

DÉPARTEMENT DU DOUBS

Commune des Combes

Révision du Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2019

Pièce n°2

Verdi Ingénierie Bourgogne Franche-Comté
13 Avenue Aristide Briand
39100 DOLE
Tél. : 03.84.79.02.57
bourgognefranchecomte@verdi-ingenierie.fr





LES COMBES (25)

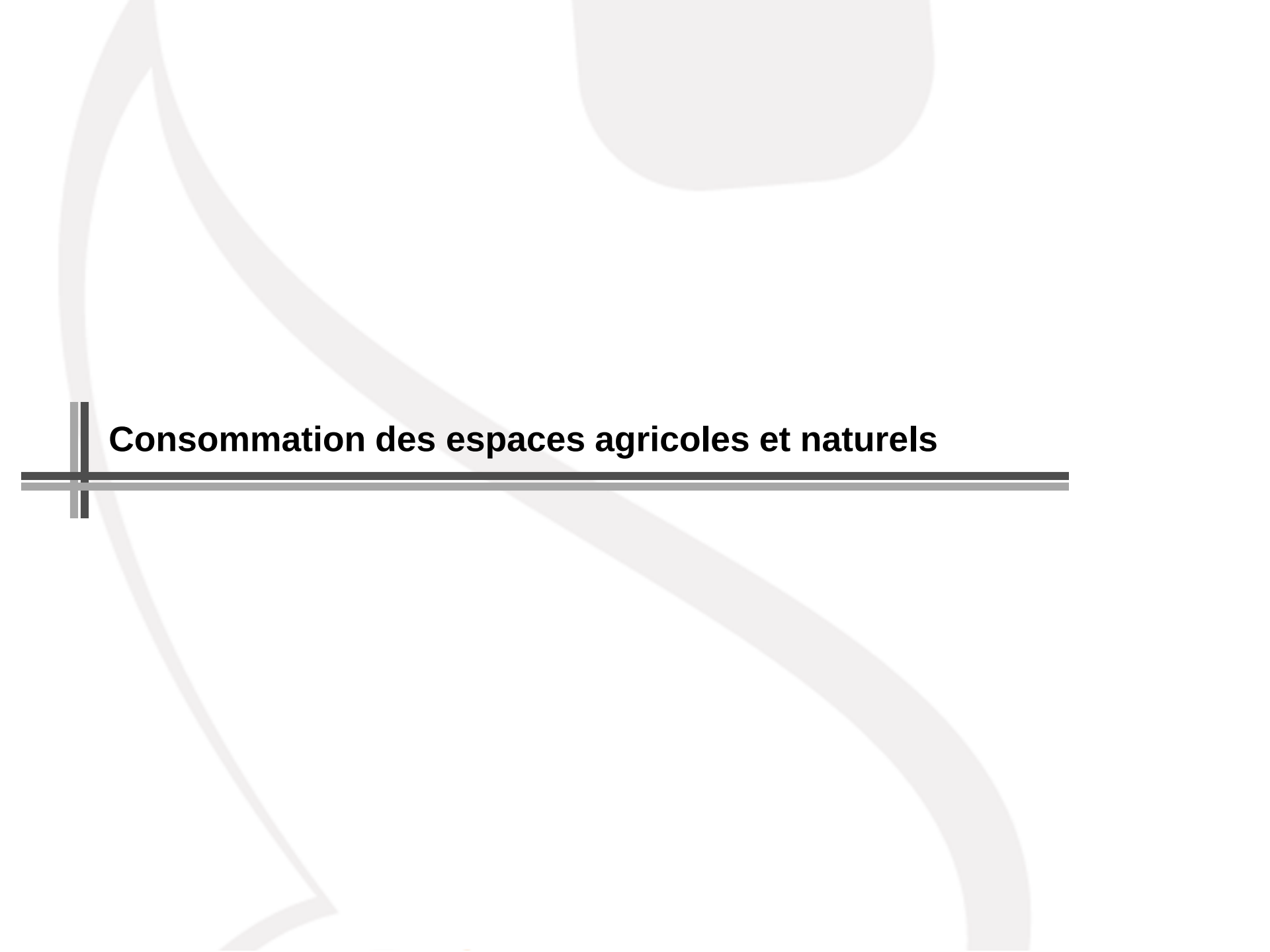


Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

PADD

SOMMAIRE

- Bilan de la consommation des espaces agricoles et naturels
- Perspectives démographiques : quel scénario pour la commune ?
Quel modèle de développement ?
- Détermination des grandes orientations de développement à mettre en œuvre à travers le PADD

