Département de la Haute-Saône

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COMBES

PLAN LOCAL D'URBANISME

6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°3.

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire : 20.06.2017
Approuvé par délibération du Conseil Communautaire : 20.06.2018

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A JOUR

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire le : 26.09.2019

Révision allégée approuvée par délibération de la Communauté de Communes des Combes le 29.06.2026

INITIATIVE Aménagement et Développement

initiative

Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Téléphone : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Agence de Beançon
Tél : 03.81.83.53.29 - initiativead25@orange.fr

Sommaire

Avant-propos 3

Chapitre 1 : OAP habitat 5

Préambule 5

1. Les orientations stratégiques du volet « Habitat » du PLUi 6

2. Le programme d'actions du volet « Habitat » du PLUi 8

2.1. Objectifs de production de logements neufs 8

2.2. Territorialisation de la production de nouveaux logements 9

2.3. Autres actions « habitat » 10

Fiche-action 1 : politique foncière et d'aménagement 11
Fiche-action 2 : maintien d'une offre locative diversifiée notamment conventionnée 13
Fiche-action 3 : développement du logement adapté pour les personnes âgées ou à mobilité réduite, ainsi que de l'hébergement spécifique 16
Fiche-action 4 : revalorisation des centres-bourgs et centres-villages 19
Fiche-action 5 : économies d'énergie dans l'habitat 21
Fiche-action 6 : habitat indigne / lutte contre le mal logement 23
Fiche-action 7 : maitrise du phénomène de vacance 25
Fiche-action 8 : logements des jeunes / réponse aux besoins des apprentis et stagiaires 27
Fiche-action 9 : rénovation des façades 29

2.4. Pilotage, suivi et évaluation du volet « habitat » du plui 31

Chapitre 2 : OAP sectorielles 32

OAP sectorielle commune de Boursières 32
OAP sectorielle commune de Chassey-les-Scey 34
OAP sectorielle commune de Clans 36
OAP sectorielle commune de Ferrières-lès-Scey 38
OAP sectorielle commune de La Romaine 40
OAP sectorielle commune de Neuvelle-les-la-Charité 44
OAP sectorielle commune de Noidans-le-Ferroux 47
OAP sectorielle commune de Raze 58
OAP sectorielle commune de Rosey 61
OAP sectorielle commune de Scey-sur-Saône et Saint-Albin 63
OAP sectorielle commune de Soing Cubry Charentenay 77
OAP sectorielle commune de Traves 79
OAP sectorielle commune de Velle-le-Châtel 81

AVANT-PROPOS

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les P.L.U.i. contiennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comportent : « *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* »

L'article L151-7 du code de l'urbanisme donne des précisions quant au contenu de ses orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de :
« *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

À noter que le territoire communautaire n'est pas concerné par un SCOT approuvé. Pour autant, les orientations d'aménagement et de programmation ne comprennent pas de dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal (articles L. 141-16 et L. 141-17 du code de l'urbanisme). En effet, la délibération de prescription du PLUi date d'avril 2012 donc avant l'application de la loi ALUR. Avant la loi ALUR, le PLUi tient lieu de PLH même si l'EPCI comprend moins de 30 000 habitants et une ville de moins de 10 000 habitants. En conséquence le PLUi de la Communauté de Communes des Combes comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) habitat faisant partie du présent rapport.

La présente pièce comporte également des OAP sectorielles qui décrivent les principes d'aménagements de certaines zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone 1AU) du PLUi de la Communauté de Communes des Combes.

Il faut noter que pour toutes les zones à urbaniser présentées ci-après, sont toutes ouvertes à la construction car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des zones.

La portée juridique des OAP est prévue par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme) : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Notion de conformité et de compatibilité :

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution.
Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.
Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

CHAPITRE 1 : OAP HABITAT

PRÉAMBULE

Ayant engagé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avant la promulgation de la Loi Alur (délibération du 12 avril 2012), la Communauté de Communes des Combes (C3) a pris l'option d'achever la démarche d'élaboration de son document d'urbanisme dans le cadre de la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (loi ENE, dite Grenelle). Ce cadre impose pour le PLUi de valoir Programme Local de l'Habitat (PLH), tel que défini aux articles L.302-1 à L.302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Il convient toutefois de rappeler qu'à l'origine, l'outil PLH a été conçu pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, ou communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une ville de plus de 10 000 habitants (article L.302-1 du CCH).
L'espace communautaire des Combes n'atteint pas les seuils démographiques précités, limitant ainsi la portée du volet « Habitat » du PLUi ayant valeur de PLH. Celui-ci a été élaboré en tenant compte de ce contexte, notamment la présente OAP « Habitat ». Le manque de lisibilité budgétaire actuel des collectivités locales ou de leurs groupements, associé à des perspectives tout aussi peu lisibles de diverses politiques publiques en matière d'habitat et d'aménagement, ont également conduit à une certaine prudence quant au contenu opérationnel de l'OAP « Habitat ».

1. LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU VOLET « HABITAT » DU PLUi

Les objectifs et orientations stratégiques relatives à l'habitat sont exposés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plus particulièrement son **axe 1. « Pour un développement équilibré, garant du maintien de la dynamique territoriale »**. Nous en rappelons ici le cadre général, sachant que pour plus de détails il convient de se reporter aux pages 7 à 10 du PADD. Ce cadre général repose sur 2 objectifs généraux.

■ Objectif 1.1. : Poursuivre l'accueil de nouvelles populations, en répondant à leurs besoins

Cet objectif est décliné en 3 orientations stratégiques concernant la politique locale de l'habitat :

□ *Conforter la dynamique de la décennie 2000.*
Elle oriente quantitativement la politique locale de l'habitat, en visant un taux moyen annuel de croissance démographique de 0,8% / an, soit une augmentation d'environ 760 habitants sur les douze années du PLUi.

□ *Assurer une offre de logements adaptée aux besoins, en veillant à une diversité et une mixité sociale suffisante.*
Pour assoir sa stratégie démographique et atteindre son objectif de croissance, la communauté de communes entend prioritairement répondre à la demande sur le marché d'accession à la propriété « en individuel », qui correspond à la plus forte demande locale (neuf et occasion). Pour autant, elle souhaite faciliter les parcours résidentiels les plus complets possibles au sein même du territoire, en diversifiant l'offre :

- *développement de l'offre locative, dont conventionnée* : l'objectif est de tendre vers une production de logements locatifs de l'ordre d'un tiers de la production totale de nouveaux logements dont la moitié de logements conventionnés, soit ≈ 16% de la production totale ;
- *développement de l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite* : il s'agit de continuer à faciliter la production de petits logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, en donnant la priorité aux pôles qui n'ont pas encore été concernés par de telles opérations, ou dans lesquels l'offre y est encore insuffisante par rapport aux besoins. Ce développement pourra notamment s'inscrire dans le cadre du développement de l'offre conventionnée par les bailleurs sociaux.

□ *Maîtriser l'évolution de la vacance de logements.*
L'objectif fixé par le PADD est d'enrayer la tendance haussière de la vacance enregistrée localement depuis le début des années 2000 pour revenir à un taux de vacance de l'ordre de 8% à l'échéance du PLUi.

■ Objectif 1.2. : Assurer un développement équilibré en l'organisant autour des bassins de proximité.

Cet objectif oriente la territorialisation de la production des nouveaux logements sur la durée du PLUi en cherchant à conforter l'organisation communautaire actuelle en trois bassins de vie structurés autour de pôles de proximité : Scey-sur-Saône et Saint-Albin ; Noidans-le-Ferroux ; Mailley-et-Chazelot (pôle à renforcer). À noter que ces pôles sont eux-mêmes relayés par quelques communes également dotées d'équipements scolaires / périscolaires et quelques commerces générant des bassins d'hyper-proximité qui seront également confortés.

Le développement résidentiel se fera donc dans le respect de l'armature urbaine qui prévaut : maintien du poids respectif des résidences principales de chaque commune au sein de l'espace communautaire.

Ces objectifs et orientations de l'axe 1 du PADD sont par ailleurs complétés par d'autres dispositions générales de ce document stratégique concernant également la politique locale de l'habitat. Elles sont rappelées ci-après :

■ **Objectif 2.1. : Privilégier un urbanisme économe, respectueux de l'identité des villages** (cf. page 12 du PADD).

Cet objectif s'inscrit dans l'**axe 2 « Pour un aménagement et un urbanisme de qualité ».**

Il fixe, entre autres, les orientations générales du PLUi en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à savoir :

- l'urbanisation prioritaire des dents creuses en l'absence de contraintes ;

- la revalorisation des centres des villages (et centres-bourgs) de manière à favoriser le renouvellement urbain et la qualification des centres des villages (et centres-bourgs) ;

- des extensions en continuité avec l'enveloppe urbaine actuelle.

Il est renforcé par les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (cf. page 22 du PADD) qui, en matière de développement résidentiel, reposent sur le cumul des deux objectifs suivants :

- la limitation à 80% de la part de création de logements neufs induisant une consommation foncière nouvelle. Ainsi, les 20% restants devront se faire par travaux sur du bâti existant, par renouvellement urbain, densification de petites parcelles intégrées dans l'enveloppe urbaine existante ;

- la réduction de 20% de la consommation foncière moyenne par logement créé en construction nouvelle par rapport à la consommation moyenne constatée au cours des dix dernières années : 1 150 m2 contre 1 440m2 / logement.
  Cette consommation moyenne sera modulée en fonction du type de communes :
  . 950 m2 pour le bourg-centre principal ;
  . 1 050 m2 pour les 3 autres communes les plus peuplées ;
  . 1 250 m2 pour l'ensemble des autres communes.

