

# PLAN LOCAL D'URBANISME Grand'Combe-Châteleu

## **RAPPORT DE PRESENTATION** **DOCUMENT DIAGNOSTIC 2**

Analyse urbaine

Analyse du potentiel de développement

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

Le Maire



**Réalisation**

Atelier d'urbanisme LE PHIL SAS

21 rue des Rustauds  
67700 MONSWILLER

# SOMMAIRE

## TABLE DES MATIERES

<b>1. PRESENTATION DE LA COMMUNE</b>	<b>5</b>
1.1. Situation et contexte administratif et géographique	5
<b>2. DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DU TISSU URBAIN</b>	<b>6</b>
2.1. Grand'Combe-Châteleu dans le temps	6
2.1.1. Grand'Combe-Châteleu jusqu'au XVIII <sup>e</sup> siècle	6
2.1.2. Grand'Combe-Châteleu en 1900	7
2.1.3. Grand'Combe-Châteleu de 1900 à 1950	8
2.1.4. Grand'Combe-Châteleu de 1950 à 1980	9
2.1.5. Grand'Combe-Châteleu de 1980 à 2000	10
2.1.6. Grand'Combe-Châteleu de 2000 à 2016	11
2.2. Consommation foncière des 10 dernières années	12
2.2.2. ENVELOPPE URBAINE T0 A LA DATE D'APPROBATION DU PLU	14
2.2.3. Synthèse de l'analyse du développement de Grand'Combe-Châteleu	15
<b>3. LA TYPO-MORPHOLOGIE DE GRAND'COMBE-CHATELEU</b>	<b>16</b>
3.1. Les déplacements et les entrées de ville	16
3.1.1. La circulation	16
3.2. L'organisation urbaine	17
3.2.1. Une commune en hameaux et fermes isolées	17
3.2.2. Les extensions linéaires et les nouveaux aménagements	18
3.2.3. Le paysage urbain	20
3.3. L'espace public	22
3.3.1. L'espace public ancien	22
3.3.2. L'espace public des extensions	24
3.3.3. Un interconnexion entre les chemins de randonnées et l'espace public urbain	25
3.4. Architecture et organisation du bâti	26
3.4.1. Le bâti ancien	26
3.4.2. Le patrimoine architectural ancien	28
3.4.3. Le bâti récent	31
3.4.4. Les centralités : services, commerces et stationnement	32
3.4.5. Synthèse de l'analyse typo-morphologique de Grand'Combe-Châteleu	33
<b>4. ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>34</b>
4.1. Potentiel de développement en renouvellement urbain	34
4.1.1. Définition et méthode	34
4.1.2. Les dents creuses inventoriées	35
4.1.3. L'usage des dents creuses inventoriées	36
4.1.4. Les capacités d'aménagement des dents creuses inventoriées	37
4.1.5. Le potentiel de dents creuses réellement mobilisable	39
4.1.6. Le réservoir des résidences secondaires et des logements vacants	40
Potentiel de développement en extension	41
4.1.7. Objectifs de l'analyse multicritère	41
4.1.8. Les critères pour l'évaluation des différents sites potentiels d'extension	41
4.1.9. Le code couleur	42
4.1.10. Analyse site par site	43
4.1.11. Secteur de la Pente	44
4.1.12. Secteur de la Chapelle	46
4.1.13. Secteur du Clos Bernard	48
4.1.14. Secteur du Clos Vouillot	50
4.1.15. Secteur de la Moilleseule	52
4.1.16. Secteur de Morestan	54
4.1.17. Synthèse de l'analyse du potentiel de développement	55

## TABLE DES CARTES, FIGURES, SCHEMAS ET PHOTOS

Figure 1 : situation de Grand'Combe-Châteleu	5
Figure 2 : carte de Cassini (1740)	6
Figure 3 : Grand'Combe-Châteleu à la fin du XIX <sup>e</sup>	7
Figure 4 : Grand'Combe-Châteleu sur la carte d'Etat Major de 1866	7
Figure 5 : Grand'Combe-Châteleu en 1950	8
Figure 6 : Grand'Combe-Châteleu en 1980	9
Figure 7 : Grand'Combe-Châteleu de 1990 à 2000	10
Figure 8 : Grand'Combe-Châteleu de 2000 à 2016	11
Figure 8 : consommation foncière entre 2007 et 2016	12
Figure 9 : Tableau de synthèse des caractéristiques de l'artificialisation	13
Figure 10 : Tableau de synthèse de l'évolution des types d'espaces entre 2007-2016	13
Figure 12 : Carte de l'enveloppe urbaine T0 à la date d'approbation du PLU	14
Figure 9 : les déplacements et la circulation à Grand'Combe-Châteleu	16
Figure 10 : les hameaux et fermes isolées	17
Figure 11 : les hameaux anciens du Bois du Fourg (à gauche) et des Cordiers (à droite)	18
Figure 12 : extensions et densification	19
Figure 13 : le Clos Magnin depuis Rossignier Haut (à gauche) ; rue pavillonnaire du Clos Magnin (à droite)	19
Figure 14 : le paysage urbain de Grand'Combe-Châteleu	20
Figure 15 : (de haut en bas et de gauche à droite) vue depuis Rossignier ; vues sur Les Cordiers et le Bois du Fourg ; vue depuis le Pré Rondot sur Rossignier ; vue depuis le Clos Magnin ; vue depuis le Clos Bernard	21
Figure 16 : l'espace public des rues et des places de Grand'Combe-Châteleu	22
Figure 17 : (de gauche à droite) Le Beugnon RD 47 ; Les Cordiers ; Rossignier	22
Figure 18 : (de gauche à droite) Bois du Fourg ; sentier depuis l'école ; chemin entre Rossignier Haut et Bas de Grend'Combe	23
Figure 19 : (de gauche à droite et de bas en haut) place des Cordiers ; aître de l'Eglise ; carrefour de la Moilleseule ; place du Bas de Grand'Combe ; place devant l'Ecole et la salle communale	23
Figure 20 : rue du Clos Magnin	24
Figure 25 : carte du réseau de randonnée	25
Figure 21 : fermes traditionnelles	26
Figure 22 : villas et maisons de maître	27
Figure 23 : fermes et bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial	28
Figure 24 : (de gauche à droite) ferme-musée des Cordiers ; ferme des Cordiers ; ferme du Bas de Grand'Combe	28
Figure 25 : périmètres de protection des monuments historiques	29
Figure 26 : Eglise Saint-Joseph (à gauche) ; villa régionaliste à Rossignier Haut (au milieu) ; l'école (à droite)	29
Figure 27 : le chemin de découverte des fontaines	30
Figure 28 : (quelques fontaines et points d'eau de gauche à droite et de bas en haut) : fontaine de la Rochotte; fontaine de la Treue; fontaine de la Moisseuseule ; lavoir à Rossignier Haut; fontaine des Cordiers	30
Figure 29 : pavillons et « chalet » récents	31
Figure 30 : équipements, commerces et services	32
Figure 31 : la tache urbaine de Grand'Combe-Châteleu	34
Figure 32 : dents creuses identifiées	35
Figure 33 : usage des dents creuses	36
Figure 34 : hiérarchisation de la capacité d'aménagement	37
Figure 38 : Les risques naturels	38
Figure 39 : Les dents creuses mobilisables	39
Figure 35 : les sites d'extension potentiels	43
Figure 36 : secteur de la pente, situation et accès.	44
Figure 37 : secteur de la pente. Topographie et risques.	45
Figure 38 : Secteur de la Chapelle, situation et accès	46
Figure 39 : secteur de la Chapelle. Topographie et risques	46
Figure 40 : Clos Bernard, situation et accès	48
Figure 41 : Clos Bernard. Topographie et risques	48
Figure 42 : Clos Vouillot, situation et accès	50
Figure 43 : Clos Vouillot. Topographie et risques	50
Figure 44 : Moilleseule, situation et accès	52
Figure 45 : Moilleseule, topographie et risques	52
Figure 46 : Morestan : Situation, accès et risques	54

# 1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

## 1.1. Situation et contexte administratif et géographique

Grand'Combe-Châteleu est situé dans le département du Doubs en région Bourgogne-Franche-Comté, arrondissement de Pontarlier, canton de Morteau. La commune de 1477 habitants est une des 8 communes de la Communauté de communes du Val de Morteau (env. 20 000 habitants), avec :

- Morteau (siège)
- Le Bélieu
- Les Combes
- Les Fins
- Les Gras
- Montlebon
- Villers-Le-Lac

La commune, dont le ban est limitrophe du territoire Suisse, est située dans le val de Morteau et est traversée par le Doubs, le Theverot et le Beugnon. Elle culmine à 1302 m d'altitude au Mont Châteleu.

Grand'Combe-Châteleu est accessible par la RD 437 depuis Morteau et Pontarlier, et par la RD 47 depuis les Gras. La commune est située à 25 km de Pontarlier, à 28 km de la Chaux-de-Fonds, à 45 km de Neuchâtel et à 65 km de Besançon.

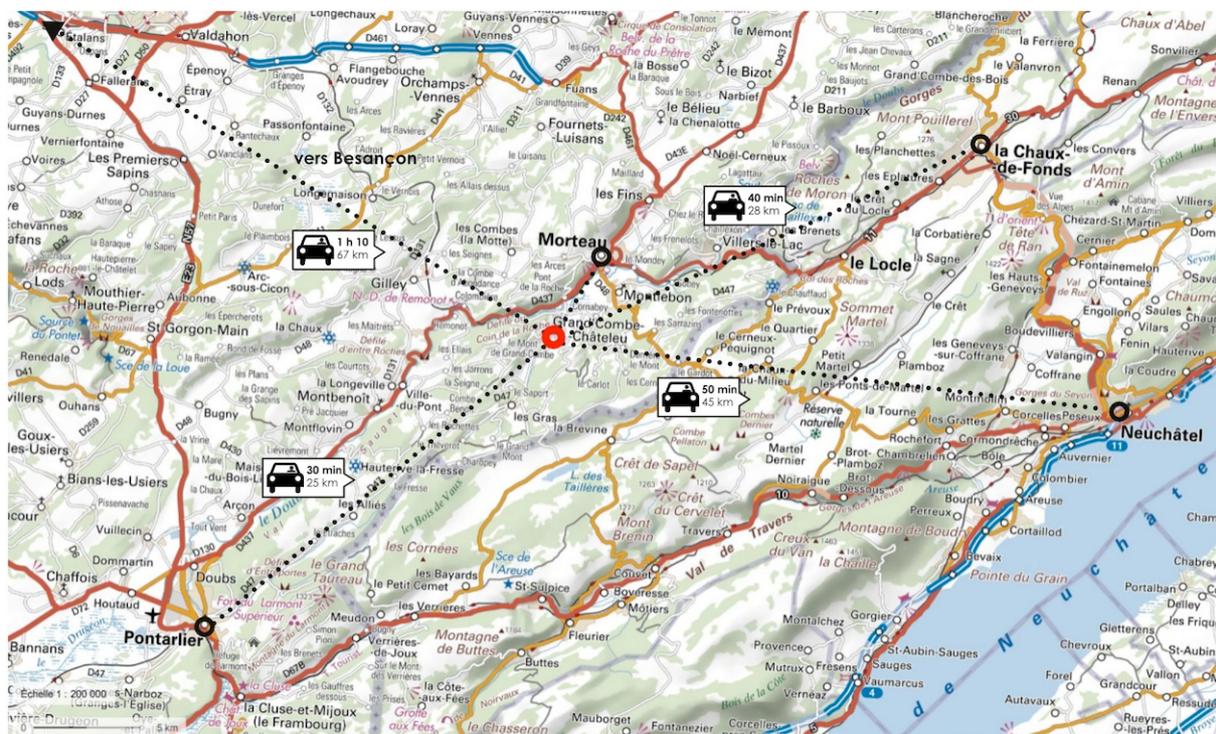


Figure 1 : situation de Grand'Combe-Châteleu  
Source : IGN

## 2. DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DU TISSU URBAIN

### 2.1. Grand'Combe-Châteleu dans le temps

#### 2.1.1. Grand'Combe-Châteleu jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle

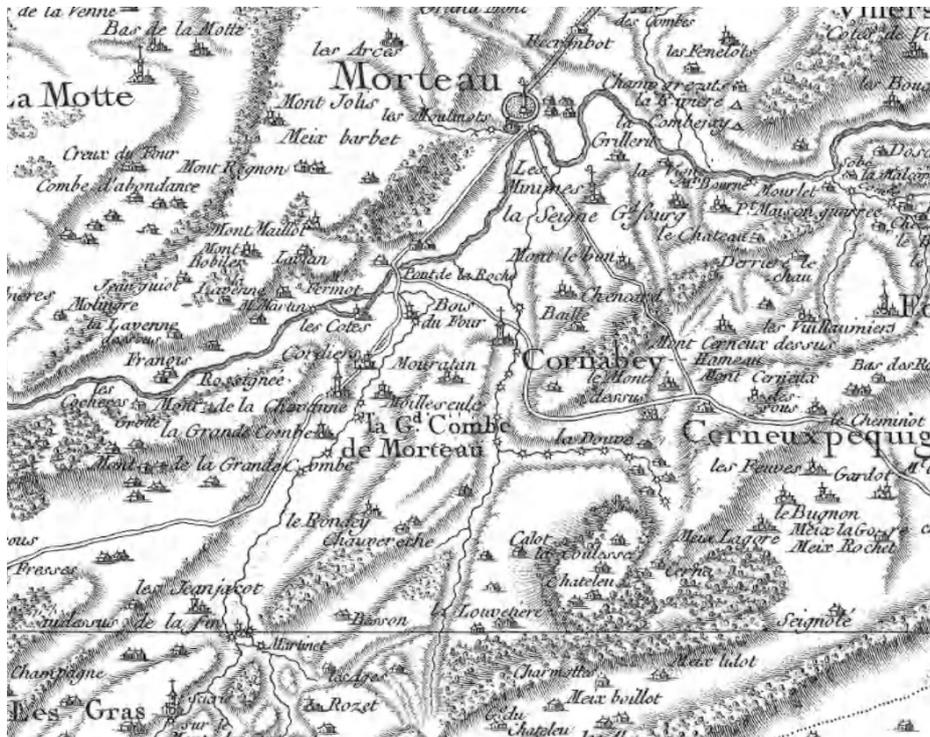


Figure 2 : carte de Cassini (1740)  
Source : IGN

Sur la carte de Cassini (1740) apparaissent les hameaux de la Grand Combe de Morteau, et en particulier les Cordiers , les Cotes ou les Bois du Four.

#### Quelques repères chronologiques

- Les premières traces d'occupations remontent au VII<sup>e</sup> siècle
- Grand'Combe faisait partie des biens des Montfaucon en 1238 jusqu'au XIV<sup>e</sup> siècle
- La paroisse devient indépendante en 1665
- Le village est détruit en 1639 pendant la guerre de 10 ans
- Le village comporte Les Gras jusqu'en 1765 et Les Combes jusqu'en 1790
- La commune de Grand'Combe de Morteau est créée en 1790

## 2.1.2. Grand'Combe-Châteleu en 1900

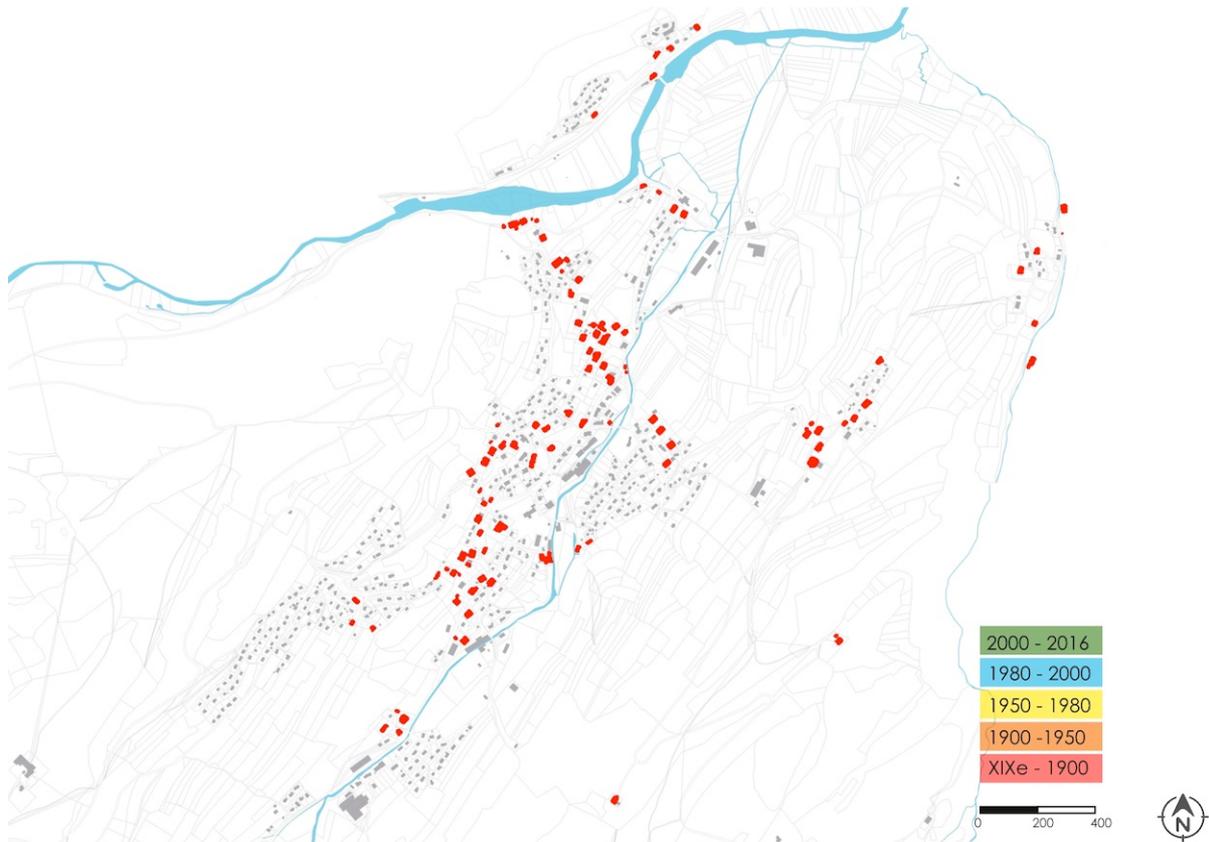


Figure 3 : Grand'Combe-Châteleu à la fin du XIX<sup>e</sup>

Jusqu'au XX<sup>e</sup> siècle, Grand'Combe-Châteleu apparaît comme une commune constituée de petits regroupements en hameaux et de fermes traditionnelles isolées et dispersées sur le territoire : un urbanisme rural de montagne diffus, avec toutefois une certaine continuité des Bois du Fourg jusqu'au Clos Bernard.

Le bâti s'installe préférentiellement sur les pentes du Mont de Grand'Combe, sur la rive gauche du Théverot.

