

DEPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE LA GRAND'COMBE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

JUIN 2013

Elaboration	19 juin 2003	24 septembre 2010	
Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation

**ORGE**CO

Allée Charles Chaplin  
Les Capucins  
13500 MARTIGUES  
☎ 04.42.13.01.90

**bèrim**

Allée Charles Chaplin  
Les Capucins  
13500 MARTIGUES  
☎ 04.42.13.01.70



## Préambule

Cette étape dans l'élaboration du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), fait suite à l'état des lieux – diagnostic qui a permis de révéler les caractéristiques et les enjeux du territoire communal.

Depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont le contenu est explicité à l'article R.123-3.

Illustration de la volonté de la commune de maîtriser et définir son développement de manière durable et cohérente, le P.A.D.D. de la Grand'Combe exprime les orientations d'aménagement et de développement retenues par la commune pour les 10 années à venir dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

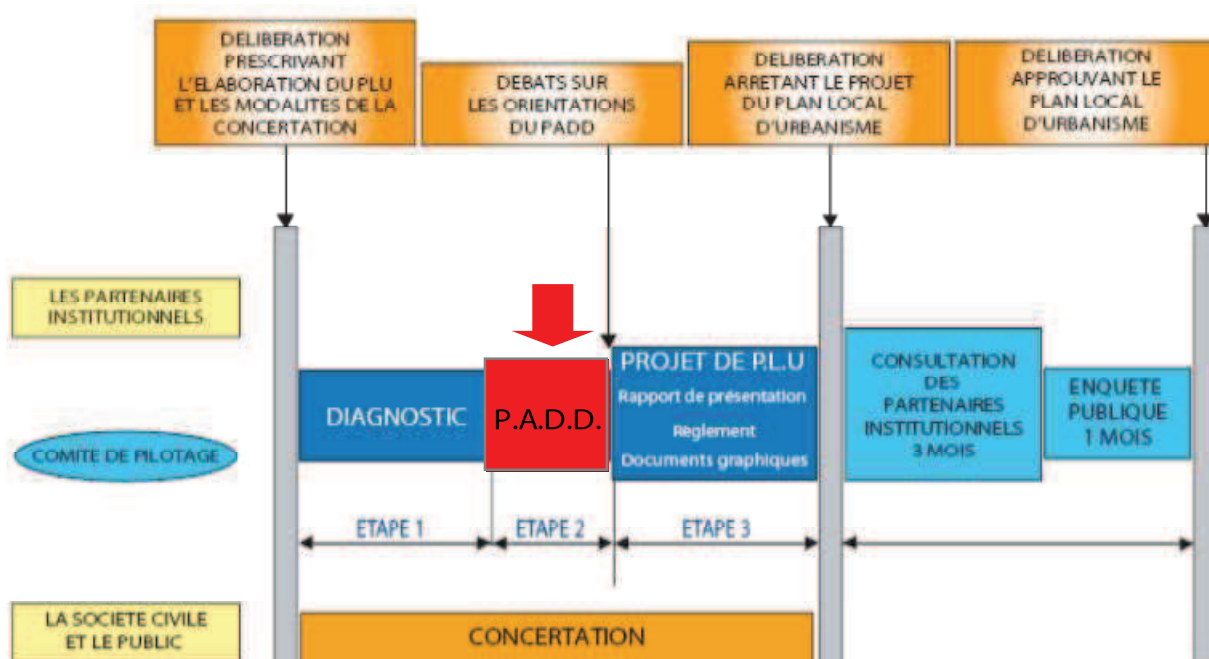
Il repose sur 5 axes :

- **Axe 1 : Créer les conditions d'un renouveau économique**
- **Axe 2 : Améliorer et diversifier l'habitat**
- **Axe 3 : Renforcer la qualité urbaine et le cadre de vie**
- **Axe 4 : Préserver l'environnement et valoriser la qualité paysagère**
- **Axe 5 : Prendre en compte les risques**



Le positionnement géographique de la commune et son cadre de vie de grande qualité offrent à la Grand'Combe de réelles potentialités de développement. Le P.A.D.D. préconise « un développement maîtrisé, respectueux du cadre de vie ».