2. LE PROGRAMME D'ACTIONS DU VOLET « HABITAT » DU PLUi

2.1. OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Au cours de la décennie 2000, l'espace communautaire des Combes a enregistré une croissance de population de l'ordre de 0,65% / an, bénéficiant de l'attractivité de son territoire (relative proximité de l'agglomération vésulienne, qualité du cadre de vie,…) dans un contexte général favorable à la périurbanisation. Cela a placé le territoire dans une situation intermédiaire entre les secteurs sous influence des grandes agglomérations régionales (Besançon, Belfort, Montbéliard) à très forte croissance, et les secteurs ruraux plus éloignés des pôles urbains haut-saônois ayant une situation beaucoup moins favorable.

Les élus considèrent que ce niveau de croissance a été obtenu sans réelle politique volontariste en matière d'accueil de nouvelles populations, d'où un choix stratégique d'un niveau de croissance légèrement supérieur sur la période du PLUi, période au cours de laquelle le territoire bénéficiera d'une politique de développement local plus évoluée. L'objectif visé est donc un taux moyen annuel de croissance démographique de 0,8% l'an, conduisant à un gain de population de l'ordre de 760 habitants à l'échéance du PLUi, soit environ 8 400 habitants.

Les perspectives de croissance démographique, ainsi qu'un scénario de taille moyenne de 2,07 personnes / ménage à l'échéance du PLUi, conduisent aux besoins suivants de logements liés à l'effet démographique.

	Besoin moyen annuel	Besoin total PLUi (12 ans)	Besoin total mi-parcours PLUi (6 ans)
Besoins liés à la croissance démographique	35	420	210
Besoins liés au desserrement des ménages	24	288	144
Besoins total lié à l'effet démographique	**59**	**708**	**354**

Pour ce qui concerne les besoins liés à l'évolution du parc existant :

- au regard de l'analyse rétrospective sur la structure et le fonctionnement du parc de logements, les besoins liés au renouvellement du parc sont négligés. À noter que l'application d'un taux de 0,1% à 0,2% du parc actuel, généralement admis pour des territoires analogues, aurait conduit à pondérer les besoins démographiques précités de 4 à 7 logements / an ;

- les besoins liés à l'évolution du parc de résidences secondaires ou logements occasionnels sont basés sur le prolongement de la tendance de réduction du nombre de cette catégorie de logements, amorcée au début des années 1990, avec un niveau de recul sur la durée du PLUi qui intègre le fait que le potentiel de mutation de ces logements est de plus en plus réduit. Dans ces conditions, le besoin est négatif, venant ainsi en déduction des besoins démographiques précités : - 5 logements / an ;

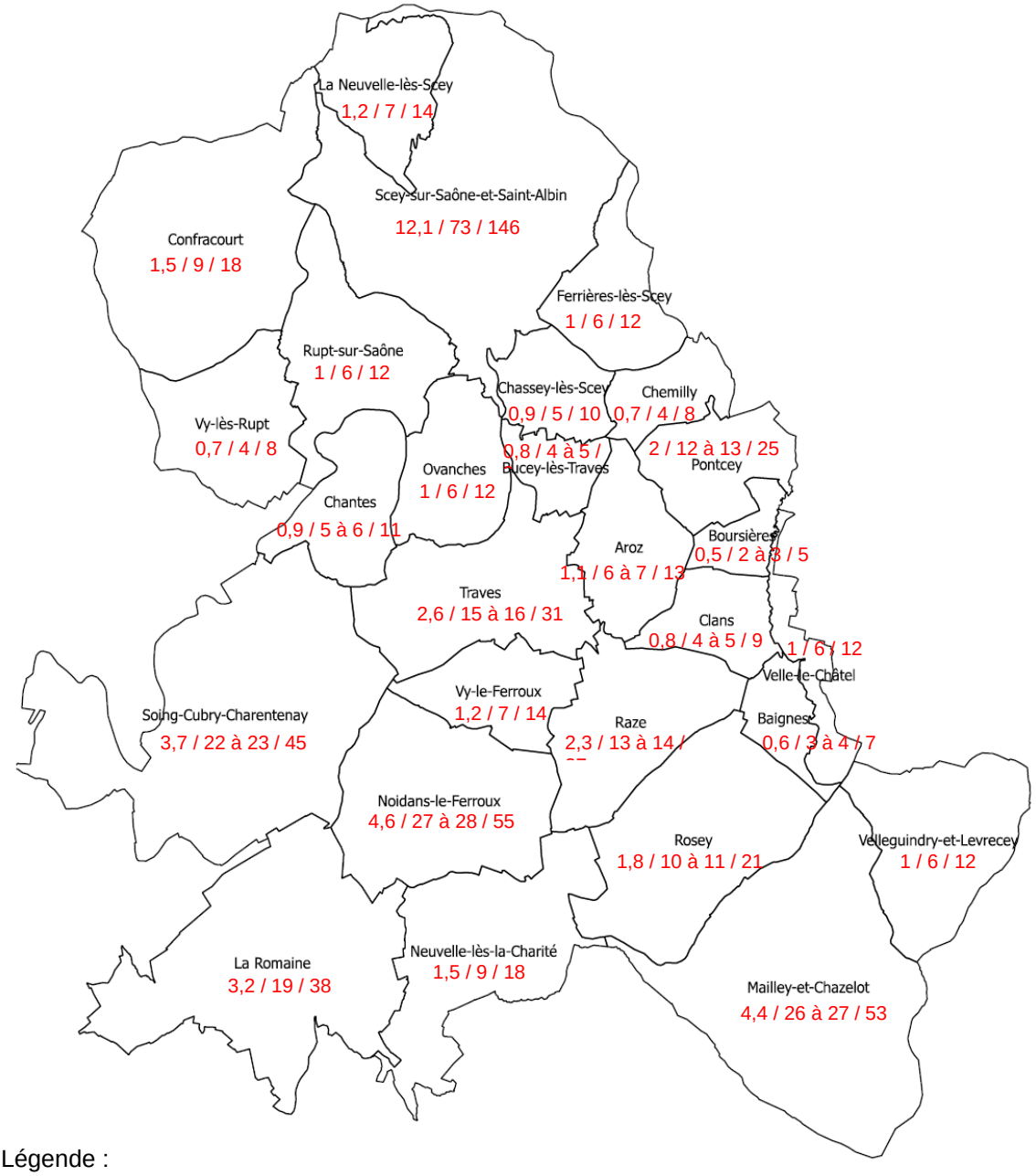
- les besoins liés à l'évolution du parc de logements vacants sont traités en page 27.

2.2. TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

La vie quotidienne des habitants de l'espace communautaire des Combes s'organise autour de 3 bassins de proximité structurés autour de pôles structurants : Scey-sur-Saône et Saint-Albin ; Noidans-le-Ferroux ; Mailley-et-Chazelot. Des bassins d'hyper-proximité organisés autour d'équipements scolaires / périscolaires et quelques commerces viennent renforcer le maillage territorial : Traves ; Soing-Cubry-Charentenay ; Raze.

Le PLUi entend conforter cette organisation, notamment en assurant un développement résidentiel équilibré à l'échelle du territoire, dans le respect le plus parfait possible de l'armature urbaine actuelle. Pour y parvenir, la territorialisation de la production des logements neufs sur la durée du PLUi est fondée sur le poids respectif du nombre de résidences principales de chaque commune au sein de l'espace communautaire. Ainsi, l'objectif est que chaque commune et donc chaque bassin de proximité et d'hyper-proximité puisse conserver son poids relatif à échéance du PLUi.
Ce principe de répartition conduit à la territorialisation globale de la production de logements neufs telle qu'illustrée sur la carte ci-après.

La production totale de logements neufs / PLUi



Légende :
N1 : production annuelle moyenne / N2 : production à mi-parcours (6 ans) / N3 : production à échéance du PLUi (12 ans).

2.3. AUTRES ACTIONS « HABITAT »

Cf. pages suivantes.

FICHE-ACTION 1 : POLITIQUE FONCIÈRE ET D'AMÉNAGEMENT

Constat et enjeux :

La Communauté de Communes des Combes conduit déjà une politique foncière (et immobilière) depuis 2010. Cette politique a été définie au regard des enjeux locaux de l'habitat identifiés dans le cadre des études préalables à la signature du contrat particulier « Habitat 2020 », avec le Conseil Général de la Haute-Saône devenu depuis Conseil Départemental de la Haute-Saône.
Elle a permis de dynamiser les marchés locaux de l'habitat, tout en assurant un meilleur équilibre de développement territorial qu'en l'absence d'initiative communautaire. Il apparait donc essentiel aux élus locaux de pouvoir la poursuivre au cours des prochaines années.

Objectifs :

- dynamiser la construction de logements neufs et ainsi contribuer au respect des objectifs démographiques affichés par la Communauté de Communes des Combes sur la durée du PLUi ;

- favoriser les opérations de renouvellement urbain et ainsi améliorer le cadre de vie global des villages et des bourgs.

Modalités :

La Communauté de Communes des Combes poursuivra sa politique foncière et d'aménagement au-delà du programme « Habitat 2020 », dans le cadre de deux grandes catégories d'opérations : la création de lotissements communautaires (ou procédures d'aménagement assimilées) ; le renouvellement urbain (voir fiche-action page 21). À noter que les lotissements sont de compétence communautaire à partir de 4 000 m2 de foncier à aménager. En dessous de ce seuil, ils restent de compétence communale. Toutefois, les opérations communautaires et communales sont conduites de façon concertée.

Pour ce qui concerne le volet dédié à la création ou l'extension des lotissements, la communauté de communes engagera 1 à 2 nouvelle(s) opération(s) / an, en fonction de l'état de commercialisation des opérations en cours. La programmation annuelle (ou biannuelle) sera fondée sur les 6 critères de priorisation suivants (délibération du 31 mai 2016) :

1. Maîtrise foncière communale ou intercommunale. Dans le cas d'une maitrise communale, le foncier sera transféré de plein droit à la C3 qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération.
2. Constructibilité du terrain au moment de la programmation.
3. Inscription du projet sous réserve que la totalité des parcelles commercialisées dans le cadre d'opérations d'aménagement antérieures, sous maîtrise d'ouvrage publique, soient vendues.
4. Programmation conjointe sur un secteur en tension et en secteur moins tendu.
5. Répartition de l'effort sur le territoire.
6. Ancienneté de la propriété du terrain par la collectivité.