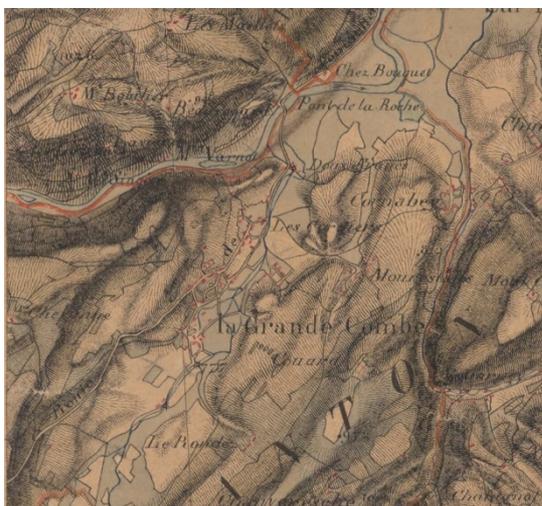


Figure 4 : Grand'Combe-Châteleu sur la carte d'Etat Major de 1866  
Source : IGN

### 2.1.3. Grand'Combe-Châteleu de 1900 à 1950

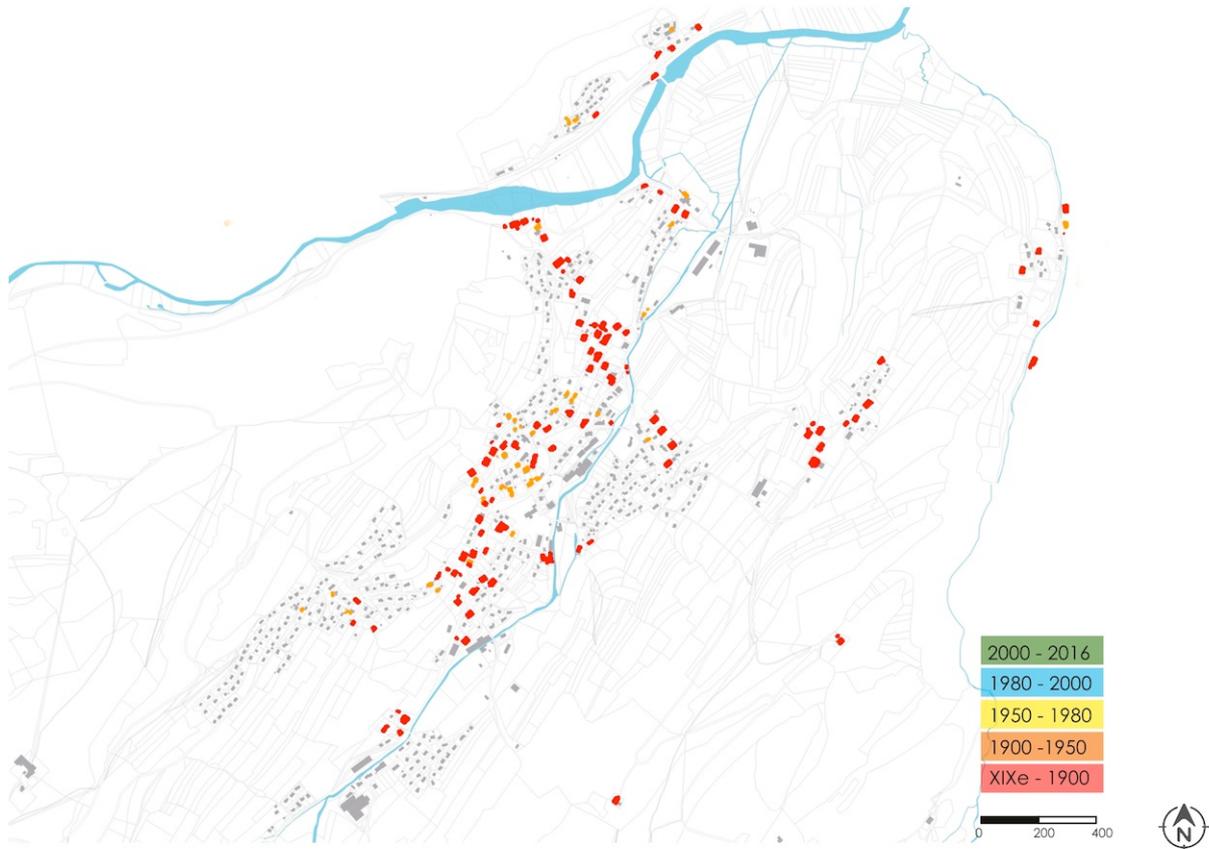


Figure 5 : Grand'Combe-Châteleu en 1950

Jusqu'au milieu du siècle, on ne constate qu'une progression très mesurée de l'urbanisation, principalement au centre de la commune. Les premières habitations indépendantes de toute activité rurale traditionnelle s'installent entre les hameaux. La morphologie urbaine évolue peu. Les terrains dédiés à l'exploitation agricoles restent largement préservés, et les hameaux historiques sont encore identifiables.

#### 2.1.4. Grand'Combe-Châteleu de 1950 à 1980

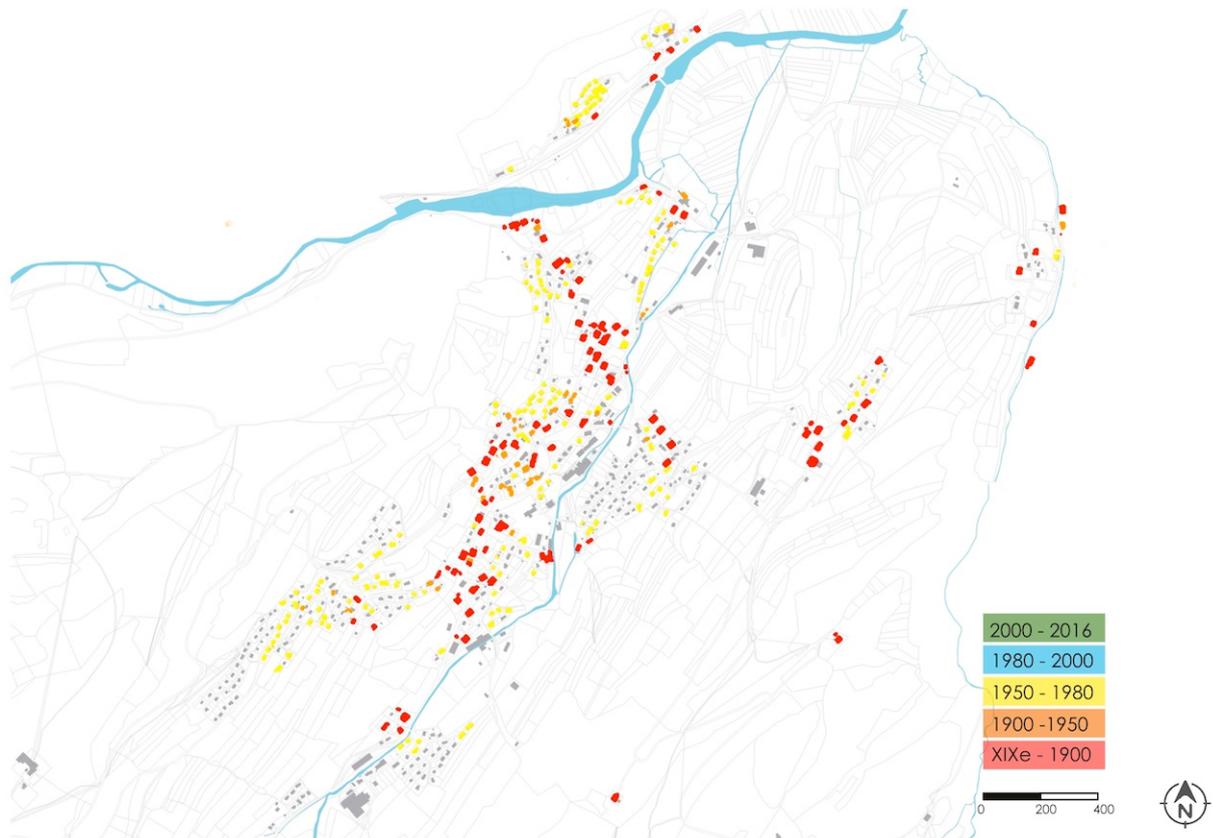


Figure 6 : Grand'Combe-Châteleu en 1980

Cette période correspond à une phase de forte croissance urbaine : les maisons individuelles s'installent le long de tous les axes et de nouvelles rues résidentielles apparaissent sur les tracés des chemins d'exploitation anciens, dans toutes les directions et, de plus en plus, à distance du centre, favorisant le mitage du territoire communal. Il s'agit d'une urbanisation, au coup par coup, au gré des opportunités foncières. Les hameaux commencent à se fondre dans une unique agglomération.

### 2.1.5. Grand'Combe-Châteleu de 1980 à 2000

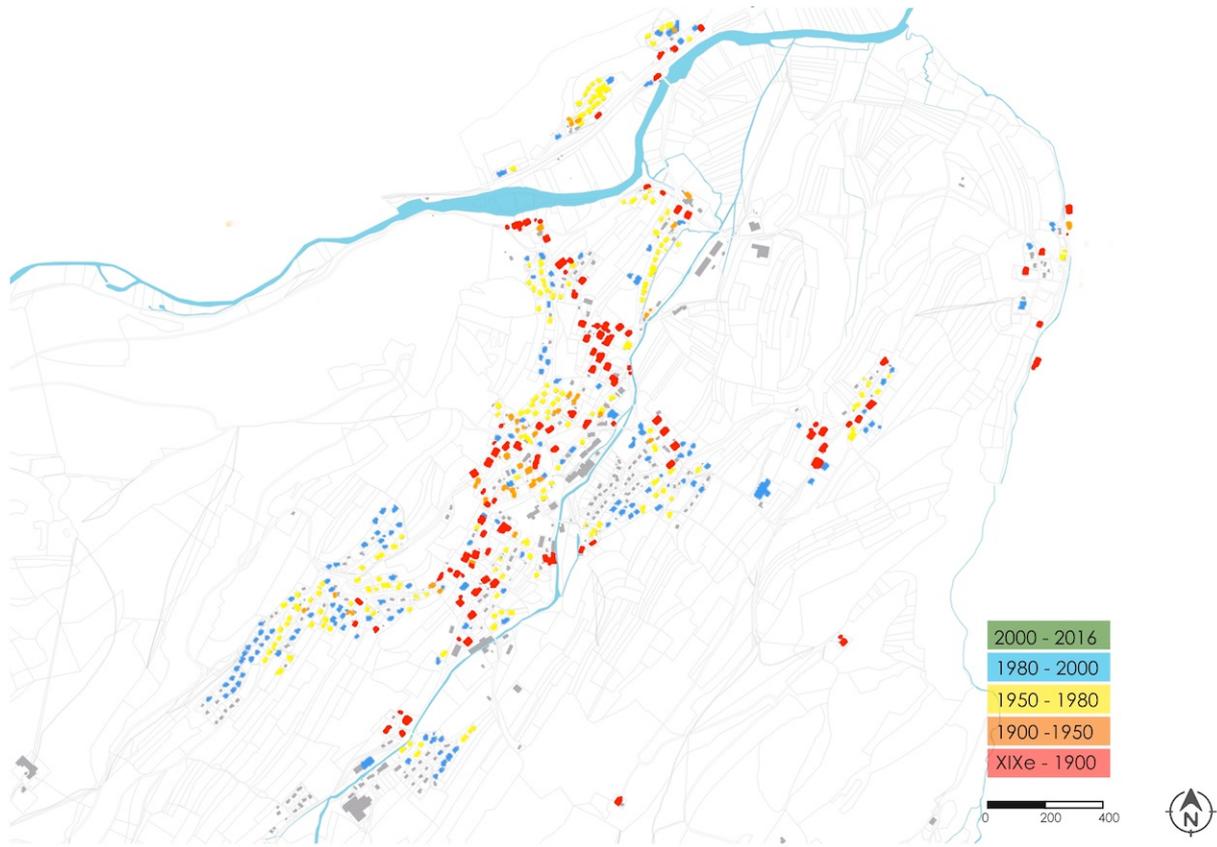


Figure 7 : Grand'Combe-Châteleu de 1990 à 2000

La dynamique urbaine se poursuit dans la continuité de la période précédente : les maisons individuelles se répartissent sur tout le territoire, s'intercalant entre les parcelles déjà bâties et poursuivant la logique d'installation au gré des opportunités foncières. Parallèlement, de nouvelles rues sont aménagées et permettent d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

### 2.1.6. Grand'Combe-Châteleu de 2000 à 2016

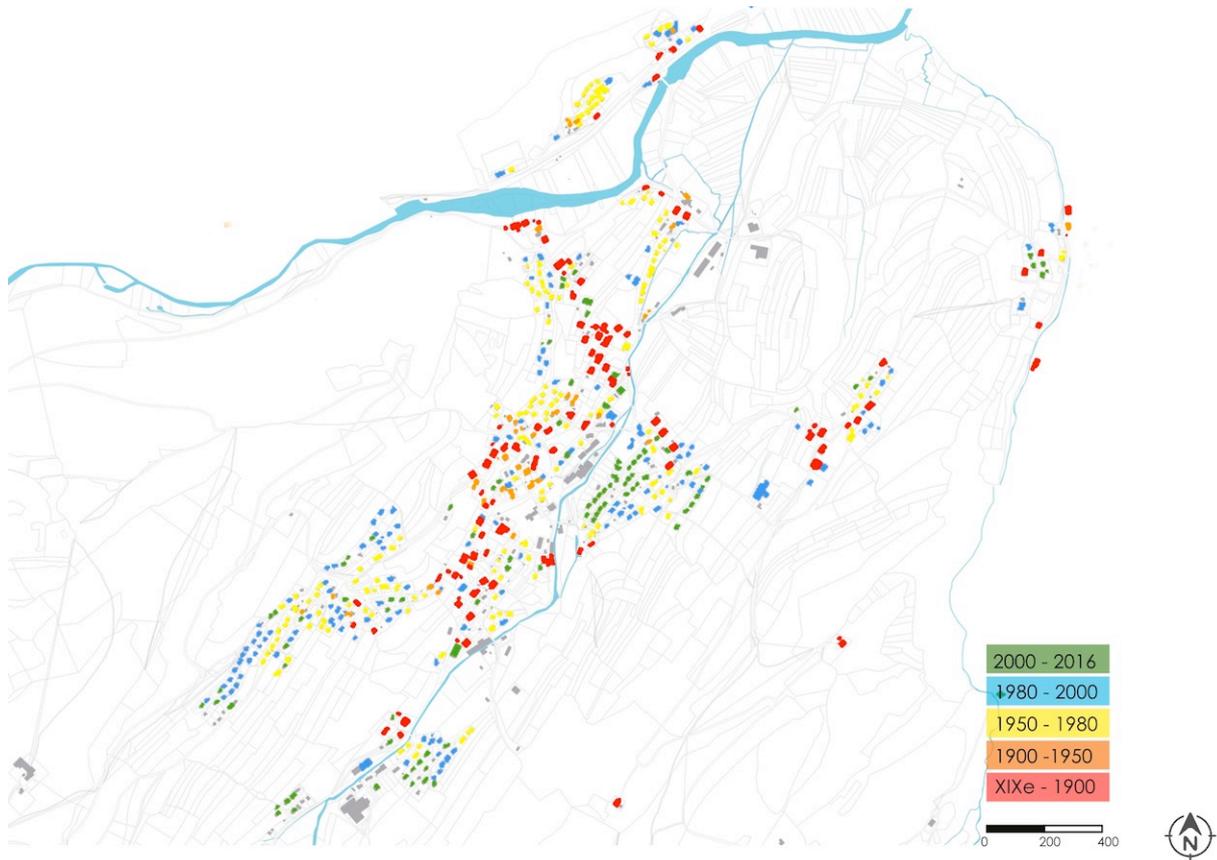


Figure 8 : Grand'Combe-Châteleu de 2000 à 2016

La dynamique urbaine ralentie, même si la commune se développe encore à l'est avec en particulier l'aménagement du lotissement du Clos Magnin. On note quelques rares opérations d'habitats groupés. Dans ce domaine, il s'agit le plus souvent de « division » d'anciennes fermes en 2 à 4 logements

## 2.2. Consommation foncière des 10 dernières années

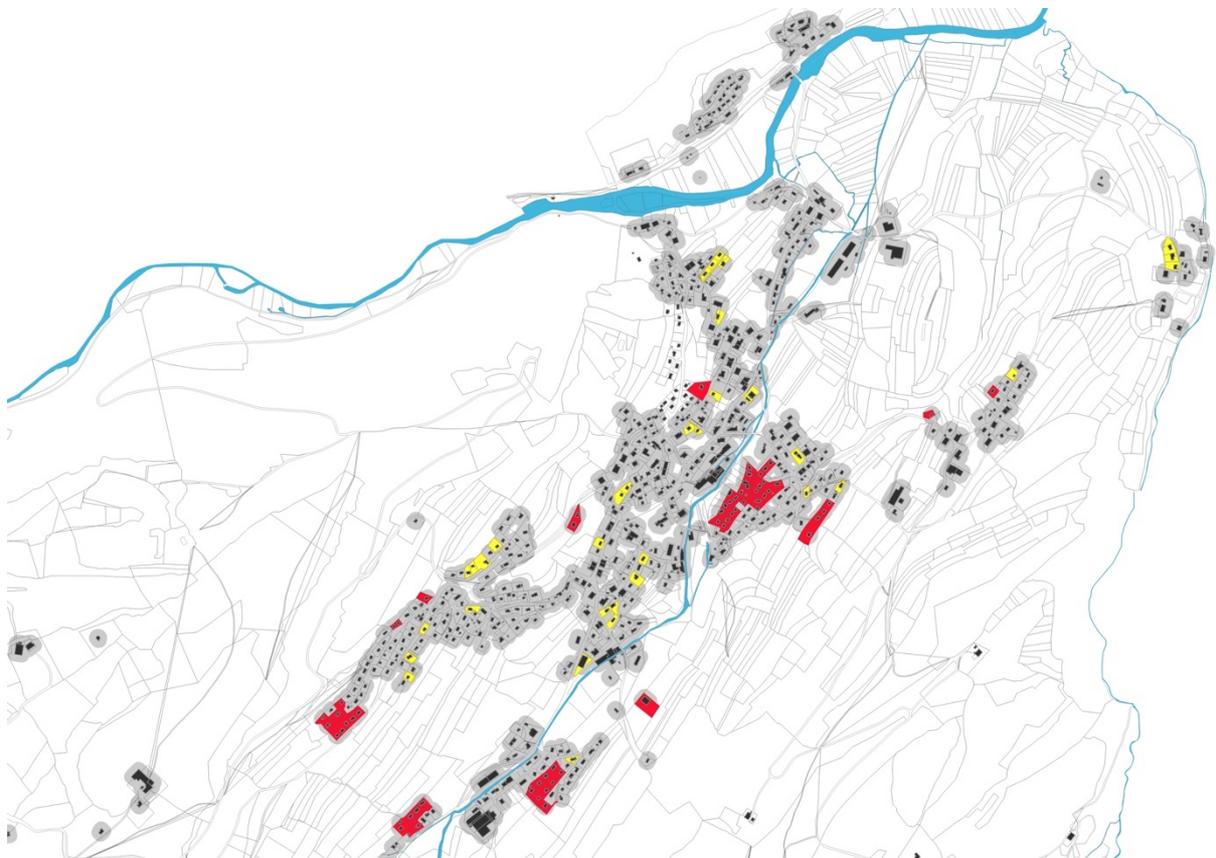


Figure 9 : consommation foncière entre 2007 et 2016

Source de données : Croisement de données BD OCS 2011/2012, photographies aériennes et 2015 – Observations de terrain

Cette analyse est réalisée sur la base de la photo-interprétation permet de repérer précisément les superficies ayant été artificialisées.

**La consommation foncière entre 2007 et 2016 a été de 11,05 hectares.**

Soit une consommation foncière de **1,05 hectares par an**.

**3,8 ha** ont été consommés en intra-muros (ou densification). Il s'agit d'espaces déjà englobés par l'enveloppe urbaine. C'est la localisation du terrain consommé qui détermine le caractère intra-muros de la consommation et non pas son usage antérieur.

**7,25 ha** ont été consommés en extension, en périphérie de l'enveloppe urbaine existante au moment de l'artificialisation. On considère que ces espaces nouvellement bâtis ont étendu l'enveloppe urbaine préexistante, soit par le biais d'extension linéaire ou par l'aménagement de lotissement.

Dans le cas de Grand'Combe Châteleu, la part de la consommation foncière au sein de son enveloppe bâtie est inférieure à celle en extension, car les possibilités offertes au sein du tissu bâti sont moindres. La structure urbaine est éclatée entre les hameaux historiques dont l'urbanisation est resserrée. La création de nouveaux logements a surtout été possible entre les hameaux et les écarts à l'aide d'opération d'ensemble.

On compte **80 logements neufs construits** dans cette période sur **10,5 ha** :

- 55 logements en extension
- 25 logements intra-muros

La consommation foncière de Grand'Combe est liée au développement de l'habitat à hauteur de 98%.

Une sortie d'exploitation est recensée à la Bonade sur 0,37 ha.

