'impact sur le grand paysage et les covisibilités est faible.</p>	<p>Objectif 1.2 : Promouvoir un développement urbain équilibré</p> <p>Une hauteur maximale homogénéisée sur l'ensemble des secteurs urbains et à urbaniser permet de garantir un équilibre entre les zones.</p>

		<p>Objectif 3.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p> <p>Il s'agit de limiter la hauteur et donc l'impact des nouvelles construction dans le grand paysage.</p>
--	--	--

Article AUP 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Toitures Les angles de toitures ne sont pas réglementés, les enjeux patrimoniaux étant très faibles dans cette zone.</p> <p>Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtu à l'aide d'enduits ou de bardage et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit la plus adaptée au terrain naturel et celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain. Les enrochements sont strictement interdits pour favoriser une recherche d'implantation optimale.</p>	<p>Objectif 3.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p> <p>Afin d'optimiser l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage, il est exigé que les toitures aient 2 pans et que les façades soient traitées qualitativement.</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 50% d'espace perméable aux eaux pluviales. La nature de l'espace perméable (par exemple, espace planté) n'est pas précisée pour ne pas contraindre les petites parcelles et de pouvoir comptabiliser les espaces perméables dédiés au stationnement.</p>	<p>Objectif 1.5 Préserver la ressource en eau</p> <p>Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux d'eaux pluviales ou des réseaux unitaires.</p>

3.2.3. Les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques : AUX

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone AUX correspond à une extension modérée de la zone d'activités existantes sur une superficie de 0,6 hectares. Cette zone accolée à la zone d'activité des Forges permet l'installation d'une nouvelle entreprise. Dans une commune à la topographique complexe, ce site est bien adapté à l'accueil d'une nouvelle activité.

L'offre foncière intercommunale sur le Val de Morteau est quasi-inexistante. Cette extension a le mérite d'offrir une nouvelle opportunité, dans un contexte contraint.

Localisation et répartition



Figure 59 : Les secteurs de zone AUX

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone AUX

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD
Article AUX : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	<p>L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de garantir une cohérence d'ensemble et de limiter la création de terrain d'enclave.</p> <p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation d'activités économique.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation y sont interdites, à l'exception des logements de fonction. L'hébergement touristique n'est pas interdit.</p>	<p>Objectif 1.2 : Offrir les conditions réglementaires favorables au tissu économique</p> <p>Et notamment : Offrir de nouvelles possibilités de développement et d'installation aux entreprises en cohérence avec les politiques intercommunales</p> <p>Cette disposition permet de limiter les destinations à accueillir dans la zone à l'ensemble des activités économiques sans restriction et de répondre ainsi à la politique intercommunale de développement économique. Exception faite pour la destination d'habitat et de commerce.</p>
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.	<p>Les locaux commerciaux sont autorisés à condition d'être liés à une activité présente dans la zone et de ne pas dépasser 300 m² de surface de vente. Il s'agit de favoriser les activités de productions et d'artisanats.</p>	

Article AUX 2 : Volumétrie et implantation des constructions		
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Un recul de 3 mètres minimum a été instauré depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Cette règle permet de maintenir un recul suffisant entre l'emprise publique et les nouveaux bâtiments pour faciliter le stationnement à l'avant des bâtiments.</p>	<p>Objectif 2.1 : Améliorer le fonctionnement urbain</p> <p>Cette disposition permet de faciliter le stationnement sur la parcelle. De plus, les bâtiments d'activités étant plus imposants, ce recul permet d'atténuer son impact dans le paysage de la rue afin d'avoir des rapports plus équilibrés.</p>
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres.</p> <p>La construction sur limite est toutefois admise si un accès de 3 mètres est maintenu au fond de la parcelle. Cette disposition vise à encourager une optimisation du foncier dédié à l'activité dans une zone saturée.</p>	<p>Orientation 4 : Optimiser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents</p> <p>La possibilité de construire permet d'optimiser les terrains nécessaires à l'activité économique et ainsi de réduire la consommation foncière.</p>
3. Hauteur maximale des constructions	<p>Une hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut de la construction afin d'appliquer une hauteur identique aux</p>	<p>Objectif 1.2 : Promouvoir un développement urbain équilibré</p>

	<p>constructions environnantes. Les zones d'activités sont essentiellement situées en fond de vallon. L'impact sur le grand paysage et les covisibilités est faible.</p>	<p>Une hauteur maximale homogénéisée sur l'ensemble des secteurs urbains et à urbaniser permet de garantir un équilibre entre les zones.</p> <p>Objectif 3.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu Il s'agit de limiter la hauteur et donc l'impact des nouvelles construction dans le grand paysage.</p>
--	--	--

Article AUX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Toitures Les angles de toitures ne sont pas réglementés, les enjeux patrimoniaux étant très faibles dans cette zone.</p> <p>Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtu à l'aide d'enduits ou de bardage et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit la plus adaptée au terrain naturel et celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain. Les enrochements sont strictement interdits pour favoriser une recherche d'implantation optimale.</p>	<p>Objectif 3.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu Afin d'optimiser l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage, il est exigé que les couvertures de toitures soient traitées de manière homogène et les façades traitées qualitativement.</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 20% d'espace perméable aux eaux pluviales. La nature de l'espace perméable (par exemple, espace planté) n'est pas précisée pour ne pas contraindre les petites parcelles et de pouvoir comptabiliser les espaces perméables dédiés au stationnement.</p>	<p>Objectif 1.5 Préserver la ressource en eau Cette disposition permet de réduire les charges entrantes dans les réseaux d'eaux pluviales ou des réseaux unitaires.</p>

3.2.4. La zone à urbaniser AUv

Motifs et principes de délimitation de la zone

Ce secteur permet la création d'une voirie à sens unique, nécessaire au bon fonctionnement de la zone IAU de la pente. Il permet d'assurer la bonne circulation des véhicules et des engins dans la zone d'extension et ce malgré la présence d'aléas fort de glissement de terrain qui réduit la constructibilité. La présence d'aléas fort n'empêche pas la création de voirie.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone AUv

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD
Article AUv : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations soumises à conditions.	Seule la création de la voirie définie par l'orientation d'aménagement et de programmation est autorisée.	Cette disposition répond à l'objectif 2.1 : Améliorer le fonctionnement urbain et à l'objectif pro

Localisation et répartition



Figure 60 : Les secteurs de zone AUv

3.3. Motifs et principes de délimitation des zones agricoles et naturelles et dispositions réglementaires spécifiques

3.3.1. Les zones agricoles

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone A, zone dédiée à l'activité agricole, correspond aux espaces exploités par les agriculteurs. Les espaces exploités sensibles et structurants pour le paysage de Grand'Combe Châteleu ont été classés dans le secteur inconstructible de la zone agricole, en secteur de zone Aa. Au Mont Châteleu, les zones Aa correspondent aux prairies sèches remarquables qui constituent un réservoir xérique d'importance régionale.

2 zones Aa ont été définies à proximité directe du tissu urbain. La zone Aa au lieu-dit des Cerneux permet de préserver le cône de vue sur le hameau historique des Cordiers. L'objectif au lieu-dit de la Chapelle est identique. La zone inconstructible Aa permet de préserver les abords de la ferme comtoise la plus ancienne de la commune, classée aux Monuments Historiques. De plus, la zone Aa compte des secteurs soumis à l'aléa fort de glissement de terrains.