À noter que seuls 6 lots restent disponibles sur les deux dernières opérations : 1 lot / 5 (2ème tranche) à Bucey-lès-Traves ; 5 lots / 11 à Baignes.

Programmation prioritaire (1er triennal 2017 / 2018-2020) :

- 2017-2018 (maîtrise d'ouvrage communautaire) : Scey-sur-Saône (tranche 2 / Hauts du Chanois) : 13 lots dont 2 destinés à la construction de 6 pavillons « Habitat 70 »
- 2019-2020 (maîtrise d'ouvrage communale) : Soing : 6 à 7 lots
- 2019 (maîtrise d'ouvrage communautaire) : Noidans-le-Ferroux : 10 lots
- 2019-2020 (maîtrise d'ouvrage communautaire) : Vy-le-Ferroux : 5 lots
- 2019-2020 (maîtrise d'ouvrage communale / Habitat 70) : Mailley-et-Chazelot : nombre de lots à préciser. Un emplacement réservé est prévu pour la construction de logements conventionnés par Habitat 70.
- 2019-2020 (maîtrise d'ouvrage communale) : Ferrières-lès-Scey : nombre de lots à préciser.

Programmation prioritaire (2ème triennal : 2021-2023) :

- Neuvelle-lès-la-Charité (maîtrise d'ouvrage communautaire) : 4 à 5 lots
- La Romaine / Vezet (maîtrise d'ouvrage communautaire) : 8 lots.

Les nouvelles acquisitions foncières se feront également sur la base d'une planification annuelle permettant de garantir le respect des objectifs de production visés (1 à 2 opération(s) / an en moyenne). En fonction des opportunités, des acquisitions pourront également être faites pour assurer des échanges et ainsi faciliter la mise en œuvre des opérations prioritaires.

Programmation prioritaire (1er triennal : 2017-2018-2020) :

- 2017-2018 (acquisitions communautaires) : Traves / 1 ha SAFER ;
- 2018-2020 (acquisitions communales) : Mailley / environ 1 ha.

Par ailleurs, le Droit de Préemption Urbain (DPU) sera institué sur l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser du PLUi, facilitant ainsi la mobilisation du foncier nécessaire à l'urbanisation des zones à enjeux considérées comme prioritaires en matière de nouvelles procédures d'aménagement ou de renouvellement urbain.

Partenariat(s) :

- Communes concernées
- Propriétaires fonciers
- Safer
- Aménageurs : maîtrise d'ouvrage déléguée

Échéancier :

- Durée du PLUi avec programmation prévisionnelle des aménagements par périodes triennales et engagements budgétaires annuels.

Financement(s) :

- Communauté de Communes des Combes.
- Communes.

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Acquisitions foncières communautaires par périodes triennales (ha).
- Nombre d'opérations d'aménagement par périodes triennales.
- Taux de commercialisation des lots disponibles par périodes triennales.
- Cartographie des opérations par périodes triennales.

FICHE-ACTION 2 : MAINTIEN D'UNE OFFRE LOCATIVE DIVERSIFIÉE NOTAMMENT CONVENTIONNÉE

Constat et enjeux :

Avec une part de résidences principales locatives de 20%, à comparer en moyenne à 37% dans l'aire urbaine de Vesoul et 29% en Haute-Saône en 2009 (statistiques de référence disponibles lors des analyses préliminaires du PLUi), cette catégorie de logements peut être considérée comme peu représentée au sein de l'espace communautaire des Combes. Ce constat vaut aussi bien pour le parc privé que pour le parc HLM (Habitation à Loyer Modéré), qui lui ne représente localement que 1,2% des résidences principales à la même date, contre 14,5% dans l'aire urbaine de Vesoul et 9,5% en Haute-Saône. Pour autant, cette faiblesse doit être relativisée, car les écarts avec des territoires comparables de la grande couronne vésulienne sont beaucoup plus réduits : 0 à 5 points pour l'ensemble du parc locatif ; 0,5 à 1,5 points pour le parc HLM. À noter qu'à côté des logements HLM, il existe un peu plus de 90 logements conventionnés communaux et intercommunaux (20) ou privés (73), ce qui conduit à un taux global de 4,3% de résidences principales conventionnées.

Le taux de progression du parc locatif a cependant été important au cours de la décennie 2000, mettant ainsi en évidence un besoin de renforcement de l'offre spécifique : + 27% de 1999 à 2009, contre + 11% dans l'aire urbaine de Vesoul et + 7,5% en Haute-Saône. En valeur absolue, cela correspond à un accroissement annuel d'environ 13 logements locatifs / an : 11 privés, communaux ou intercommunaux ; 2 HLM.

70% de l'offre est concentrée dans les trois pôles principaux : Scey-sur-Saône et Saint-Albin ; Noidans-le-Ferroux, Mailley-et-Chazelot et seulement 6 communes sur 27 ont un taux de résidences principales locatives supérieur à 20%

Au vu de ces éléments, le renforcement de l'offre locative, notamment conventionnée, apparait comme un enjeu important pour les prochaines années.

Objectifs :

Face au constat qui précède, les élus locaux souhaitent conforter la part relative de leur parc locatif, notamment conventionné, dans le droit fil de l'évolution enregistrée au cours de la décennie 2000.

Leur objectif affiché au PADD se veut volontairement ambitieux, visant un taux global de résidences principales locatives compris entre 22 et 23% à l'échéance du PLUi, dont un taux de 7 à 8% de résidences principales locatives conventionnées. Cela suggère la production suivante de logements locatifs :

- « production »[1] d'environ 18 résidences principales locatives / an, soit de l'ordre de 200 logements sur la durée du PLUi. Cet objectif politique ne se veut pas contraignant pour la mise en œuvre du PLUi ;

- « production »[2] de 10 à 12 logements locatifs conventionnés / an, soit de l'ordre de 120 à 140 logements sur la durée du PLUi.

[1] : la notion de production doit être interprétée en terme d'augmentation et non de construction, sachant que la progression du nombre de logements pourra être liée à : de la construction de nouveaux logements ; la création de nouveaux logements dans du bâti existant ; du conventionnement sans travaux (voir rubrique « modalités »).

L'objectif de progression du taux global de résidences principales locatives concerne l'ensemble des communes de l'espace communautaire. L'objectif de développement de l'offre des bailleurs sociaux donne quant à elle la priorité, toutefois sans exclusive, aux trois pôles structurants : Scey-sur-Saône et Saint-Albin ; Noidans-le-Ferroux ; Mailley-et-Chazelot (pôle à renforcer).

Modalités :

Pour atteindre ses objectifs, la C3 actionnera les différents leviers suivants :

1. Accompagnement des investissements des bailleurs sociaux :
Aide forfaitaire de 5 000 € par logement conventionné (social ou très social) créé par un bailleur social, portée à 10 000 € en secteur « îlot dégradé ». Le logement peut être créé soit en construction nouvelle, soit en acquisition-amélioration dans du bâti existant. La participation communautaire vient en complément des autres financements publics, notamment celle du Conseil Départemental de la Haute-Saône mobilisée dans le cadre du contrat territorial d'objectifs « Habitat 2020 » dont la C3 souhaite le prolongement au-delà de 2020. À noter que l'intervention communautaire peut être complétée par une intervention communale destinée à faciliter l'équilibre de l'opération réalisée :
- *Nombre de logements envisagés :* 3 à 4 / an (hors logements en résidence).
- *Programme prioritaires* : d'une manière générale la création de nouveaux logements sera concentrée sur les 3 pôles structurants de l'espace communautaire : Scey-sur-Saône et Saint-Albin ; Noidans-le-Ferroux ; Mailley-et-Chazelot. Le premier programme triennal donne la priorité aux pôles suivants :
  . Mailley : un emplacement réservé est prévu au PLUi ;
  . Scey-sur-Saône et Saint-Albin : opération de revalorisation du centre-bourg (ilot dégradé, réaménagement site anciennes forges et terrains attenants du site « Devaux ») ; nouveau lotissement en cours.

Deux critères pourront influencer ces priorités pour les programmes triennaux suivants :
- nécessité d'intégrer une telle programmation dans les opérations prioritaires de réhabilitation des centres-bourgs et villages (cf. action spécifique page 21) ;
- pression de la demande sociale auprès d'Habitat 70, en particulier dans les communes les plus proches de l'agglomération vésulienne : sollicitation du bailleur social.

2. Accompagnement des investisseurs privés :
Aide de 5% des travaux HT pris en compte par l'ANAH pour la création d'un logement conventionné (social ou très social) par un propriétaire bailleur privé. Le taux est porté à 10% pour la remise en marché d'un logement vacant depuis plus de 2 ans (voir action page 27). Il s'agit uniquement des créations en acquisition-amélioration ou amélioration seule. L'aide communautaire vient compléter les subventions accordées par l'ANAH en secteur non-programmé. Elle est abondée à la même hauteur par une subvention du Conseil Départemental de la Haute-Saône contractualisée dans le cadre « Habitat 2020 ».
- *Nombre de logements envisagés :* 3 à 4 / an.
- *Priorités de programmation :* sans objet.