L'extension de la scierie au clos Vouillot a généré une artificialisation d'espace de près de **20 ares, soit 2% de la consommation foncière totale.**

En résumé :

Nature de l'artificialisation				Usage de l'artificialisation					
EXTENSION		DENSIFICATION		HABITAT		AGRICOLE		ACTIVITE	
Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part
<b>7,25 ha</b>	<b>66%</b>	<b>3,8 ha</b>	<b>34%</b>	<b>10,5 ha</b>	<b>95%</b>	<b>0,4 ha</b>	<b>3%</b>	<b>0,2 ha</b>	<b>2 %</b>

Figure 10 : Tableau de synthèse des caractéristiques de l'artificialisation

Le développement de l'habitat et de l'activité se fait au détriment des terres agricoles.

Les terrains agricoles ont été largement mobilisés à des fins de développement de l'habitat. **87 % des terrains artificialisés étaient agricoles.**

Les 13 % restants sont issus des terrains d'agrément et d'un milieu déjà anthropisé en partie.

	<i>Part de la consommation foncière</i>	<i>Consommation effective</i>	<i>Évolution de la superficie (ha)</i>
<b>Espace urbain</b>	<b>13 %</b>	<b>1,37 ha</b>	<b>+ 9,3 ha</b>
<b>Agricole</b>	<b>87 %</b>	<b>9,7 ha</b>	<b>- 9,3 ha</b>
<b>Forestier</b>	<b>0 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Naturel</b>	<b>0 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

Figure 11 : Tableau de synthèse de l'évolution des types d'espaces entre 2007-2016

## 2.2.2. Enveloppe urbaine T0 a la date d'approbation du PLU

Cette carte identifie l'ensemble des zones urbaines équipées à la date d'approbation du PLU. Elle servira de base au suivi de la consommation foncière sur la durée du PLU.

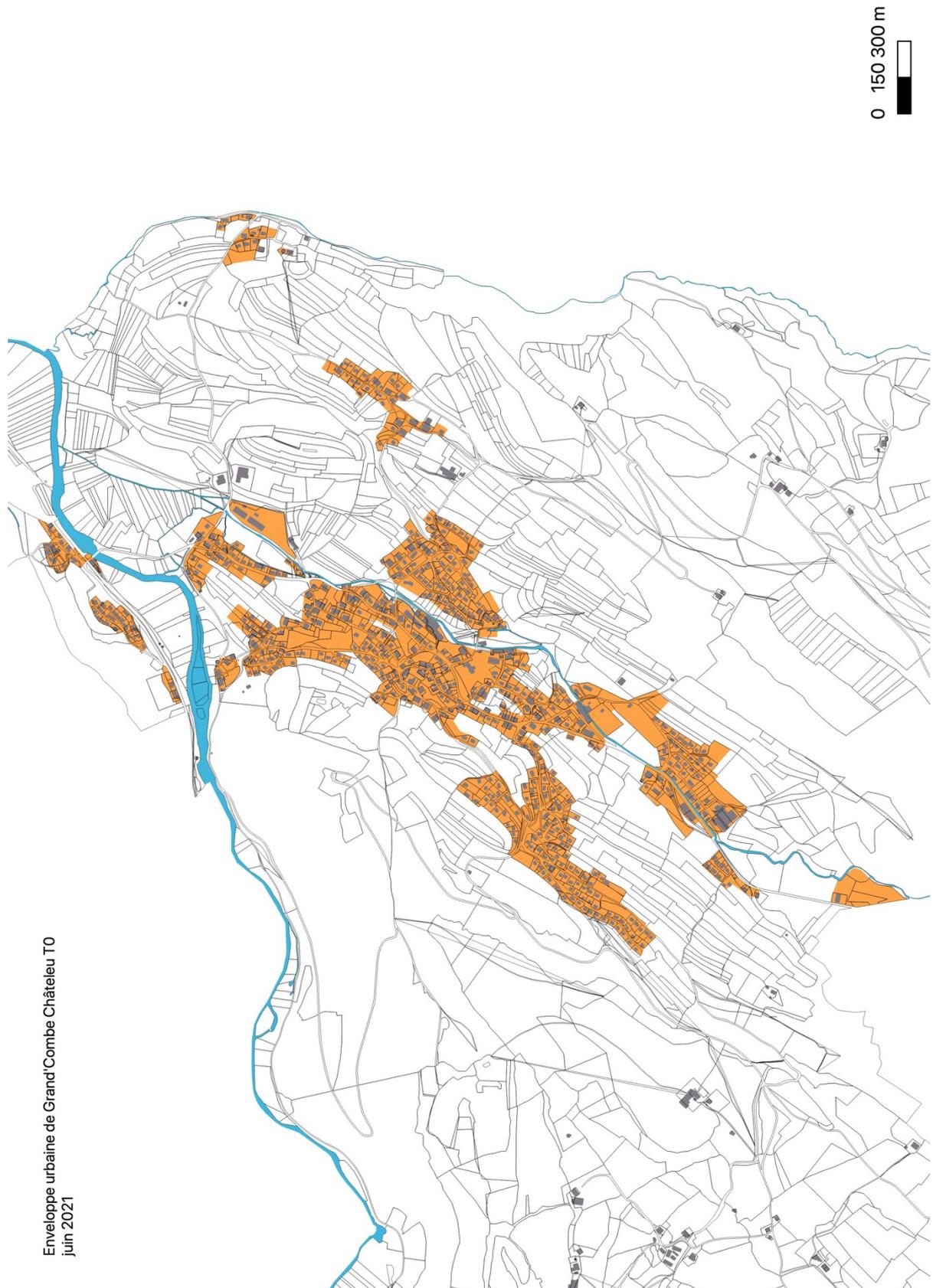


Figure 12 : Carte de l'enveloppe urbaine T0 à la date d'approbation du PLU

### 2.2.3. Synthèse de l'analyse du développement de Grand'Combe-Châteleu

#### **Développement historique**

Jusqu'en 1950, le développement urbain a été très lent, et la morphologie de la commune, en hameaux distincts peu denses diffèrent peu de celle du village du XIXe siècle.

A partir des années 50 le bâti, qui n'est plus strictement lié à une activité agricole, s'éparpille sur le territoire : les maisons individuelles s'installent le long de tous les axes et de nouvelles rues résidentielles apparaissent sur les tracés des chemins d'exploitation ancien en reliant les anciennes unités urbaines.

#### **Consommation foncière**

La consommation foncière entre 2007 et 2016 a été de 11,05 hectares.

Soit une consommation foncière de **1,05 hectare par an**.

### 3. LA TYPO-MORPHOLOGIE DE GRAND'COMBE-CHATELEU

#### 3.1. Les déplacements et les entrées de ville

##### 3.1.1. La circulation

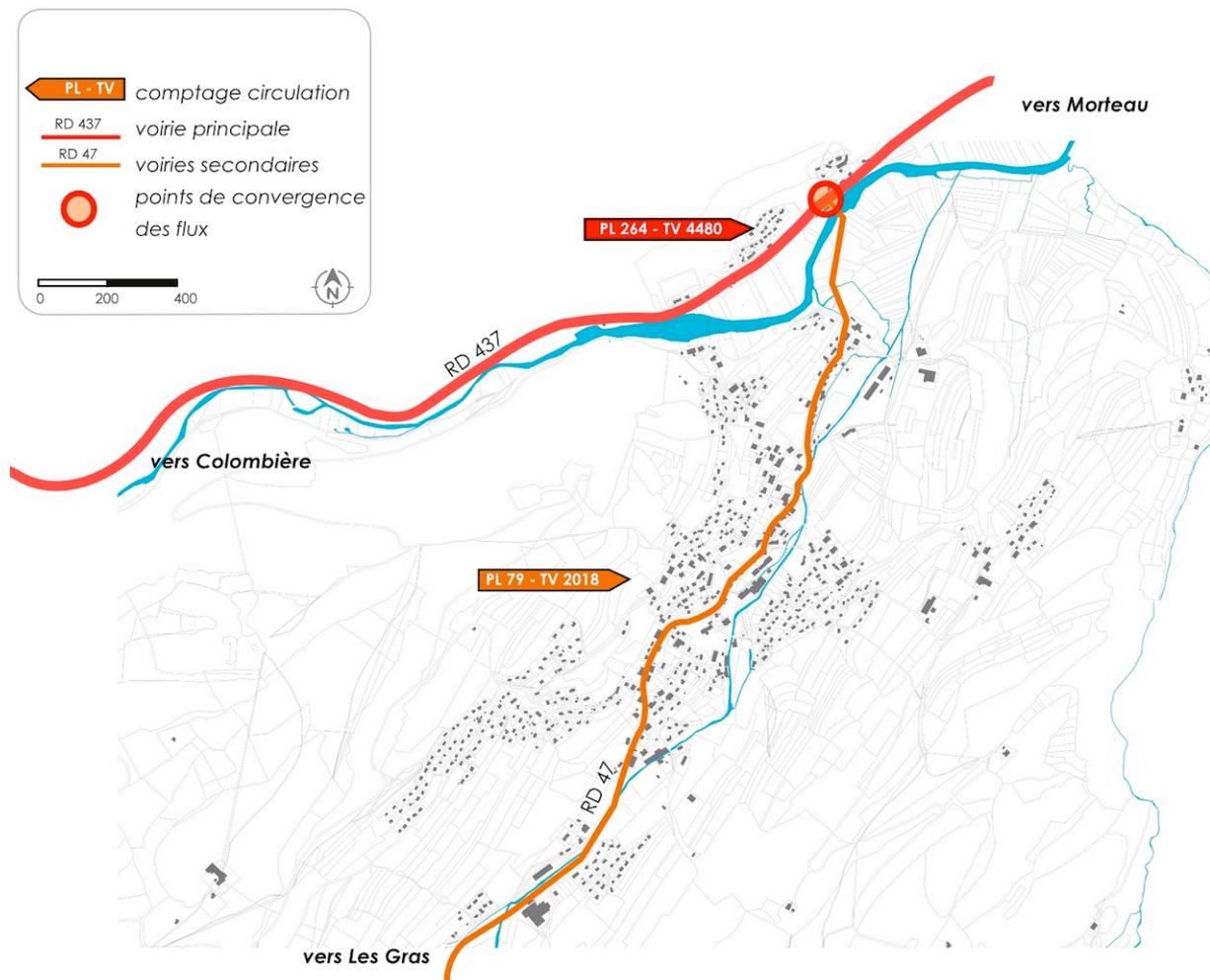


Figure 13 : les déplacements et la circulation à Grand'Combe-Châteleu  
TV 2014 (tous véhicules) et PL 2014 (Poids lourds), dans les deux sens.  
Représente le TMJA = Trafic Moyen Journalier Annuel. Source : DDT

Le système viaire de Grand'Combe-Châteleu s'organise selon deux axes principaux : la route de Morteau et la rue principale Le Beugnon – Bas de Grand'Combe. Cette dernière permet de rejoindre Les Gras, à 4 km, au sud, et le carrefour de la RD 437 au nord. La RD 437 relie Morteau à l'est et concentre la majeure partie du trafic. L'agglomération qui se concentre le long de la RD 47, perpendiculairement à la route de Morteau, sur la rive opposée du Doubs, est préservée d'une grande partie du trafic impactant la commune.

La circulation sur la commune est la suivante :

- 4480 véhicules/jour sur la RD 437
- 2018 véhicules/jour sur la RD 47

Le principal point de convergence des flux est situé à l'intersection de la RD 437 et de la RD 47, en entrée d'agglomération.

## 3.2. L'organisation urbaine

### 3.2.1. Une commune en hameaux et fermes isolées

#### Activité et habitat rural ancien

Sur le ban communal de Grand'Combe-Châteleu, on peut repérer deux grandes tendances en ce qui concerne le bâti rural traditionnel jusqu'aux années 50 : le regroupement et l'éparpillement des constructions. Ces regroupements ou éparpillements sont liés d'une part à la présence de points d'eau (rivières, sources, fontaines) et d'autre part à la nécessité de trouver le plus de terres fertiles possibles, les exploitations ayant tendance à s'éparpiller et s'isoler, principalement en montagne, lorsque celle-ci se font rare.

La commune de Grand'Combe-Châteleu s'est ainsi développée autour d'une dizaine de petits regroupements de fermes où les hameaux de Grand'Combe et des Cordiers occupent une position centrale. Dans ces hameaux, les fermes traditionnelles, monoblocs, de grandes dimensions et isolées, s'organisent en grappes (signe d'un mode de vie et d'exploitation communautaires) peu denses, parfois autour d'un espace public central (Les Cordiers).

À distance de ces regroupements, quelques fermes se répartissent sur le reste du territoire.

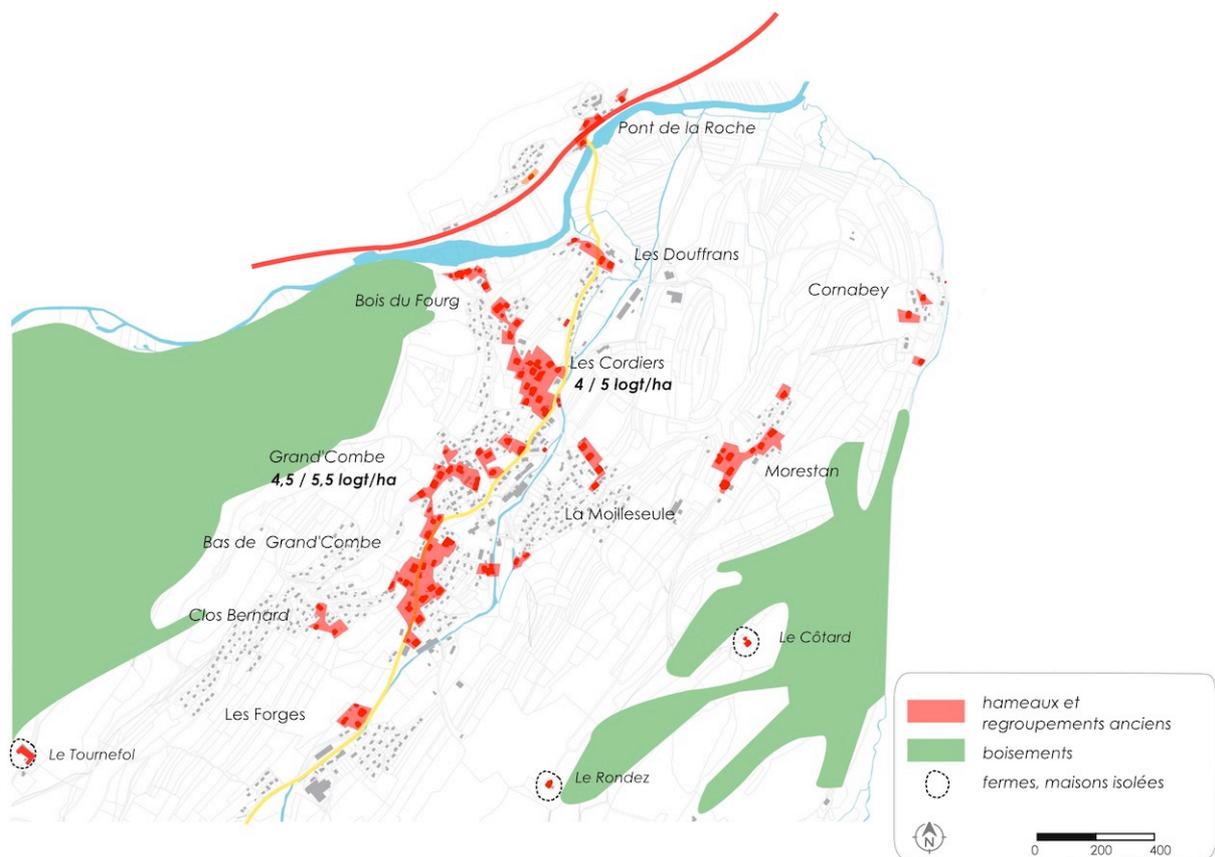


Figure 14 : les hameaux et fermes isolées

Densité : env. 4 à 5 logements/hectares



Figure 15 : les hameaux anciens du Bois du Fourg (à gauche) et des Cordiers (à droite)

### 3.2.2. Les extensions linéaires et les nouveaux aménagements

#### **Un habitat diffus entre les hameaux anciens**

L'apparition des premiers pavillons, maisons individuelles et résidences secondaires dès les années 50 a accentué la dispersion du bâti, soit en extension linéaire des principaux hameaux ou le long des anciens chemins d'exploitations, soit par l'aménagement de nouvelles voies et de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

L'urbanisation récente entre les hameaux et fermes anciennes a modifié la morphologie urbaine, rendant parfois difficile la lecture du tissu urbain ancien : les pavillons se sont répartis sur le territoire occupant de plus en plus les cœurs d'îlots, en s'écartant parfois des rues existantes et des hameaux centraux, et en saturant rapidement les espaces libres intra-muros, par une sorte de phénomène de conurbation.

#### **Activités et équipements**

Les activités agricoles et artisanales sont très présentes à l'intérieur du tissu urbain de la commune. L'activité liée au bois, consommatrice d'espace pour les bâtiments et le stockage, impacte le paysage urbain, au cœur de l'agglomération. Des zones d'activités se sont développées au nord et au sud de la commune.

La plupart des bâtiments publics ou culturels (mairie, école, église) se concentrent sur les coteaux de Grand'Combe-Châteleu (Rossignier), alors que les commerces s'égrènent le long de la RD 47 (cf. centralités).



Figure 16 : extensions et densification

Densité : entre 7 et 9 logements/hectares



Figure 17 : le Clos Magnin depuis Rossignier Haut (à gauche) ; rue pavillonnaire du Clos Magnin (à droite)

### 3.2.3. Le paysage urbain

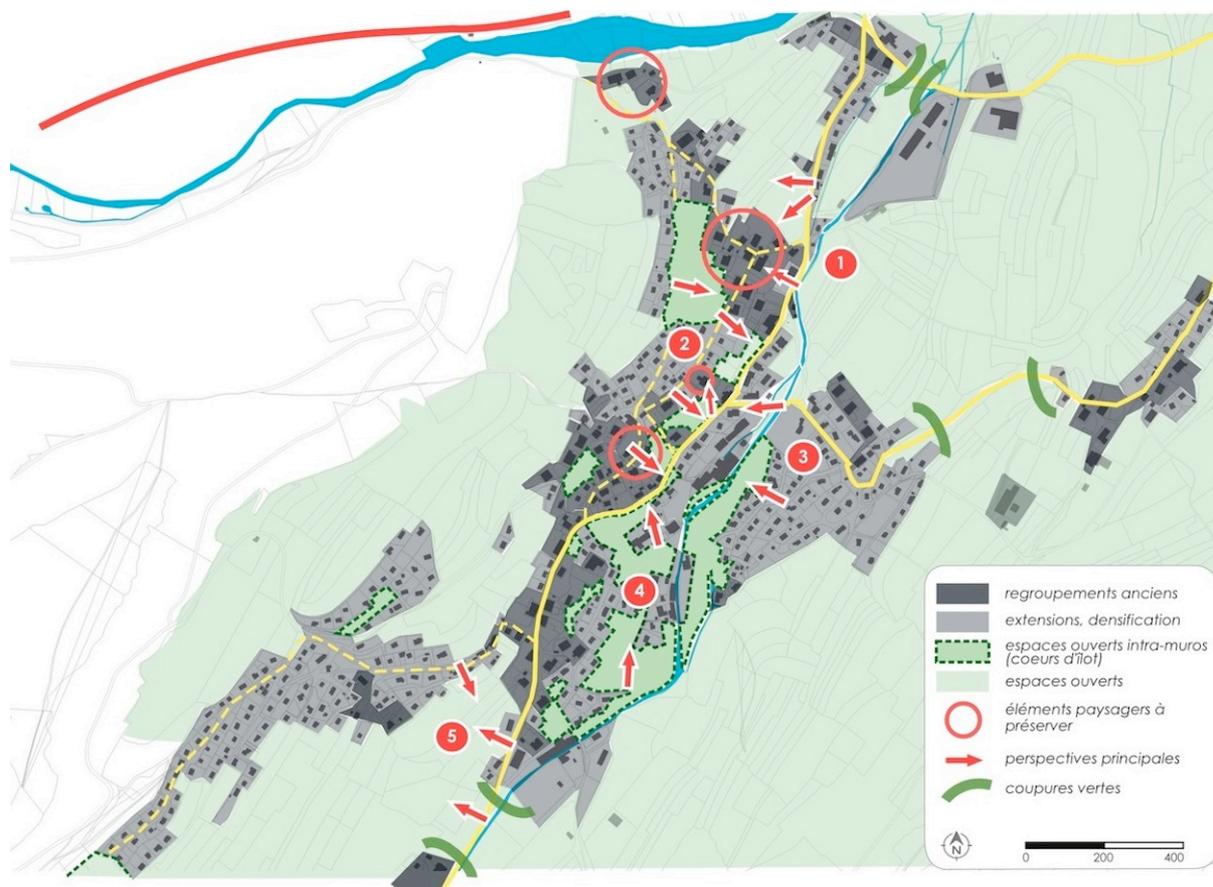


Figure 18 : le paysage urbain de Grand'Combe-Châteleu

#### **Les coupures et autres espaces ouverts intra-muros**

L'urbanisme de Grand'Combe-Châteleu, développé à partir de hameaux distincts, avec des implantations déterminées par le relief, l'environnement et les usages anciens et actuels, se caractérise par une certaine discontinuité. Or, si on distingue particulièrement les hameaux du Pont de la Roche, de Morestan et Cornabay du reste de la commune, l'ensemble urbain qui s'étend de Doufrans aux Forges n'en est pas moins **segmenté par des coupures franches et des espaces ouverts intra-muros**.