Le secteur agricole constructible, A, englobe l'ensemble des secteurs dans lesquels des projets de sortie d'exploitation ou de développement d'exploitation ont été recensés.

Un secteur de zone Ab permet d'admettre de multiples abris pour animaux le long de la AUp où viendra s'installer la ferme pédagogique à Morestan.

Localisation et répartition

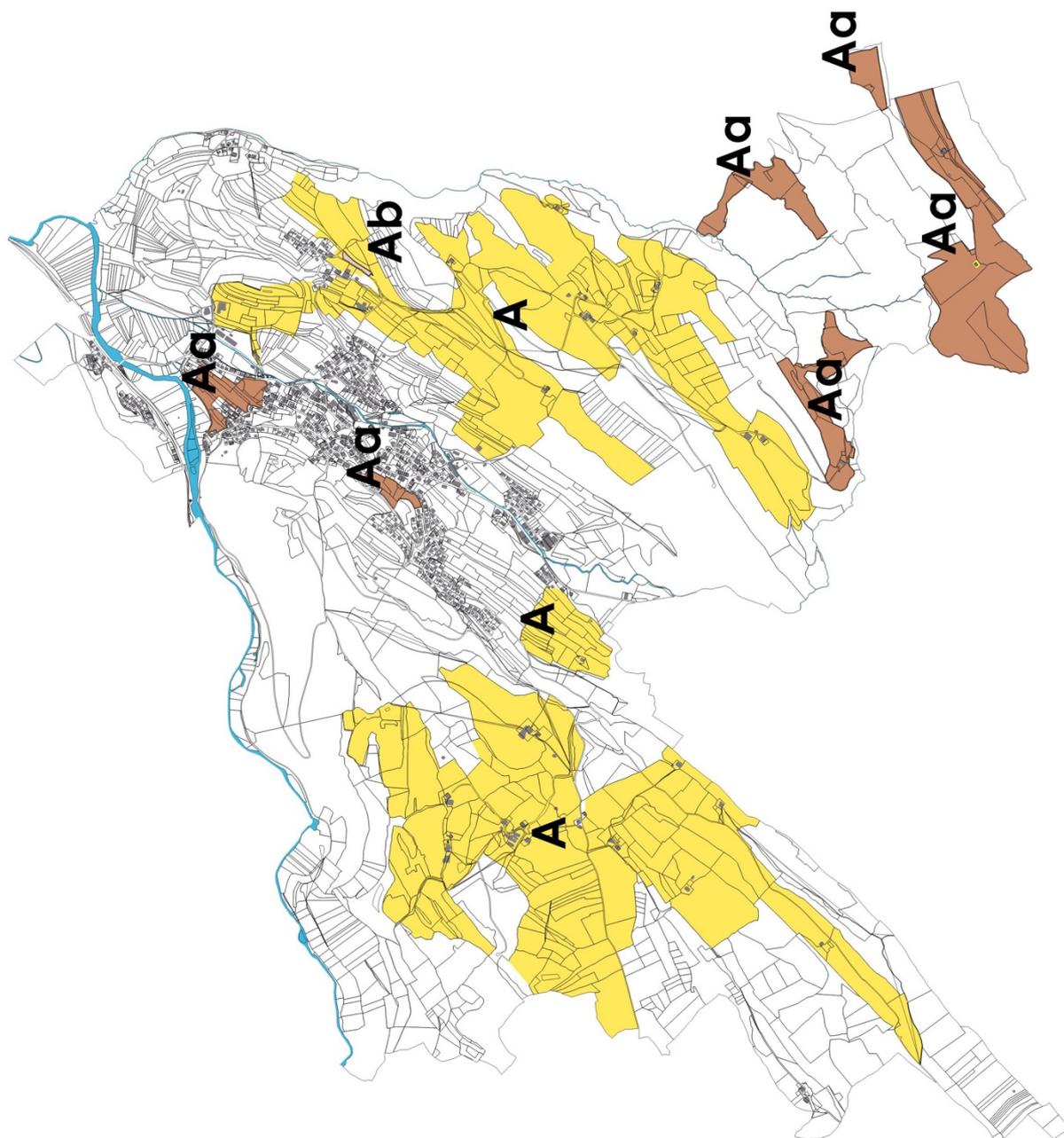


Figure 61 : La zone A, les secteurs de zones Aa et Ab de Grand'Combe Châteleu intègrent la majorité des espaces ouverts exploités.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone A

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD
Article A 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>On admet dans la zone agricole exclusivement les CINASPIC, les abris de pâtures et les affouillements et exhaussements compatibles avec le caractère agricole de la zone. Les autres destinations de construction y sont interdites.</p> <p>En secteur de zone A, sauf dans le secteur Aa, le règlement autorise les constructions et installations à vocation agricole, les logements pour l'agriculteur et la création d'annexe. Des règles d'implantation, de volume et de regroupement ont été définies pour atténuer l'impact des constructions agricoles dans l'espace ouvert et ainsi de réduire le mitage.</p>	<p>Objectif 2.3 Soutenir les activités agricoles et forestières garantes de l'entretien des espaces naturels La zone agricole constructible est adaptée à l'accueil de projet de développement identifié.</p> <p>Objectif 2.3 Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>Les abris de pâture sont admis en zone agricole mais de manière très limitée dans leur nombre, leur hauteur et leur emprise.</p> <p>En secteur de zone Ab, le nombre d'abri pour animaux n'est pas limité pour répondre aux projet de la ferme pédagogique.</p> <p>Les règles du PPRI et la carte des aléas de mouvements de terrain peuvent impacter la constructibilité de certains secteurs.</p>	<p>Les espaces exploités présentant les prairies les plus remarquables, ont été soit classés en zone agricole inconstructible ou on fait l'objet d'une protection au titre du L 151-23.</p> <p>Objectif 3.4 Protéger les biens et les personnes de tout risque connu Un rappel des règles du PPRI et la présence d'aléas de mouvements de terrains est inscrit dans le règlement afin de répondre à cet objectif.</p>
Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions		
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Afin de faciliter la circulation des engins agricoles, un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise de voie publique est exigé.</p> <p>De plus, pour répondre à des exigences de sécurité routière, le recul imposé est plus important à partir des axes départementaux. Il s'élève à 15 mètres.</p>	<p>Objectif 2.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p> <p>La zone A est très exposée dans le milieu ouvert. Ces règles de recul, garantissent de bonnes conditions de circulation sur les chemins exploitations et sur les routes départementales.</p>
<p>2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres, peu importe la hauteur de la construction. Ce recul est imposé en raison de la grande emprise et la grande hauteur des bâtiments autorisés dans la zone.</p> <p>La construction sur limite est admise pour les constructions de moindre hauteur. Cette règle est adaptée au annexe liée aux constructions d'habitations.</p>	<p>Elles favorisent une meilleure intégration paysagère par le maintien d'espaces ouverts pouvant être traitée dans les conditions prévues à l'article A 3.2.</p>
<p>3. Implantations des constructions par rapport aux autres sur une</p>	<p>Cette disposition vise à veiller à la bonne circulation des véhicules de secours.</p>	<p>Cette règle concourt à la mise en œuvre de l' « Objectif 3.4 : Protéger les biens et les personnes ».</p>

même propriété		
4. Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée est limitée à une hauteur équivalente aux constructions situées en zone urbaine. Toutefois, elle correspond aux standards de la construction des bâtiments agricoles.	Objectif 2.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu Il s'agit de limiter la hauteur et donc l'impact des bâtiments d'exploitation agricole à édifier dans le grand paysage.

Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
1. Aspect extérieur des constructions	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'insertion paysagère des constructions agricoles dans le paysage.</p> <p>Toitures et façades Les règles sur les toitures correspondent aux standards des bâtiments des exploitations agricoles. Les bâtiments seront situés dans les espaces ouverts, visibles de loin. L'enjeu d'insertion dans le paysage est fort. C'est pourquoi l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite. Afin de s'assurer d'une homogénéité des ensembles bâti, toutes façades y compris celles des annexes devront être traitées.</p>	Objectif 2.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu Afin d'optimiser l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage, il est exigé que les couvertures de toitures soient traitées de manière homogène, que les façades et les abords soient traités qualitativement.
2. Espaces libres et plantations	Les abords des fermes devront être traités par des espaces aménagés ou plantés, afin d'accompagner les bâtiments agricoles imposants dans le grand paysage et d'atténuer leur impact visuel.	

3.3.2. Les zones naturelles

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone N est une zone naturelle correspondant à l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère. Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, prairies permanentes, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.

Les zones naturelles situées dans le tissu urbain ou en périphéries directes le sont pour des motifs environnementaux ou paysagers.

Les zones humides règlementaires identifiées ont été classées en zone naturelle, afin de les protéger de toute construction, à Cornabey notamment, le long du cours d'eau.

A Morestan, la présence avérée de la gagée jaune (espèce protégée) justifie pleinement le classement en zone naturelle et la mise en place de la protection du L151-23.

Le secteur intermédiaire entre la Côte Brune et le Pont de la Roche est situé dans une réservoir de biodiversité, ce qui justifie son classement en zone naturelle.

Néanmoins, l'espace naturel de Grand'Combe Châteleu comprend des zones spécifiques qui présentent un caractère constructible exceptionnel.

- **Un secteur de zone NA** permet le développement modéré d'une activité en zone naturelle.

Secteur de zone NA

Le STECAL NA, situé au col de sur le Mont, permet de conforter l'activité du garage situé dans cet écart. Il permet d'améliorer et d'étendre les bâtiments liés à cette activité qui se développe dans une ancienne porcherie.

Localisation et répartition

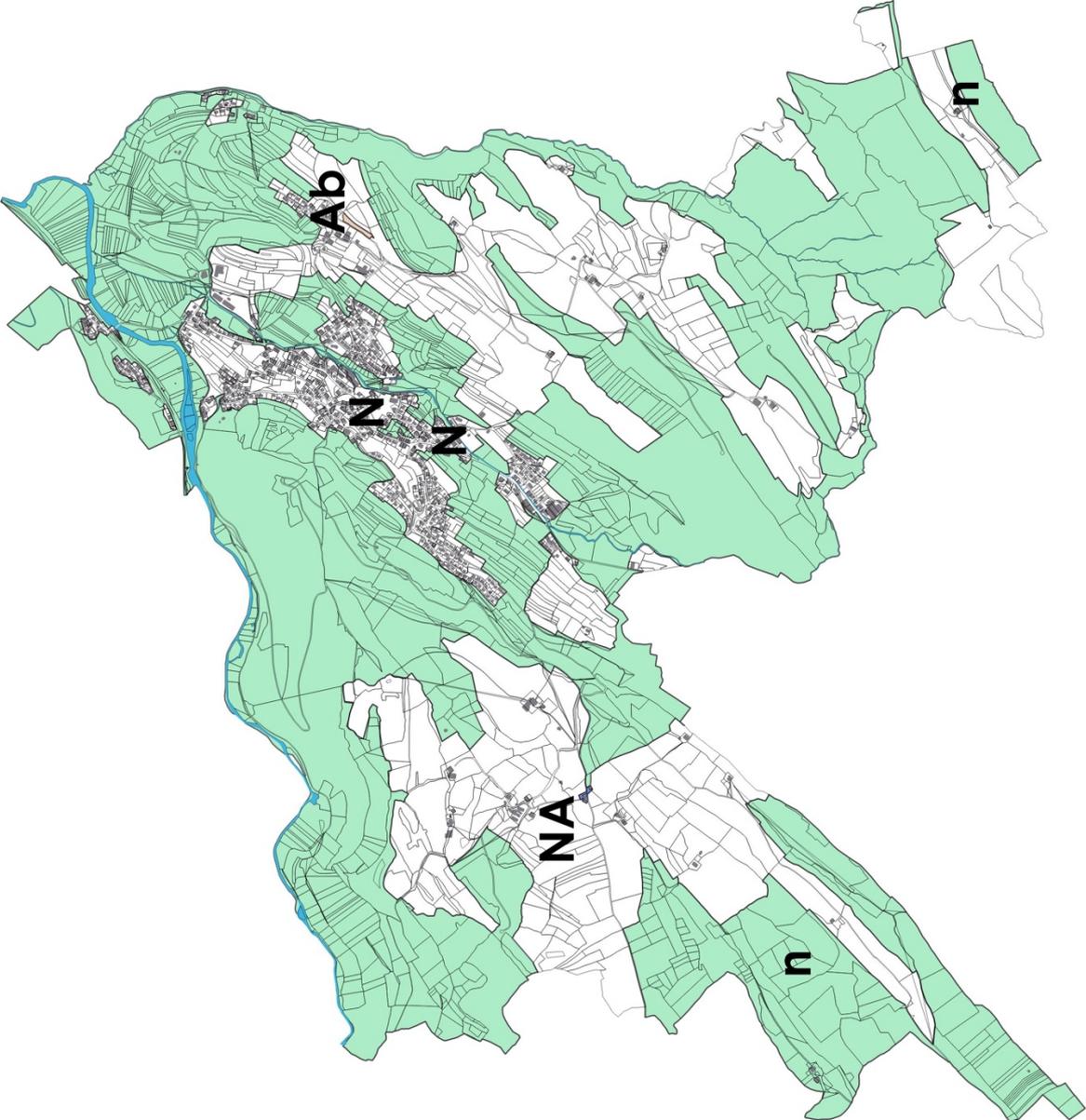


Figure 62 : Les secteurs de zones N et NA

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone N

Nombre	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD
Article N 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités		
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	Les occupations du sol autorisées sont compatibles avec le caractère naturel inconstructible de la zone N. En secteur de zone NA, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale du garagiste présent dans le STECAL. Les extensions des bâtiments existants sont limitées à hauteur de 20% de l'emprise au sol par bâtiment. La création d'hébergements hôteliers ou touristiques est également permise.	Objectif 2.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu Objectif 2.3 Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques L'ensemble des éléments naturels et paysagers participant à la qualité de l'environnement et du paysage a été classé en zone naturelle, ce qui permet de préserver ces éléments de toutes constructions ou installations, exceptées celles compatibles avec le caractère naturel de la zone. Les zones Nj permettent de protéger les structures relais et de transition formées par les jardins, tout en tenant compte des usages actuels.
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.		
Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions		
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Afin de faciliter la circulation des engins agricoles et forestiers, un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise de voie publique est exigé. Un recul plus important devra être respecté le long des routes départementales afin de favoriser la sécurité.	Objectif 2.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu La zone N est très exposée dans le milieu ouvert. Ces règles de recul, garantissent de bonnes conditions de circulation sur les chemins exploitations et sur les routes départementales.
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres, peu importe la hauteur de la construction. Cette règle est nécessaire pour maintenir le caractère « éclaté » des écarts en zone naturelle.	Elles favorisent une meilleure intégration paysagère par le maintien d'espaces ouverts pouvant être traitée dans les conditions prévues à l'article N 3.2.
3. Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée correspond aux hauteurs des constructions existantes en milieu naturel afin de réduire l'impact visuel des constructions dans le paysage qu'il soit ouvert ou fermé en cohérence avec les constructions traditionnelles.	Objectif 2.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu Il s'agit de limiter la hauteur et donc l'impact des bâtiments autorisés à édifier dans le grand paysage.
Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		

