



Commune de Le Gratteris

Code INSEE : 25297

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Approbation du PLU.....20 mars 2014
Mise à jour n°1.....04 juillet 2017
Mise à jour n°2.....12 décembre 2023
Mise à jour n°3.....10 Avril 2026

SOMMAIRE

1. QU'EST CE QU'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?	1
2. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	3
3. LES OBJECTIFS DE MODERATIONS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	10

1. QU'EST CE QU'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Un projet se définit comme étant la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires, et ce, dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, du 13 décembre 2000, met en avant la notion de projet urbain, traduit, dans le document d'urbanisme, par le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables* (P.A.D.D.). Il constitue également un élément important dans le cadre des lois dites Grenelle de l'Environnement.

La notion de développement durable est évoquée dans l'article L. 110-1-11 du Code de l'Environnement : « *l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.* »

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Le Gratteris devient l'expression du P.A.D.D. Ce dernier présente les grandes orientations de la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir, et leurs modalités d'application dans le cadre d'une compatibilité avec le SCOT du Grand Besançon et du PLH de la CAGB. C'est donc du P.A.D.D. que découlent les actions d'aménagement et d'urbanisme qui seront mises en œuvre sur le territoire communal.

Articles de référence :

Article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

[...]

Article L. 110 du Code de l'Urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux objectifs visés ci-dessus, trois orientations ou principes directeurs, énumérés ci-après, ont été retenus par la commune.

① Le Gratteris:

Un village au développement maîtrisé adapté au territoire dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bisontine.

② Le Gratteris:

Une volonté de renforcer les déplacements doux et de conforter une centralité dans le village.

③ Le Gratteris:

Un village préservé en s'appuyant sur le patrimoine local (naturel et architectural) et en prenant en compte les corridors écologiques et les risques environnementaux.

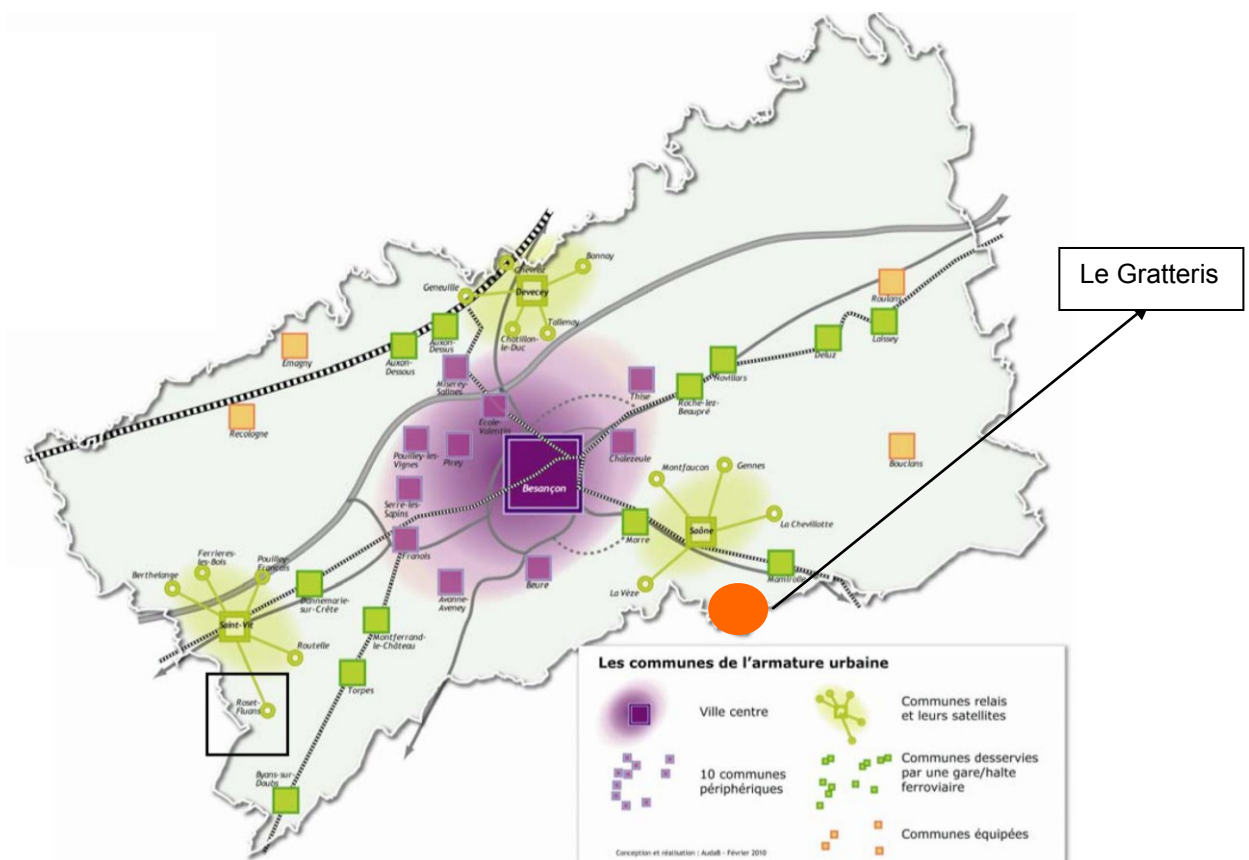
Les orientations ne sont pas classées par ordre de priorité. Elles sont déclinées dans les pages suivantes.