Ainsi de larges zones de pâtures et de prés, souvent concernées par le PPRI, entre les zones bâties, donnent à l'agglomération son caractère spécifique où des espaces ouverts alternent avec les zones bâties.

#### **Les perspectives visuelles**

Les rues et les espaces ouverts de Grand'Combe-Châteleu permettent de bénéficier de perspectives visuelles sur le grand paysage et sur les monuments de la commune. En particulier :

1. Vues depuis la route des Doufrans vers Les Cordiers et le Bois du Fourg.
2. Vues depuis Rossignier et rue de la Pente sur le grand paysage
- 2'. Vues depuis le Beugnon sur l'église et l'école
3. Vues depuis le Clos Magnin sur le village ancien
4. Vues depuis le Pré Rondot sur Rossignier Haut
5. Vues sur l'espace ouvert du Clos Bernard



Figure 19 : (de haut en bas et de gauche à droite) vue depuis Rossignier ; vues sur Les Cordiers et le Bois du Fourg ;  
vue depuis le Pré Rondot sur Rossignier ; vue depuis le Clos Magnin ; vue depuis le Clos Bernard

### 3.3. L'espace public

#### 3.3.1. L'espace public ancien

##### Les rues anciennes

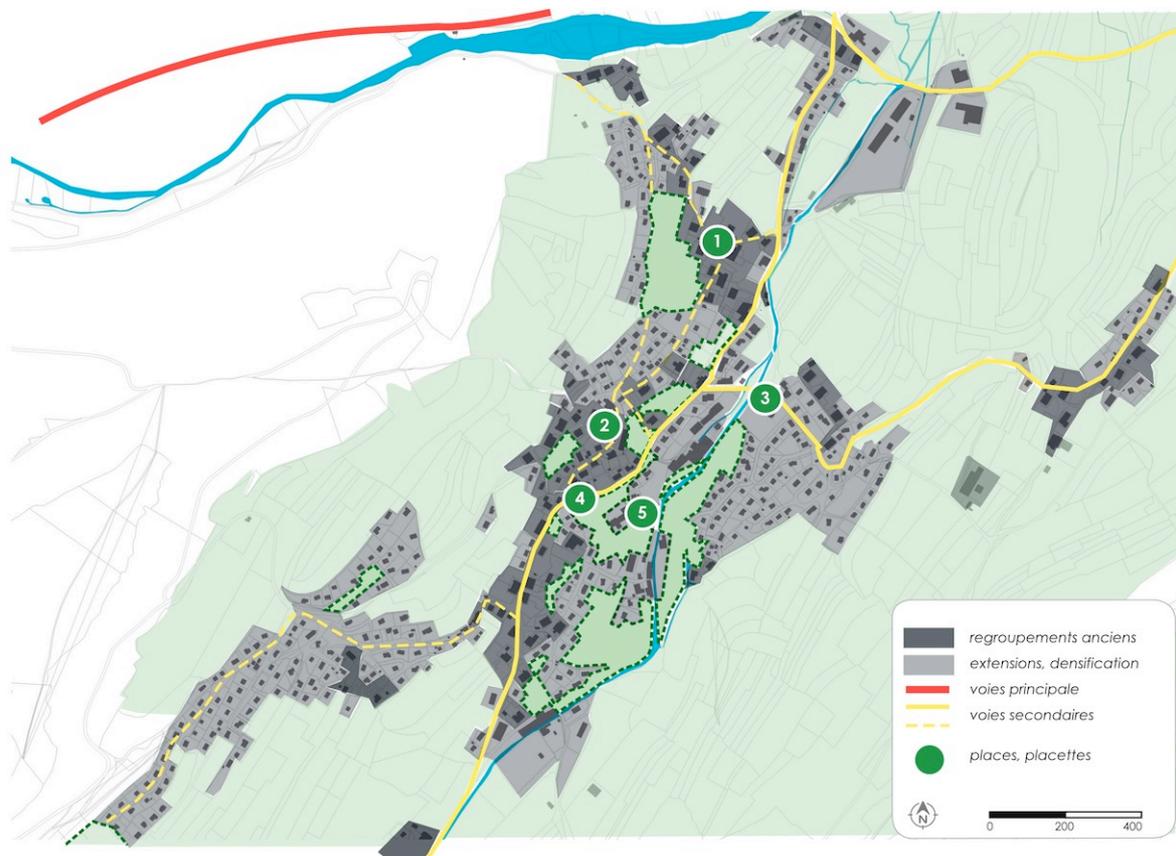


Figure 20 : l'espace public des rues et des places de Grand'Combe-Châteleu

Visuellement, les rues anciennes présentent une alternance de façades à l'alignement ou en léger retrait de l'espace public, et de vides (cours, jardins, espaces ouverts). Le bâti massif de grande taille et les toitures à faible pente et à tuyaé s'imposent à la vue. Décalages, redents, pleins et vides donnent le caractère de la rue qui offre un aspect de front bâti hétérogène et diffus.

Les fermes anciennes se positionnent soit parallèlement, soit perpendiculairement à la rue, en fonction du relief.

Des pavillons plus récents occupent certaines parcelles, le plus souvent en retrait de l'alignement.

Des cheminements piétons complètent le maillage des rues.



Figure 21 : (de gauche à droite) Le Beugnon RD 47 ; Les Cordiers ; Rossignier



Figure 22 : (de gauche à droite) Bois du Fourg ; sentier depuis l'école ; chemin entre Rossignier Haut et Bas de Grend'Combe

### Les places

L'espace public est principalement celui de la rue. Les places et placettes sont rares dans le centre ancien. Seule la place des Cordiers, espace central défini par le bâti des fermes traditionnelles, a une véritable typologie de place.

Outre l'aître de l'église, l'agglomération compte un certain nombre de larges espaces publics non-bâti. Cependant, ceux-ci n'ont pas réellement un caractère de « place » au sens classique du terme. Le bâti peine à y définir des espaces qui ne sont parfois que des carrefours élargis autour d'une fontaine ou devant un bâtiment public ou de simples aires de stationnements.

1. Place des Cordiers
2. Aître de l'Eglise se prolongeant sur le parvis de la mairie
3. Carrefour de la Moilleseule autour de sa fontaine
4. Place du Bas de Grand'Combe le long de la rue Principale.
5. Place devant l'Ecole et la salle communale



Figure 23 : (de gauche à droite et de bas en haut) place des Cordiers ; aître de l'Eglise ; carrefour de la Moilleseule ; place du Bas de Grand'Combe ; place devant l'Ecole et la salle communale

### 3.3.2. L'espace public des extensions

On parle soit d'extensions linéaires le long des axes principaux, soit d'urbanisation le long d'anciens chemins d'exploitation existants, soit d'aménagement de nouvelles rues.

Dans les deux premiers cas, il s'agit d'une urbanisation au coup par coup au gré des opportunités foncières. D'un point de vue paysager, le mitage des abords de l'agglomération, par extension linéaire le long des routes et des chemins d'exploitation existants a radicalement modifié la physionomie urbaine de la commune.

Les lotissements du Clos Magnin et des Noisetiers constituent les plus importantes opérations d'ensemble de la commune.

#### **Les rues pavillonnaires**

L'espace public dans les secteurs d'extension est principalement celui de la rue. Dans les extensions pavillonnaires, l'espace public homogène est marqué par les haies et les clôtures. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle.



Figure 24 : rue du Clos Magnin

### 3.3.3. Un interconnexion entre les chemins de randonnées et l'espace public urbain

5 chemins de randonnées traversent le centre de Grand'Combe Châteleu et ses hameaux. La densité de ce réseau illustre bien la perméabilité entre le tissu urbain et l'espace agricole.

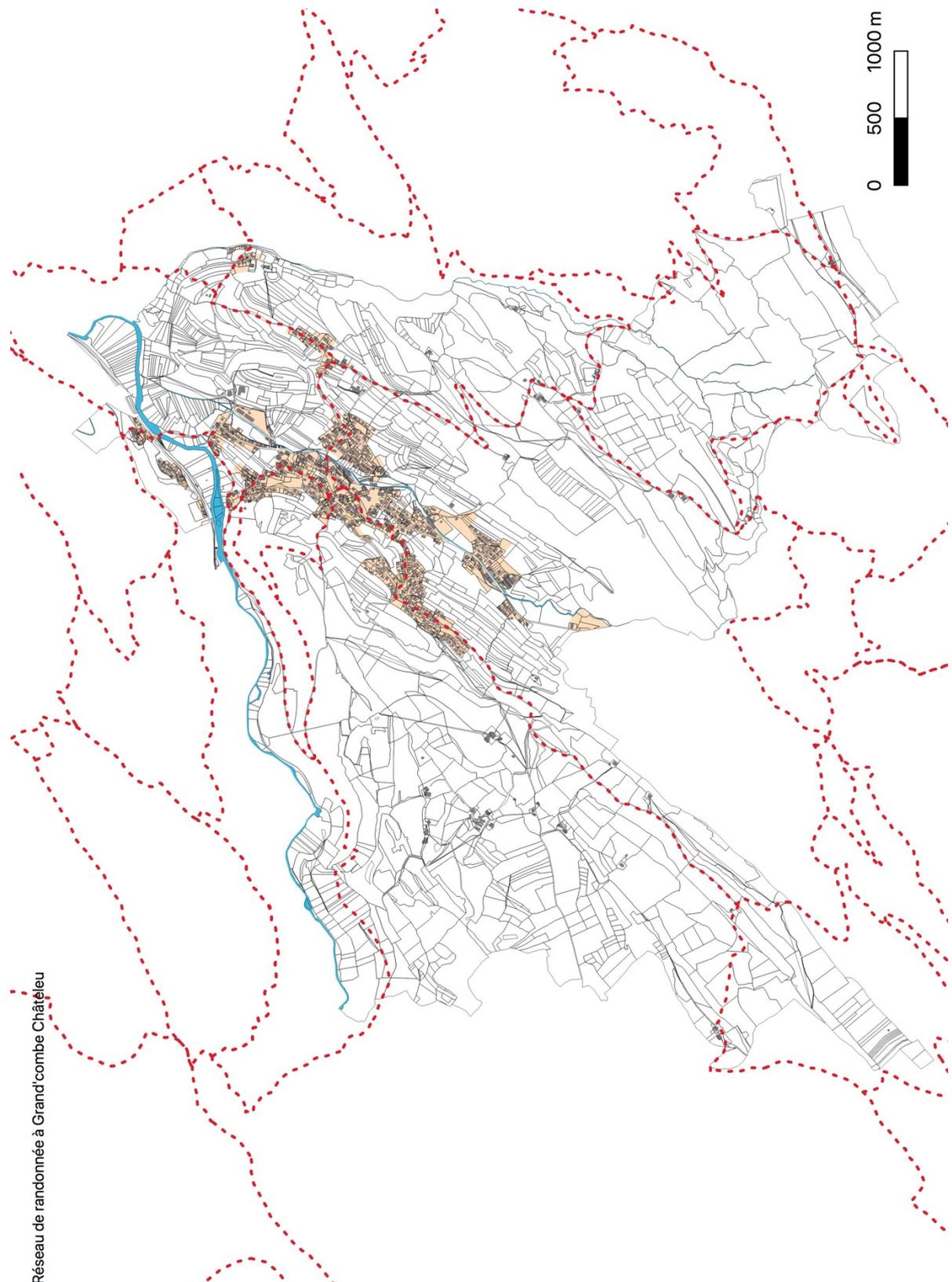


Figure 25 : carte du réseau de randonnée

## 3.4. Architecture et organisation du bâti

### 3.4.1. Le bâti ancien

Le village rural ancien est principalement constitué par l'agglomération le long des rues de fermes anciennes et de maisons (maisons de maître et ouvrières) du XVIII<sup>e</sup> au début du XX<sup>e</sup>. Des pavillons plus récents occupent quelques dents creuses.

#### **Les fermes traditionnelles**



Figure 26 : fermes traditionnelles

#### Typologie et architecture

Les fermes comtoises, datant généralement du XVIII<sup>e</sup> siècle, sont des fermes monoblocs de grande taille. La charpente supportant la couverture à faible pente repose sur un ou deux premiers niveaux en moellons enduits qui renferment le plus souvent l'habitation. La grange sous rampant est accessible par une levée de terre ou un pont. Le pignon est généralement habillé d'une lambrichure en rang-pendu en planches ou en bardeaux.

La ferme peut accueillir plusieurs familles autour du tuyé central.

#### Alignement par rapport à l'emprise publique

Implantation des habitations à l'avant de la parcelle, à l'alignement ou en retrait de quelques mètres ménageant un espace intermédiaire souvent ouvert sur l'espace public.

Si la majorité des maisons sont à pignon sur rue, quelques bâtiments offrent un mur gouttereau sur rue (principalement aux intersections).

#### Alignement par rapports aux limites séparatives

Bâti isolé en retrait des limites.

#### Caractéristiques énergétiques

Globalement, ces bâtiments présentent des défauts importants d'étanchéité à l'air. La performance énergétique de l'habitation, avec des parois en moellons et des ponts thermiques faibles, reste toutefois équivalente à la moyenne nationale. Le niveau sous toiture agit comme un espace tampon pour les niveaux inférieurs.

On notera que les fermes sur leur terrain présentent quatre parois en contact avec l'extérieur, ce qui augmente les surfaces déperditives, mais lorsque plusieurs logements occupent le bâtiment, ils peuvent bénéficier de la mitoyenneté.

Le confort d'été des niveaux maçonnés est bon. En effet, les briques ou les moellons apportent une excellente inertie thermique au logement.

#### Hauteurs

Les fermes peuvent s'élever sur 2 niveaux et combles.

## **Les maisons d'habitation, pavillons et maisons de maîtres anciens**



Figure 27 : villas et maisons de maître

Dès le XVIII<sup>e</sup> apparaissent de nouvelles typologies de bâti, non plus strictement liées à une activité rurale : pavillons, maisons ouvrières, maisons de maître... Phénomène qui s'accroît à la fin des années 20 avec les premières aides à l'accès à la propriété. Les bâtiments publics et maisons de notables (école, mairie, presbytère...) sont bâtis entre le XVIII<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle.

### Alignement par rapport à l'emprise publique

Pignons sur rues ou mur gouttereaux sur rue. À l'alignement ou en retrait de quelques mètres.

### Alignement par rapports aux limites séparatives

Souvent les maisons sont en limite sur au moins un côté. Quelques exemples de maisons accolées.

### Caractéristiques énergétiques

Comme pour les fermes comtoises, ces bâtiments présentent des défauts importants d'étanchéité à l'air. La performance énergétique de l'habitation, avec des parois en briques de terre cuite ou moellons et des ponts thermiques faibles, reste toutefois équivalente voire supérieure à la moyenne nationale.

On notera que les maisons isolées sur leur terrain présentent quatre parois en contact avec l'extérieur, ce qui augmente les surfaces déperditives.

Le confort d'été des niveaux maçonnés est bon. En effet, les briques ou les moellons apportent une excellente inertie thermique au logement.

### Hauteurs

Les maisons de maître peuvent s'élever sur 2 niveaux et combles.

Les maisons plus modestes (maisons ouvrières, pavillons anciens) sont constituées d'un rez-de-chaussée et combles.

### 3.4.2. Le patrimoine architectural ancien

Si 19 bâtiments sont recensés à l'inventaire des Monuments Historiques, un grand nombre de fermes anciennes présentent également un intérêt architectural et patrimonial. Elles feront l'objet d'une analyse et d'une protection au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.

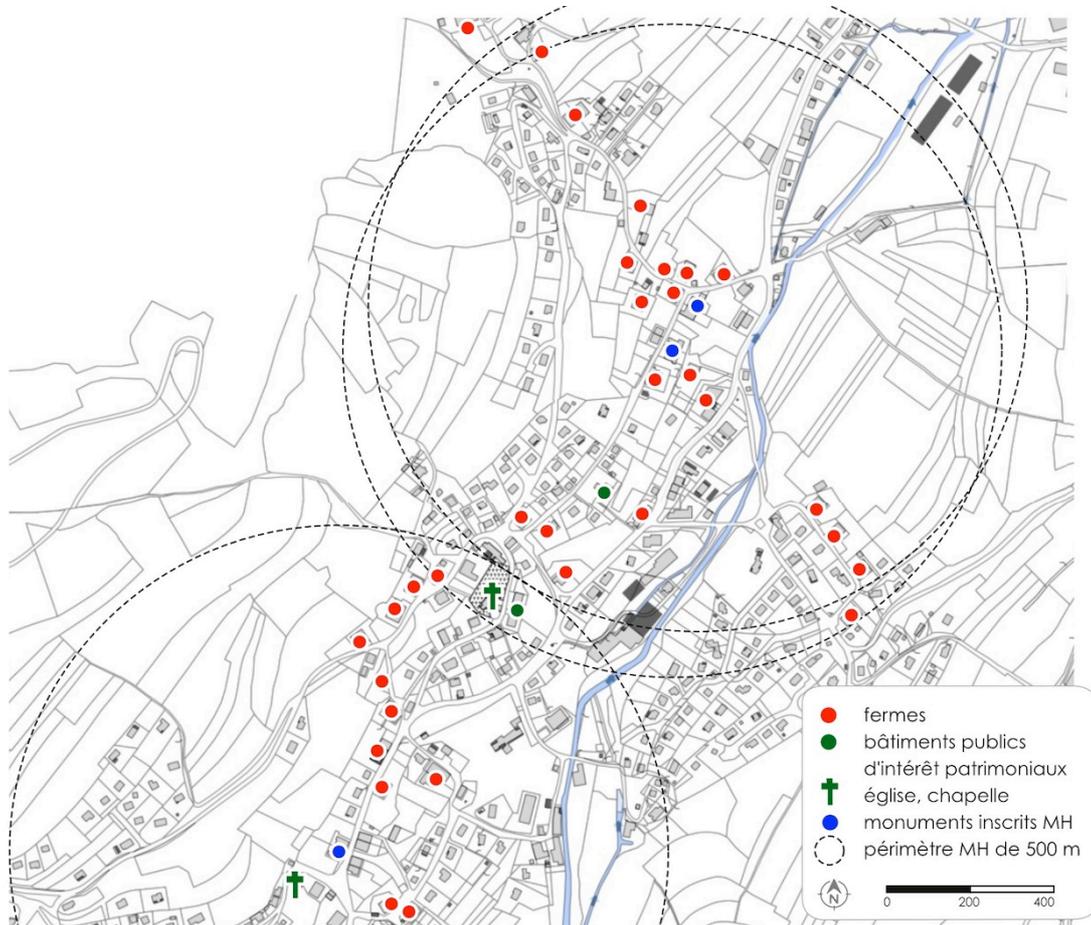


Figure 28 : fermes et bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial

#### **Monuments historiques**

3 fermes sont inscrites au titre des Monuments Historiques et génèrent un périmètre de protection de 500 m.