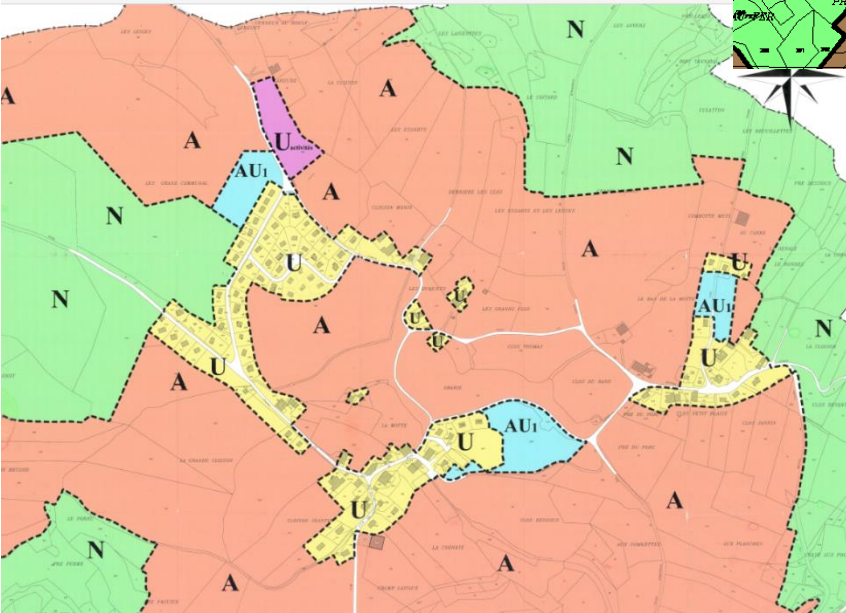
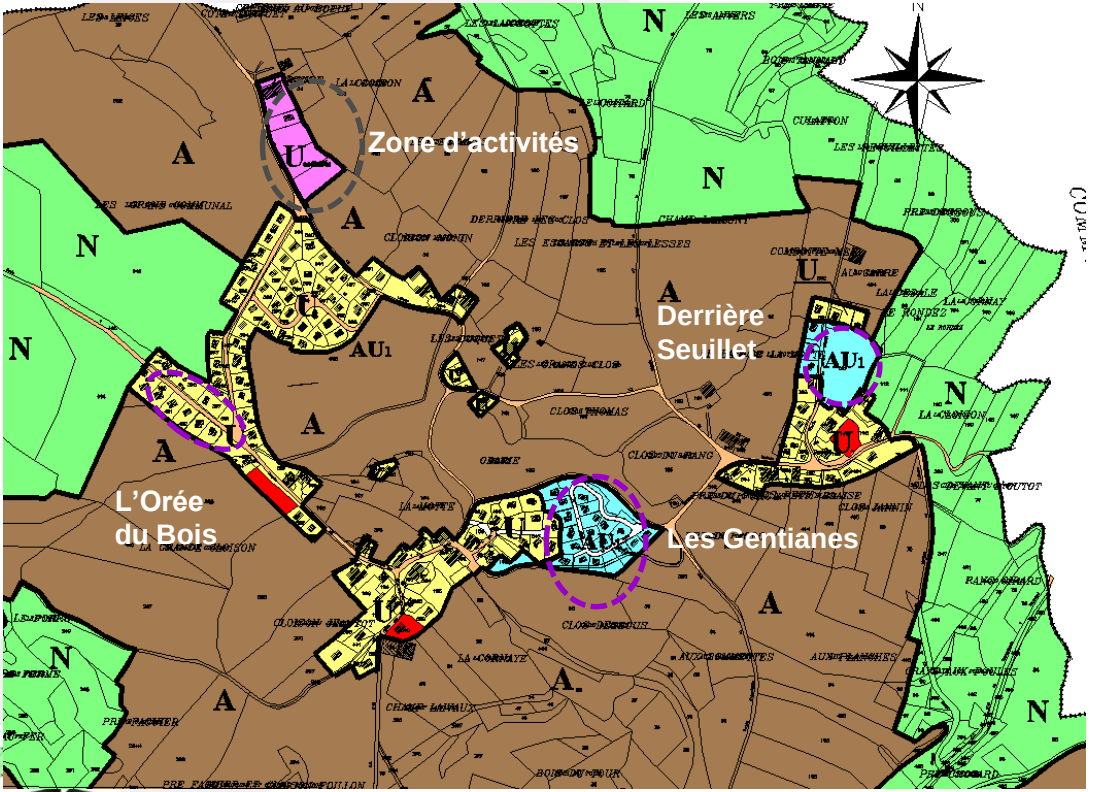


Consommation des espaces agricoles et naturels

Consommation foncière : Evolution entre 2005 et 2015 à la Motte

On constate...

- 39 habitations : les Gentianes, Derrière Seuillet, l'Orée du Bois... 
- La construction de quelques bâtiments agricoles, l'aménagement de la zone d'activités... 
- Quelques dents creuses : 0,76ha mobilisables 



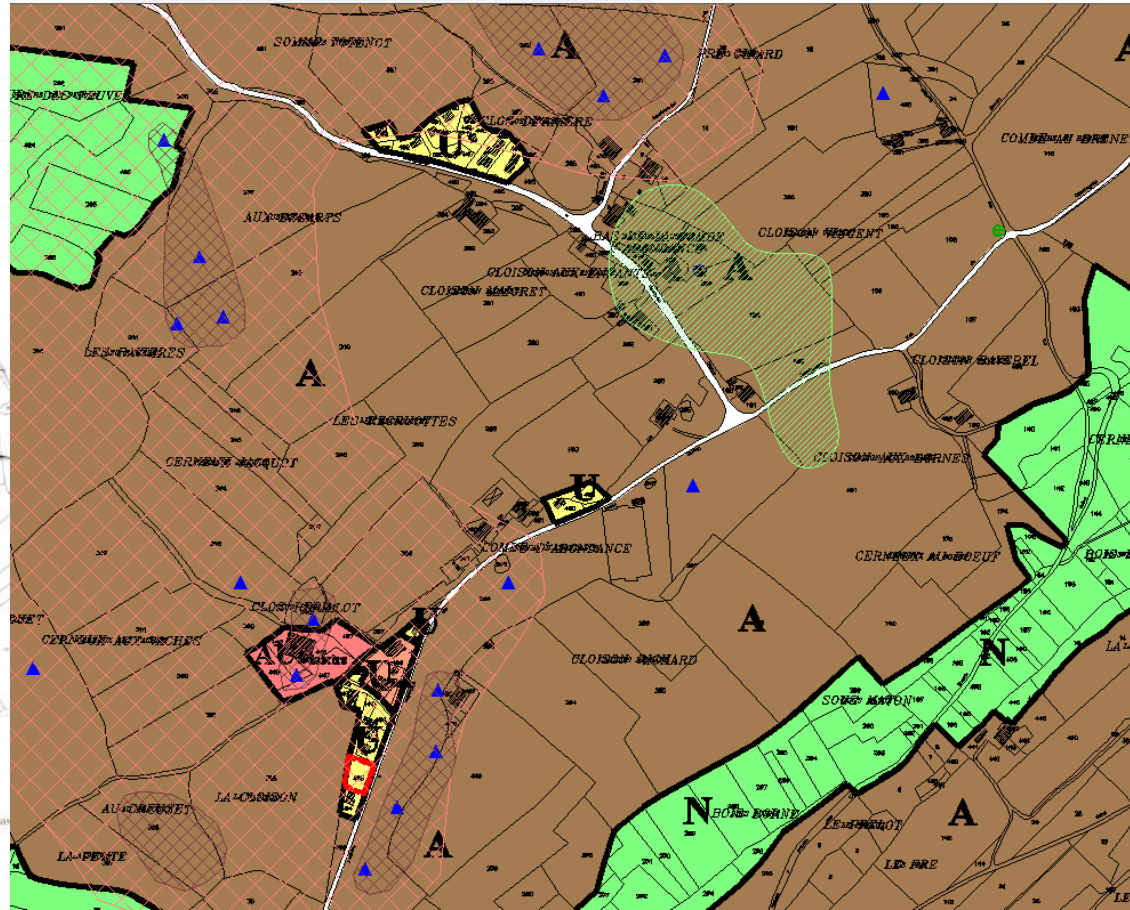
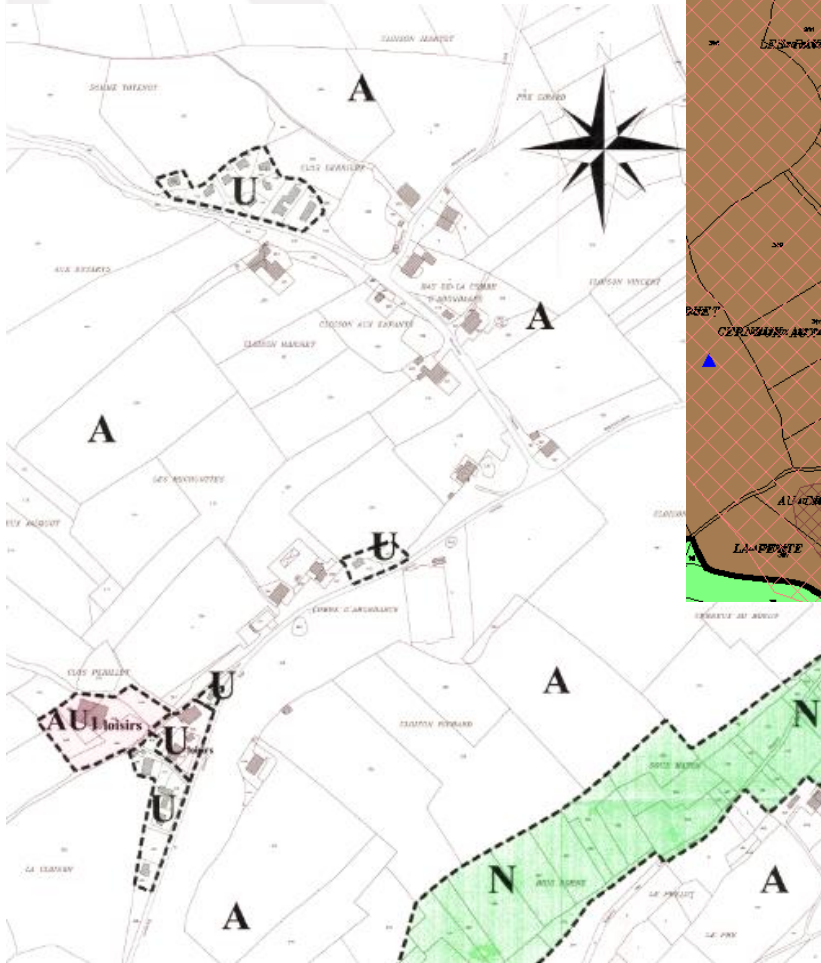
La zone d'activités : 1,6ha aujourd'hui aménagés