Chaque axe se décline en actions qui permettent d'articuler des visions à court et moyen termes de l'évolution de la commune mais aussi de spatialiser les grandes orientations d'aménagement. Le P.A.D.D. sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



## Axe 1 : Créer les conditions d'un renouveau économique



Après avoir joué un rôle important durant près d'un siècle au sein du bassin minier des Cévennes, la commune de la Grand'Combe a connu un dépeuplement massif dans les années 70 lors de la fermeture de la mine passant de près de 14 000 habitants moins de 5 200 habitants en 2009.

A la recherche d'un nouvel élan, souhaitant favoriser le maintien de la population sur son territoire et relancer la dynamique démographique, la commune doit aujourd'hui créer les conditions d'un redéploiement de son activité économique.

Il s'agit donc de :

### ■ Proposer une offre de terrains d'accueil pour des implantations nouvelles

#### ● *Le potentiel du Fesc : le Parc Régional d'activités économiques Humpry Davy*

La commune dispose de vastes emprises foncières notamment au niveau de la friche du Fesc (environ 10 ha) qui seront mobilisées sur la trentaine d'hectares que compte le parc régional d'activités économiques.

Cet espace, anciennement occupé par les installations de la mine (aujourd'hui dépollué et remis en état) constitue un atout et une réelle opportunité pour la ville et s'inscrit aujourd'hui dans le développement économique régional.

Il offre en effet de nombreuses possibilités d'aménagement et permet d'envisager une organisation foncière adaptée aux besoins d'entreprises et d'industries de grande taille.

Par ailleurs, la situation géographique de ce secteur en aval et en contrebas du centre de la Grand'Combe, limite son impact sur le paysage de la commune.

Le pont projeté au niveau du boulodrome et son aménagement routier permettront de réaliser un accès fonctionnel et adapté à la zone d'activités à partir de la N 106.

## Axe 1 : Créer les conditions d'un renouveau économique



### ● *Les secteurs de Trescol, de la Pise et de Sainte-Barbe*

La commune comporte d'autres espaces à vocation économique offrant un potentiel d'évolution : zones d'activités de Trescol et de la Pise qui sont à considérer en termes de restructuration et de valorisation de l'existant.

Le secteur de Trescol au Sud-Ouest de la commune est occupé par des activités artisanales. La zone d'activités de la Pise située en entrée Est de la ville, le long de la D297, est un pôle économique dédié aux activités artisanales et de logistique.

Le secteur de Sainte Barbe, pour partie occupé par d'ancien bureaux des HBCM se situe au Nord de la vallée Ricard et permet d'accueillir des activités médico-sociales.

### ■ Favoriser l'émergence d'une activité de tourisme et de loisirs

Le développement du tourisme et des loisirs fait aujourd'hui partie des objectifs de développement économique de la Communauté de communes. Celle-ci bénéficie en effet d'une situation géographique privilégiée aux portes du Parc National des Cévennes, et s'inscrit dans un territoire riche tant sur un plan patrimonial que naturel

Compte tenu de ses atouts et de l'évolution des pratiques touristiques actuelles, la commune de la Grand'Combe souhaite développer sur le secteur de Sainte Barbe des activités de tourisme et de loisirs (hôtellerie, restauration et commerces liés) et un secteur de loisirs légers dans la vallée Ricard (théâtre de plein air, espaces publics, espaces verts, ...).

## Axe 1 : Créer les conditions d'un renouveau économique



### Maintenir et développer les activités existantes

Si la politique de redéploiement économique de la Grand' Combe vise à diversifier et à développer le tissu économique local, il s'agit également de conforter et de pérenniser les activités existantes :

→ en dynamisant le commerce local dans le centre ville avec la mise en œuvre d'interventions telles que l'aménagement des espaces publics, les animations et la communication autour du marché, etc.);

→ en permettant le maintien des activités d'exploitation des richesses du sol et du sous-sol, notamment les secteurs de carrières (la Grand' Combe accueille actuellement deux carrières : l'une au lieu-dit « le Bayonnet » au Sud du hameau de Champclauson, et l'autre au nord-est du territoire;

→ en optimisant les zones d'activités existantes notamment pour ce qui concerne l'aspect extérieur (architecturales et paysagères), la signalétique.