Figure 29 : (de gauche à droite) ferme-musée des Cordiers ; ferme des Cordiers ; ferme du Bas de Grand'Combe

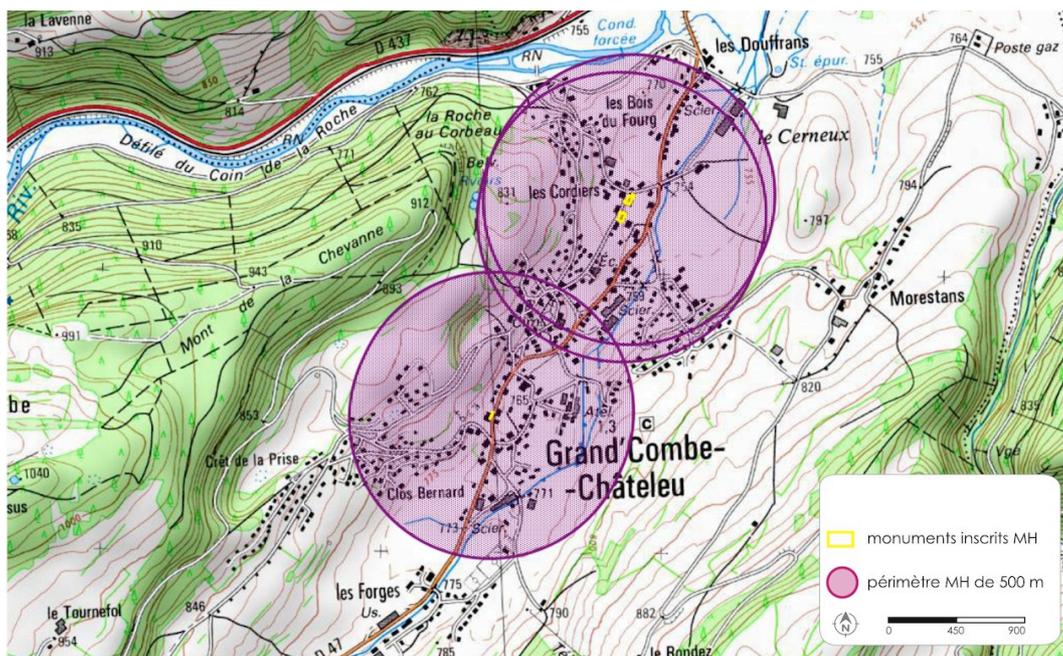


Figure 30 : périmètres de protection des monuments historiques

### **Autres bâtis anciens remarquables**

Des maisons de maîtres, maisons de notables, bâtiments publics et cultuels présentent également un intérêt architectural et patrimonial. En particulier

- L'église paroissiale Saint-Joseph, 2<sup>e</sup> moitié du 17<sup>e</sup> siècle ; 3<sup>e</sup> quart du 18<sup>e</sup> siècle
- La chapelle Saint-Joseph, 1<sup>er</sup> quart du 17<sup>e</sup> siècle
- L'école, 19<sup>e</sup> siècle (1883)
- Le presbytère, 18<sup>e</sup> siècle
- La mairie, 18<sup>e</sup> siècle (1725)



Figure 31 : Eglise Saint-Joseph (à gauche) ; villa régionaliste à Rossignier Haut (au milieu) ; l'école (à droite)

### **Les fontaines**

9 belles fontaines, datant de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup>, témoignent avec le Doubs, le Thevenot et quelques lavoirs, de l'importance de l'eau pour la commune et les activités agricoles ou artisanales (les scieries, les moulins). Les fontaines ont été intégrées dans un circuit de découverte de Grand'Combe-Châteleu.



Figure 32 : le chemin de découverte des fontaines



Figure 33 : (quelques fontaines et points d'eau de gauche à droite et de bas en haut) : fontaine de la Rochotte; fontaine de la Treue; fontaine de la Moisseuse ; lavoir à Rossignier Haut; fontaine des Cordiers

### 3.4.3. Le bâti récent



Figure 34 : pavillons et « chalet » récents

#### **Le pavillonnaire des années 50 à 70**

Le pavillonnaire se caractérise par un bâti individuel pur, avec maîtrise d'ouvrage individuelle des accédants à la propriété. L'usage du jardin est rarement utilitaire et généralement de loisir et de représentation. Clôture et haies végétales sont fréquentes en limite.

L'aspect des premiers pavillons a généralement été inspiré par l'architecture traditionnelle locale : un essentage en bois orne ainsi la partie supérieure des pignons des maisons individuelles dont la toiture et la forme générale évoque les fermes comtoises anciennes.

#### **Le pavillonnaire à partir des années 80**

Il s'agit de maison individuelle classique à 1 ou 2 niveaux et combles aménagés. La toiture est à deux pans à 45°. Parfois l'architecture est d'apparence plus complexe. La porte de garage est très présente sur le front de rue.

#### Implantation par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives

Globalement, les maisons individuelles sont en retrait de l'espace public et des limites séparatives.

#### Hauteur

Généralement un niveau et combles ou niveaux et deux niveaux sous toitures plate.

#### **L'habitat collectif**

Il s'agit le plus souvent de division d'anciennes fermes de grande taille, où les accès sont différenciés.

### 3.4.4. Les centralités : services, commerces et stationnement

#### Les centralités

La plupart des commerces sont répartis le long de la rue principale (RD 47).

La mairie, l'église et l'école forment une centralité sur Rossignier.

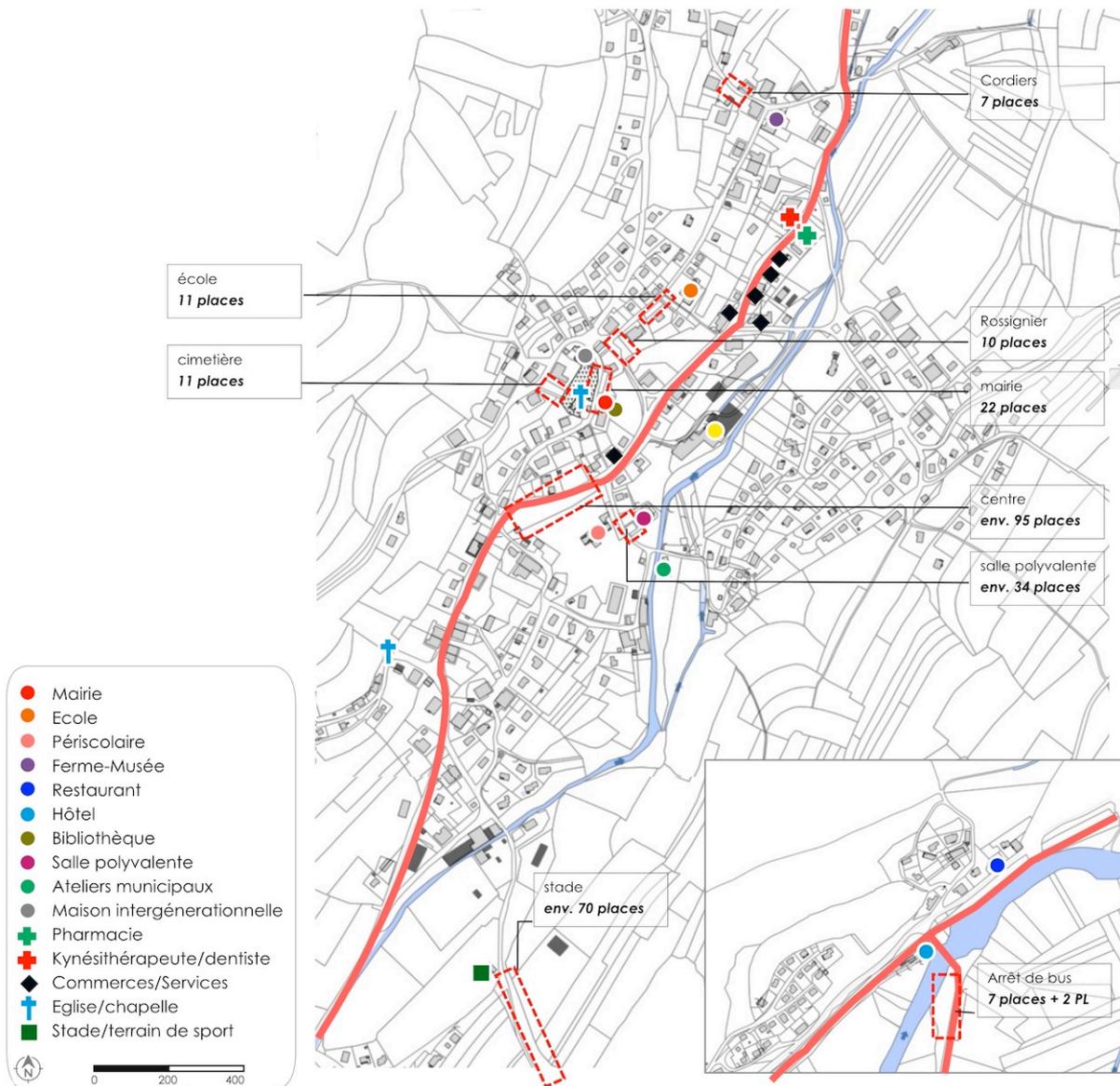


Figure 35 : équipements, commerces et services

#### Le stationnement

Près de 260 places de stationnement publiques, non payantes, sont réparties le long de quelques rues et dans des poches de stationnement, à proximité des bâtiments publics. Avec une centaine de places, l'offre de stationnement la plus importante est celle de la place du Bas de Grand'Combe. Environ 70 places, non marquées, sont disponibles à proximité du stade.

### 3.4.5. Synthèse de l'analyse typo-morphologique de Grand'Combe-Châteleu

#### **Urbanisme et fonctionnement urbain**

Grand'Combe-Châteleu s'est développé à partir de plusieurs hameaux anciens peu denses (4 à 5 logements /ha).

##### Le centre ancien

Le centre ancien correspond au village du XIX<sup>e</sup>, caractérisé par le bâti rural et bourgeois ancien regroupé le long des rues : le plus souvent pignons ou murs gouttereaux sur rue, à l'alignement ou en léger recul.

L'espace public du centre ancien se caractérise par sa diversité. Rues, ruelles, chemins, places, placettes offrent de nombreuses perspectives, parcours, points de vue, pour autant d'ambiances différentes.

##### Les extensions

Il s'agit soit d'extensions linéaires le long des axes principaux, soit d'aménagement et d'urbanisation le long d'anciens chemins d'exploitation existants. La plus grande extension s'est réalisée au secteur du Clos Bernard.

Le lotissements du Clos Magnin constitue la plus importante opération d'ensemble de la commune.

L'espace public dans les secteurs d'extension est principalement celui de la rue. Dans les extensions pavillonnaires, l'espace public homogène est marqué par les haies et les clôtures. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle.

##### Centralité et stationnements

Petite centralité autour de la place de la mairie, de l'école et de l'église. On compte, outre les 70 places du stade et les 100 places le long de la rue principale, une centaine de places de stationnement réparties le long des rues principales et secondaires du centre et sur quelques places de stationnement.

#### **Architecture**

Trois fermes sont inscrites au titre des Monuments Historiques

Le bâti ancien est principalement constitué de fermes comtoises.

On trouve également des maisons de maître et pavillons du début du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> implantées en limite de l'espace public ou en retrait de quelques mètres

Les pavillons contemporains en R+Combles sont globalement implantés au centre de la parcelle.

## 4. ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

### 4.1. Potentiel de développement en renouvellement urbain

#### 4.1.1. Définition et méthode

##### **Les dents creuses : définition**

Les dents creuses sont les parcelles libres de toute construction ou en partie situées dans l'enveloppe urbaine.

##### **La tache urbaine : définition**

La tache urbaine est définie en prenant en compte un recul de 25 mètres autour de l'ensemble du bâti.

La tache urbaine permet d'identifier les dents creuses au plus près de la réalité du bâti.

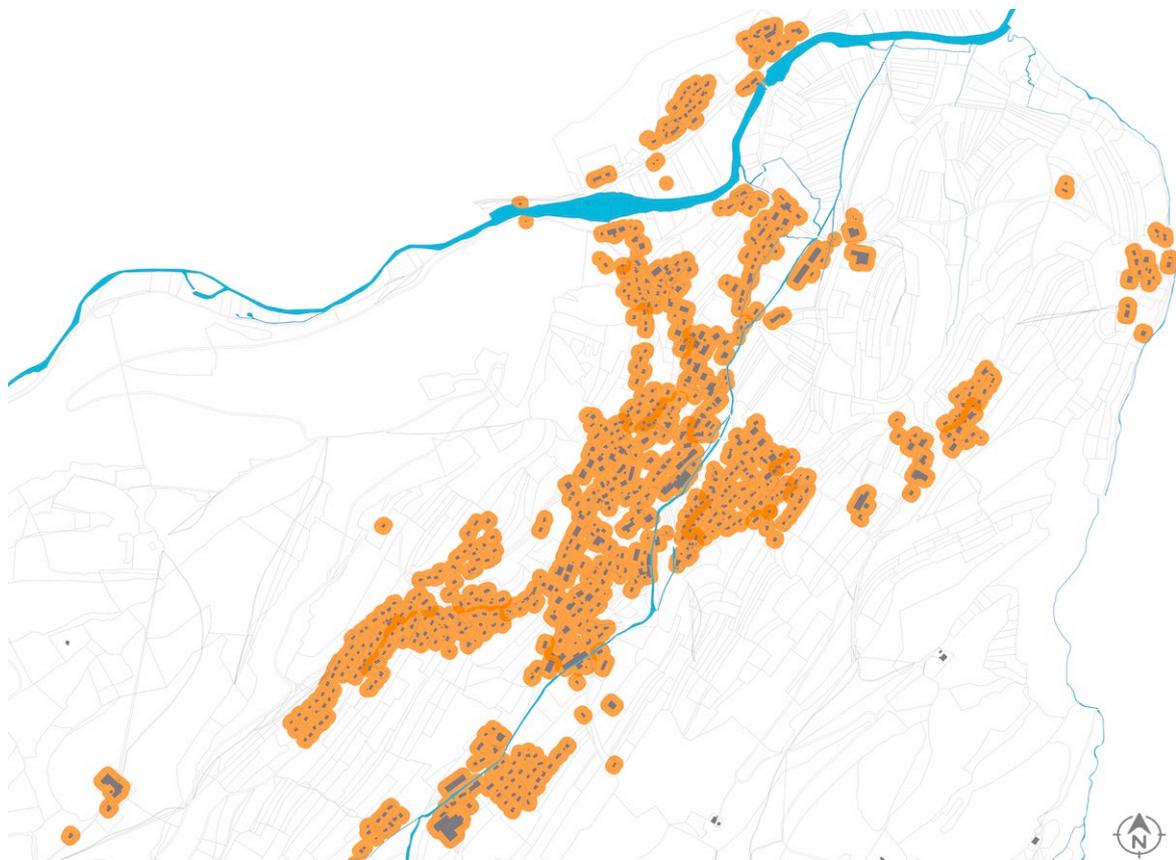


Figure 36 : la tache urbaine de Grand'Combe-Châteleu

##### **La démarche d'inventaire et de caractérisation des dents creuses**

La démarche de caractérisation des dents creuses mobilisables s'effectue en quatre étapes :

- Identifier l'**ensemble** des dents creuses dans la tache urbaine et l'enveloppe urbaine.
- Préciser les **usages** : jardin d'agrément, friche, usage agricole, potager, verger, espace public.
- Estimer la **capacité d'aménagement** : taille, viabilisation, accès, localisation, aménagement d'ensemble ou individuel et prendre en compte les **risques**
- Effectuer une lecture fine en **interrogeant les élus**, pour intégrer des problématiques qui pourraient échapper à l'analyse.

## 4.1.2. Les dents creuses inventoriées

### Les dents creuses identifiées

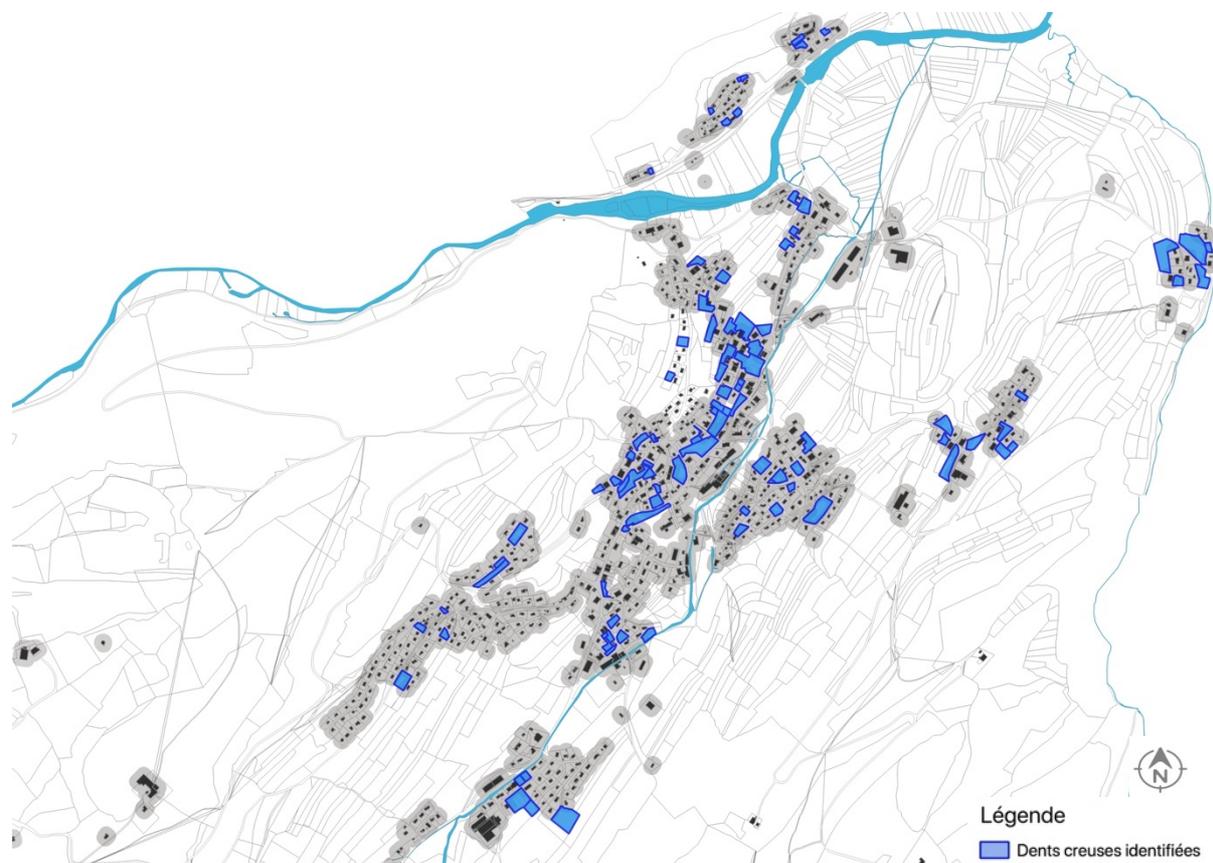


Figure 37 : dents creuses identifiées

L'ensemble des dents creuses identifiées recouvre une surface, de **13,5 hectares**, soit un potentiel théorique de création de 136 à 204 logements.

### 4.1.3. L'usage des dents creuses inventoriées

La carte suivante précise les usages de ces dents creuses : jardin d'agrément, friche, usage agricole, stockage, potager et boisement.