Les Gentianes : Sur 2,6 ha, 19 habitations (soit des parcelles d'environ 1000 m²)



Consommation foncière : Evolution entre 2005 et 2015 à la Combe d'Abondance

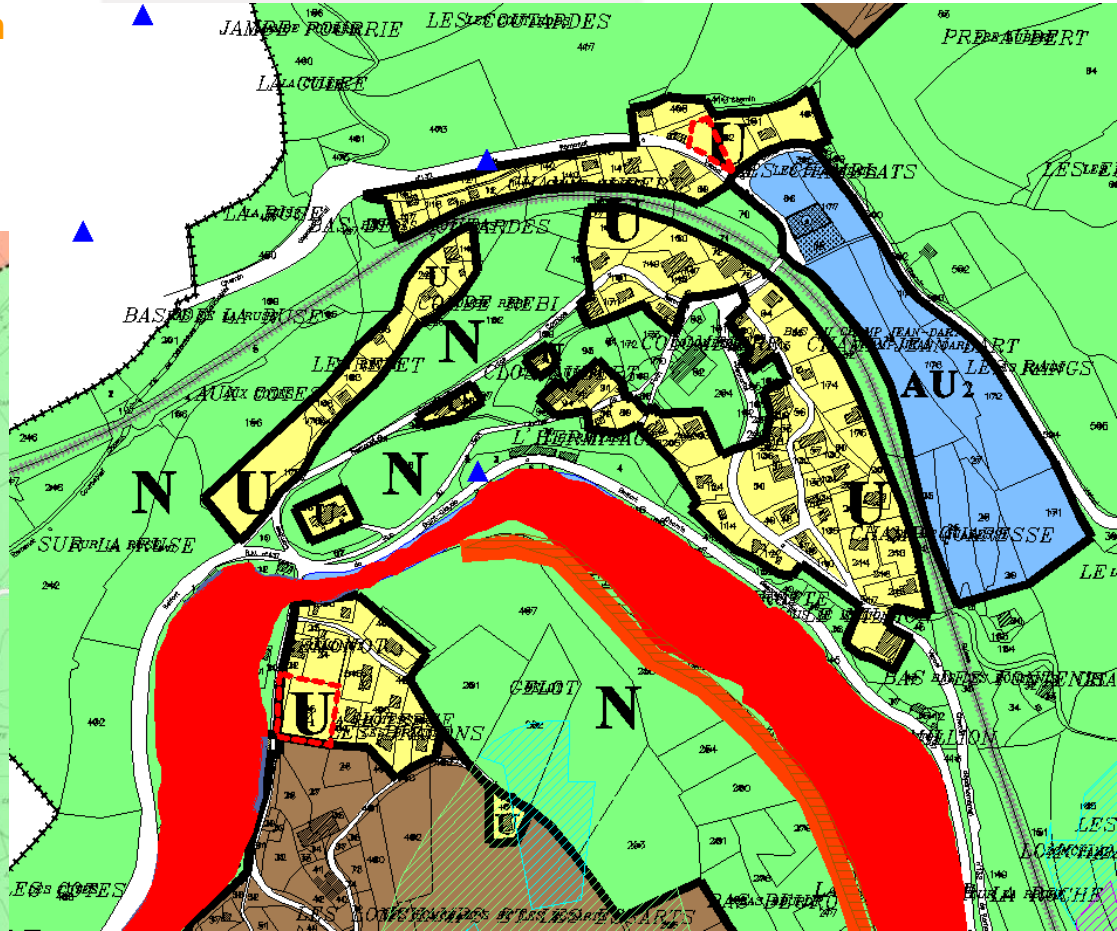
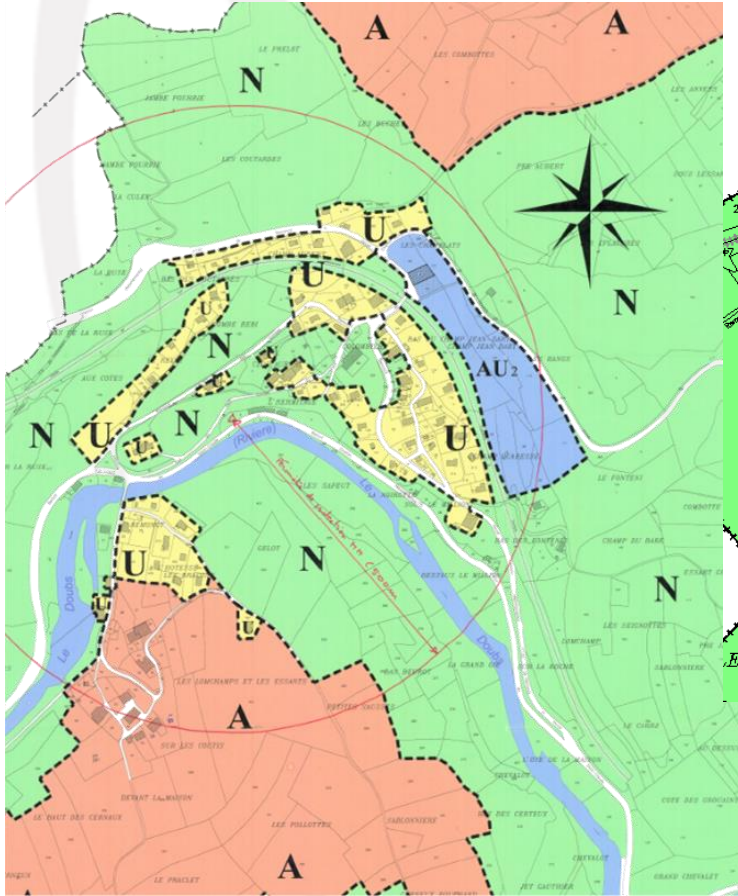