3. Investissements propres de la C3 :
Face à la faiblesse de la production potentielle par les bailleurs sociaux, la C3 relancera sa politique de création de logements locatifs conduite de façon dynamique de 1997 à 2010, puis mise en suspend après cette date, notamment du fait d'autres priorités budgétaires et d'une interrogation sur le bien-fondé de l'exercice de cette compétence en place des organismes spécialisés et investisseurs privés. Elle assurera donc directement la maîtrise d'ouvrage des opérations, soit après acquisition foncière et/ou immobilière, soit mise à disposition par la commune concernée.
- *Nombre de logements envisagés :* 2 à 3 / an.
- *Priorités de programmation :* accompagnement de la mise en œuvre des mesures de réhabilitation des centres-bourgs et centres-villages (voir action spécifique page 21).

4. Information de la population sur les dispositifs en faveur de l'aide à l'investissement locatif privé :

Enfin, pour faciliter la réalisation des objectifs globaux d'augmentation de l'offre locative sur le territoire, la C3 améliorera son dispositif d'information sur les aides et avantages dont peuvent bénéficier les investisseurs privés dans le cadre de la réalisation d'investissements locatifs :

- rubrique « Habitat » du site Internet ;
- article dans le bulletin communautaire : 1 fois / an.

En complément de la promotion des aides communautaires explicitées au point n°2 ci-avant, l'accent sera mis sur :

- le conventionnement sans travaux ;
- la défiscalisation.

Partenariat(s) :

- Habitat 70 (éventuellement autres bailleurs sociaux)
- ANAH (Etat)
- Conseil Départemental de la Haute-Saône
- Conseil Régional de Bourgogne, Franche-Comté (ilots dégradés)
- SOLIHA
- ADIL
- Communes
- Propriétaires bailleurs privés
- Banques

Échéancier :

Durée du PLUi : ajustement des modalités d'intervention à chaque période triennale.

Financement(s) :

- C3 : voir rubrique « modalités ».
- Etat (financements logement social ; ANAH).
- Département.
- Région.
- Banques.

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Taux de résidences principales locatives dont conventionnées et HLM (loués vides) à mi-parcours et à échéance du PLUi.

- Nombre de logements créés par les bailleurs sociaux / an / période triennale.

- Nombre d'aides accordées aux propriétaires bailleurs privés pour la création de logements conventionnés / an / période triennale.

- Nombre de logements locatifs (conventionnés, non conventionnés) créés par la C3 / période triennale.

- Nombre de conventionnements sans travaux réalisés / période triennale.

FICHE-ACTION 3 : DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ADAPTÉ POUR LES PERSONNES ÂGÉES OU À MOBILITÉ RÉDUITE, AINSI QUE DE L'HÉBERGEMENT SPÉCIFIQUE

Constat et enjeux :

Avec un indice de jeunesse de 1,0 lors des analyses préliminaires du PLUi, soit comparable à celui du département de la Haute-Saône et de l'aire urbaine de Vesoul, la Communauté de Communes des Combes n'échappe pas au phénomène général de vieillissement de la population et, en particulier, une hausse non négligeable des personnes âgées de plus de 75 ans. Or, ce vieillissement induit des besoins de logement et d'hébergement spécifiques : logements de taille modérée, adapté à l'âge et les difficultés de mobilité ; services connexes ; hébergements spécifiques.

Face à ces besoins croissants, l'espace communautaire des Combes présente deux faiblesses :

- une faible proportion de petits logements et logements de taille modérée (1, 2 et 3 pièces : 8 points de moins que la moyenne départementale ; 13 points de moins que la moyenne de l'aire urbaine de Vesoul). C'est encore plus significatif pour la fraction locative de ce parc ;
- un foyer-logement créé en 1978 (15 logements), associé à la maison de retraite de Scey-sur-Saône et qui ne répond plus aux besoins, alors que l'EHPAD (64 lits) devra accroître sa capacité lors des prochaines années.

À noter que la Communauté de Communes des Combes a déjà conduit une politique de l'habitat en faveur des personnes âgées depuis 2010 :

- accompagnement de l'ANAH de 2010 à 2014 (OPAH) en matière « d'autonomie curative » : adaptation de 26 logements ;
- accompagnement de la création de logements intergénérationnels par Habitat 70 (bailleur social) : 6 logements à Noidans-le-Ferroux ; 3 logements à Pontcey, sur un programme de 10 logements sociaux.

Objectifs :

La Communauté de Communes des Combes et les communes associées souhaitent poursuivre la politique d'amélioration de l'offre de logements en faveur des personnes âgées pour répondre aux enjeux liés au vieillissement de leur population. Elles souhaitent également œuvrer pour faciliter le développement de l'offre d'hébergement spécifique. Elles se fixent donc pour objectifs :

- d'accroître le nombre de logements intergénérationnels (ou assimilés) sur la période du PLUi ;
- de renouveler / développer son offre de logements en résidence-autonomie (ex foyer-logements) ;
- de développer le nombre de places en maison de retraite sur cette même durée.

Modalités :

D'une manière générale, l'offre sera développée prioritairement dans les communes structurantes disposant de services de proximité permettant de répondre aux besoins des personnes âgées : Scey-sur-Saône et Saint-Albin ; Noidans-le-Ferroux ; Mailley-et-Chazelot.

Logements adaptés

La C3 continuera à accompagner la production de logements locatifs intergénérationnels par les bailleurs sociaux (Habitat 70, éventuellement autres), dans le cadre d'une programmation triennale concertée. Il pourra s'agir de programmes neufs ou dans le bâti existant.

Le premier programme triennal prévoit une production équilibrée entre les 3 pôles structurants précités : 5 à 6 logements / pôle. À noter qu'un emplacement réservé est prévu à Mailley-et-Chazelot pour développer cette offre dans le cadre d'un projet à vocation sociale plus globale.

Résidence autonomie / EHPAD

Le foyer-logement sera déplacé de la rue de la Croix de Pierre vers le parc de l'ancien musée du Costume dont la maîtrise foncière est déjà assurée par la commune de Scey-sur-Saône. La nouvelle résidence autonomie aura une capacité de 19 lits, contre 15 pour l'ancien établissement.

Ce déplacement permettra une extension de l'EHPAD, soit par réutilisation des locaux de l'ancien foyer-logements, soit en reconstruction après démolition (études en cours) : 10 lits minimum.

Divers

Deux communes ont actuellement des projets à même d'également améliorer l'offre de logement et d'hébergement pour les personnes âgées du secteur :

- Noidans-le-Ferroux : projet de Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie (MARPA). La commune dispose déjà de la maîtrise foncière des terrains en centre-bourg ;
- Vy-le-Ferroux : projet privé de 6 logements adaptés pour personnes âgées non dépendantes.

Partenariat(s) :

- Département de la Haute-Saône
- Communes concernées et CCAS
- Habitat 70 (ou autre bailleur social)
- Mutualité Sociale Agricole (MSA)
- Caisses de retraites

Échéancier :

- Logement adapté public : programmation / période triennale (voir priorités 2018-2020 / modalités).
- Création nouvelle Résidence Autonomie pour personnes âgées : 2018-2020.
- Extension EHPAD (Maison de retraite Saint-Joseph) : 2018-2020.
- MARPA de Noidans-le-Ferroux : à définir.

Financement(s) :

La production des logements intergénérationnels sous maîtrise d'ouvrage publique (bailleurs sociaux) pourra bénéficier des aides accordées par la C3 pour la création de logements conventionnés : 5 000 € / logement ; 10 000 € / logement en îlot dégradé.

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Nombre de logements intergénérationnels (ou assimilés) créés / périodes triennales.
- Date d'ouverture de la nouvelle résidence autonomie et capacité.
- Date d'ouverture des nouvelles places de l'EHPAD et nombre de places créées.
- Date d'ouverture de la MARPA de Noidans-le-Ferroux et capacité.

- Nombre total de lits EHPAD, foyer-logements, MARPA / 1 000 personnes de 75 ans et plus à mi-parcours puis à échéance du PLUi.

FICHE-ACTION 4 : REVALORISATION DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLAGES

Constat et enjeux :

L'auto-diagnostic réalisé en 2010 par la communauté de communes dans le cadre de la préparation de son contrat territorial d'objectifs « Habitat 2020 » a notamment permis de mettre l'accent sur un certain antagonisme des phénomènes de développement et d'aménagement enregistrés dans les villages tout au long des dernières décennies :

- des lotissements qui se créent en périphérie des villages ;
- des centres-villages qui se dévalorisent, principalement du fait : de la déprise d'anciens bâtiments à vocation agricole, voire artisanaux ou industriels dans certains bourgs ; de l'accroissement de la vacance de logements.

Face à ce constat, et sans vouloir réduire la dynamique de création de nouveaux lotissements jouant un rôle majeur dans le développement résidentiel du territoire, la communauté de communes a décidé de faire de la reconquête des centres-villages et centres-bourgs un enjeu local et, par conséquent, un axe de son contrat particulier « Habitat 2020 ».

Pour faciliter ses prises de décisions stratégiques et pré-opérationnelle, elle a réalisé un état des lieux exhaustif des centres-villages (et centres-bourgs) en 2012. Cette étude interne a été suivie de la mise en œuvre d'une politique communautaire spécifique.

Objectifs :

- maintenir un cadre urbain de qualité au sein de l'espace communautaire, de manière à garantir l'attractivité du territoire à long terme ;

- limiter les extensions urbaines, en facilitant la reconquête du bâti revalorisable de centre-village ou centre-bourg ou du foncier qui y est associé.

Modalités :

La Communauté de Communes des Combes a décidé de poursuivre sa politique initiée dans le cadre de la convention particulière « Habitat 2020 » qui la lie au Conseil Départemental de la Haute-Saône. Elle prend appui sur les 4 mesures suivantes :

- acquisition-réhabilitation, ou démolition/reconstruction du bâti dégradé : la maîtrise foncière et immobilière pourra être assurée directement par la communauté de communes, ou par la commune avant mise à disposition de la communauté de communes (à titre gracieux), afin qu'elle réalise les travaux de reconquête ;

- aide aux bailleurs publics pour la production de logements en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction de locaux vacants : voir action spécifique page 16 ;

- aide aux propriétaires privés qui réhabilitent des locaux vacants depuis plus de 2 ans (logements ou autres) : voir action spécifique page 27 ;

- aide aux économies d'énergie : voir action spécifique page 23.