***Parallèlement, à la poursuite de l'objectif de développement économique, la Commune s'inscrit dans une perspective de maintien de la population et de dynamique démographique pour les années à venir, avec un objectif de 6 000 habitants à l'horizon 2020 – 2025 (soit +700 habitants).***

## Axe 2 : Améliorer et diversifier l'habitat



Depuis une quarantaine d'années, la commune de la Grand'Combe s'est profondément transformée. L'analyse démographique du dernier recensement montre que le déclin démographique lié à la fermeture de la mine a nettement diminué et tend à se stabiliser ( 5 150 habitants en 2009).

Si le parc de logements témoigne bien des difficultés que rencontre la commune (surdimensionnement, vacance, qualité et typologie des logements etc...), il est aujourd'hui à considérer comme un outil majeur de la reconversion de la Grand'Combe.

Au delà des difficultés de tel ou tel quartier, l'objectif est aujourd'hui de poursuivre la remise à niveau du parc de logements de l'ensemble de la commune et d'offrir mixité de l'habitat et parcours résidentiels aux habitants.

**Il s'agit donc de :**

### **Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'Habitat**

Le parc de logements de la Grand' Combe initialement conçu pour 14.000 habitants, est aujourd'hui surdimensionné et en grande partie vacant (près de 20%).

Par ailleurs, il se caractérise par son ancienneté (plus de 50% du parc date d'avant 1950) et une certaine vétusté (de nombreux logements ne répondant pas aux normes de confort, cas d'insalubrité identifiés).

Une OPAH, menée sur la période 2000 – 2003, a fait apparaître de réels besoins de réhabilitation ainsi que les difficultés liées à la présence de nombreux propriétaires impécunieux.

Aussi, afin de poursuivre le travail impulsé par l'OPAH qui a permis de requalifier des logements, la commune doit aujourd'hui se doter d'outils opérationnels et juridiques adaptés à une amélioration de l'habitat (notamment face aux propriétaires impécunieux).

## Axe 2 : Améliorer et diversifier l'habitat



### ■ Permettre des parcours résidentiels complets sur la commune

Le parc de logements de la Grand'Combe se caractérise par une faible diversité des types d'habitat ce qui ne favorise pas le maintien de la population et l'attractivité résidentielle.

Afin d'offrir plus de mixité plusieurs projets ont vu le jour tels que la réalisation d'une opération de démolition - reconstruction sur l'ensemble d'habitat social des Pelouses : ce projet a consisté à démolir les 109 logements de la cité des Pelouses (ancienne cité minière) et à reconstruire 85 logements de type maisons de ville.

Une telle opération avait pour objectif de diversifier l'offre d'habitat social et d'engager la commune dans une logique de renouvellement urbain. Ce projet a été en effet l'occasion de mener une réflexion sur les formes urbaines, le maillage et l'insertion de cette nouvelle entité dans son environnement.

Par ailleurs, la commune souhaite mettre à disposition des terrains en vue de la réalisation de logements individuels ou individuels groupés neufs.

Cette politique qui constitue un facteur d'attractivité et de renouvellement de la population, se veut complémentaire des actions engagées sur le parc ancien.

L'objectif est de mettre en œuvre un rythme de production moyen de 20 logements/an dans les prochaines années afin de maintenir et de développer la population

L'urbanisation notamment des secteurs de la Forêt, de Trescol-Est permettra d'assurer une continuité urbaine et de conforter les limites du centre-ville.

Par ailleurs, il conviendra d'accorder une attention particulière aux formes urbaines, à la qualité de l'insertion des constructions dans leur environnement en cohérence avec les équipements existants et projetés.



## Axe 2 : Améliorer et diversifier l'habitat



### **Poursuivre les programmes de recalibrage et de requalification du parc social**

Représentant près de 50% des résidences principales (soit plus de 1300 logements), le logement social appartient à deux bailleurs : NEOLIA, anciennement SAFC (propriétaire du parc des Houillères) et l'OPH du Pays GrandCombien.