On constate...

- Peu d'évolution : une habitation et quelques hangars...
- Très peu de dents creuses : 0,16 ha mobilisables



Consommation foncière : Evolution entre 2005 et 2015 à Remonot



On constate...

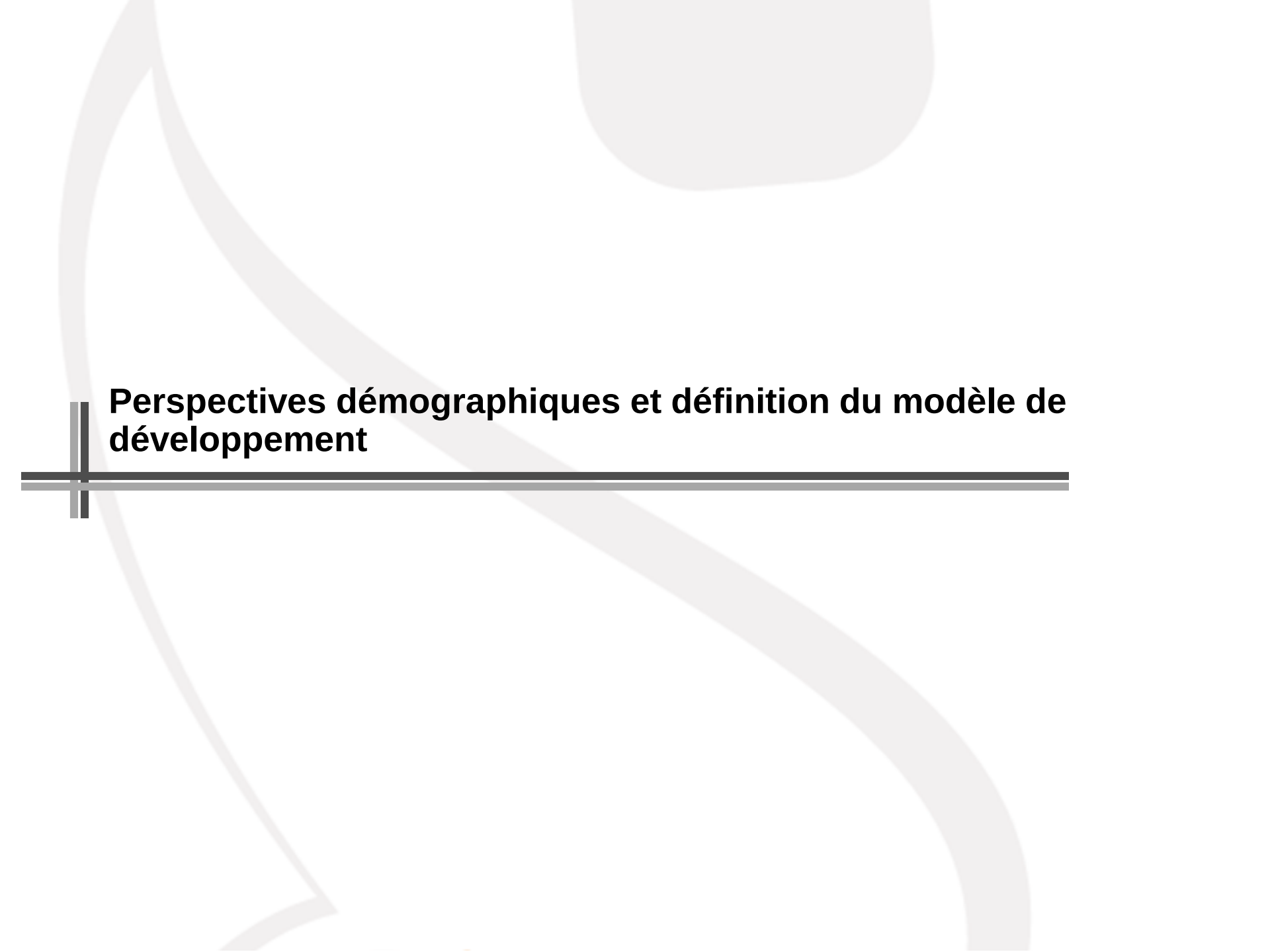
- Peu d'évolution : quelques habitations en diffus, des bâtiments agricoles et à noter 3 fermes réhabilitées en appartements.
- Les dents creuses : 0,39 ha mobilisables

Bilan consommation des espaces naturels et agricoles entre 2005-2015 (analyse des PC)

Type de constructions (2005 à 2015)	Superficie totale
Habitat	5,4 ha
Infrastructures	0 ha
Activité non agricole	1,6 ha à la Motte
Activité agricole	<i>1 ha pour 16 bâtiments</i>
TOTAL	7,4

Conclusion :