① **Le Gratteris**: Un village au développement maîtrisé adapté au territoire dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bisontine.

⇒ Accueillir de nouveaux habitants dans le respect du paysage et dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le conseil municipal souhaite poursuivre un **développement urbain et démographique** maîtrisé, permettant l'accueil de nouveaux habitants, prenant en compte les équipements publics existants et prévus (**dont la station d'épuration limitée actuellement à 200 eq/habitants avec des possibilités d'extension à 250 habitants**), répondant aux **objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** de l'agglomération bisontine et compatible avec le PLH et la tendance souhaitée par la CAGB.

A noter : Le Gratteris ne fait pas partie de l'armature urbaine du territoire du SCoT, et joue à ce titre un rôle très relatif dans le développement résidentiel sur ce territoire.



L'objectif est de rester un village de taille modérée et d'aboutir à plus ou moins long terme à 200/230 habitants afin de rester compatible avec la STEP et son évolution potentielle sans coût financier important.

L'objectif de production autorisé par le SCOT pour la commune et pour les 25 ans à venir est de 20 logements en extension et en renouvellement urbain. La commune a souhaité afficher cet objectif dans le cadre du PLU et sur la durée de 25 ans en phasant l'arrivée de cette nouvelle population à travers une première phase regroupant des parcelles individuelles, une opération d'ensemble et une opération communale puis une seconde phase autour d'une opération d'ensemble située au nord du village.

Une compatibilité avec le PLH doit également être mise en place sur la forme et le tissu urbain nouveau avec une mixité sur le village ainsi qu'une mise en place **des objectifs de modération de la consommation de l'espace** :

- **Limiter l'étalement urbain** en localisant prioritairement les constructions de logements en zone urbaine ou en extension immédiate du bâti existant, en densifiant les opérations d'aménagement,
- **Localiser les zones d'habitat futur** à proximité des transports publics,
- **Permettre la diversité des statuts d'occupation et des formes d'habitat**, afin de répondre aux besoins variés de la population,
- **Rendre possible au sein des orientations d'aménagement l'implantation de logements locatifs** afin de concrétiser la mixité sociale. Sur la commune de Le Gratteris, aucun logement locatif à loyer modéré n'est demandé dans le PLH 2013-2019.