Depuis 2002, de nombreux projets ont été réalisés :

→ Par Néolia : restructuration d'un bâtiment Rue Lapareau (7 logements), réhabilitation Rue Pasteur (7 logements), démolition et restructuration d'une cité à Trescol (6 logements), rénovation et restructuration de bâtiments au niveau du Riste (102 logements concernés), démolition de 14 logements Rue du Mûrier, démolition de 2 logements Rue Ailon Foret, démolition de 2 logements Impasse des Oliviers, démolition de 25 logements Rue des Cités Carrières, démolition de 2 logements Rue de l'Ancienne Administration et démolition de 16 logements et 2 commerces Rue Jules Guesdes et Chemin de la Haute Levade.

→ Par l'OPH du Pays GrandCombien : démolition et 140 logements et réhabilitation de 239 logements à Trescol, démolition de 16 logements et reconstruction de 13 logements dans le quartier du 11 novembre, réhabilitation de 76 logements à l'Arboux, acquisition-amélioration et construction de 3 logements à Ste Barbe, démolition de 105 logements et reconstruction de 85 logements individuels aux Pelouses, démolition de 26 logements rue du Mas Chazelle, démolition de 40 logements rue des Armoises, démolition de 20 logements rue des Sorbiers, démolition de 20 logements Impasse le Haendel;

→ Néolia : réhabilitation de 33 logements sur les quartiers de Ribes-Aubignac et de la Forêt.



### Favoriser le renouvellement urbain et atténuer les ruptures urbaines

Le démantèlement de l'activité minière a modifié le tissu urbain (démolition – friches), le fonctionnement et la pratique de la ville. Aujourd'hui, certains quartiers dont la vocation a changé apparaissent sans véritables liens entre eux : centre ville, vallée Ricard, « faubourgs ».

Aussi, afin de favoriser la lisibilité du centre et la cohérence de l'ensemble du territoire, il convient :

- de renforcer la cohérence de la structure urbaine de la commune et de maintenir une occupation dense au centre, tout en requalifiant les extensions proches et les hameaux ;
- de traiter les « accroches » entre les tissus de typologies différentes : centre ville, « cités minières », tissu de « faubourgs », friches... ; intégrant mieux les opérations de logements collectifs du centre ville dans leur environnement et en définissant des espaces d'intervention ;
- de favoriser la lisibilité du centre en travaillant sur le tissu existant ancien et plus récent: formes urbaines, densités, façades sur rue, typologie de l'habitat et du tissu, qualité du bâti, traitement des espaces attenants (parkings/ espaces publics), création d'équipements publics (pôle culturel, ...).

## Axe 3 : Renforcer la qualité urbaine et le cadre de vie



### Améliorer les liaisons entre quartiers et les déplacements doux

Compte tenu des évolutions démographiques et de la mutation économique, il s'agit principalement :

- de recalibrer certains axes;
- de favoriser les liaisons et fédérer les quartiers;
- d'améliorer la signalétique aux différentes échelles du territoire;
- de favoriser les modes doux de déplacements : un projet de piste cyclable entre la zone du Fesc et le Centre Ville est actuellement à l'étude;
- de permettre une meilleure articulation des infrastructures avec le réseau des routes départementales et de la nationale.

En l'absence de Plan de Déplacements Urbains, il pourrait être envisagé d'engager une réflexion sur une offre de transports en commun en relation avec la gare.

### Favoriser l'émergence des énergies renouvelables

Afin de préserver le cadre de vie qu'elle propose, la commune souhaite promouvoir les énergies renouvelables, avec notamment :

- la création d'une centrale photovoltaïque sur le site du Grand Beaume, qui permettra de reconverter ce site au passé industriel important tout en lui donnant une nouvelle image moderne et d'énergie propre.
- un projet intercommunal d'implantation de quatre éoliennes sur la crête de Ribes qui est en cours de réalisation (2 à la Grand'Combe et 2 à Laval Pradel) .