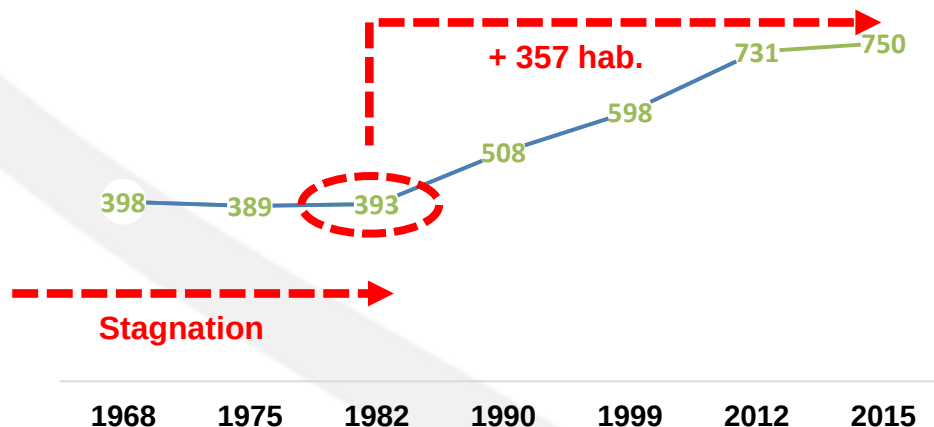
- Ce sont **7,4 ha** d'espaces essentiellement agricoles qui ont été consommés sur la commune entre 2005 et 2015, ce qui représente **0,4% du territoire communal**
- Entre 2005 et 2015, la population est passée de 704 à 750 habitants : soit 46 habitants supplémentaires,
- Sur cette même période, **50 logements nouveaux ont été construits sur une surface de 5,4 ha, soit une densité moyenne de 9,25 logements/ha**
- Sur ces 50 logements, 18 logements ont été nécessaires pour accueillir des habitants supplémentaires et 26 logements pour maintenir la population actuelle.



Perspectives démographiques et définition du modèle de développement

Rappel : Les Combes, une population quasi multipliée par 2 en l'espace de 35 ans

Evolution de la population des Combes

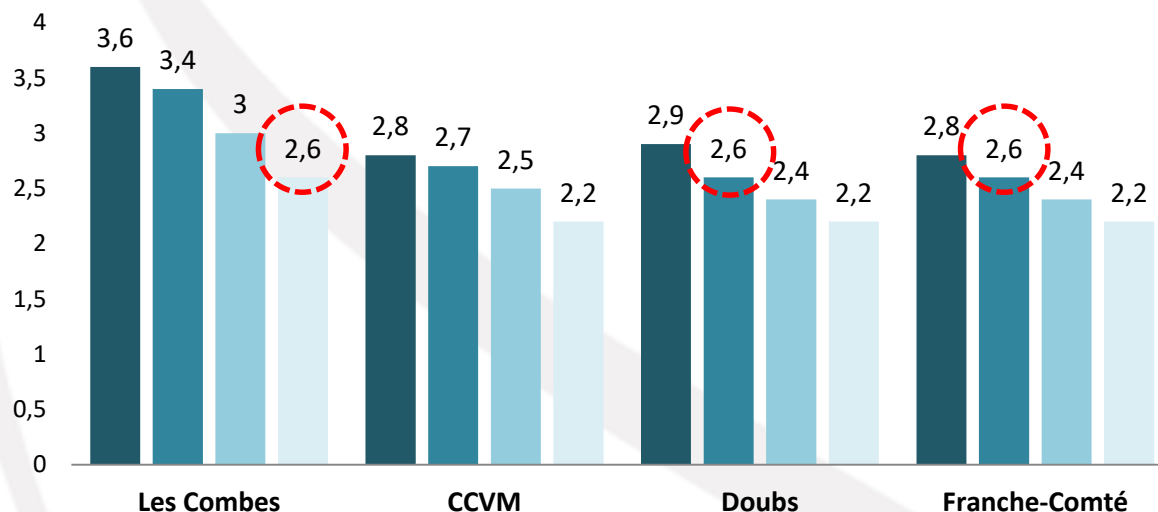


Source : INSEE – RP 2012 + donnée communale

- La population au recensement **2012 : 731 habitants** et en **2015 : 750 habitants**
- Poids démographique faible au sein de l'EPCI : 3,9 %
- **Après une stagnation entre 1968 et 1982, une croissance constante** depuis 1982
- Une croissance plus marquée que la moyenne intercommunale

Rappel : Une population principalement à structure familiale

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 20 ans (TMM)



Source : INSEE – RP 2012

■ 1982 ■ 1990 ■ 1999 ■ 2012

Un ménage au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parentés.

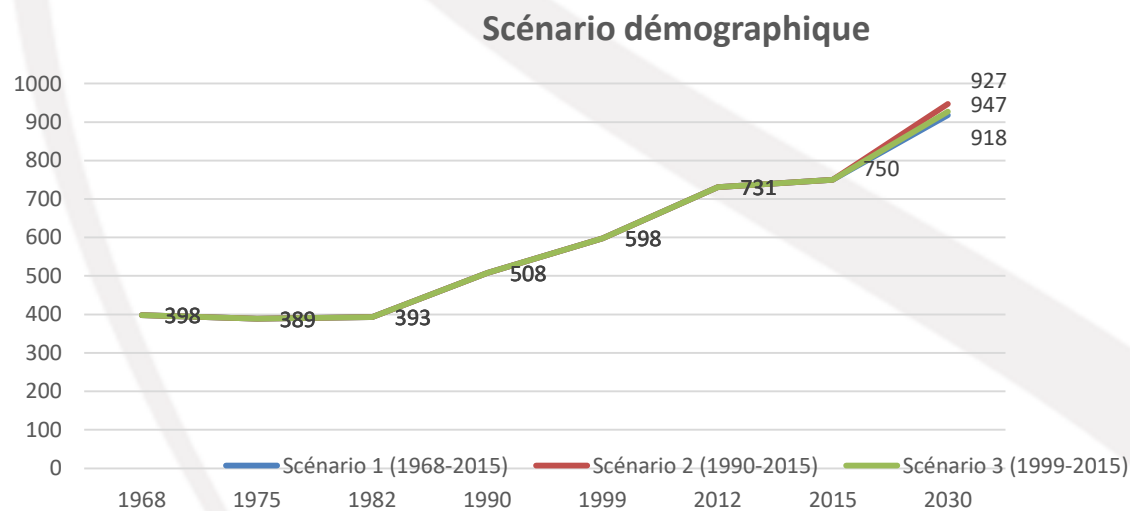
285 ménages en 2012 pour un total de 322 logements.