L'organisation d'un développement urbain cohérent nécessite d'envisager l'optimisation du tissu urbanisé puis de définir des extensions urbaines dans le cadre d'un projet urbain à l'échelle du village :

- Le développement de l'urbanisation se réalisera par renouvellement urbain et densification des zones urbanisées.
- Le **potentiel de développement par renouvellement urbain** (parcelle raccordable au réseau et insérées dans l'enveloppe actuelle du village) a été estimé à moins de 10 logements (autour de 8 à 9 logements en fonction de la densité recherchée notamment sur le secteur « Champs traversant »).
- La **délimitation de secteurs d'extension de l'habitat** complètera le projet urbain. Les surfaces à mobiliser sont fonction des objectifs de production de logements définis ci-dessus et du **projet urbain défini à l'échelle du village. Celui-ci s'organise, pour le développement du village, par un épaississement de la zone urbaine au nord (partie bien ensoleillée, autour du réservoir d'eau) et notamment permettant de réaliser une liaison entre la rue de la Fougère et la rue de la Combe.**

Ce secteur d'extension de l'urbanisation accueillera environ une dizaine de logements, ce qui représente une superficie de terrain constructible comprise autour de 1ha à 1,2ha en fonction du projet urbain et de la topographie locale (pour une densité nette moyenne de 13 logements bruts à l'hectare). Cette densité permettra de limiter la consommation de l'espace agricole ou naturel par rapport aux périodes antérieures et de lutter contre l'étalement urbain.

Le secteur d'extension sera phasé dans le temps avec une opération à court terme impliquant la commune et pouvant apportant une mixité sociale. **Cette opération sera suivie dans le temps par une opération plus importante permettant à terme le bouclage de la partie nord du village.**

A noter : Les parcelles dites « dents creuses de moins de 2500 m² », insérées dans le bâti (en référence au relais SCOT de l'Audab) ne seront pas comptées dans l'objectif porté par le SCOT mais pourront être constructibles.

Les principes de développement de l'urbanisation, à l'échelle de la commune, suivront également les principes suivants :

- Tenir compte du choix réalisé en matière d'assainissement : **raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement.**
- **Ne pas dépasser la limite de crête au nord du village** faisant coupure visuelle forte dans le paysage et évitant à l'urbanisation de basculer dans la plaine agricole de Mamirolle.
- Intégrer dans les opérations nouvelles **les moyens de communications modernes** (fibre optique par exemple) mais également dans l'ensemble du village.
- Intégrer un développement de l'urbanisation à plus long terme en préservant des possibilités de raccordement aux éventuelles opérations d'urbanisation future (ne pas enclaver totalement des parties du territoire communal).
- **- Assurer la mixité sociale en proposant différents types de logement : logements individuels, accession à la propriété, locatifs à travers le projet urbain**
- **Prendre en compte l'optimisation de l'ensoleillement et des énergies renouvelables.**

⇒ Préserver les activités économiques en lien avec l'identité du village.

- Le Gratteris n'a pas vocation à développer un pôle d'**activités économiques**.
- Le projet de village visera à permettre l'accueil des **artisans** non nuisants (compatibles avec l'habitat) à l'intérieur de la zone urbaine.
- L'**activité agricole** confère une image rurale à la commune. Elle représente une part non négligeable de l'économie locale.
L'objectif est de préserver l'agriculture dans ses dimensions d'activité économique, mais également d'entretien du paysage.

La **vocation de loisirs ou touristique** du territoire n'est pas exclue sur le territoire. Elle s'inscrit dans une démarche d'un territoire plus vaste notamment en lien avec les voies vertes, les chemins de randonnées piétonnes, cyclistes ou équestres.

L'ensemble des projets urbains, économiques, agricoles et touristiques sera réalisé dans le respect des réglementations en vigueur, de l'orientation n°③ et notamment par rapport à la prise en compte des risques géologiques et des corridors écologiques.

② **Le Gratteris**: une volonté de renforcer les déplacements doux

et de conforter une centralité dans le village.

Le développement de population même adapté sur la commune entraîne des besoins d'équipements et la nécessité d'aménager les circulations. Ces équipements et aménagements peuvent être communaux, mais peuvent également être réalisés par des syndicats ou dans le cadre de l'intercommunalité.