Il est prévu d'engager une opération de réhabilitation par an, sauf opérations très lourdes pouvant se dérouler sur plusieurs exercices pour des raisons financières. Les études pré-opérationnelles réalisées ou en cours incitent à prévoir une programmation prioritaire sur les communes suivantes :

- bourg-centre de Scey-sur-Saône :
  . Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « bourg-centre » régional : dossier en cours ;
  . mise en œuvre des autres opérations s'inscrivant dans le programme de réaménagement du centre-bourg et des sites de l'ancienne scierie et de l'ancienne forge de Scey-sur-Saône et Saint-Albin ;

- Mailley-et-Chazelot :
  . étude expérimentale de programmation urbaine en cours.

- Noidans-le-Ferroux :
  . étude expérimentale de programmation urbaine en cours.

- Soing-Cubry-Charentenay :
  . étude expérimentale de programmation urbaine en cours.

- Raze :
  . étude expérimentale de programmation urbaine en cours.

Engagement du programme ayant fait l'objet d'une candidature (non retenue) à l'appel à projet national « VIF » villages innovants pour le futur.

À noter que de nouvelles priorités pourront être arrêtées sur la durée du PLUi, soit à partir de la réactualisation de l'état des lieux des centres-villages réalisé en 2012, soit à partir de nouvelles études de programmation urbaine.

Partenariat(s) :

- Europe
- Etat (dont ANAH)
- Région Bourgogne - Franche-Comté
- Département de la Haute-Saône
- Propriétaires concernés
- Habitat 70
- Soliha Vesoul
- Communes concernées
- Banques

Échéancier :

- achèvement des études expérimentales de programmation urbaine : 2018 ;

- mise en œuvre des mesures opérationnelles : durée du PLUi.

Financement(s) :

- C3 : à définir annuellement
- Europe
- Etat (dont ANAH)
- Région Bourgogne - Franche-Comté
- Département de la Haute-Saône
- Communes concernées
- Investisseurs privés

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Nombre d'opérations initiées / périodes triennales.
- Nombre d'immeubles réhabilités / opération et par périodes triennales.
- Nombre de logements neufs produits / opération et par périodes triennales.

FICHE-ACTION 5 : ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS L'HABITAT

Constat et enjeux :

Le territoire des Combes ne peut échapper à l'enjeu de maîtrise de la consommation et des dépenses énergétiques, notamment dans l'habitat. Conscients de cette situation qui ne peut devenir que plus prégnante lors des prochaines années, les élus de la communauté de communes souhaitent faciliter les travaux d'économies d'énergie dans l'habitat, dans le droit fil de la politique mise en œuvre de 2010 à 2013 dans le cadre de la dernière Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), puis relayée depuis dans le cadre du contrat territorial d'objectifs « Habitat 2020 » liant la C3 au Conseil Départemental de la Haute-Saône.

On rappellera qu'au cours des trois premières années d'OPAH [2010-2012], 37% des dossiers des propriétaires occupants, soit environ 35 logements ont été concernés par des aides aux économies d'énergie. Sur la quatrième année (2013), basée sur des objectifs « révisés », privilégiant ce type de travaux, ce sont 81% des dossiers des propriétaires occupants qui ont bénéficié des aides du dispositif « Habiter mieux », soit 37 logements, mettant ainsi en évidence des besoins locaux spécifiques. Plus récemment, de 2014 à 2016, ce sont 32 logements qui ont encore bénéficié d'aides à l'amélioration de l'efficacité énergétique dans l'habitat :

	2014	2015	2016	2014-2016
Habiter mieux	8	18	7	11 / an
Petites économies d'énergies	3	3	0	2 / an
TOTAL	11	21	7	13 / an

Objectifs :

- promouvoir globalement un parc immobilier plus économe en énergie ;

- faciliter les travaux d'économies d'énergie dans le parc ancien de l'espace communautaire pour que progressivement la part des logements aptes à répondre aux enjeux énergétiques de demain augmente ;

- lutter contre la précarité énergétique des ménages les plus modestes.

Modalités :

La Communauté de Communes des Combes maintiendra son dispositif d'aides aux économies d'énergie au cours des prochaines années. Il prend appui sur les deux dispositifs complémentaires suivants :

- « Habiter mieux » :

  La C3 continuera à accompagner le dispositif « Habiter mieux » (ou dispositif pouvant s'y substituer) dans les prochaines années : aide forfaitaire de 500 € par dossier, en complément des aides de l'ANAH et du Conseil Départemental de la Haute-Saône. Elle est cumulable avec : l'aide à la sortie de vacance ; l'aide au ravalement de façade, hors isolation par l'extérieur déjà considérée comme aide aux travaux d'économies d'énergie ; le PTZ ou Eco PTZ.

  Nombre de dossiers envisagés : 10 / an en moyenne.

- Petits travaux d'économies d'énergie :

  Cette aide vise à mieux répondre aux attentes de la population locale en facilitant les travaux d'économies d'énergie jugés intéressants, envisagés par certains propriétaires, mais qui ne peuvent s'inscrire dans le dispositif « Habiter mieux ».
  Les travaux subventionnables sont plafonnés à 10 000 € / dossier, avec un taux d'aide de 20% pour les ménages « à ressources modestes » et 25% pour les ménages « à ressources très modestes », d'après les plafonds de ressources de l'ANAH.

  Nombre de dossiers envisagés : 2 à 3 / an.

D'une manière générale pour l'ensemble des aides accordées par la C3 :
- le bâtiment doit être âgé de plus de 15 ans ;
- les propriétaires sont soumis aux plafonds de ressources ANAH ;
- la liste de référence des travaux éligibles et des performances énergétiques des matériaux est celle de l'ANAH.

Partenariat(s) :

- ANAH (Etat)
- Conseil Départemental de la Haute-Saône
- Opérateurs agréés « Habiter mieux »
- ADEME
- Maison des Energies de Franche-Comté

Échéancier :

Durée du PLUi, avec ajustement éventuel des modalités d'intervention à chaque période triennale, ou après modification des dispositifs supra-communautaires accompagnés par la C3.

Financement(s) :

- C3 : voir rubrique « modalités ».
- Etat : ANAH dont Aide à la Solidarité Énergétique (ASE).
- Conseil Départemental de la Haute-Saône.
- Conseil Régional (Effilogis).
- Prêt à Taux Zéro (PTZ) ou Eco PTZ.

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Nombre d'aides accordées / an / périodes triennales : « Habiter mieux » ; Petits travaux d'économies d'énergie.

FICHE-ACTION 6 : HABITAT INDIGNE / LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

Constat et enjeux :

Lors des études pré-opérationnelles de l'OPAH (2008), toutes les communes avaient été sensibilisées au thème du logement indigne. À cette occasion, un recensement des ménages potentiellement concernés avait été établi : 39 ménages identifiés à l'échelle de la communauté de communes. Suite à ce constat, des objectifs ambitieux ont été fixés pour l'OPAH en matière de logements indignes, infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) / sortie d'indécence, logements très dégradés :

- 12 dossiers « propriétaires occupants » sur les 4 années d'OPAH
- 16 dossiers « propriétaires bailleurs » sur les 4 années d'OPAH

} 28 dossiers au total

Sur les 3 premières années d'OPAH, les résultats ont été très décevants : 2 dossiers, seulement, soit de l'ordre de 10% de l'objectif atteint. Lors de la 4ème année, les résultats ont été améliorés, sans toutefois pouvoir dépasser 50% de l'objectif visé. Dans tous les cas, l'intervention financière de la C3 a été négligeable : pas de financement communautaire du dossier, ou taux de subvention négligeable au regard du coût des travaux réalisés (moins de 2%).
De 2014 à 2016, la C3 n'a participé qu'à un dossier grâce à la mobilisation de crédits « exceptionnels ».

Au vu de ces éléments, la lutte contre le mal logement apparait aux élus comme une problématique qui ne doit pas être négligée, mais dont la complexité réduit considérablement le potentiel, voire l'intérêt de l'intervention communautaire.

Objectifs :

- faciliter la lutte contre le mal logement organisée à l'échelon départemental.

À noter qu'aucun objectif quantitatif n'est affiché par la C3.

Modalités :

La C3 et ses communes associées faciliteront la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Ensemble contre le mal logement » en cours (2014-2017), ainsi que de tout programme équivalent à venir sur la durée du PLUi :

- participation au système de veille ;
- participation à la médiation avec les propriétaires ou locataires concernés ;
- participation au financement de certains dossiers nécessitant une intervention communautaire en complément des autres financements mobilisables : à titre exceptionnel.

Partenariat(s) :

- Etat, dont ANAH (y compris ASE)
- Conseil Départemental de la Haute-Saône
- CAF, MSA
- Comité de suivi et maître d'œuvre du PIG « Ensemble contre le mal logement »
- Communes

Échéancier :

Durée du PIG ou procédures de substitution au-delà de 2017.

Financement(s) :

- Communauté de Communes des Combes : crédits exceptionnels mobilisables en tant que de besoin après avis du bureau exécutif communautaire / dossier présenté par le maître d'œuvre du PIG.

- Autres partenaires financiers du PIG ou dispositif de substitution après 2017 : voir rubrique « Partenariat ».

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Nombre de signalements / an / périodes triennales dans le cadre du PIG et/ou dispositif de substitution post 2017.

- Nombre de dossiers / an / périodes triennales réalisés dans le cadre du PIG ou dispositif de substitution post 2017, dont dossiers nécessitant un financement communautaire.