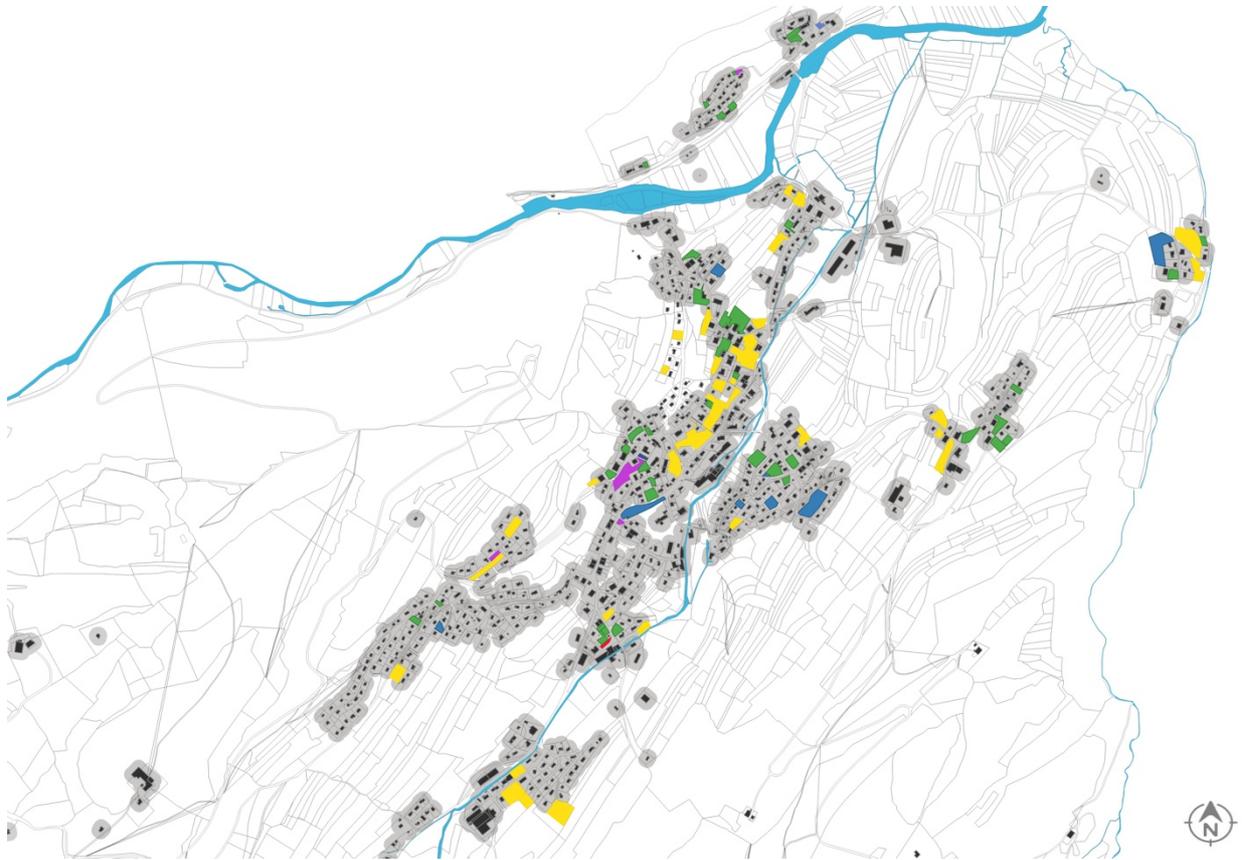
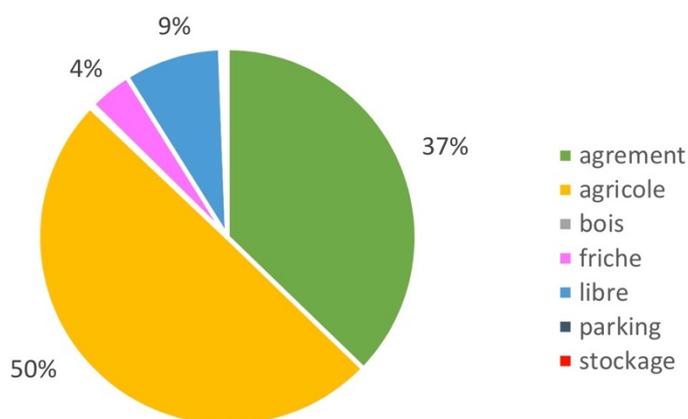


Figure 38 : usage des dents creuses



**50%** des dents creuses sont des terrains agricoles, dont la **mobilisation est plus aisée**.

**37%** des dents creuses sont des terrains d'agrément (jardins, potagers) et présentent une certaine **dureté foncière**

**9%** des dents creuses sont **libres**, et « **en attente** » d'une urbanisation

**4%** des dents creuses sont **en friche**

#### 4.1.4. Les capacités d'aménagement des dents creuses inventoriées

##### Les critères d'urbanisation

Dans un premier temps, il s'agit de sélectionner les dents creuses en fonctions de critères objectifs. La capacité d'aménagement des dents creuses a ainsi été évaluée selon quatre critères. Seules les dents creuses présentant 3 critères d'aménagement sont retenues, dans un premier temps, comme parcelles mobilisables dans les 15 prochaines années :

**La configuration parcellaire** : critère prenant en compte les dimensions des dents creuses (surface, largeur...) permettant d'envisager raisonnablement une urbanisation.

**La topographie** : critère prenant en compte le relief permettant d'envisager raisonnablement une urbanisation.

**L'accessibilité** : critère prenant en compte la facilité d'accès des dents creuses.

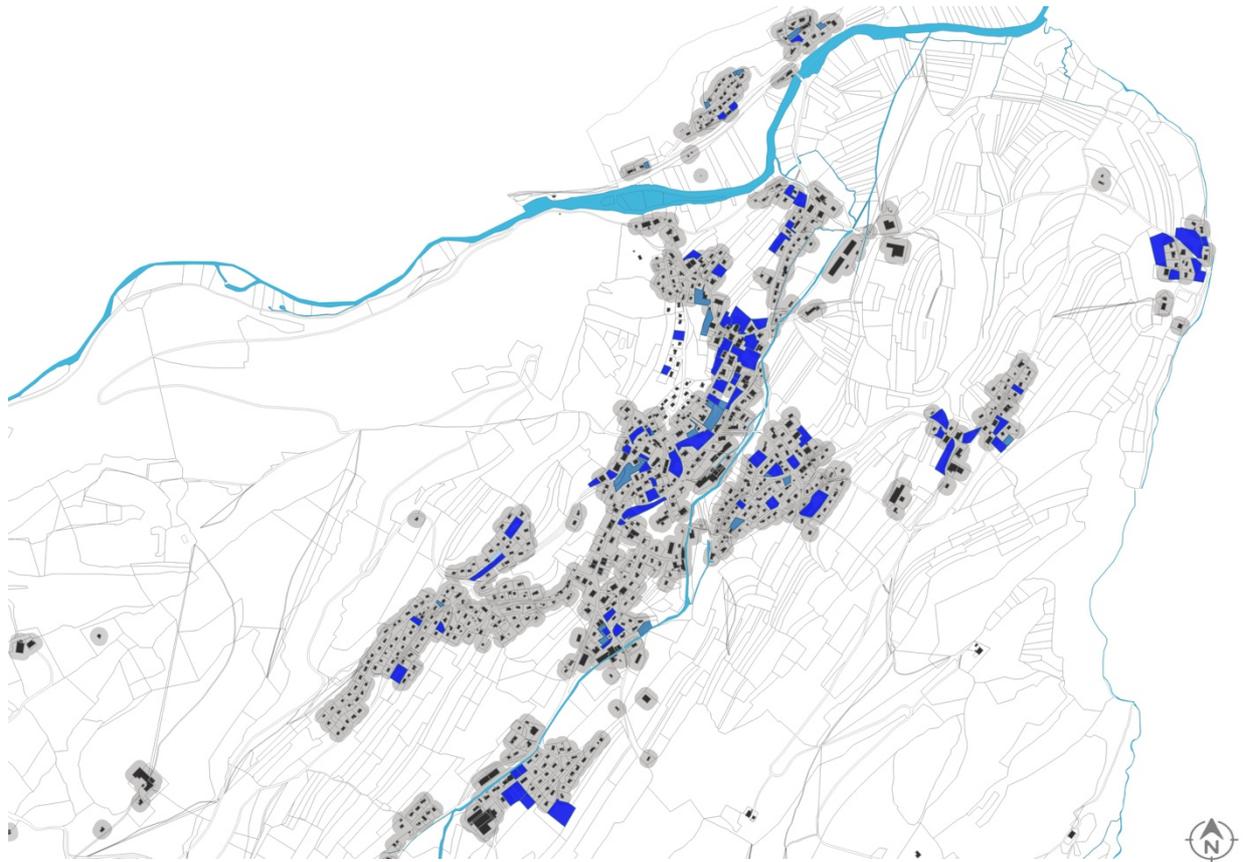
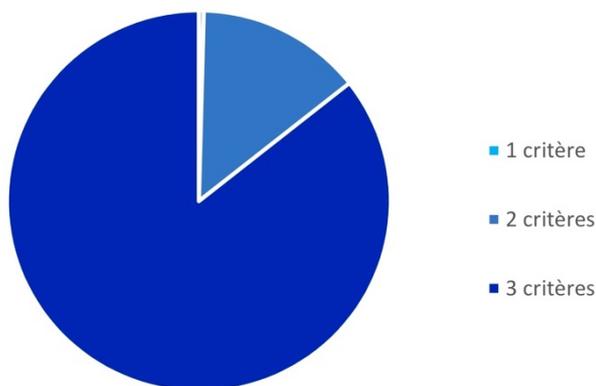


Figure 39 : hiérarchisation de la capacité d'aménagement



85 % des dents creuses identifiées répondent aux 3 critères d'évaluation.

## L'impact du PPRI sur les dents creuses

2,3 hectares de dents creuses sont concernés par les zones réglementaires du PPRI.

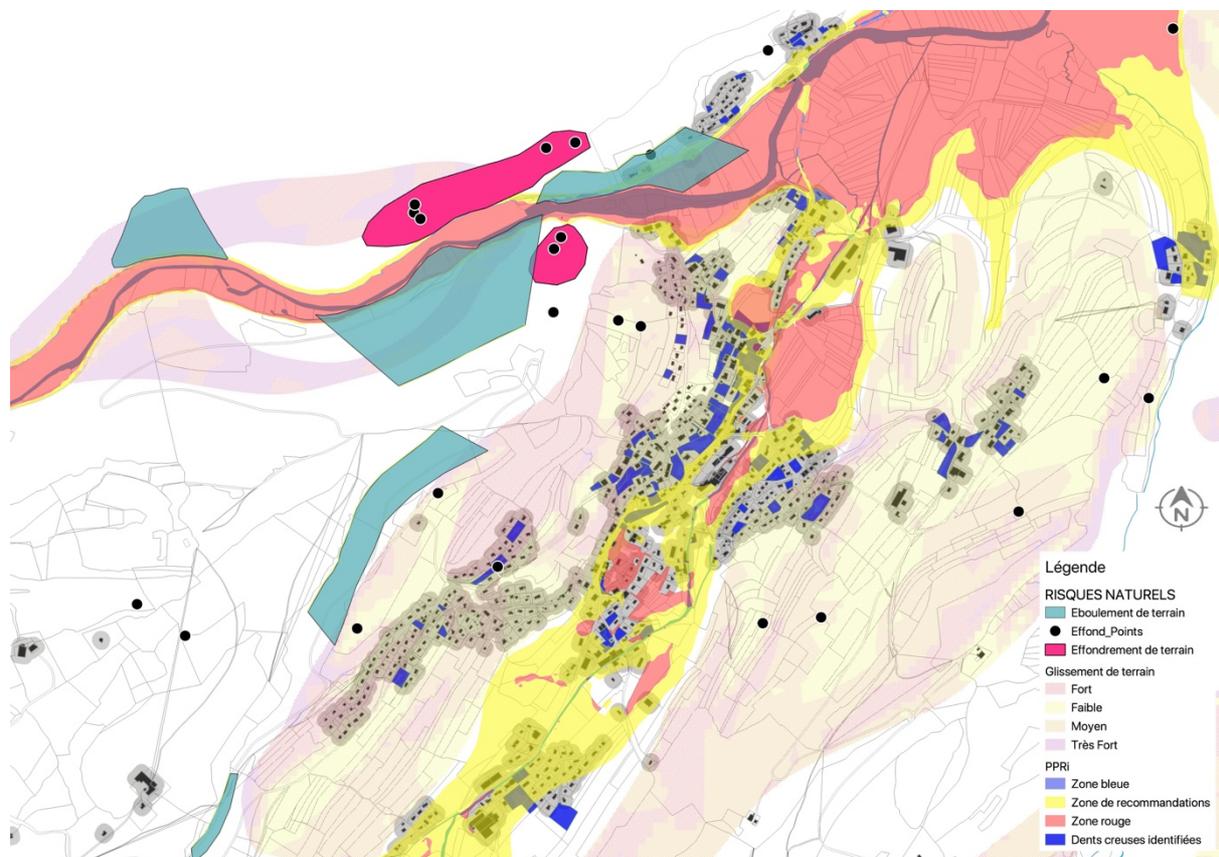


Figure 40 : Les risques naturels

#### 4.1.5. Le potentiel de dents creuses réellement mobilisable

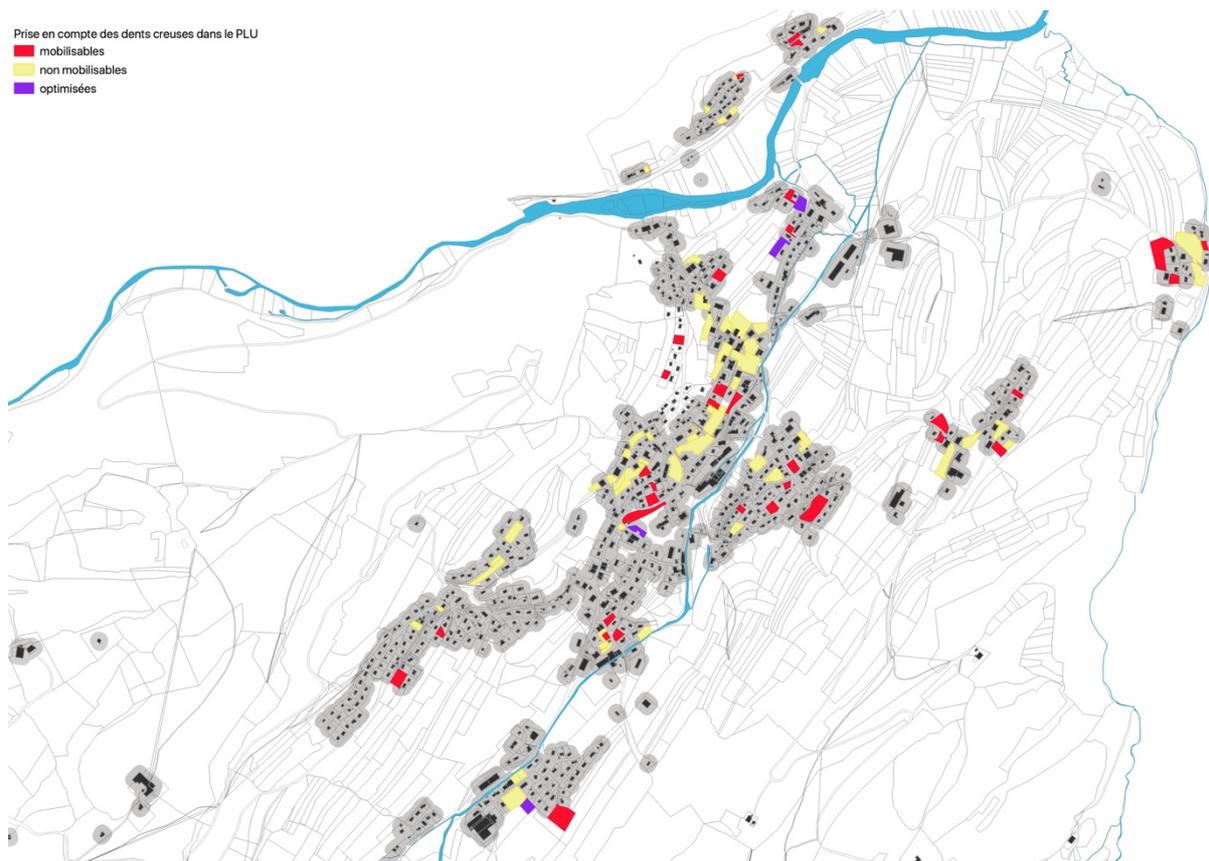


Figure 41 : Les dents creuses mobilisables

Le premier travail d'analyse, basé sur des critères objectifs, permet donc de repérer les parcelles théoriquement mobilisables. En réalité, un certain nombre de problématiques empêchent d'attendre raisonnablement une urbanisation à 10-15 ans de certaines parcelles: indivisions, blocages et oppositions diverses....

Le potentiel final est ramené ainsi à **5,4 hectares** intra-muros.

Le potentiel de création de logement est estimé à **65 logements**. La densité moyenne des dents creuses mobilisables sera plus élevée pour les dents creuses « optimisées ». Sur ces 4 dents creuses des formes d'habitat dense pourront être déployées.

Le potentiel mobilisable en intra-muros est 2,6 fois supérieur au foncier consommé les 10 dernières années (cf chapitre sur la consommation foncière).

**40% du potentiel foncier libre inventorié est retenu dans le projet de développement.**

#### 4.1.6. Le réservoir des résidences secondaires et des logements vacants

Les résidences secondaires représentent une part de 4,5 %, soit 30 logements.

La part des logements vacants à Grand'Combe-Châteleu est inférieure à la moyenne départementale (4,6%) : en 2015, on compte 31 logements vacants.

Le taux de vacance de Grand'Combe Châteleu est un taux très faible. Ce taux est incompressible, il correspond au taux nécessaire à la bonne rotation des logements (mise en vente, mise en location ...). La mobilisation de logements vacants pouvant participer à la création de résidences principales est très faible.

## Potentiel de développement en extension

---

### 4.1.7. Objectifs de l'analyse multicritère

Cette analyse multicritère permet de déterminer les secteurs de développement les plus respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants.

Le développement urbain de la commune est soumis à certaines contraintes (topographie, risque d'inondation, de mouvement de terrain...) qui limitent fortement les possibilités d'extensions. La commune s'est développée dans un site naturel et paysager remarquable qu'il convient de ménager.

Cette analyse vise à mettre en avant l'absence de contraintes, la pertinence de la localisation, les facilités d'aménagement, l'absence d'impact paysager et environnemental.

### 4.1.8. Les critères pour l'évaluation des différents sites potentiels d'extension

#### **La richesse écologique du secteur**

Chaque site est évalué en fonction des richesses faunistiques ou floristiques qu'il possède, de sa fonction de corridor écologique ou de potentiel d'habitat qu'il représente pour certaines espèces.

Plus sa biodiversité ou son rôle dans un fonctionnement plus large sont importants, moins il apparaît opportun d'urbaniser le site.

#### **L'enjeu paysager**

La qualité d'une extension urbaine réside en partie dans son intégration au grand paysage, c'est-à-dire ce que l'on voit de loin. Les enjeux paysagers sont appréciés en fonction de l'impact potentiel sur le grand paysage ou sur le caractère patrimonial de l'environnement proche du site.

Cela ne signifie pas forcément que l'extension doit être invisible, mais qu'elle devra s'appuyer sur les lignes de forces paysagères pour reconstituer de nouvelles franges urbaines ou des entrées de ville de qualité. Une cohérence architecturale et urbaine devra être apporté dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale de Grand'Combe-Châteleu.

#### **L'exposition aux risques**

L'enjeu est apprécié en fonction de l'exposition des sites aux aléas. Plus l'aléa est fort et plus l'enjeu le sera également. Les secteurs présentant des aléas faibles ou moyens ne sont pas inconstructibles, mais des études complémentaires seront nécessaires et des restrictions et des mesures spécifiques sont à envisager.

#### **L'impact sur l'activité agricole**

L'impact de la consommation de terres agricoles sur l'activité agricole est apprécié en fonction des usages, du mode d'occupation du sol et de la déclaration des terrains à la PAC.

Si le terrain est en friche, il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole. Lorsque le terrain est déclaré à la PAC, l'impact sera potentiellement fort.

Ces hypothèses sont vérifiées lors de la concertation avec la profession agricole.

### **L'accessibilité du site**

L'accessibilité du secteur vise à la fois à évaluer la facilité d'accéder par une ou plusieurs voies à chaque site mais aussi de vérifier l'état de ces voies par rapport au potentiel estimé des différents secteurs.

