



# PLAN LOCAL D'URBANISME Grand'Combe-Châteleu

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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

Le Maire



**Réalisation**

LE PHIL

21 rue des Rustauds

67700 MONSWILLER

# SOMMAIRE

## TABLE DES MATIERES

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INTRODUCTION</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1. CONFORTER LA POLARITE DE GRAND'COMBE CHATELEU</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1. CREER LES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT PERMETTANT DE CONFORTER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE  | 5         |
| 1.2. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES AU TISSU ECONOMIQUE   | 5         |
| 1.3. ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS   | 6         |
| 1.4. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE   | 6         |
| 1.5. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION   | 6         |
| <b>2. ORIENTATION 2 : MAITRISE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET RENFORCER LES ATOUTS DE GRAND'COMBE CHATELEU</b>                           | <b>7</b>  |
| 2.1. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN  | 7         |
| 2.2. MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES | 8         |
| 2.3. AFFIRMER L'IDENTITE URBAINE ET PATRIMONIALE DE GRAND'COMBE CHATELEU, RENFORCER SON ATTRACTIVITE TOURISTIQUE                     | 8         |
| <b>3. ORIENTATION 3 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1. MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU  | 9         |
| 3.2. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES  | 9         |
| 3.3. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES NATURELS                                    | 10        |
| 3.4. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU  | 10        |
| 3.5. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU   | 10        |
| <b>4. OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS</b>   | <b>11</b> |
| 4.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT   | 11        |
| 4.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETENT L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE   | 12        |
| 4.3. ECHELONNER LA CONSOMMATION FONCIERE   | 12        |

## INTRODUCTION

Établi suite au Diagnostic communal et à une identification des enjeux de développement de GRAND'COMBE CHATELEU, le PADD constitue le document cadre à partir duquel vont se décliner le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est rédigé conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est construit autour de **quatre orientations** :

*ORIENTATION 1*

**CONFORTER LA POLARITE DE GRAND'COMBE CHATELEU**

*ORIENTATION 2*

**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET RENFORCER LES ATOUTS DE GRAND'COMBE CHATELEU**

*ORIENTATION 3*

**PRESERVER LE CADRE DE VIE**

*ORIENTATION 4*

**OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS**

# 1. CONFORTER LA POLARITE DE GRAND'COMBE CHATELEU

*Grand'Combe Châteleu est une commune dynamique et attractive, bénéficiant d'une situation géographique privilégiée, au cœur du Val de Morteau.*

*La commune souhaite garantir et pérenniser la vie économique et sociale par un développement équilibré et diversifié de ses fonctions. Le renforcement de l'attractivité résidentielle et économique de Grand'Combe Châteleu sera garant d'une bonne vitalité de l'économie générale et permettra d'affirmer sa polarité.*

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

---

La commune de Grand'Combe Châteleu connaît une croissance démographique depuis 1999.

Afin d'assurer un dynamisme démographique fort et de maintenir le niveau de services publics, la commune souhaite mettre en place les conditions favorables pour augmenter la population de 0,97% par an.

Ainsi, l'objectif démographique est de gagner **315 habitants** à l'horizon 2035, et ainsi d'approcher le seuil des **1800 habitants**.

## 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 aux entreprises présentes dans la commune d'évoluer.

> Permettre l'installation de nouvelles entreprises en développant une offre foncière.

- **PERMETTRE LA DIFFUSION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT, D'ACTIVITES DE SERVICES, DE PETITS COMMERCES 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**

> Valoriser la centralité commerciale en s'appuyant sur le réaménagement de la traverse.

- **ENCOURAGER LA MOBILISATION DES FRICHES**

### 1.3. ADAPTER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

---

- **REpondre aux besoins immédiats en maintenant les équipements scolaires et liés à l'enfance**
  - > Garantir le dynamisme démographique pour pérenniser les nouveaux équipements ;
- **PREVOIR L'EVOLUTION DU SITE DE LA BONADE**
- **RENFORCER LE POLE DE LOISIRS ATTENANT A LA SALLE POLYVALENTE**
  - > Créer de nouveaux équipements publics de loisirs (city stade) ;
- **FAVORISER L'INSTALLATION D'ACTIVITES LIEES AU DOMAINE DE LA SANTE**
  - > Permettre le développement des hébergements adaptés aux personnes âgées et les services à la personne en réponse aux besoins identifiés à l'échelle du Pays Horloger;
  - > Permettre l'accueil de services médicaux ; Favoriser la mobilisation des locaux médicaux vacants ;

### 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)**

### 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**

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

*Le tissu urbain s'organise autour d'un axe principal (la route départementale 47) qui relie les centres fonctionnels et une grande partie des hameaux historiques. L'étalement urbain a engendré un urbanisme en dentelle et une multiplication des réseaux viaires, dont la cohérence est à apporter.*

*Le développement projeté vise à équilibrer la structure urbaine, renforcer les centralités et améliorer son fonctionnement général.*