<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'insertion paysagère des constructions agricoles dans le paysage.</p> <p>Toitures et façades Les toitures terrasses sont interdites car elles ne correspondent pas à l'architecture locale. Les bâtiments seront situés dans les espaces ouverts, visibles de loin. L'enjeu d'insertion dans le paysage est fort. C'est pourquoi le choix des teintes est orienté par le nuancier. Afin de s'assurer d'une homogénéité des ensembles bâti, toutes façades y compris celles des annexes devront être traitées.</p>	<p>Objectif 2.1 Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu</p> <p>Afin d'optimiser l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage, il est exigé que les couvertures de toitures soient traitées de manière homogène, que les façades soient traitées qualitativement en respectant le nuancier.</p>
---	---	--

3.3.3. Bâtiments pouvant changer de destination

Le plan de règlement identifie les bâtiments pouvant changer de destination en zone naturelle et agricole.

Il s'agit de fermes comtoises isolées situées dans les écarts. La vocation agricole de ces fermes n'est plus. Le règlement favorise la remobilisation de ce patrimoine par l'autorisation du changement de destination dans le volume existant. Les destinations admises sont limitées et compatibles avec la valeur patrimoniale. Il s'agit de l'habitat, l'hébergement hôtelier et touristique, et du commerce et des services. Le changement de destination permet donc la création de nouveaux logements, de gîtes ou la création d'atelier artisanaux au sein du volume.

De plus, les fermes pouvant changer de destination ont également fait l'objet d'une protection encadrant fortement les possibilités de transformation. L'impact sur le bâti et le grand paysage sera fortement limité. Cette disposition affirme la valeur patrimoniale de ces bâtiments.

13 bâtiments isolés ont été identifiés. Les bâtiments sont accessibles par des routes locales satisfaisantes et présentent des capacités en alimentation en eau potable suffisante aux usages actuels et autorisés. La moitié des bâtiments pouvant changer de destinations sont connectés au réseau d'alimentation en eau potable public. Les changements de destinations ne remettent pas en cause le caractère agricole des écarts. Les changements de destinations ne sont pas admis à proximité directe des exploitations agricoles qui présentent un projet d'agrandissement, sauf s'il participe à un projet de diversification agricole. C'est le cas de la ferme du Tournefol.

CODE	Lieu-dit	Zonage	Alimentation eau potable	Niveau de protection du bâtiment protégé
A	Le Cerneux Guiot	Zone A	AEP privée	Niveau 1
B	Chauveresche	Zone A	AEP privée	Niveau 1
C	Chauveresche	Zone A	AEP privée	Niveau 1
D	Meix Bosson	Zone Aa	AEP privée	Niveau 1
E	Chauveresche	Zone A	AEP privée	Niveau 1
F	Le Rondez	Zone A	AEP privée	Niveau 1
G	Le Côtard	Zone A	AEP privée	Niveau 1
H	Les maisons Grenier	Zone A	Réseau AEP public	/
I	Les maisons Grenier	Zone A	Réseau AEP public	Niveau 1
J	Cornabey sud	Zone N	Réseau AEP public	Niveau 1
K	L'Hôpital	Zone A	Réseau AEP public	Niveau 1
L	Le Tournefol	Zone A	AEP privée	/
M	Les Maisons Dessous	Zone A	Réseau AEP public	Niveau 1

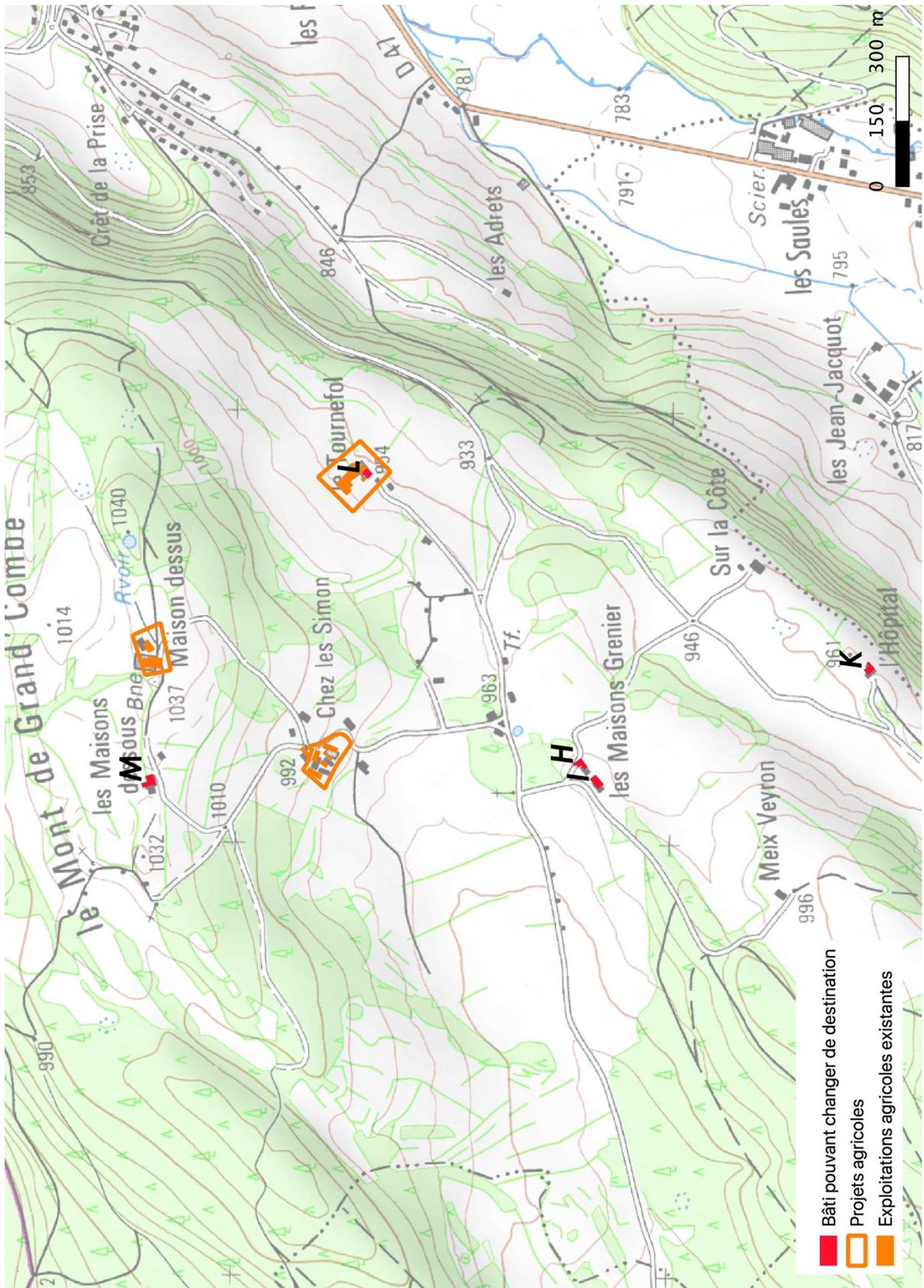


Figure 63 : Localisation des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle

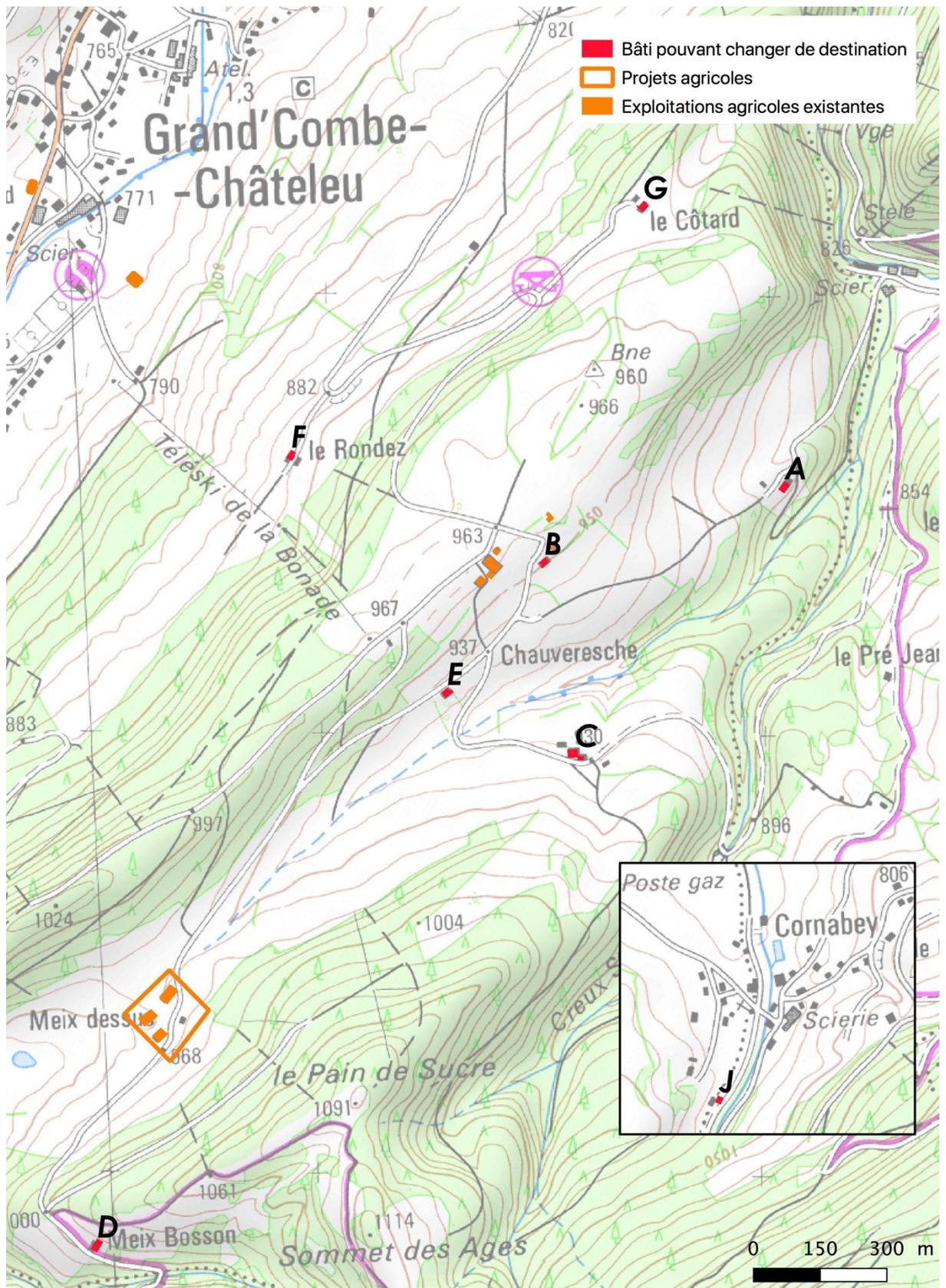


Figure 64 : Localisation des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle

3.4. Tableau des superficies de zone

	SUPERFICIE DE LA ZONE EN HECTARE	PART
N	1369,1	63,6%
NA	0,3	0,02%
Total N	1369,4	63,6%
A	556,5	25,9%
Aa	100,0	4,6%
Ab	0,5	0,03%
Total A	657,0	30,5%
UA	15,7	0,7%
UAp	9,9	0,5%
UB	71,1	3,3%
UE	2,8	0,1%
UJ	0,7	0,03%
UX	16,7	0,8%
Total U	116,8	5,4%
IAU	6,2	0,29%
IIAU	1,7	0,08%
AUP	0,6	0,03%
AUV	0,2	0,01%
AUX	0,6	0,03%
Total AU	9,3	0,43%
TOTAL BAN COMMUNAL	2 152	100%

3.5. Dispositions réglementaires communes applicables à l'ensemble du territoire

3.5.1. Dispositions communes applicables à toutes les zones

Cette partie explique et décrit les dispositions applicables de manière commune à toutes les zones.

ARTICLE	Justifications de la règle	Mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD
Article 1 : équipements et réseaux		
<p>A. Conditions de desserte des terrains par la voirie</p>	<p>Accès</p> <p>Cet article présente des dispositions générales communes à toutes les zones pour répondre à une exigence minimale permettant le bon fonctionnement des voies et la bonne accessibilité aux parcelles à construire.</p> <p>La largeur de la voirie d'accès devra être suffisante et adaptée, afin de permettre à un véhicule léger d'accéder aux constructions. La largeur minimale n'a pas été chiffrée afin d'être souple par rapport à la configuration parcellaire et la topographie.</p> <p>Un seul accès pourra être autorisé à l'endroit où la gêne pour la circulation publique sera la moindre, afin d'éviter la multiplication des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et garantir une sécurité de circulation.</p> <p>Dans d'aire de stationnement comprenant plusieurs places, l'accès sur la voie publique est limité à un seul pour améliorer la sécurité des piétons mais aussi des automobilistes.</p> <p>Voirie publique ou privée</p> <p>Ces règles visent à assurer la bonne circulation sur les voiries de la commune. Les nouvelles constructions ne sont pas admises si les voiries les desservant sont insuffisamment calibrées.</p> <p>Il n'est pas exigé de place de retournements fortement consommatrice en foncier. Néanmoins, le règlement exige que les aménagements de voirie devront permettre la circulation et la manœuvre des engins de services. Des solutions alternatives à l'aire de retournement pourra être recherchée.</p>	<p>Objectif 2.1 Améliorer le fonctionnement urbain</p> <p>> Sous-objectif : Privilégier l'optimisation urbaine dans les secteurs disponibles et déjà équipés. S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain.</p> <p>Ces dispositions visent à assurer et à améliorer le fonctionnement urbain et plus précisément les circulations motorisées. Elles visent à renforcer l'optimisation des réseaux de voiries existants.</p>