Les possibilités de bouclage sont également abordées, mais l'absence de bouclage automobile ne constitue pas un frein majeur à l'urbanisation d'un secteur : on s'assurera en revanche des possibilités de bouclage de circulations piétonnes et cycles ainsi que de la possibilité de maillage des réseaux AEP. Plus le site est accessible facilement, plus il sera réputé favorable.

### **Facilité d'aménagement (topographie + assainissement)**

Le critère vise à évaluer les sites au regard d'éventuels freins techniques engendrés par une topographie trop contraignante ou des difficultés de raccordement aux différents réseaux. Un site facile à aménager sera celui dont les contraintes sont les moins importantes. Comme des solutions techniques alternatives peuvent être trouvées, il ne s'agit pas là d'un aspect réellement rédhibitoire. Toutefois, il est nécessaire de l'appréhender assez en amont pour anticiper d'éventuelles difficultés de mise en œuvre.

### **Fonctionnement urbain**

Ce critère vise à estimer la pertinence de la localisation du site par rapport au fonctionnement urbain de Grand'Combe-Châteleu. Il décrit également les avantages et inconvénients de l'urbanisation d'un site sur l'organisation globale de la commune.

### **Proximité au centre / Déplacement piéton**

La proximité au centre est estimée en fonction d'un trajet piéton acceptable. On considère que les piétons sont prêts à marcher au maximum un kilomètre car le trajet ne dépasse pas les 10 minutes. Au delà de 10 minutes de marche, on observe un report d'usage pour la voiture.

### **L'exposition du site**

Des diagrammes permettent d'évaluer l'ensoleillement des sites au cours de l'année en fonction des masques lointains. La pente du site est à prendre en compte car elle influence l'orientation des pièces principales en fonction des vues.

## **4.1.9. Le code couleur**

Selon ces différents critères, un site est jugé plus ou moins favorable à un projet d'extension. Un code couleur permet de faciliter la lecture des tableaux ci-dessous.

Favorable	Précautions à prendre	Moyennement favorable	Défavorable
			

#### 4.1.10. Analyse site par site

6 sites potentiels ont été identifiés et analysés :

- Le site de la Pente
- Le site de la Chapelle
- Le site du Clos Bernard
- Le site du Clos Vouillot
- Le site de la Moilleseule
- Le site de Morestan

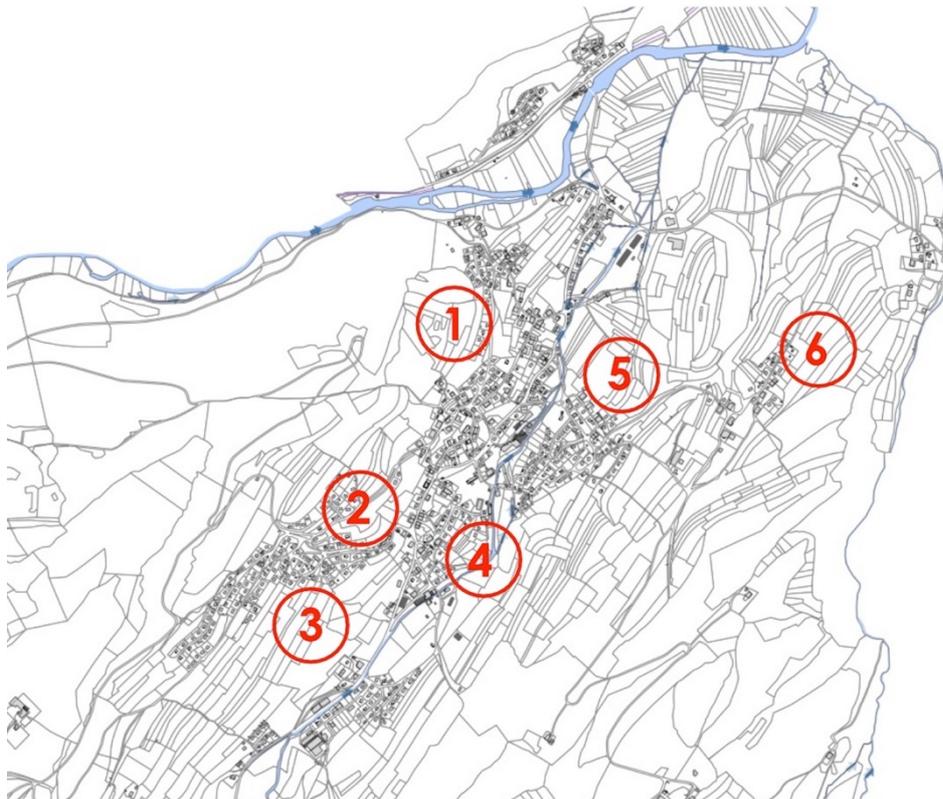


Figure 42 : les sites d'extension potentiels

#### 4.1.11. Secteur de la Pente

##### Situation et accès

Le site d'analyse correspond actuellement à une zone AU1 du PLU. Il s'agit d'une zone de prairie de 3,8 hectares. Il est situé au nord-ouest de la commune et accessible par la rue de la Pente et la rue Rochotte. Le site est également accessible par un chemin piéton depuis la rue des Vergers. Le terrain, en limite d'agglomération se trouve en second rang, dans un secteur pavillonnaire, derrière les maisons de la rue de la Pente.

Le secteur est en forte pente vers le sud-est et l'est et bénéficie d'une bonne exposition. Il est situé à environ 200 m du centre. Le secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager et d'une étude du CAUE.

Le site présente des difficultés en termes d'accès, de topographie et de mouvements de terrain.

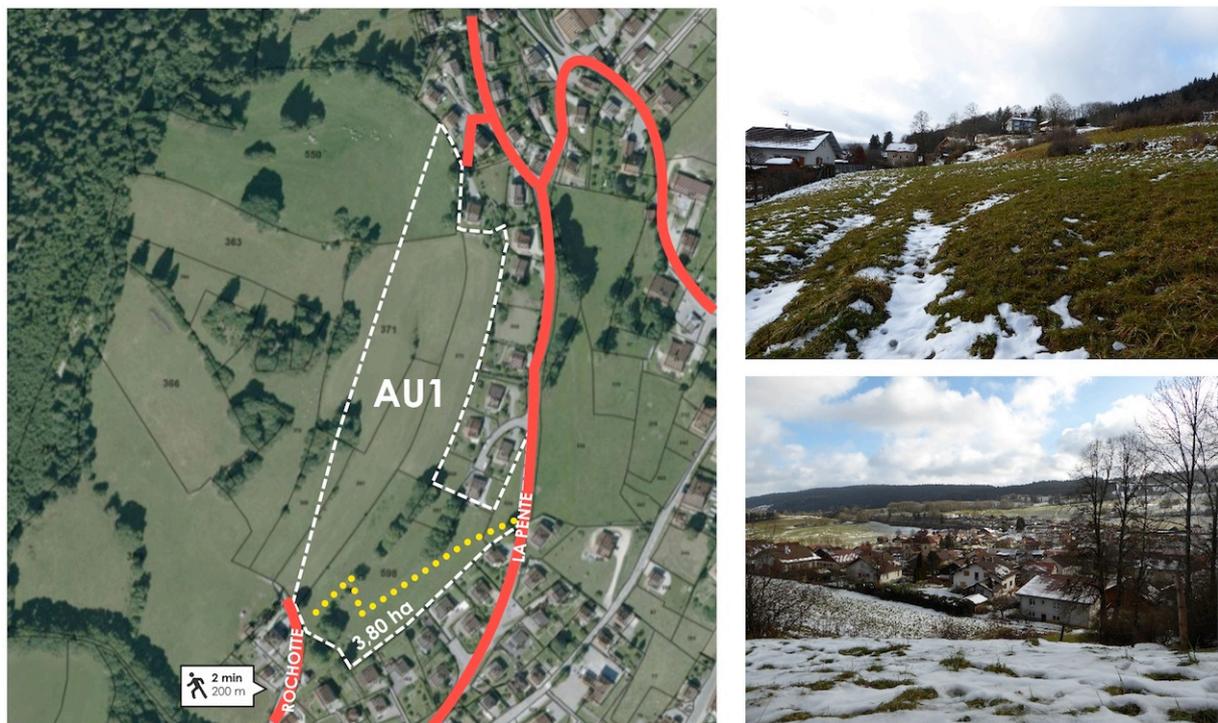


Figure 43 : secteur de la pente, situation et accès.

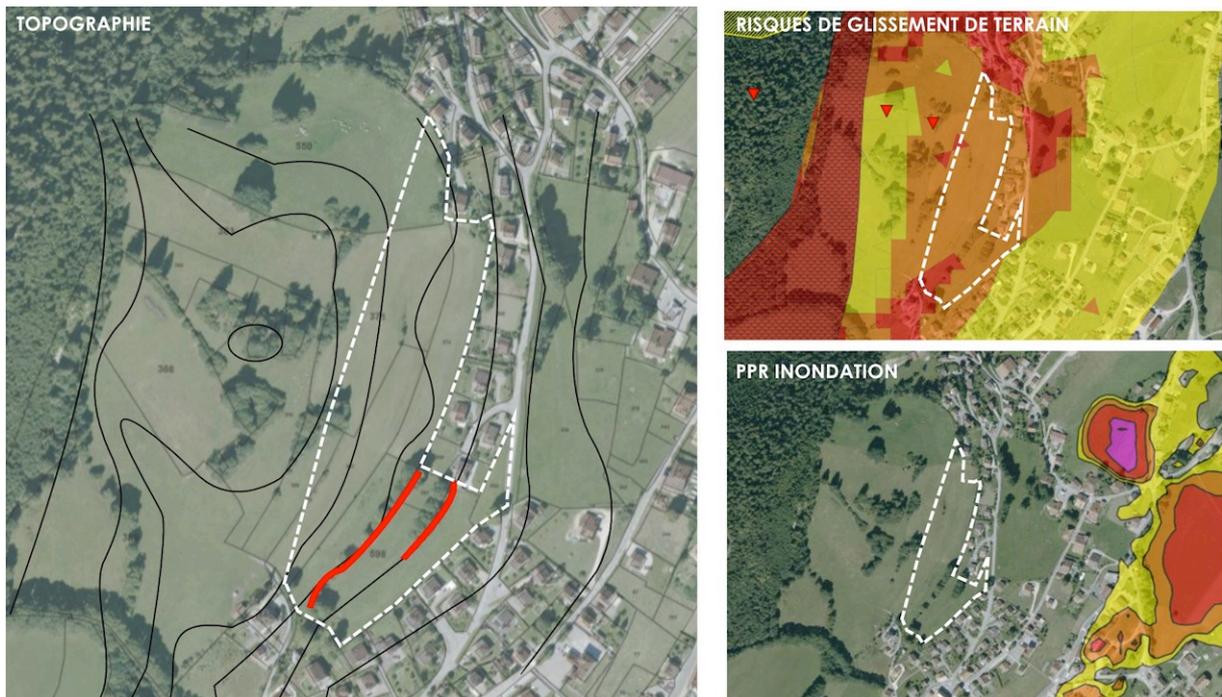


Figure 44 : secteur de la pente. Topographie et risques.

### Analyse multicritère

LA PENTE		Enjeux
Surface		3,80 ha
Richesse écologique	Orange	Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, haies.
Impact paysager	Orange	Réduction d'un espace ouvert en limite d'agglomération de vergers et prairies. Visibilité forte sur coteaux. Proximité du quartier des Cordiers
Expositions aux risques et autres servitudes	Vert clair	Aléas moyen à fort glissement de terrain Aléa faible retrait-gonflement d'argile Périmètre MH
Impact sur l'activité agricole	Jaune	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Vert clair	Accès facile depuis le bas la rue de la Pente. Plus complexe par la rue Rochotte. Accès très difficile par l'impasse de la rue de la Pente au nord (rue étroite et en forte pente). En cas d'urbanisation il conviendra de vérifier la faisabilité de la voirie (giration, pente, possibilité de bouclage).
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement	Orange	Pente forte générale avec des plateaux et talus. Assainissement : séparatif rue de la Gare et rue de la Creuse Fontaine AEP : rue de la Pente. Conduite à prévoir depuis le réservoir. Bouclage possible ASS : rue de la pente
Fonctionnement urbain	Vert clair	Proximité du centre. Densification entre la Rochotte et la Pente Possibilité d'urbaniser en second rang. Eviter un blocage de l'accès de la rue de Pente
Proximité du centre	Vert clair	A 200 m de la Mairie
Exposition du site	Vert clair	Bonne exposition au sud est : masque solaire lointain peu impactant
Situation foncière	Orange	Foncier privé.

## 4.1.12. Secteur de la Chapelle

### Situation et accès

Le site d'analyse correspond actuellement à une zone 1AU du PLU. Il s'agit d'un secteur de prairies de 2,1 hectares entre la rue de la Chapelle et la rue Rossignier. Il est situé au nord-ouest de la commune et accessible par l'impasse de la Combote depuis la rue de la Chapelle. Le secteur est en légère pente vers le sud et bénéficie d'une bonne exposition. La partie nord-est du secteur est en zone N et en pente plus forte. Cette zone est potentiellement concernée par l'aléa moyen à fort mouvement de terrain.

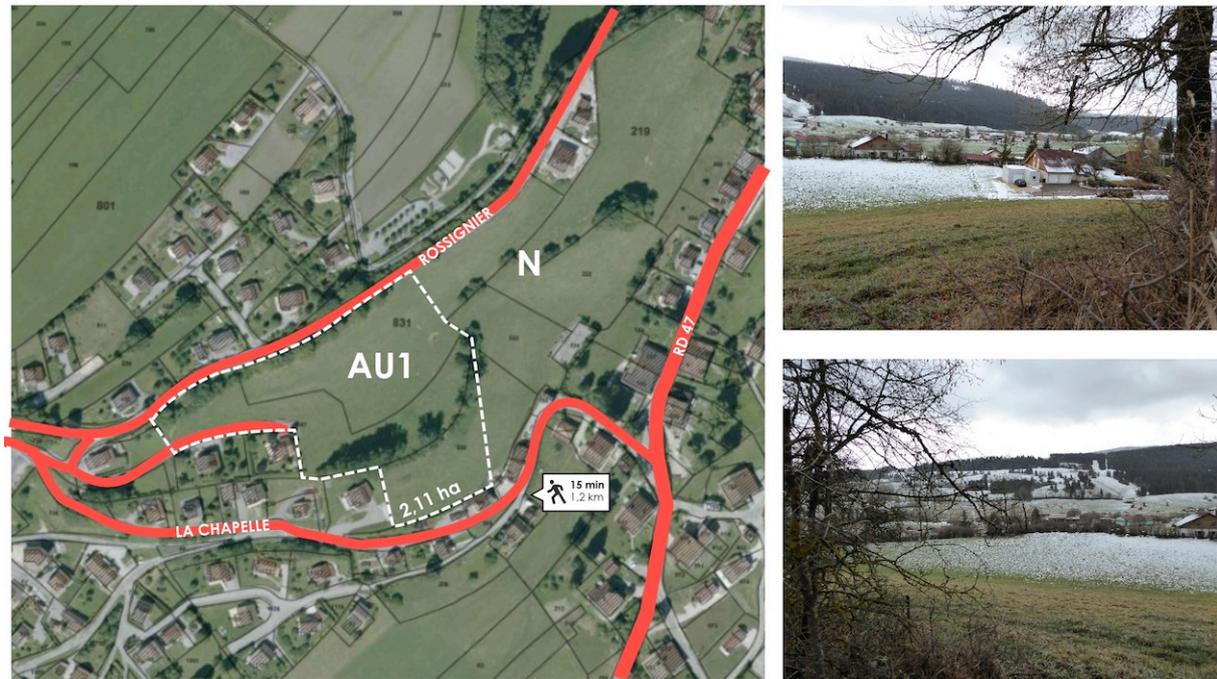


Figure 45 : Secteur de la Chapelle, situation et accès

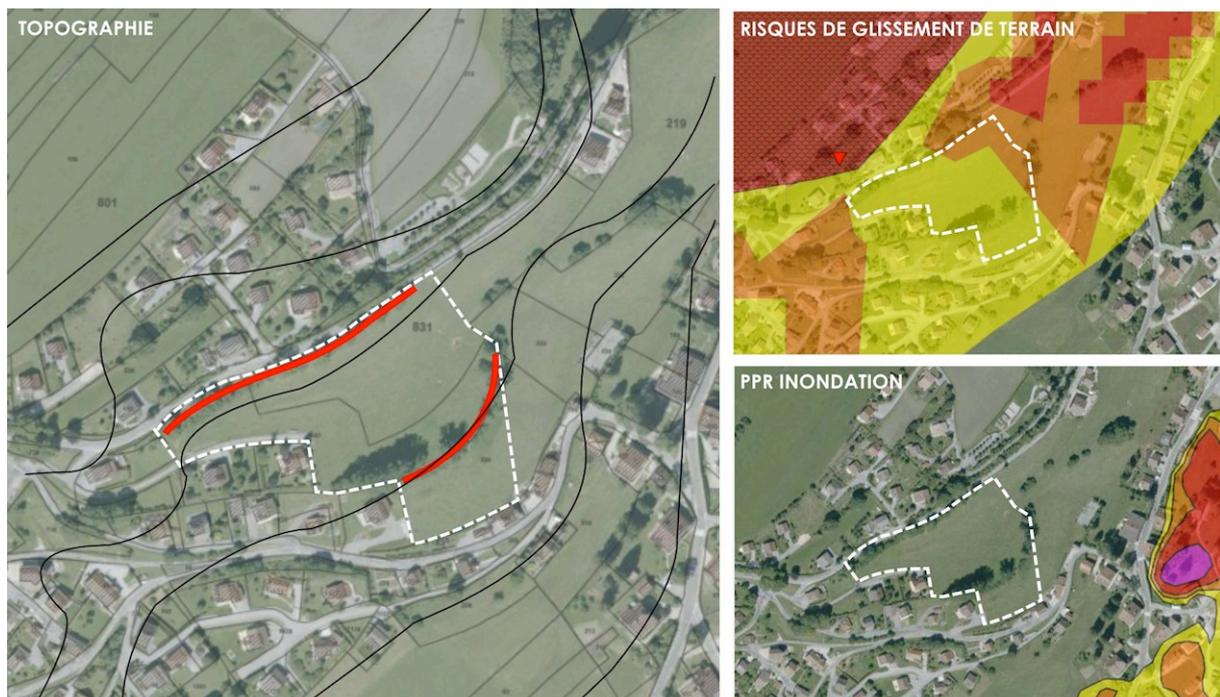


Figure 46 : secteur de la Chapelle. Topographie et risques

## Analyse multicritère

LA CHAPELLE		Enjeux
Surface		2,11 ha en AU minimum
Richesse écologique		Milieu ouvert intra-urbain de prairies et haies.
Impact paysager		Réduction d'un espace ouvert intra urbain de prairies et haies.
Expositions aux risques et autres servitudes		Aléas faible à fort (vers l'est) glissement de terrain Aléa faible retrait-gonflement d'argile Périmètre MH
Impact sur l'activité agricole		Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site		Accès depuis la rue de la Combotte : rue étroite en impasse. En cas d'urbanisation il conviendra de vérifier si le gabarit de la voie est suffisant au regard du nombre de logement envisagé, et si le bouclage est possible par un autre accès.
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement		1 zone à faible pente à l'ouest. Talus. Forte pente à l'est . Assainissement et AEP rue Rossignier, rue de la Chapelle
Fonctionnement urbain		Extension en impasse
Proximité du centre		Accès actuel à 1,5 km de la Mairie
Exposition du site		Bonne exposition au sud est : masque solaire lointain peu impactant
Situation foncière		Foncier privé

### 4.1.13. Secteur du Clos Bernard

#### Situation et accès

Le site d'analyse correspond actuellement à une zone AU2 du PLU. Il s'agit d'un secteur de prairies de plus de 9 hectares entre le Crêt de la Prise et la RD 47.

Le secteur est situé à l'ouest de la commune et accessible par le Clos Bernard ou le Crêt de la prise ou le Bas de Grand Combe. Le secteur est en pente vers le sud-est et bénéficie d'une bonne exposition.