FICHE-ACTION 7 : MAITRISE DU PHÉNOMÈNE DE VACANCE

Constat et enjeux :

Les analyses préliminaires du PLUi ont mis en évidence un taux de vacance INSEE de l'ordre de 8% en 2009 (environ 300 logements). Ce taux, légèrement inférieur à la moyenne départementale (8,6%), mais légèrement supérieur à celui de l'aire urbaine de Vesoul (7,2%) n'est pas apparu comme préoccupant lors des réflexions de l'élaboration du PADD, d'autant plus que l'analyse de la structure de la vacance a montré une extrême diversité territoriale et structurelle minimisant ainsi le potentiel de remise en marché à moyen terme. Les faibles résultats obtenus dans ce domaine dans le cadre de l'OPAH menée de [2010 à 2013], puis dans le cadre de la politique locale de l'habitat contractualisée avec le Conseil Départemental de la Haute-Saône viennent d'ailleurs conforter ce constat de faiblesse de l'action publique en la matière :

- OPAH : 3 sorties de vacance en 2010, soit 18% de l'objectif fixé dans la convention pluriannuelle initiale (17 logements / 4 ans). À noter que la sortie de vacance a été exclue des nouveaux objectifs révisés en 2011.
- Habitat « 2020 » 2014-2016 : 9 logements subventionnés sur la période (4 en 2014, 3 en 2015, 2 en 2016).

Toutefois, l'augmentation significative de la vacance enregistrée au sein de l'espace communautaire depuis le début de la décennie 2000, et qui semble se poursuivre en début de décennie 2010, incite les élus locaux à une certaine vigilance.

Objectifs :

- enrayer la hausse du nombre de logements vacants subie depuis le début des années 2000 ;

- faciliter la mise en œuvre de la stratégie de réhabilitation des centres-bourgs et centres-villages, initiée en 2010 dans le cadre « d'Habitat 2020 » ;

- contribuer à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels pour la production de nouveaux logements.

Modalités :

Aide communautaire en faveur de la sortie de vacance de logements. Le bâtiment concerné doit être achevé depuis plus de 15 ans et le logement vacant depuis plus de 2 ans.
Elle concerne à la fois les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.
Elle est de 5% du montant des travaux plafonnés à 80 000 € HT. Une majoration de 5% de l'aide est accordée aux ménages entant dans les catégories « modestes » et « très modestes », telles que définies par l'ANAH. L'aide communautaire est cumulable avec l'aide « Habiter mieux » : cumul des travaux de chaque catégorie dans la limite de leur plafond respectif.
Les travaux pris en compte sont ceux énoncés dans le règlement intérieur d'attribution des aides « C3 » à l'amélioration de l'habitat. Pour les propriétaires bailleur, il renvoie à la liste des travaux retenus par l'ANAH.

Propriétaires bailleurs (PB) :
Ils s'engagent à louer le logement aidé pour une durée minimale de 9 ans consécutifs. L'aide est accordée pour les logements conventionnés ou les logements à loyers libres. Dans le cas des logements conventionnés, l'aide communautaire est cumulable avec celles du Conseil Départemental et de l'ANAH. Dans ce cas, le montant des travaux subventionnables retenu est celui calculé par l'ANAH.

Propriétaires occupants (PO) :
Le bénéficiaire doit :
- soit occuper le logement aidé à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans, au plus tard dans le délai de 1 an après les justificatifs de travaux ;
- soit héberger un ménage aux ressources modestes pendant une durée minimale de 6 ans ;
- ou les ascendants ou descendants des propriétaires du bien pour lequel il a assumé la charge des travaux doivent occuper le logement à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum.

Nombre de dossiers envisagés (PB et PO) : 3 / ans.

Partenariat(s) :

- Etat : ANAH
- Conseil Départemental de la Haute-Saône
- Communes
- Services fiscaux
- Bailleurs sociaux
- Propriétaires privés
- ADIL

Échéancier :

Réexamen des dispositifs à chaque période triennale en vue de leur reconduction, avec ou sans adaptations.

Financement(s) :

- C3 : voir rubrique « modalités ».
- ANAH.
- Conseil Départemental de la Haute-Saône.
- Communes.
- Banques.

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Nombre de logements aidés / an / périodes triennales.

- Taux annuel de dossiers aidés / nombre de demandes enregistrées.

- Evolution annuelle du taux moyen de subventions accordées / travaux HT réalisés : aides communautaires et communales ; ensemble des aides publiques.

FICHE-ACTION 8 : LOGEMENTS DES JEUNES / RÉPONSE AUX BESOINS DES APPRENTIS ET STAGIAIRES

Constat et enjeux :

L'offre de logements « jeunes » de l'espace communautaire des Combes est essentiellement assurée par les logements locatifs de petite taille, notamment à loyer modéré. Or, les analyses préliminaires du PLUi ont montré que, localement, la faible proportion des résidences principales de 1, 2 et même 3 pièces, se cumulait avec un relativement faible taux de logements locatifs, dont HLM. Ces seuls éléments suffisent à considérer que des efforts méritent d'être faits pour globalement améliorer l'offre de logements des jeunes au sein du territoire des Combes. À noter toutefois que l'étude réalisée en 2010 par l'URHAJ de Franche Comté pour le compte du Conseil Départemental de la Haute-Saône (étude sur l'opportunité de promouvoir une offre « habitat jeune ») n'a pas mis en évidence de besoins particuliers au niveau de l'espace communautaire des Combes.

Les travaux de qualification du diagnostic ont, quant à eux, mis en évidence un besoin local plus ciblé en matière de logement des jeunes : besoin de petits logements locatifs permettant d'accueillir les apprentis ou stagiaires dans les deux principaux pôles d'emploi : Scey-sur-Saône et Saint-Albin ; Noidans-le-Ferroux.

Objectifs :

- Faciliter l'accueil des jeunes, notamment des jeunes ménages au sein du territoire.

- Répondre aux besoins spécifiques de logement des jeunes apprentis et stagiaires accueillis dans les entreprises locales.

Modalités :

Pour globalement faciliter l'accueil des jeunes, notamment des jeunes ménages au sein du territoire, la C3 y fera progresser l'offre locative, dont conventionnée, notamment les petits logements (voir action page 15).

Pour répondre aux besoins plus spécifiques des apprentis et stagiaires accueillis dans les entreprises locales, elle créera 3 à 4 logements destinés à répondre aux demandes régulièrement formulées, soit par les jeunes, soit par les chefs d'entreprises les accueillant :

- 3 logements meublés communaux à Scey-sur-Saône et Saint-Albin (studio ou T1 meublés) : réaménagement ancien logement de fonction de l'école, actuellement vacant ;
- 1 logement communal à Noidans-le-Ferroux (studio) : cure.

Partenariat(s) :

- Etat
- Conseil Départemental de la Haute-Saône
- CCAS de Scey-sur-Saône et Saint-Albin
- CAF de Haute-Saône
- Entreprises locales
- Organismes consulaires de Haute-Saône

Échéancier :

- Scey-sur-Saône et Saint-Albin : 2018
- Noidans-le-Ferroux : à définir

Financement(s) :

- C3 et communes
- Conseil Départemental de la Haute-Saône
- Banques

Indicateurs de suivi et évaluation :

- Nombre de petits logements meublés créés à Scey-sur-Saône et Saint-Albin ainsi qu'à Noidans-le-Ferroux.

- Nombre annuel de demandes de logements spécifiques enregistrées à la C3 ou dans les 2 communes concernées.

- Taux d'occupation annuel des logements créés, dont « pourcentage » / apprentis ou stagiaires.

FICHE-ACTION 9 : RÉNOVATION DES FAÇADES

Constat et enjeux :

Face à la dégradation progressive du bâti des parties anciennes des bourgs et des villages, les élus de la C3 ont souhaité promouvoir les travaux de rénovation des façades visibles des immeubles. Ils ont donc profité de l'animation de l'OPAH conduite de 2010 à 2013 pour mener une politique intercommunale spécifique, avec les résultats suivants sur les 4 années :

- 43 immeubles concernés pour un montant d'environ 550 000 € de travaux subventionnés à hauteur d'environ 40 000 € par la C3.

Face à un objectif atteint à 100% et une politique jugée intéressante, les élus ont ensuite décidé de poursuivre leur action après l'OPAH, avec les résultats suivants :

- 15 immeubles concernés sur la période 2014-2016 : 3 en 2014 ; 5 en 2015 ; 7 en 2016.

Aujourd'hui, la politique connait encore un franc succès du fait de l'importance des efforts qui restent à consentir dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti ancien.

Objectifs :

- Renforcer l'attractivité du territoire.

- Améliorer le cadre urbain, plus particulièrement des centres anciens des villages et des bourgs.

Modalités :

L'aide communautaire concerne tous types de bâtiments (non exclusive des locaux à usage d'habitation), mais seules les façades visibles depuis une voie publique sont éligibles.

L'aide est de 25% d'un montant de travaux plafonné à 4 000 € HT par bâtiment.

Un bâtiment ne peut bénéficier que d'une seule aide, même s'il abrite plusieurs logements ou s'il est partagé entre plusieurs usages. Les murettes ne sont pas éligibles. Les travaux d'isolation par l'extérieur sont financés au titre des aides en faveur des économies d'énergie, non cumulables avec les aides à la rénovation de façades. Par contre, l'aide à la rénovation de façade est cumulable avec les autres travaux d'économies d'énergie, y compris ceux s'inscrivant dans le dispositif « Habiter mieux ». Elle n'est pas cumulable avec l'aide à la sortie de vacance. Le propriétaire bénéficiaire n'est pas soumis à conditions de ressources.

Nombre de dossiers envisagés : 5 / an.

Partenariat(s) :

- Communes.
- Propriétaires concernés.

Échéancier :

Durée du PLUi, avec possibilité d'adaptation du dispositif après le bilan réalisé pour chaque période triennale.