Le projet urbain de Le Gratteris s'appuiera sur :

⇒ **Un renforcement de la centralité et une mise en valeur du cœur du village avec :**

. La poursuite de l'aménagement du centre du village en prévoyant la construction ou l'aménagement de la mairie ou d'une salle de convivialité pour les gens du village à plus ou moins long terme (en liaison avec la loi handicap, avec une mise aux normes énergétiques...).

Cet aménagement englobera les abords de la mairie (créer une place) afin d'aboutir à un centre où le piéton sera prioritaire et où l'identité centrale du village sera clairement définie.

Cet aménagement s'accompagnera de la mise aux normes du matériel communal (bancs, jeux...). Les secteurs d'urbanisation nouvelle seront également situés à moins de 500 m du pôle central et de l'arrêt de bus du village.

⇒ **la réalisation de circulations nouvelles et principalement douces sur le village avec :**

. La création d'une circulation piétonne depuis le centre du village vers le secteur de développement nord de la commune, permettant de relier à pied le cœur du village.

. La création d'une liaison douce (piéton et cyclable) entre le village du Gratteris et Mamirole en empruntant les bords de route et le chemin agricole existant.

. La création d'une voirie au nord permettant de boucler ce secteur du village.

. La réouverture de chemins de randonnée à proximité du village (notamment situé sous le bois de la Cote) afin de boucler cette promenade en périphérie du village.

⇒ **l'aménagement de l'entrée nord du village :**

En accompagnement de la liaison piétonne, un traitement paysager sera mis en place par des plantations mettant en valeur cette entrée principale du village.

③ **Le Gratteris** : Un village préservé en s'appuyant sur le patrimoine local (naturel et architectural) et en prenant en compte les corridors écologiques et les risques environnementaux.

Afin de tenir compte des recommandations issues du diagnostic communal, plusieurs critères ont été identifiés pour définir un projet de village cohérent prenant en compte les sensibilités environnementales et paysagères, les risques et les nuisances, le développement durable.

⇒ **Pérenniser le cadre de vie de qualité et le patrimoine bâti :**

- Instaurer le permis de démolir pour le secteur historique du village.
- Construire dans le respect du patrimoine architectural et urbain existant : préservation du patrimoine, des bâtiments anciens et de leurs caractéristiques architecturales....
- Proposer une alternative au tissu urbain pavillonnaire pour les futures zones constructibles en permettant la réalisation de formes urbaines moins consommatrices d'espaces, s'insérant dans le paysage et intégrant les principes du développement durable.
- Préserver les ouvertures visuelles sur le paysage : les secteurs d'extension de l'urbanisation seront notamment définis selon ce principe.
- Repérer et préserver les principaux vergers, haies ou bosquets participant à la qualité paysagère du village et s'inscrivant dans le maintien et la préservation des corridors écologiques.

⇒ **Respecter les corridors écologiques, le patrimoine naturel, important sur la commune** : arrêté de protection de biotope, ZNIEFF de type I et II, ZICO, zones humides. Ces milieux sensibles sont localisés en limite de la commune en dehors du village. Ils sont donc éloignés du village, tout comme **les corridors écologiques** qui traversent la commune. Ils resteront en secteurs non constructibles à destination de zones naturelles ou agricoles. Cet écran végétal sera renforcé par les éléments ponctuels aux approches du village qui seront protégés.

⇒ **Prendre en compte les risques liés à la présence de nombreux mouvements de terrains (dolines, failles, zones de marnes en pentes, chute de pierres)** : la délimitation de la zone constructible sera réalisée de façon à interdire toute construction en fond de doline. Le zonage sera adapté au cas par cas en fonction d'un travail bibliographique, d'un travail de terrain, de la connaissance locale et en liaison avec le service « Risques » de la DDT. La réalisation d'investigations complémentaires (type étude géotechnique) pour tout projet situé dans la zone proche d'une doline ou de la faille sera également préconisée.