La partie haute de la zone est potentiellement concernée par l'aléa moyen à fort mouvement de terrain.

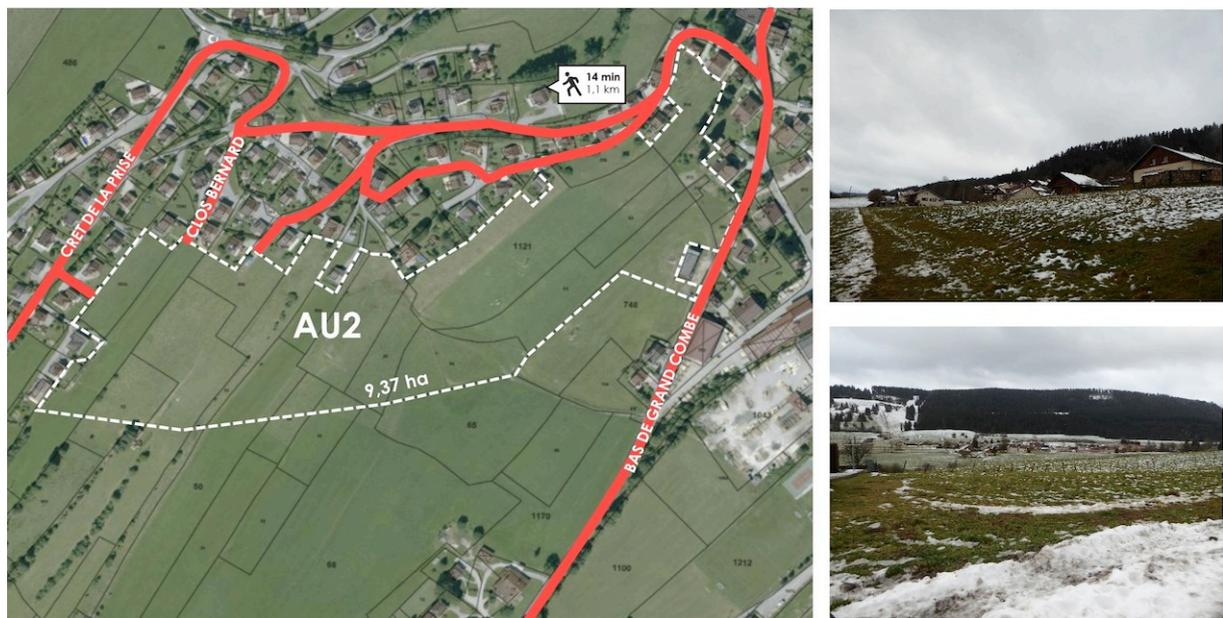


Figure 47 : Clos Bernard, situation et accès

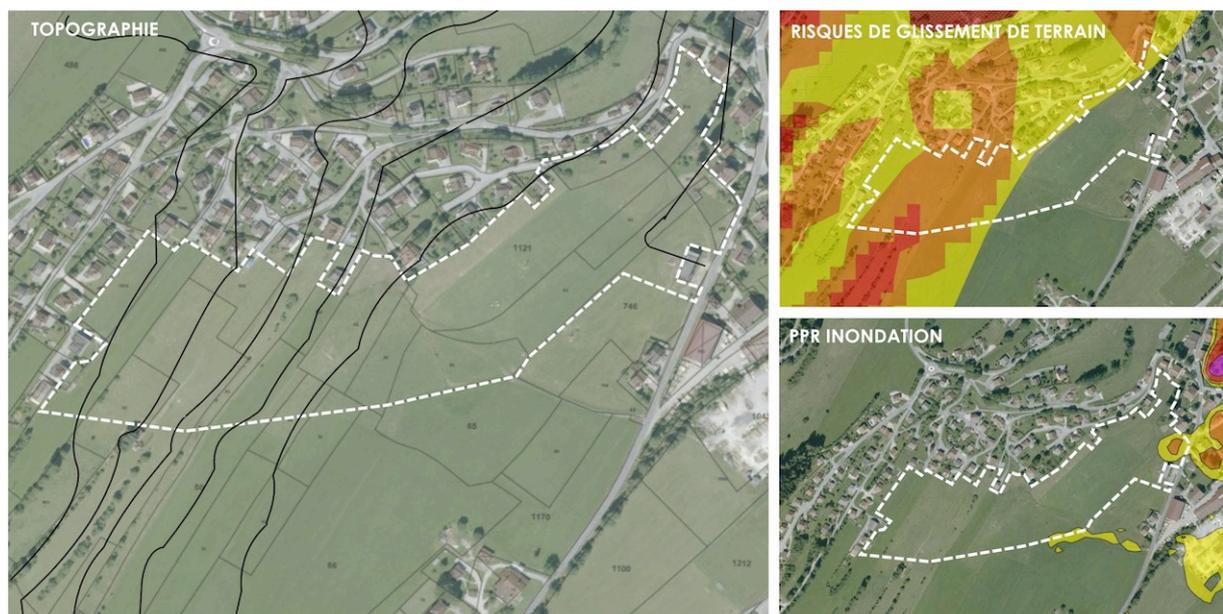


Figure 48 : Clos Bernard. Topographie et risques

## Analyse multicritère

CLOS BERNARD		Enjeux
Surface		9,37 ha
Richesse écologique		Milieu ouvert en limite d'agglomération de prairies.
Impact paysager		Réduction d'un espace ouvert de prairies en front urbain et entrée de ville. Visibilité forte sur coteaux
Expositions aux risques et autres servitudes		Activité agricole générant un périmètre de réciprocité. Aléa faible retrait-gonflement d'argile Aléas faible à fort (vers le sud) glissement de terrain Périmètre MH
Impact sur l'activité agricole		Prendre en compte le périmètre de réciprocité
Accessibilité du site		Accès par la rue du Clos Bernard ou le Crêt de la prise ou le Bas de Grand Combe
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement		Pente faible sur la partie haute. Plat sur la partie basse, avec rupture de pente Assainissement et AEP au Clos Bernard
Fonctionnement urbain		En continuité de la grande zone pavillonnaire du Clos Bernard. Faut-il poursuivre cette logique d'urbanisation à distance du centre en extensions linéaires?
Proximité du centre		Accès à 1,5 km de la Mairie
Exposition du site		Bonne exposition au sud : masque solaire lointain peu impactant
Situation foncière		Foncier privé

#### 4.1.14. Secteur du Clos Vouillot

##### Situation et accès

Le site d'analyse correspond actuellement à une zone AU2 du PLU. Il s'agit d'un secteur de prairies de 2 hectares situé en cœur d'îlot en bordure du Théverot.

Le secteur est situé au sud-est de la commune et accessible par la rue du Clos Vouillot. Le secteur est plat et bénéficie d'une bonne exposition.



Figure 49 : Clos Vouillot, situation et accès

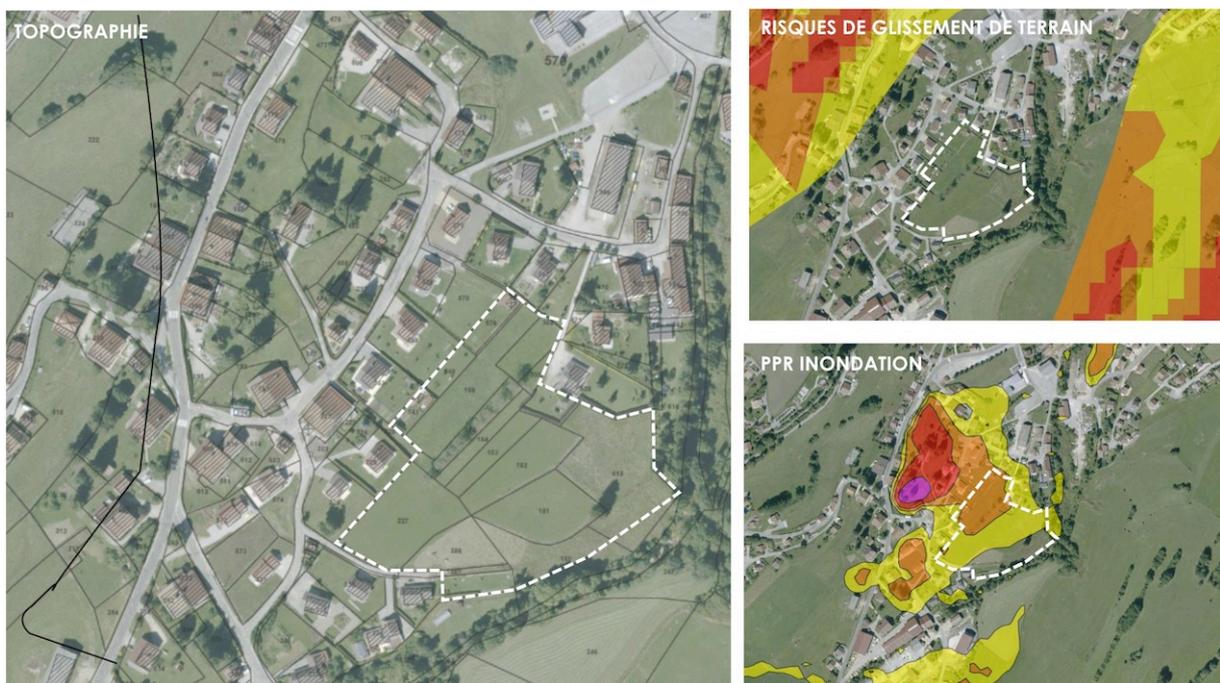


Figure 50 : Clos Vouillot. Topographie et risques

## Analyse multicritère

CLOS VOUILLOT		Enjeux
Surface		2,02 ha
Richesse écologique		Milieu ouvert intra-urbain de prairies.
Impact paysager		Réduction d'un espace ouvert intra-urbain de prairies. Proximité des fermes du Clos Vouillot
Expositions aux risques et autres servitudes		Aléas moyen à fort du PPRI. <b>A noter que les observations des habitants et la mémoire locale sont en totale contradiction avec les cartes du PPRI.</b>
Impact sur l'activité agricole		Aléa faible retrait-gonflement d'argile Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site		Accès par l'impasse du Clos Vouillot
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement		Pente nulle AEP et assainissement rue du Clos Vouillot.
Fonctionnement urbain		Eviter un blocage de l'accès du Clos Vouillot. Extension en impasse
Proximité du centre		Accès à 700 m de la Mairie
Exposition du site		Bonne exposition masque solaire lointain peu impactant
Situation foncière		Foncier privé

#### 4.1.15. Secteur de la Moilleseule

##### Situation et accès

Le site d'analyse correspond actuellement à une zone AU2 du PLU. Il s'agit de prairies de 2 hectares en limite est de la commune, derrière les fermes de la Moilleseule.

Le secteur est plat et bénéficie d'une bonne exposition.

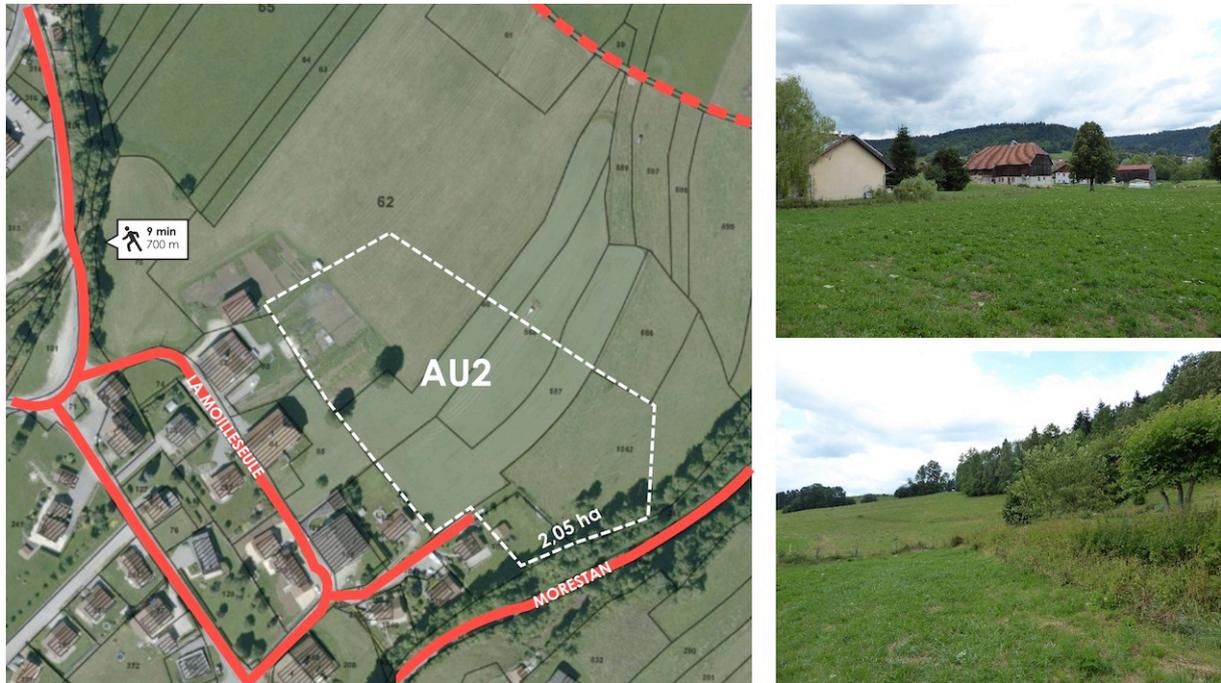


Figure 51 : Moilleseule, situation et accès



Figure 52 : Moilleseule, topographie et risques

## Analyse multicritère

MOILLESEULE		Enjeux
Surface		2,05 ha
Richesse écologique		Milieu ouvert en limite d'agglomération de prairies.
Impact paysager		Réduction d'un espace ouvert de vergers et prairies en limite d'agglomération. Proximité des fermes.
Expositions aux risques et autres servitudes		Aléas faible à fort (en limite sud) glissement de terrain PPRI en limite nord Aléa faible retrait-gonflement d'argile Périmètre MH
Impact sur l'activité agricole		Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site		Accès depuis la rue de la Moilleseule
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement		Pente nulle AEP et assainissement rue de la Moilleseule
Fonctionnement urbain		Extension linéaire de la rue des Charmilles à distance du centre. Possibilité de créer un accès en second rang.
Proximité du centre		Accès à 700 m de la Mairie
Exposition du site		Bonne exposition masque solaire lointain peu impactant
Situation foncière		Foncier privé

## 4.1.16. Secteur de Morestan

### Situation et accès

Le site d'analyse correspond actuellement à une zone AU1 du PLU. Il s'agit de prairies de 1 hectare en limite est du hameau de Moresan. Le secteur est très éloigné du centre et est traversé par une conduite AEP.

Le secteur est plat et bénéficie d'une bonne exposition.

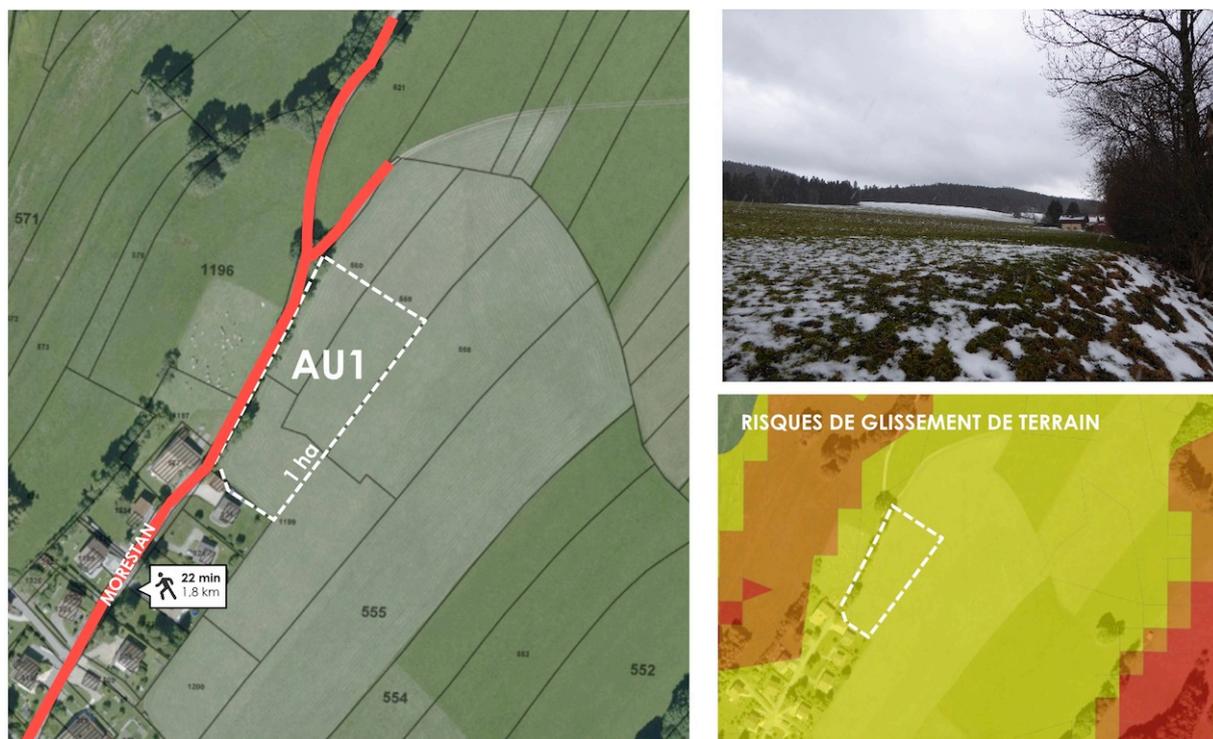


Figure 53 : Morestan : Situation, accès et risques

MORESTAN		Enjeux
Surface		1 ha
Richesse écologique		Milieu ouvert en limite d'agglomération de prairies.
Impact paysager		Réduction d'un espace ouvert en entrée d'agglomération. Extension linéaire.
Expositions aux risques et autres servitudes		Aléas faible glissement de terrain Aléa faible retrait-gonflement d'argile
Impact sur l'activité agricole		Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site		Accès depuis la rue de Morestan
Facilité d'aménagement : topographie + assainissement		Pente nulle Assainissement : présent à Morestan AEP rue de Morestan Le secteur est situé sur une conduite AEP.
Fonctionnement urbain		Site d'extension du hameau de Morestan à distance du centre de Grand'combe
Proximité du centre		A 1,8 km de la Mairie. Extension d'un hameau déconnecté du village.
Exposition du site		Bonne exposition : masque solaire lointain peu impactant
Situation foncière		Foncier privé

## 4.1.17. Synthèse de l'analyse du potentiel de développement

### **Potentiel intra-muros**

L'ensemble des dents creuses identifiées recouvre une surface de **13,5 hectares**.

**50%** des dents creuses sont des terrains agricoles, dont la mobilisation est plus aisée.

**37%** des dents creuses sont des terrains d'agrément (jardins, potagers) et présentent une certaine dureté foncière

**9%** des dents creuses sont libres, et « en attente » d'une urbanisation

**4%** des dents creuses sont en friche

Une analyse fine a permis de considérer que le potentiel de remobilisation de dents creuses s'élève à 5,4 ha.

### **Potentiel en extension**

**Le site de la Pente** : Site de prairies proche du centre mais en forte pente. Une seule possibilité d'accès automobile sur le site est envisageable au regard du réseau viaire existant et des mouvements de terrain.

**Le site de la Chapelle** : Site de prairies intra urbain. La partie ouest, est accessible par une petite voie en impasse. La partie est soumise à des contraintes en termes de topographie et de risques de mouvements de terrain

**Le site du Clos Bernard** : large secteur en extension linéaire vers l'ouest.

**Le site du Clos Vouillot** : Secteur de prairies intra urbain concerné par le PPRI (en contradiction avec la mémoire locale).

**Le site de la Moilleseule** : Secteur en extension à l'est de la commune partiellement concerné par des risques d'inondation et de mouvements de terrain.

**Le site de Morestan** : Secteur de prairies de 1 hectares en limite est du hameau de Moresan. Le secteur est très éloigné du centre et est traversé par une conduite AEP.