## Axe 4 : Préserver l'environnement et valoriser la qualité paysagère



La Grand'Combe est installée dans la vallée du Gardon, aux contreforts des Cévennes, et située au sein d'un ensemble comprenant en grande partie des zones centrales et périphériques du Parc National des Cévennes dont la qualité a été reconnue par de nombreuses protections.

Le document d'urbanisme est aujourd'hui l'occasion de mettre en place des mesures de valorisation de ces espaces.

Le PADD favorise le maintien des paysages naturels et protège ces espaces qui participent de l'identité, de la qualité et de l'attractivité de la commune.

La gestion et la valorisation du paysage constituent des enjeux pour un développement durable du territoire.

**Il s'agira donc de :**

### **Préserver, valoriser et conforter les grands espaces naturels**

Avec des espaces naturels représentant plus de 80 % du territoire, la commune possède en effet un patrimoine de grande qualité, notamment avec deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

Ces espaces fragiles ont été jusqu'à présent bien conservés et sont les garants de la qualité de vie qu'offre aujourd'hui la commune de la Grand'Combe à ses habitants.

Le projet d'aménagement du territoire est l'occasion de concilier le respect des grands espaces naturels et le développement urbain maîtrisé.

Il confirme la protection de ces espaces naturels contre le mitage et le risque incendie par un zonage et une réglementation adaptés.

## Axe 4 : Préserver l'environnement et valoriser la qualité paysagère



### ■ Confirmer les limites de l'urbanisation

Bénéficiant d'un environnement de grande qualité, la commune doit aujourd'hui veiller à la préservation de son patrimoine naturel.

Dans le cadre du PLU, l'objectif est de poser les limites de l'urbanisation afin de s'inscrire dans une perspective de développement durable.

Une attention particulière doit être portée aux formes urbaines ; ces dernières doivent être adaptées, bien insérées dans les sites d'habitat traditionnel, et les densités conçues de manière dégressive dans les secteurs de transition et de contact avec les zones naturelles (prolongement de l'Arboux) comme dans les hameaux (Champclauson, la Levade, Trescol...).

## Axe 5 : Prendre en compte les risques et leurs contraintes



### Prendre en compte les risques naturels :

La définition des zones urbaines et à urbaniser du nouveau document d'urbanisme prend en compte l'ensemble des risques naturels affectant la commune : risque d'inondation, risque d'incendie, risque de mouvement de terrain.

Le règlement définira et précisera les conditions et contraintes de constructibilité.

De manière générale, la commune veillera à ne pas augmenter le nombre de personnes et les biens exposés aux risques.

#### ■ Une prise en compte du risque inondation

La commune est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Gardon d'Alès approuvé le 9 novembre 2010. Les conditions et contraintes de constructibilité liées à ce risque sont définies et précisées dans les documents graphiques et le règlement du PLU.

#### ■ Une prise en compte du risque incendie

La commune est par ailleurs concernée par l'arrêté préfectoral du 11 mai 2006 relatif à la prévention des incendies de forêts qui réglemente notamment l'utilisation du feu et les obligations en matière de débroussaillage des habitations existantes au contact des zones boisées et propose des mesures de prévention pour limiter les risques et faciliter la lutte.

Diverses mesures de prévention et de protection ont été mises en place : contrôle des décharges, aménagement de la forêt (ouverture et entretien de pistes, points d'eau, débroussaillage le long des voies etc...), présence de patrouilles en période estivale etc...

## Axe 5 : Prendre en compte les risques et leurs contraintes



### ■ Une prise en compte du risque mouvement de terrain

L'aléa retrait-gonflement des argiles est pris en compte et reporté au document graphique et dans les annexes. Dans les secteurs concernés, des dispositions constructives s'imposent.

Le territoire communal est concerné par la concession de mine de houille de la Grand'Combe Ouest.

Le porter à connaissance « risque minier » du 22 mai 2012 et les documents auxquels il renvoie (l'étude Géodéris du 8 septembre 2011 et la circulaire du 6 janvier 2012) sont pris en compte dans le zonage, le règlement et portés aux annexes.