<p>B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux</p>	<p>Ces dispositions visent à garantir la bonne desserte en réseaux des parcelles depuis l'espace public.</p> <p>EAU POTABLE</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour éviter les problèmes sanitaires.</p> <p>Le branchement au réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire pour les constructions situées en zone A et N, en raison de l'éloignement des réseaux. Une solution alternative devra être recherchée conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>EAUX USEES</p> <p>Afin d'éviter tout problème sanitaire, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.</p> <p>En l'absence d'un réseau public d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra pouvoir être mis hors circuit pour s'accorder au réseau collectif futur.</p> <p>EAUX DE RUISSELLEMENT</p> <p>Les règles édictées encouragent la gestion des eaux de pluies à la parcelle, afin de limiter les apports directs dans le réseau public et donc les surcharges.</p> <p>ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS</p> <p>La règle sur les lignes électriques vise à encourager la mise en souterrain des réseaux électriques dans un souci esthétique.</p> <p>Le présent PLU rend obligatoire l'installation des fourreaux en attente dans le cadre d'opération d'ensemble pour le branchement de la fibre. Cette disposition évite des investissements publics ultérieurs et participe au renforcement de l'attractivité du territoire.</p>	<p>Objectif 3.5 Préserver la ressource en eau</p> <p>Ces dispositions permettent d'assurer le bon fonctionnement des réseaux d'eau potable et d'assainissement.</p>
--	--	--

<p>C. Stationnement de véhicules</p>	<p>Les dispositions de stationnement ont été mises en place de manière à répondre aux nouveaux besoins en stationnement dans le cadre de projets de logements ou d'hébergement touristique, d'activité ou d'équipements, afin d'assurer le bon fonctionnement des usages de l'espace public et l'accès aux services et aux équipements.</p>	<p>Objectif 2.1 Améliorer le fonctionnement urbain > Sous-objectif : Permettre l'aménagement de la traverse pour atténuer le caractère routier. >> Organiser le stationnement le long de la traverse.</p> <p>Ces dispositions précisent les règles de stationnement qui favorisent le bon fonctionnement urbain en limitant le recours au stationnement dans l'espace public des riverains.</p>
<p>D. Implantation des constructions par rapport aux voies d'eau</p>	<p>Une marge de recul de 6 mètres est imposée entre les berges des cours d'eau et les nouvelles constructions. Cette marge a été définie en tenant compte des réalités d'implantation du bâti actuel.</p> <p>Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations restreint la constructibilité de certains secteurs de manière plus forte.</p>	<p>Objectif 3.1 : Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu > Sous-objectif : Valoriser la traversée urbaine du Théverot</p> <p>Objectif 3.2 : Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques > Extrait du sous-objectif : Préserver les berges du Théverot dans sa traversée urbaine</p> <p>Ces dispositions permettent de préserver le lit mineur du cours d'eau et ses berges.</p>

3.5.2. Les emplacements réservés

En réponse aux objectifs du PADD « 2.1 Améliorer le fonctionnement urbain », la commune a mis en place les emplacements 2, 3, 5 et 9. Il s'agit soit de permettre l'aménagement de voirie pour améliorer leurs usages, soit d'acquérir des voies privées pour mettre en cohérence la circulation dans l'espace public et le traitement hivernal des rues.

Les emplacements réservés répondent plus précisément aux sous-objectifs suivants :

- Privilégier l'optimisation urbaine dans les secteurs disponibles et déjà équipés :
- Permettre l'urbanisation des cœurs d'îlots à valoriser
- S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain

La commune de Grand'Combe Châteleu a également instauré des emplacements réservés 4 et 6, afin de permettre le développement du logement aidé, comme le stipule le PADD dans le sous-objectif « Contribuer au développement d'une offre de logements aidés » à l'objectif 2.2 « Maintenir l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée et diversifiée aux évolutions démographiques ».

N°	Nature de l'opération	Collectivité bénéficiaire
1	Création d'un accès pour véhicules à la Chapelle Notre-Dame-des-Ermites à Cornabey	Grand'Combe Châteleu
2	Aménagement d'un sentier à la Chapelle Notre-Dame-des-Ermites à Cornabey	Grand'Combe Châteleu
3	Aménagement de la partie terminale de la rue des Grandes Routes	Grand'Combe Châteleu
4	Création de logements aidés	Grand'Combe Châteleu
5	Aménagement de la rue des Evinchères	Grand'Combe Châteleu
6	Création de logements aidés	Grand'Combe Châteleu
7	Consolidation du chemin d'exploitation pour accéder aux Rasseux	Grand'Combe Châteleu
8	Création d'un accès à la zone d'extension de Derrière la Ville	Grand'Combe Châteleu
9	Extension des réseaux d'intérêt collectif	Grand'Combe Châteleu

Tracés de principes de voie

Tous les cheminements piétons à créer n'ont pas fait l'objet d'un emplacement réservé, lorsqu'ils sont liés au développement d'un secteur en particulier, des tracés de principe de voie (bouclage piéton et automobile) figurent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.5.3. Dispositions réglementaires liées aux linéaires commerciaux

Linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

Extrait de l'article : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Grand'Combe compte une petite centralité commerciale et de services nécessaire à la vitalité et à l'animation de son bourg centre. Localisés dans la traversée urbaine, ces fonds de commerces en rez-de-chaussée ont été protégés, afin d'assurer le maintien des principales activités commerciales et de services. La disposition de protection se résume à interdire le changement de destination pour éviter que les fonds de commerce se transforment en logements.

Les fonds de commerce visés par cette protection sont les suivants :

- la fromagerie,
- la boucherie-charcuterie,
- le tabac-presse,
- la boulangerie,
- la pharmacie.

Cette disposition de protection commerciale répond à l'objectif suivant du PADD :

- Objectif 1.2 : Offrir les conditions réglementaires favorables au tissu économique
> **Sous-objectif : Permettre la diffusion dans le tissu urbain existant, d'activités de services, de petits commerces ou de petit artisanat, compatibles avec le voisinage résidentiel, afin d'assurer l'animation du tissu urbain et le développement du lien social**

3.5.4. Dispositions réglementaires liées aux espaces naturels

Éléments naturels et paysagers à protéger (L151-23)

Protection du réseau arboré en milieu ouvert (arbres isolés, haies, bosquets et les ripisylves)

Les éléments boisés ou jardinés présentant un intérêt paysager fort, mais aussi écologique, recensés dans l'état initial de l'environnement ont été protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Situés en milieu ouvert, ils présentent une fragilité certaine face à l'urbanisation ou aux pratiques agricoles intensives que cette protection tend à enrayer. L'objectif de conserver les caractéristiques des éléments arborés qui lui ont valu sa protection : dimension et superficie.

Protection des prairies structurantes

Les prairies protégées constituent des mosaïques paysagères structurantes participant à la fois à la qualité paysagère et à la diversité des habitats naturels. Les prairies protégées au Mont Châteleu correspondent à des prairies sèches appartenant au réservoir de biodiversité d'importance régionale. Les éléments arborés situés au cœur de ces prairies font l'objet de protection identique à ceux du réseau arboré.

Cette disposition de protection renforcée répond à 2 objectifs du PADD :

- Objectif 3.1 : Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu
> **Sous-objectif : Préserver les coupures vertes entre les noyaux patrimoniaux**

> Sous-objectif : Maintenir les espaces ouverts/ de respiration entre les entités urbaines qui participent à la qualité paysagère

- Objectif 3.2 : Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques

> Sous-objectif : Restaurer les structures relais dans les milieux ouverts

Protection des milieux humides

Les zones humides participent à la biodiversité, assurent un rôle d'équilibre au sein du bassin versant et un rôle épuratif pour la qualité de l'eau. Les milieux humides protégés correspondent à ceux identifiés sur le terrain par la communauté de communes du Val de Morteau et le bureau d'études ECOSCOP, mais aussi aux zones à dominante humide recensées par la DREAL Franche-Comté.