### 2.1. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- **PERMETTRE L'AMENAGEMENT DE LA TRAVERSE POUR ATTENUER LE CARACTERE ROUTIER**
  - > Mettre en place les conditions règlementaires favorable à la mobilisation du foncier autour de la traverse
  - > Structurer la traverse à l'aide du bâti
  - > Organiser le stationnement le long de la traverse
- **CONFORTER LES CENTRALITES DE GRAND'COMBE CHATELEU**
  - > Donner de la lisibilité aux centralités administratives, commerciales et de services
  - > Faciliter les déplacements doux vers ces centralités
- **PRIVILEGIER L'OPTIMISATION URBAINE DANS LES SECTEURS DISPONIBLES ET DEJA EQUIPES**
  - > Permettre l'urbanisation des cœurs d'îlots à valoriser.
  - > S'appuyer sur le réseau viaire existant pour compléter le tissu urbain.
- **INTEGRER LES NOUVELLES ENTITES URBAINES AU TISSU URBAIN PRINCIPAL.**

## 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 205 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 création de logements plus petits et notamment dans les bâtiments existants présentant un potentiel de création 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 également permettre la création de logements nouveaux, afin de s'adapter aux évolutions démographiques.

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

---

- **PROTEGER LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE DE GRAND'COMBE CHATELEU**
  - > Inscrire les bâtiments remarquables dans un cadre urbain préservé
  - > Protéger les éléments architecturaux remarquables des fermes anciennes
- **VALORISER LES NOYAUX PATRIMONIAUX ET LEURS FAÇADES**
  - > Préserver les espaces de respirations autour des noyaux patrimoniaux
  - > Préserver les façades urbaines remarquables
- **METTRE EN VALEUR LE CHEMIN DES FONTAINES**
  - > Matérialiser le chemin pour améliorer sa lisibilité

### 3. ORIENTATION 3 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

*Le bourg de Grand'Combe Châteleu se déploie dans un paysage ouvert le long du Théverot, affluent du Doubs. Des boisements occupent les terrains les plus pentus et les moins riches sur les franges du territoire. Cette alternance d'espaces ouverts et de boisements, confère à Grand'Combe Châteleu une diversité paysagère qu'il convient de préserver.*

#### 3.1. MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE DE GRAND'COMBE CHATELEU

---

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

#### 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**  
> Préserver les berges du Théverot dans sa traversée urbaine
- **RESTAURER LES STRUCTURES RELAIS DANS LES MILIEUX OUVERTS**  
> Les structures relais correspondent aux zones de vergers, de jardins, d'arbres isolés, haies et roselières.
- **TENIR COMPTE DES SECTEURS HUMIDES DANS LES CHOIX D'URBANISATION**

### 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**

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

---

- **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT**

- > Prévenir les risques naturels liés aux inondations, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risque.
- > Prévenir les risques naturels liés aux mouvements de terrain, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risques et en privilégiant la construction dans les secteurs qui en sont exempts.
- > Tenir compte du risque lié au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, de l'aléa moyen à fort.

### 3.5. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

---

- **TENIR COMPTE DES CAPACITES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT**
- **ENCADRER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**
- **LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS**

## 4. OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

*La commune souhaite poursuivre sa croissance démographique et anticiper le développement urbain à long terme.*

*La consommation spatiale est corrélée à un objectif de croissance démographique modéré. Le scénario s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de 0,97 % (1,5% entre 2010 et 2015) permettant d'assurer le renouvellement de la population.*

*L'accueil de 315 habitants supplémentaires, en tenant compte du desserrement des ménages, nécessite la construction ou la mobilisation d'environ 205 logements à l'horizon 2035, dont 58 seront nécessaires au simple maintien de la population.*

*Le projet de développement prévoit une consommation spatiale répartie ainsi :*

- > 5,5 ha en dents creuses pourront être mobilisés,*
- > 7,2 ha seront urbanisés en extension à court et long terme.*

### 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 été identifiées comme mobilisables. 0,7 ha de ces dents creuses pourront être optimisées grâce à des dispositifs réglementaires spécifiques. On estime qu'entre 65 et 75 nouveaux logements pourraient y être créés.

- **CONSIDERER LE TISSU BATI EXISTANT COMME UN RESERVOIR DE LOGEMENTS**

> Nous estimons que 10 nouvelles résidences principales seront issues du parc de logements ou de l'enveloppe bâtie existante\*

*LE TISSU EXISTANT POURRA ABSORBER AU MINIMUM 40% DE LA PRODUCTION OU DE LA MOBILISATION DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE. IL S'AGIT AU TOTAL UN DE 75 A 85 LOGEMENTS.*

- **MOBILISER LES FRICHES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE**

> Valoriser la friche en entrée de ville présentant une superficie de 0,76 ha

- **DEVELOPPER LES ACTIVITES TERTIAIRES DANS LES BATIMENTS COMMUNAUX**

> Déployer des services médicaux dans environ 100 m<sup>2</sup>.

## 4.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT QUI COMPLETENT 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 environ.

7,9 ha seront mobilisés en extension pour le développement de l'habitat.

> Les sites choisis pour le développement permettent d'améliorer le fonctionnement urbain en renforçant le maillage viaire.

- **INSTAURER UNE DENSITE A APPLIQUER POUR LES EXTENSIONS**

> Appliquer une densité moyenne variant de 12 à 17 log/ha adaptée à la configuration des sites d'extensions.

- **S'APPUYER SUR LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES POUR ETENDRE L'ENVELOPPE BATIE**

> Optimiser l'usage des réseaux existants.

## 4.3. ECHELONNER LA CONSOMMATION FONCIERE

---

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