- Sur les Combes, la TMM est 2,6 personnes par ménage en 2012 soit une baisse de 1 point depuis 1982
- Un phénomène de desserrement lié à des évolutions socio-démographiques variées : jeune en décohabitation, séparation des couples, vieillissement de la population...
- Une baisse générale sur l'ensemble du territoire national
- La TMN reste toutefois supérieure à celle des autres échelons

Définition du scénario démographique

Trois scénarios comparés ...

	1968	1975	1982	1990	1999	2012	2015	2030	Hab. suppl depuis 2012	Tx annuel
Scénario 1 (1968-2015)	398	389	393	508	598	731	750	918	187	1,36
Scénario 2 (1990-2015)	398	389	393	508	598	731	750	947	216	1,57
Scénario 3 (1999-2015)	398	389	393	508	598	731	750	927	196	1,43



Combien de familles supplémentaires (avec un taux d'occupation projeté à 2,4 à l'avenir) ?

- 187 habitants équivaut à 77 familles
- 196 habitants équivaut à 81 familles
- 216 habitants équivaut à 90 familles

Objectifs de développement...

Développement du scénario démographique retenu

DONNEE D'ENTREE

Population 2015 (INSEE)	750
Résidences principales 2015	288
Taux d'occupation actuel	2,6
Taux d'occupation projeté 2030	2,4
Objectif démographique	918
Accueil habitants supplémentaire	168

1

BESOIN EN NOUVEAU LOGEMENT

Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	22
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouvelles population	59

Nombre de logements réalisés depuis 2012

19

Nombre de logements à produire sur la période 2016-2030

81

3

RESSOURCES EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Dents creuses, potentiel logements	1,31
Vacance	19 (INSEE)
Potentiel réhabilitation	6

2

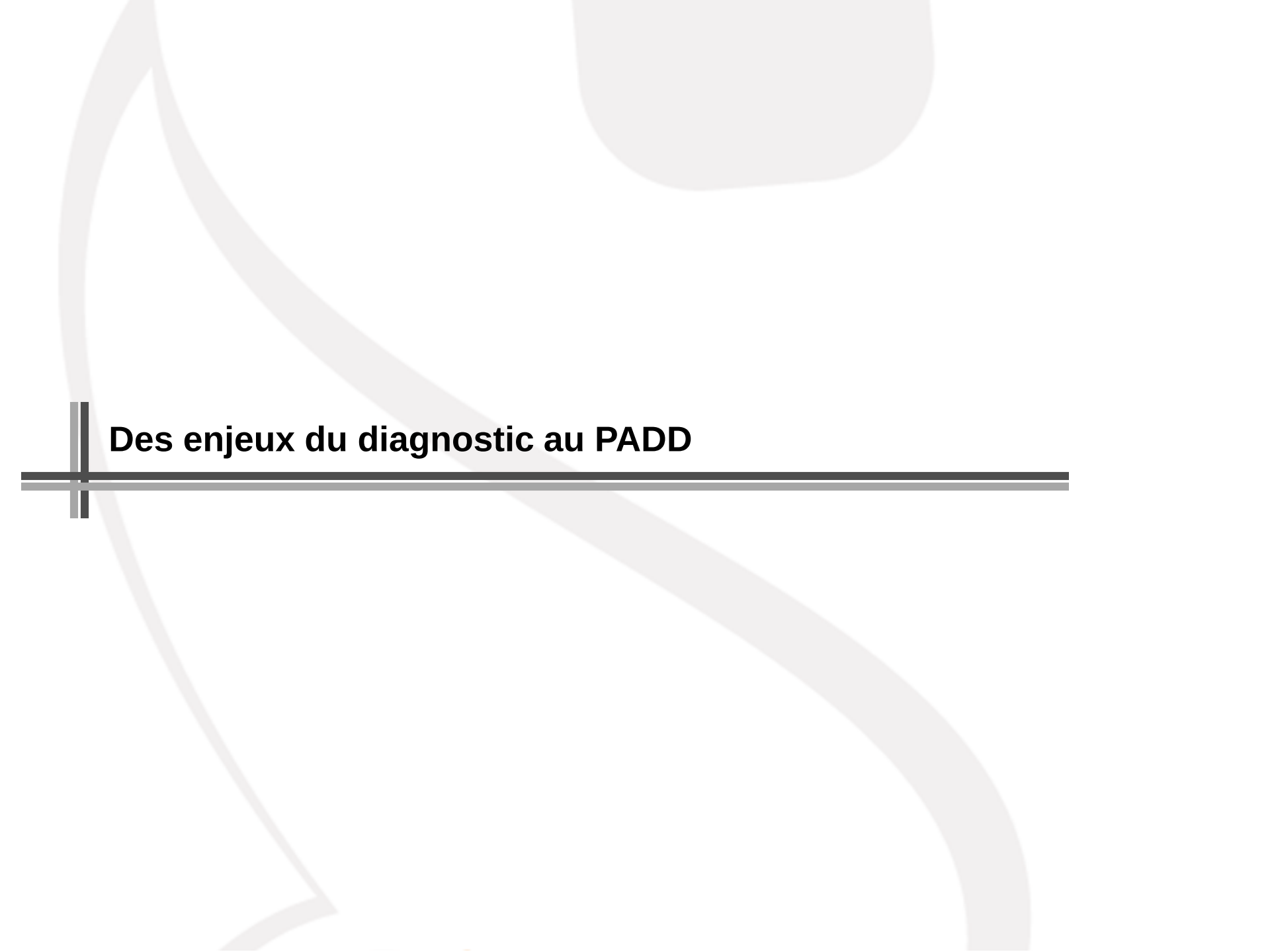
MODELE D'URBANISATION

Par comblement de dents creuses (1,3 ha)	13
<i>Vacance + réhabilitation</i>	<i>11 (5 logements vacants et 6 réhabilitations)</i>
Extension	57
Densité minimale	12 logements/ha
Besoin en extension (ha)	5,7

4

Défis pour demain....

- Mobiliser raisonnablement le foncier en proposant plus de logements et pour un horizon de 15 ans
- Proposer des formes variées d'habitat pour maîtriser les densités et la qualité du cadre de vie !



Des enjeux du diagnostic au PADD

DEMOGRAPHIE

- Accompagner durablement « l'attractivité » de la commune
- Veiller à conserver un équilibre dans la répartition par âge de la population
- Intégrer le vieillissement de la population dans l'offre et la répartition des équipements et de l'habitat

LOGEMENT

- Promouvoir une diversité de l'offre (locatif, social, accession...) permettant de répondre aux besoins en logements et en adéquation avec l'évolution structurelle de la population
- Promouvoir des formes urbaines visant à limiter la consommation de l'espace agricole et naturel (maisons jumelées, habitat collectif...et potentiel de réhabilitation)

EQUIPEMENTS

- Assurer la bonne adéquation entre les objectifs de développement et la capacité des équipements.