L'ensemble des milieux humides recensés sur la commune ont été protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Situés essentiellement en zones naturelles et agricoles, les dispositions réglementaires visent à renforcer la protection de ces milieux d'intérêts. Ils présentent une certaine vulnérabilité face à l'artificialisation ou aux pratiques agricoles intensives que cette protection tend à enrayer. Cette disposition interdit les remblaiements et les exhaussements du sol, tout en autorisant les travaux liés à l'amélioration du fonctionnement hydraulique ou liés à la gestion d'un risque. Elle permet donc d'intervenir sur ces milieux pour des raisons de sécurité face aux risques et pour des motifs d'ordre écologique.

Cette disposition de protection renforcée répond à un objectif du PADD :

- Objectif 2.2 : Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques
- > Sous-objectif : Tenir compte des secteurs humides dans les choix d'urbanisation**

3.5.5. Dispositions réglementaires liées au patrimoine architectural

La commune a choisi de mettre en place une protection de niveau local adaptée aux particularités de chaque bâtiments et formes urbaines identifiées, pour préserver les éléments patrimoniaux exceptionnels qui **font encore l'identité du village actuel**, et pour prévenir les interventions qui pourraient s'avérer préjudiciable.

Le patrimoine bâti protégé au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme

Grand'Combe Châteleu présente un patrimoine bâti exceptionnel. Pourtant, la protection de ce patrimoine n'est pas homogène sur l'ensemble de la commune. Les seules règles d'urbanisme classiques ne suffisent pas pour préserver le patrimoine bâti d'interventions pouvant se révéler préjudiciables.

La démarche d'identification du patrimoine architectural

Un travail d'identification exhaustif a été réalisé en utilisant plusieurs sources et méthodes :

- La consultation et l'analyse des bases de données du patrimoine du Ministère de la Culture, telle les bases Mérimée et Monumentum.
- Une campagne d'identification de terrain a été organisée afin de préciser les éléments caractéristiques à préserver et de distinguer les bâtiments les plus remarquables avec l'assistance de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'architecte du pays horloger. Photos et inventaire ont été réalisés en 2 phases de travail sur le terrain.

Principe de la traduction réglementaire

62 bâtiments ont été identifiés et sont protégés.

2 niveaux de protections ont été définis :

- Niveau 1 : des prescriptions de protection communes à l'ensemble des bâtiments protégés ont été définies. Elles s'appliquent aux 62 bâtiments ;
- Niveau 2 : des prescriptions spécifiques de protection ont été définies pour les bâtiments les plus remarquables, structurants dans le paysage urbain et présentant un intérêt patrimonial exceptionnel. Il s'agit de prescriptions complémentaires détaillées dans des fiches individuelles. Elles concernent 18 bâtiments sur les 62, et majoritairement des fermes anciennes.

Pour le deuxième niveau de protection, **des fiches « patrimoine » spécifiques** ont été produites permettant de préciser des règles spécifiques pour chaque cas et permettant en outre de rappeler, par la photo, l'état de la construction au moment de l'élaboration du PLU.

Les bâtiments sont repérés au plan de zonage, et les deux niveaux de protection sont distingués par une couleur spécifique.

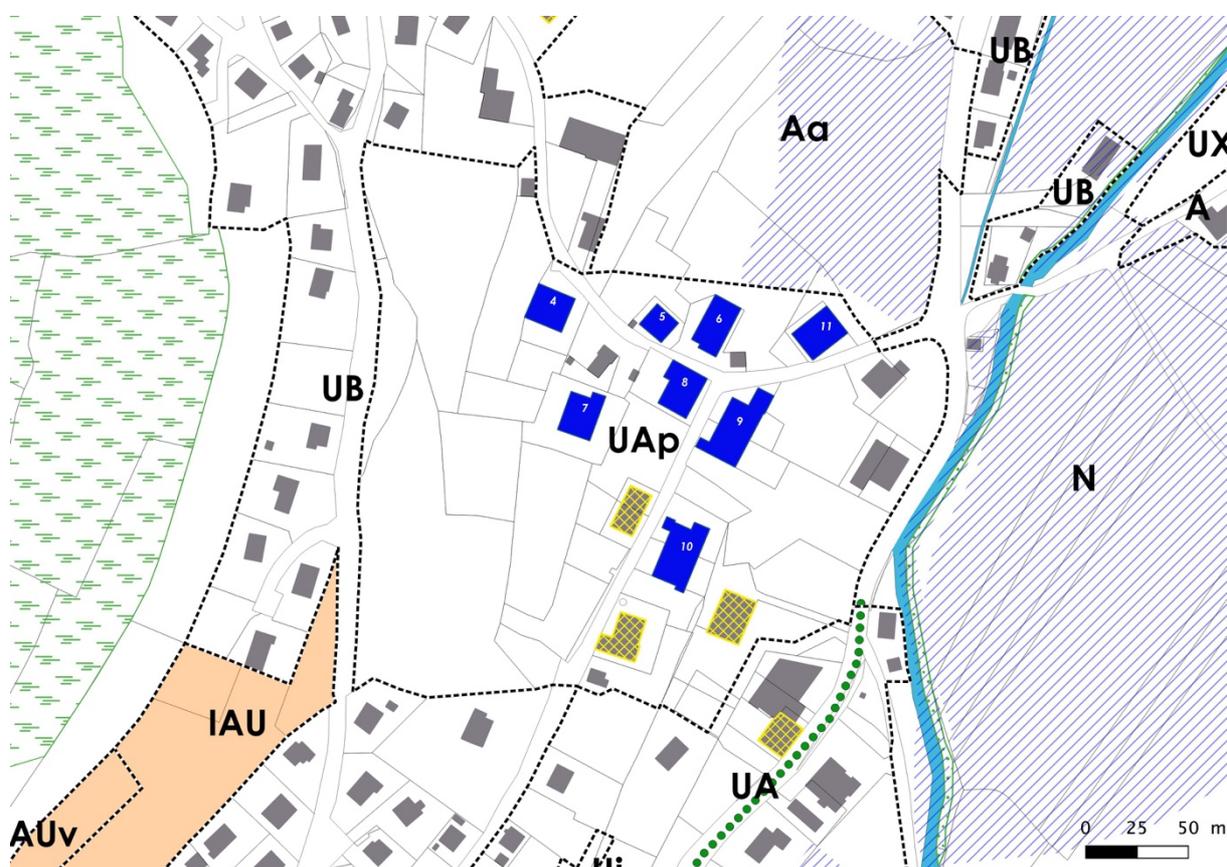


Figure 65 : extrait du plan de zonage. Premier niveau de protection (bâti en jaune et bleu) ; deuxième niveau de protection (bâti numéroté en bleu uniquement)

Explications des dispositions de protection du niveau 1

Division d'un bâtiment ancien identifié

Jusqu'au XXe siècle, et particulièrement au XVIIIe, l'architecture, même rurale, se caractérise par une attention particulière à l'ordre, les proportions, l'ordonnancement de la façade et des ouvertures en particulier : elles sont alignées horizontalement et verticalement et respectent parfois une certaine symétrie. La notion de « rapport des parties au tout » est particulièrement respectée. La division tardive de certaines grandes fermes en plusieurs logements a entraîné

dans certains cas des modifications préjudiciables à cette composition d'ensemble où chaque partie semble évoluer indépendamment. La règle vise à harmoniser les éléments de façade.