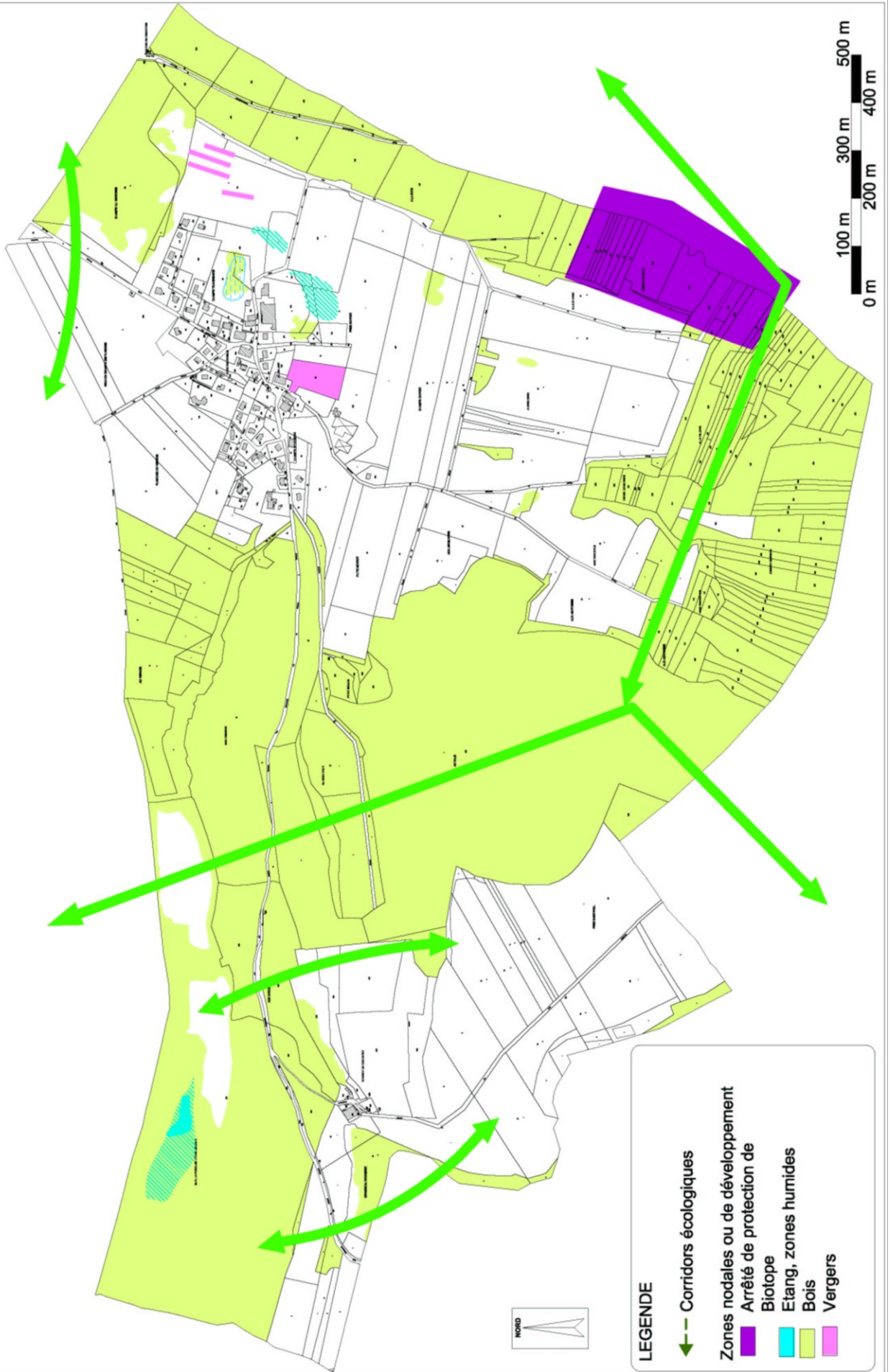
⇒ **Construire en intégrant les principes de développement durable :**

- Valoriser les déplacements moins consommateurs d'énergie à l'intérieur du village : création de liaisons piétonnes ou cyclables dans le village et entre Le Gratteris et Mamirolle.
- Favoriser l'utilisation de l'énergie solaire passive et des énergies renouvelables par une implantation et une exposition favorable des nouvelles habitations prenant en compte le meilleur ensoleillement et en permettant les dispositifs de captation des énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie ...).
- Permettre l'utilisation de techniques, matériaux ou dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale, intégrant des principes de développement durable, des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.
- Limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain en définissant des surfaces constructibles adaptées aux besoins de développement de la commune et en imposant des densités de constructions pour certains secteurs.