ECONOMIE

- Maintenir le tissu économique local de proximité
- Pérenniser l'activité agricole et la sylviculture
- Favoriser la création d'emplois

DEPLACEMENTS

- Favoriser les transports en commun, le covoiturage, les mobilités douces...

RISQUES

- Prendre en compte l'ensemble des risques présents sur le territoire

RESSOURCES

- S'assurer d'une bonne adéquation entre les besoins de développement et la capacité des équipements
- Maîtriser le mitage en concentrant le développement urbain sur le bourgs centre
- Promouvoir les énergies renouvelables

Environnement

- Protéger les espaces naturels sensibles du territoire
- Prendre en compte la trame verte et bleue

PAYSAGE

- organiser et maîtriser le caractère diffus du développement,
- travailler les transitions paysagères,
- maintenir les coupures naturelles entre les entités urbaines
- Intégrer les extensions,

Que dit l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Démarche d'élaboration du PLU : le contenu

Le Rapport de présentation

- Diagnostic démographique et économique
- Analyse de l'état initial de l'environnement
- **Analyse de la consommation foncière ; Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ; Inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés**
- Explication des choix retenus pour le PADD, le zonage et le règlement
- Evaluation des incidences sur l'environnement et de sa prise en compte
- Définition des indicateurs pour l'évaluation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

- Cœur du projet de la commune à horizon 10 -15 ans
- Document pivot de l'organisation du PLU
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques,
- **Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Les Orientations d'aménagement et de programmation

Définit les conditions d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation

Le Plan de Zonage et le règlement

Délimite les zones :

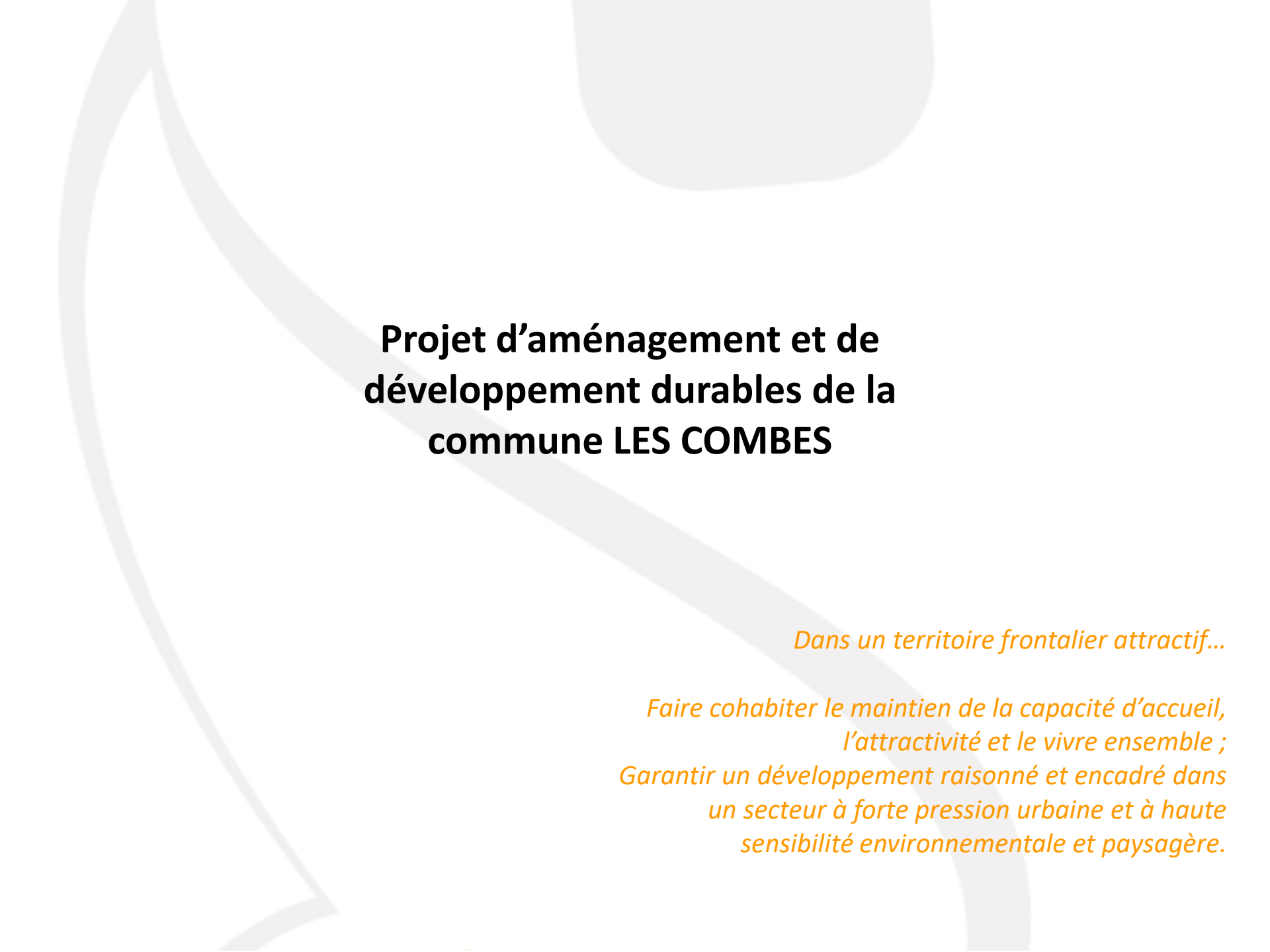
- Urbaines (U)
- A Urbaniser (AU)
- Agricoles (A)
- Naturelles
- Forestières (N)

Fixe les règles applicables dans chaque zone

Les annexes

Elles peuvent être nombreuses :

- Servitudes d'utilité publique
- Annexes Sanitaires..
- .



Projet d'aménagement et de développement durables de la commune LES COMBES

Dans un territoire frontalier attractif...