Figure 66 : (à gauche) la symétrie et l'ordonnancement d'un pignon peu transformé ; (à droite) les modifications sur une ferme divisée (proportions et emplacements des ouvertures, disparition du demi-berceau, couleurs des enduits)

Traduction réglementaire : volume général et toiture

Sur un territoire où le relief offre des perspectives multiples et où la configuration d'un tissu urbain diffus en hameaux et fermes isolées rend les fermes-blocs particulièrement exposées à la vue, toute modification du volume de ces constructions emblématiques de la région est loin d'être anodine.

La forme d'une ferme comtoise est l'expression de faits techniques et fonctionnels traditionnels liés aux usages, au climat, à la topographie, aux matériaux utilisés, qui définissent les pentes de toiture, le positionnement et l'usage des espaces, l'orientation du bâti... Toute extension, surélévation ou rajout a un impact sur ces éléments qui permettent de définir une ferme comtoise traditionnelle.

En ce sens, et pour préserver l'intégrité d'un ensemble, dans la mesure du possible, les extensions ou les surélévations de toiture ou modifications des pentes sont interdites.

Une tolérance est observée lorsqu'il s'agit d'améliorer l'isolation des rampants de la toiture qui peut avoir pour conséquence une surélévation modérée de la construction de l'ordre d'une trentaine de cm.

Traduction réglementaire : couverture

La couverture traditionnelle en bardeau a quasiment disparu du paysage comtois, remplacé le plus souvent par la tuile terre-cuite. Reste que la grande toiture de la ferme-bloc est un marqueur fort de l'identité architecturale de la région et doit être traitée avec soin. La volumétrie du toit descendant très bas, avec de larges débords structure le paysage lointain. L'homogénéité de la couverture en particulier, où seule émerge la souche du tuyé, est particulièrement caractéristique. La multiplicité des matériaux doit être évitée pour que la toiture comtoise conserve son aspect et son intégrité, symbole de l'architecture locale.

Traduction réglementaire : ouvertures en toiture

Les combles des fermes comtoises n'étaient autrefois pas destinés à être habités : les greniers ne servaient qu'au stockage et au séchage, aussi les ouvertures traditionnelles lorsqu'elles existaient, se limitaient à des ouvertures de petites dimensions en pignon. Seules sont autorisées, les fenêtres de toit aux dimensions limitées (25% max. de la largeur de la toiture) et suer un seul niveau, qui épousent la pente de la toiture.

Dans le souci de respecter l'ambition d'ordre caractéristique de l'architecture du XVIIIe, le

positionnement des nouvelles ouvertures en toiture devra au minimum être réalisé de manière à respecter un alignement horizontal.



Figure 67 : les toitures dans le paysage lointain

Traduction réglementaire : ouverture en façade

De la même manière, l'ordonnancement de la façade doit être respecté en cas de création de nouvelles ouvertures. En outre les dimensions et les proportions traditionnelles seront également respectées : souvent les fenêtres sont plus hautes que larges (dans un rapport de 1 pour 1,5 environ).

Traduction réglementaire : revêtement de façade

Les lambrichures sont, de la même manière, un symbole fort de l'architecture locale. Elles sont traditionnellement posées verticalement et en encorbellement (rang-pendu) et doivent être préservées.

« Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents » : s'il est de plus en plus fréquent de voir ces murs en moellons débarrassés de leur enduit, il faut rappeler que cette « mode » est préjudiciable aux maçonneries laissées apparentes. Outre sa fonction décorative pour la partie de l'habitation, l'enduit avait une fonction de protection du mur en pierre et jouait un rôle dans les échanges hygrométriques intérieurs et extérieurs.

Enfin, les éléments en pierre de taille ont toujours eu une grande importance pour le dessin des façades anciennes, constituant une modénature qui avait une fonction de représentation dans l'espace public : chainages d'angles, bandeaux, corniches, meneaux, encadrements de baies doivent être particulièrement préservés. La forme du linteau de fenêtre en arc surbaissé, comme il apparaît parfois dans le village, est caractéristique de l'architecture du XVIII^e doit être maintenue.

Traduction réglementaire : les menuiseries et volets

On suppose souvent, à tort, que l'architecture rurale se résume à des réponses rationnelles à des problèmes techniques. Ce serait évidemment réducteur... Une grande attention, surtout au XVIII^e, était portée à l'esthétisme, à la forme, au style, de la façade en particulier... De la même manière, les petit-bois des fenêtres traditionnelles ne sont pas uniquement déterminés par la dimension des produits verriers anciens. Les petits bois participent également à l'aspect de la façade dont ils sont un élément à part entière très visibles : ils soulignent la proportion des

fenêtres traditionnelles (2 sur 3, le plus souvent) et constituent une sorte d'unité de base de la composition, comme une homothétie du centre vers l'extérieur....

Enfin, autoriser les volets roulants modernes visibles à l'extérieur ne pourrait avoir comme conséquence que de modifier la composition générale de la façade.

Traduction réglementaire : rénovation énergétique + intervention sur les murs anciens.

L'enjeu de la rénovation énergétique ne doit pas entraîner contrevenir aux enjeux de préservation du patrimoine architectural. Une isolation par l'extérieur de bâtiments du XVIIIe siècle en bois et pierre est extrêmement préjudiciable d'un point de vue esthétique, architectural et présente de surcroît un risque de désordre pour les matériaux constitutifs de l'enveloppe du bâti.

La rénovation énergétique est réglementée par l'arrêté du 22 mars 2017 qui modifie l'arrêté du 3 mai 2007 posant une exigence de performance et non de moyen. L'isolation par l'extérieure n'est donc pas obligatoire. La règle du PLU ne contrevient donc pas au code de la construction qui par ailleurs présente des dérogations si les travaux altèrent la qualité architecturale du bâtiment.

Explications des dispositions de protection du niveau 2

Dans l'ensemble, au niveau 2 de protection, l'accent est porté sur la possibilité d'ouverture en façade et en toiture. Pour ces bâtiments les plus remarquables, structurants dans le paysage urbain et présentant un intérêt patrimonial exceptionnel, il s'agit d'interdire les fenêtres de toit et les nouvelles ouvertures sur les façades les plus visibles depuis la rue.

3.5.6. Sous-objectifs du PADD mis en œuvre avec la protection renforcée de préservation du patrimoine

OBJECTIF 2.3. AFFIRMER L'IDENTITÉ URBAINE ET PATRIMONIALE DE GRAND'COMBE CHATELEU, RENFORCER SON ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

- **PROTEGER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE DE GRAND'COMBE CHATELEU**
 - > INSCRIRE LES BÂTIMENTS REMARQUABLES DANS UN CADRE URBAIN PRESERVE
 - > PROTEGER LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES DES FERMES ANCIENNES

- **VALORISER LES NOYAUX PATRIMONIAUX ET LEURS FAÇADES**
 - > PRESERVER LES ESPACES DE RESPIRATIONS AUTOUR DES NOYAUX PATRIMONIAUX
 - > PRESERVER LES FAÇADES URBAINES REMARQUABLES