Financement(s) :

Voir rubrique « modalités » ci-dessus.

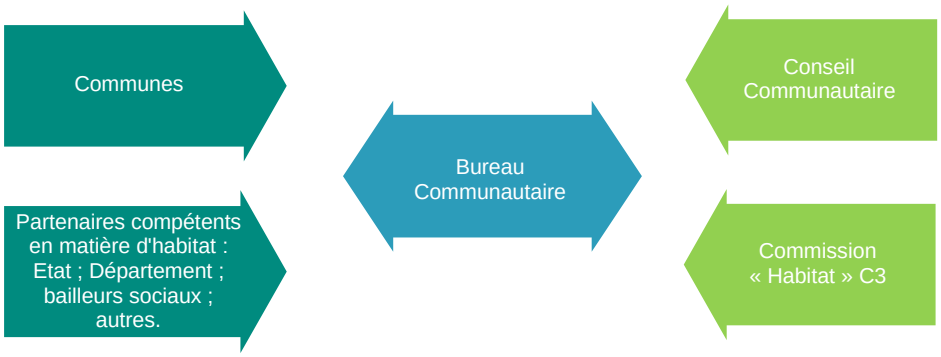
Indicateurs de suivi et évaluation :

- Nombre de dossiers financés / an / périodes triennales.

- Evolution du taux moyen annuel de subventions accordées par la C3 / total des travaux réalisés.

2.4. PILOTAGE, SUIVI ET ÉVALUATION DU VOLET « HABITAT » DU PLUI

Le pilotage du volet "Habitat" de PLUi sera assuré de façon partenariale dans le cadre de l'organisation suivante :



Le suivi et l'évaluation du volet "Habitat" du PLUi, ayant valeur de PLH, sont régis par :

- les articles L.153-28 et L.153-29 du nouveau Code de l'Urbanisme qui se substituent à l'article L.123-12-1 du même code, abrogé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, article 12 ;
- les articles L.302-1 à L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Ils seront donc conduits conformément à ce cadre législatif de la façon suivante :

- bilan annuel présenté au Conseil Communautaire ;
- bilan triennal au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du CCH qui sera transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Le premier bilan sera réalisé au plus tard 3 ans après l'approbation du PLUi. Il sera reconduit tous les 3 ans dès lors que le PLUi n'aura pas été mis en révision ;
- évaluation des résultats de l'application du volet "Habitat" (toujours au regard de l'article L.302-1 du CCH) 6 ans après l'approbation du PLUi. Contrairement au bilan triennal précité, cette évaluation s'intègre dans celle du PLUi dans son ensemble. Le conseil communautaire procède à une analyse des résultats de l'application de celui-ci, notamment au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Cette analyse donne lieu à une délibération du conseil communautaire sur l'opportunité de réviser le PLUi. Elle est transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat, au même titre que le bilan triennal. À noter que celle-ci peut demander les modifications qu'elle estime nécessaires d'apporter au plan lorsque celui-ci ne répond pas aux objectifs définis à l'article L.302-2 du CCH.

Pour que le suivi et l'évaluation du volet "Habitat" puissent être conduit de façon satisfaisante, ils doivent prendre appui sur un dispositif d'observation qui porte notamment sur :

- la conjoncture du marché ;
- le suivi de la demande de logements locatifs notamment sociaux ;
- les évolutions des parcs locatifs social et privé.

Cette observation locale sera assurée par les services de la C3, en concertation avec ses principaux partenaires institutionnels compétents en matière d'habitat, les communes membres et le Syndicat Mixte du Pays de Vesoul Val de Saône, ayant en charge l'élaboration et la mise en œuvre du SCOT :

- synthèse triennale des éléments généraux de cadrage du contexte local de l'habitat, restitués dans leur environnement général (dynamiques) : marchés ; demande / offre en particulier à caractère social et spécifique (personnes âgées, jeunes, personnes les plus défavorisées) ;
- tableau de bord des indicateurs de suivi et d'évaluation figurant dans le présent document (fiches-actions), mis à jour annuellement.

CHAPITRE 2 : OAP SECTORIELLES

OAP SECTORIELLE COMMUNE DE BOURSIÈRES

1. Localisation de la zone et justification de la zone :

Cette zone est localisée au Nord du village. Elle est située en bordure de la rue des Patis et possède une superficie de 0,18 ha. Ce secteur est zoné 1AU et 1AUi. La partie inondable ne supportera que l'accès à la zone 1AU vers l'arrière (les hauteurs d'eau dans cette zone inondable sont faibles).



Cette zone correspond à une prairie mésophile. Elle ne recèle aucune sensibilité environnementale (absence de zone humide notamment).
Cette zone constitue la seule zone 1AU du territoire de Boursières. Son urbanisation permet toujours d'accéder à l'îlot agricole à l'ouest par la parcelle 21.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.
Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- Objectif 1 : créer un accès unique en double sens pour la zone tout en tenant compte de la nature inondable des terrains.

. Principe à respecter 1 : le secteur 1AUi ne pourra accueillir qu'une voirie en double sens. Toutes les constructions y sont interdites. La transparence hydraulique maximale de cette voirie devra être recherchée par une étude spécifique.

- Objectif 2 : assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. Principe à respecter 2 : la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Objectif 3 : respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. Principe à respecter 3 : la zone 1AU comportera au minimum 2 logements.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

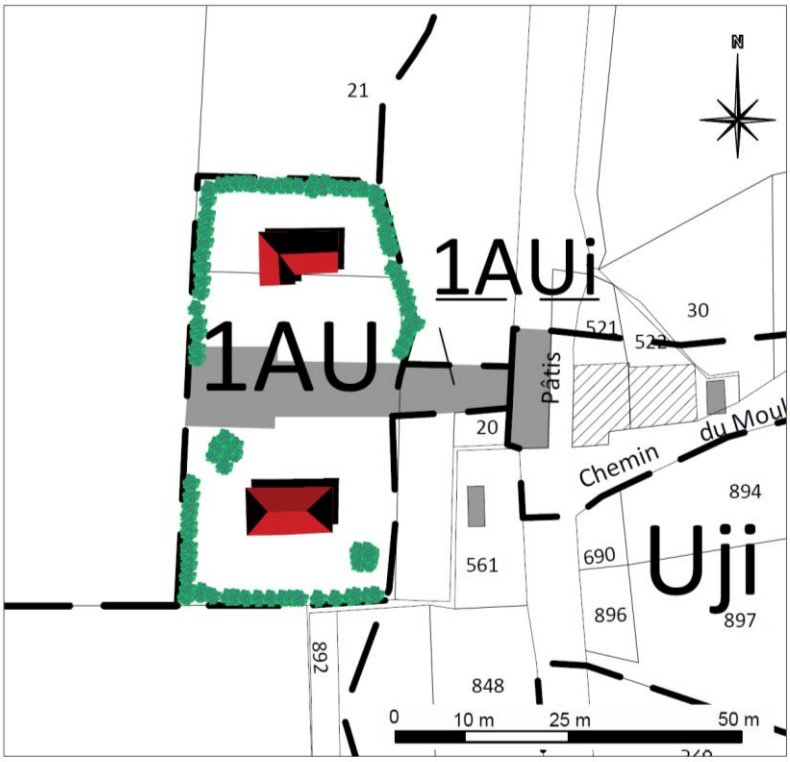
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

BOURSIERES

-

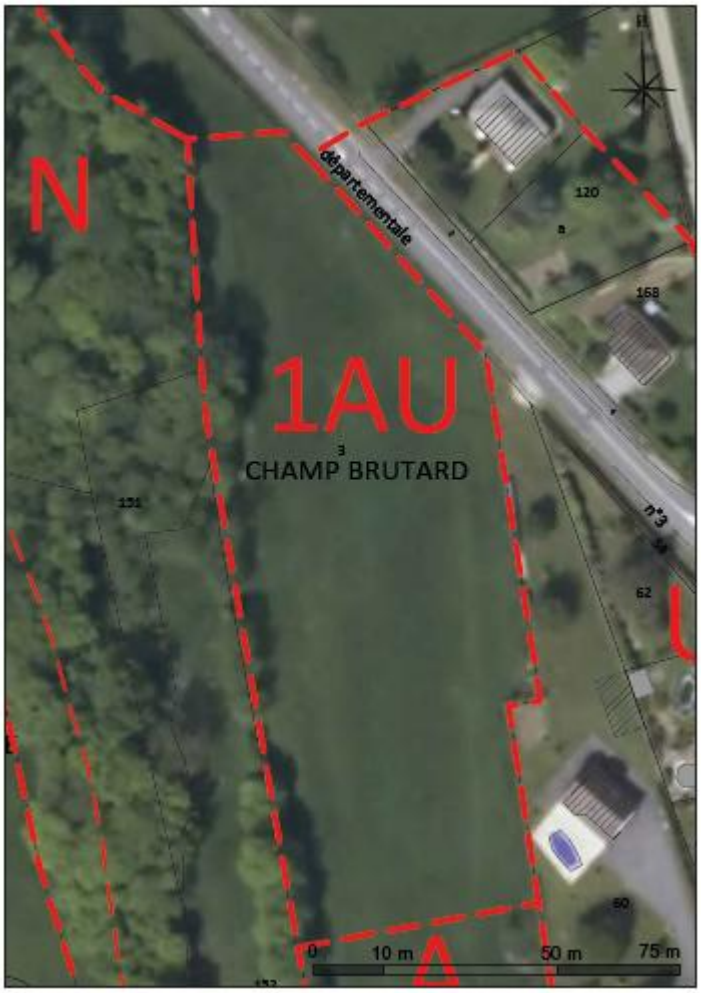
Zones 1AU et 1AUi



OAP SECTORIELLE COMMUNE DE CHASSEY-LÈS-SCEY

1. Localisation de la zone :

Cette parcelle est localisée au nord du village en bordure de la RD 3. Elle possède une superficie de 0,5 ha et est occupée par une prairie de fauche. Le secteur n'est pas humide et ne comporte aucun élément arbustif ou arboré.