⇒ **Protéger la ressource en eau :**

- Protéger les périmètres de protection du captage.
- Préserver les zones humides, les zones potentiellement à risques liées à des inondations ou ruissellements : ces milieux sont situés à proximité du village et seront donc classés en secteur non constructible.

Carte du patrimoine naturel et des corridors écologiques



3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A noter : les objectifs du SCOT pour la commune du Gratteris sont de 20 logements sur 25 ans avec une densité de 13 logements/ha soit une surface brute de 2 ha à mobiliser en extensif et en renouvellement urbain.

En référence, la consommation foncière pour l'habitat a été évaluée sur la période 2001-2011 à 2 ha pour 17 logements ou habitations. A cela s'ajoute la consommation d'espace liée à la construction de bâtiments agricole (un logement sur une parcelle de 1850 m²). Les surfaces des massifs forestiers et des boisements constitués n'ont pas évolués sur la période de référence (analyse des photos aériennes de l'IGN).

Ces bases doivent permettre de définir le PADD répondant aux principes de développement durables et notamment des lois liées au Grenelle de l'environnement.

Les objectifs chiffrés

Les surfaces prévues à l'urbanisation seront de l'ordre de 2 hectares en réponse aux besoins du SCOT et cela pour 20 logements soit une densité supérieure à celle de référence des dix dernières années. La taille des parcelles sera en moyenne également réduite de faite.

Le projet urbain prévoit une densité minimale sur les secteurs d'extension (densité nette de 13 logements/ha) mais également une densité sur le secteur de « Champ traversant » qui présentera la même densité que demandée par le SCOT. Une orientation d'aménagement sur ce secteur permettra de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace.

Moins d'espace consommé et un espace mieux consommé avec une programmation dans le temps :

- La centralité du village (mairie, arrêt bus, aire de jeux..) correspond à un élément important de la vie du village, il est nécessaire de faciliter leur accessibilité dans le cadre de nouvelles liaisons et aménagement à l'intérieur du village et de proposer des secteurs de densité de logement supérieur à proximité de ces équipements.
- Le développement de l'urbanisation se fera ainsi dans la continuité du village existant. L'objectif recherché est de réintégrer davantage l'urbanisation récente. (cf. plan) et de limiter l'étalement urbain.
- Une recherche de l'optimisation du tissu urbanisé sera réalisée en complément de la définition des extensions urbaines tout en préservant le caractère et le cadre ancien du village. L'optimisation des parcelles se fera par exemple en permettant l'utilisation optimale des parcelles en zone urbaine (sans COS) tout en prenant en compte le développement durable (risques mouvement de terrain, préservation de surface pour la gestion des eaux pluviales et des espaces de jardins).
- Le PLU prévoit un phasage dans l'opération au nord avec une première opération pouvant intégrer de la mixité sociale (opération de 3 à 4 logements sur 2000 m² environ) puis opération permettant de relier la rue de la Combe et la rue de la Fougère. Cette opération proposera des parcelles de différentes tailles afin de favoriser la mixité tant urbaine que sociale.

Note : la cartographie est **indicative** et traduit les grandes orientations du PADD d'un point de vue spatial. Il ne s'agit en aucune façon d'un zonage à la parcelle.
Cette cartographie ne doit pas être utilisée afin de fixer la limite entre la révision et la modification du PLU c'est-à-dire pour déterminer s'il est porté atteinte à l'économie générale du PADD ou non. Seuls les documents écrits seront utilisés à cette fin.