*Faire cohabiter le maintien de la capacité d'accueil,
l'attractivité et le vivre ensemble ;
Garantir un développement raisonné et encadré dans
un secteur à forte pression urbaine et à haute
sensibilité environnementale et paysagère.*

AXE 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT AUX BESOINS

Atteindre à l'horizon de 15 ans et à un rythme maîtrisé, le seuil des 918 habitants

- Prévoir un apport migratoire suffisant pour assurer le renouvellement de la population, le dynamisme communal et la pérennité des équipements (école, ...)
- Fixer l'objectif de population à 918 habitants environ à l'horizon 2030, soit en moyenne l'accueil d'une population nouvelle de l'ordre de 170 habitants.
- Prendre en compte les enjeux locaux propres à la zone frontalière (maîtrise des coûts du foncier et de l'immobilier, maîtriser le développement résidentiel)

Prévoir un nombre de logements cohérent avec l'objectif démographique

- Répondre à un besoin global moyen de l'ordre de 81 logements :
- Programmer 22 logements pour anticiper le desserrement des ménages, et donc maintenir la population à son niveau actuel
- Prévoir 59 logements nécessaires pour assurer l'accueil d'une population nouvelle

Faciliter le parcours résidentiel sur la commune en encourageant la diversité de l'habitat pour répondre aux attentes de profils variés d'habitants (jeunes, familles, personnes âgées...)

- Concevoir des programmes mixtes de logements dans les nouvelles opérations associant accession et location, taille et typologie variée de logements (logement individuel, groupé, jumelé...)

AXE 2 : CONCEVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI S'APPUIE SUR LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET S'ORGANISE PAR DES EXTENSIONS MAITRISEES, DANS LE RESPECT DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT DURABLES

Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Mobiliser le potentiel de renouvellement urbain estimé à partir des dents creuses (environ 13 logements sur 1,3 ha d'espaces identifiés au sein du bourg et des hameaux)
- Economiser le foncier en proposant des opérations d'ensemble dans les zones de projets et en appliquant une densité moyenne de 12 logements à l'hectare
- Privilégier un développement en épaisseur et non en linéaire, moins consommateur d'espaces et de réseaux et plus proche des pôles d'équipements,

Organiser le développement villageois

- Organiser des extensions urbaines en adéquation avec les besoins
- Concentrer l'urbanisation sur le bourg-centre et préserver ainsi les écarts et hameaux à vocation agricole (fermes isolées...) et les secteurs à forte sensibilité environnementale comme Remonot
- Prévoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de fixer des principes d'organisation pour les futurs quartiers (desserte, espaces verts, nombre de logements, énergies renouvelables...)
- S'assurer de la cohérence entre les équipements existants et l'augmentation de la population (réseaux, STEP...)
- Eloigner les secteurs de développement des risques et nuisances présents sur le territoire (PPRI, dolines, Route départementale...)

Encourager une démarche environnementale de l'urbanisme

- Favoriser une approche bioclimatique dans les nouveaux quartiers
- Inciter à la qualité environnementale des constructions
- Améliorer la performance thermique des constructions

AXE 3 : INSCRIRE DURABLEMENT LA COMMUNE DANS LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE LOCALE

Favoriser le maintien d'une dynamique agricole durable

- Maintenir une activité agricole forte
- Préserver les terres agricoles indispensables à l'exercice de l'activité et qui permet de conserver une image rurale à la commune et la qualité paysagère en garantissant la protection des espaces utilisés
- Préserver une autonomie suffisante aux activités agricoles en protégeant les abords des exploitations
- Limiter le mitage des terres agricoles
- Conserver la vocation agricole des écarts et du hameau de la Combe d'Abondance en limitant le développement à d'autres usages (résidentiel...)

Accompagner les autres composantes d'un développement économique durable

- Conforter le dynamisme des activités sylvicoles en place
- Préserver les forêts indispensables à l'exercice de l'activité
- Conforter et développer les activités en place (TP, tourisme...)
- Veiller à la bonne intégration paysagère des activités (requalifier l'entrée ouest de la Motte...)

AXE 4 : CONFORTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES AU SEIN DE LA COMMUNE POUR ASSURER L'ATTRACTIVITÉ ET LA GESTION COHÉRENTE ET FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE

Garantir le bon usage des équipements publics et d'intérêt collectif présents sur la commune

- Se développer durablement pour permettre aux équipements scolaires en place de rester fonctionnels dans le temps et d'accueillir des élèves en nombre suffisants
- S'assurer, pour une bonne gestion de la ressource en eau, de la bonne adéquation entre les choix de développement et la capacité des réseaux (eau potable, eaux pluviales, assainissement...)
- Protéger les captages d'eau potable présents sur la commune et réfléchir à de nouveaux approvisionnements pour une meilleure autonomie.

Conserver les services garants d'une vitalité villageoise et d'un tourisme actif

- Conforter les services et commerces en place (café, restaurants...)
- Permettre le développement des formes d'hébergements telles que les gîtes, chambres d'hôtes...
- Soutenir les initiatives locales

Accompagner le déploiement de la desserte numérique

- Prendre en compte les orientations du schéma départemental d'aménagement numérique
- Assurer et anticiper la desserte en réseau numérique des zones d'habitat, d'équipements

Développer une offre durable et plurielle de mobilité

- S'appuyer sur les choix de développement pour limiter les obligations de déplacement (développer à proximité du bourg, rapprocher la population des équipements, favoriser une certaine densité de l'habitat...)
- Pour améliorer l'accessibilité, privilégier les dessertes en bouclage et non en impasse au risque d'enclaver les quartiers entre eux ; développer les déplacements doux en direction des équipements (écoles...)
- Favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle (transport à la demande, co voiturage...)

AXE 5 : MAINTENIR LES GRANDS ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS DE LA COMMUNE

Prendre en compte les sensibilités environnementales du territoire

- Préserver les espaces naturels remarquables du territoire (ZNIEFF, milieux humides, zones inondables...)
- Assurer par leur protection, la continuité des autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue, notamment : les forêts, les bosquets, les milieux humides (mares...), les haies, les prairies permanentes...
- Tenir compte des risques et des nuisances (risque inondation, mouvement de terrain...)

Mettre en valeur le paysage urbain et naturel

- Conserver les ruptures naturelles entre les différentes entités urbaines qui composent le village des Combes
- Restructurer la silhouette générale du bourg en privilégiant le développement en « épaisseur » plus proche des équipements et contenir le développement des hameaux.
- Soigner les transitions, les franges entre les espaces naturels et les espaces urbains
- Conserver les points de vue paysagers intéressants du territoire communal

Promouvoir une mise en valeur du patrimoine local

- Préserver l'identité architecturale des habitations, la typicité de l'habitat montagnard...
- Valoriser le patrimoine local tant naturel que bâti

Favoriser une gestion durable de l'espace forestier et maintenir les espaces agricoles

- Préserver les espaces agricoles
- Préserver les masses forestières et les lisières
- Maintenir la typicité du paysage de plateau, avec un jeu d'équilibre entre pâture et forêt et entre paysage ouvert et fermé