La zone ne fait l'objet d'aucun enjeu environnemental (absence de zone humide notamment).

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.
Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics en limite parcellaire du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.
Ces équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle est donc classée 1AU.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** respecter la densité imposée par le PADD afin de limiter la consommation du foncier. Compte tenu de la taille de cette zone, elle devrait accueillir 6 logements minimum.

. Principe à respecter 1 : la parcelle comportera 6 logements minimum.

- **Objectif** 2 : sécuriser les accès et assurer une desserte cohérente de la zone tout en permettant l'accès au reste de l'îlot agricole au sud.

. Principe à respecter 2 : la voirie d'accès permettra à son extrémité l'accès au reste de l'îlot agricole.

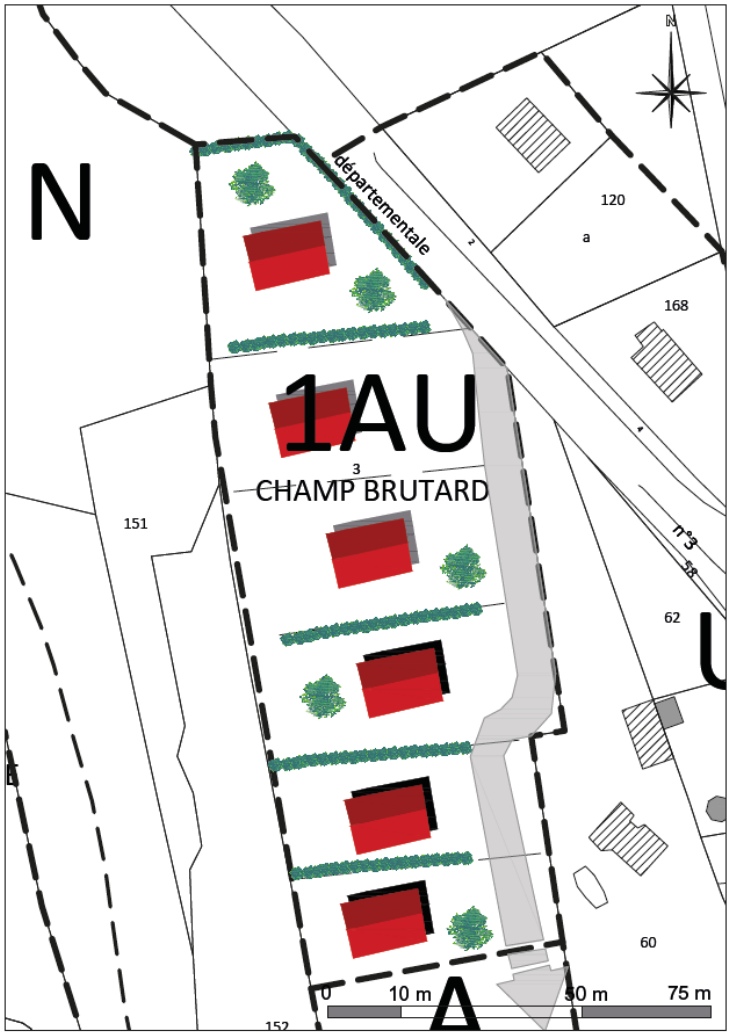
Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

CHASSEY-LES-SCEY

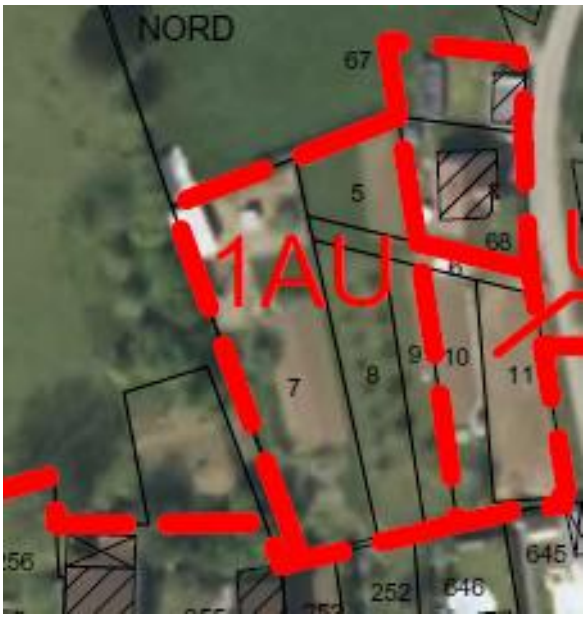
Zone 1AU - Champ Brutard



OAP SECTORIELLE COMMUNE DE CLANS

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée au nord du village et possède une superficie de 0,22 ha. Elle est occupée par des parcelles en friche et par des jardins. Ce secteur est zoné en 1AU et est desservi par un emplacement réservé au bénéfice de la commune qui aboutit à la rue de la Corvée qui comporte les réseaux.



Cette zone correspond à un secteur de friches et de jardins. Elle ne recèle aucune richesse environnementale particulière (absence de zone humide notamment).
Cette zone constitue la seule zone 1AU du territoire de Boursières. Son urbanisation permet toujours d'accéder vers l'îlot agricole à l'ouest par la parcelle 67. Elle est accessible par l'emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la zone U adjacente.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** assurer un aménagement cohérent et global de la zone.

. **Principe à respecter 1 :** la zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Objectif 2 :** respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. **Principe à respecter 2 :** la zone 1AU comportera au minimum 2 logements.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

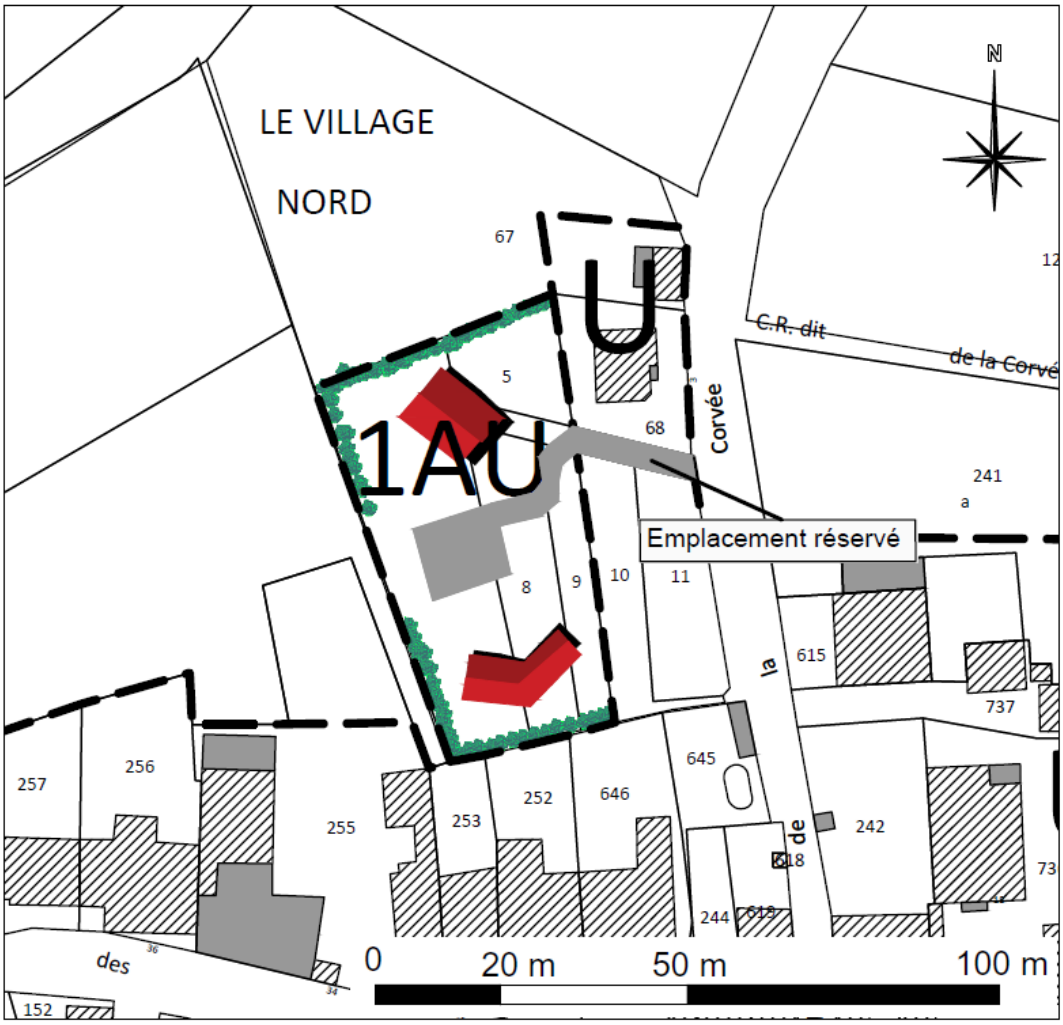
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

CLANS

-

Zone 1AU



OAP SECTORIELLE COMMUNE DE FERRIÈRES-LÈS-SCEY

1. Localisation de la zone :

Cette zone de maîtrise foncière communale possède une superficie de 0,6 ha. Elle est localisée à l'est du village en bordure de la rue principale. Cette dernière comporte l'ensemble des réseaux publics.



La zone est occupée par une prairie de fauche mésophile et par une pelouse artificielle. Le secteur constitue une dent creuse dans l'urbanisation actuelle. La zone n'est pas humide.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. La commune en possède la maîtrise foncière et elle dispose de l'ensemble des réseaux : elle est donc classée Uoap.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. Principe à respecter 2 : la zone Uoap comportera au minimum 6 logements.

- **Objectif 2 :** assurer une desserte cohérente de la zone

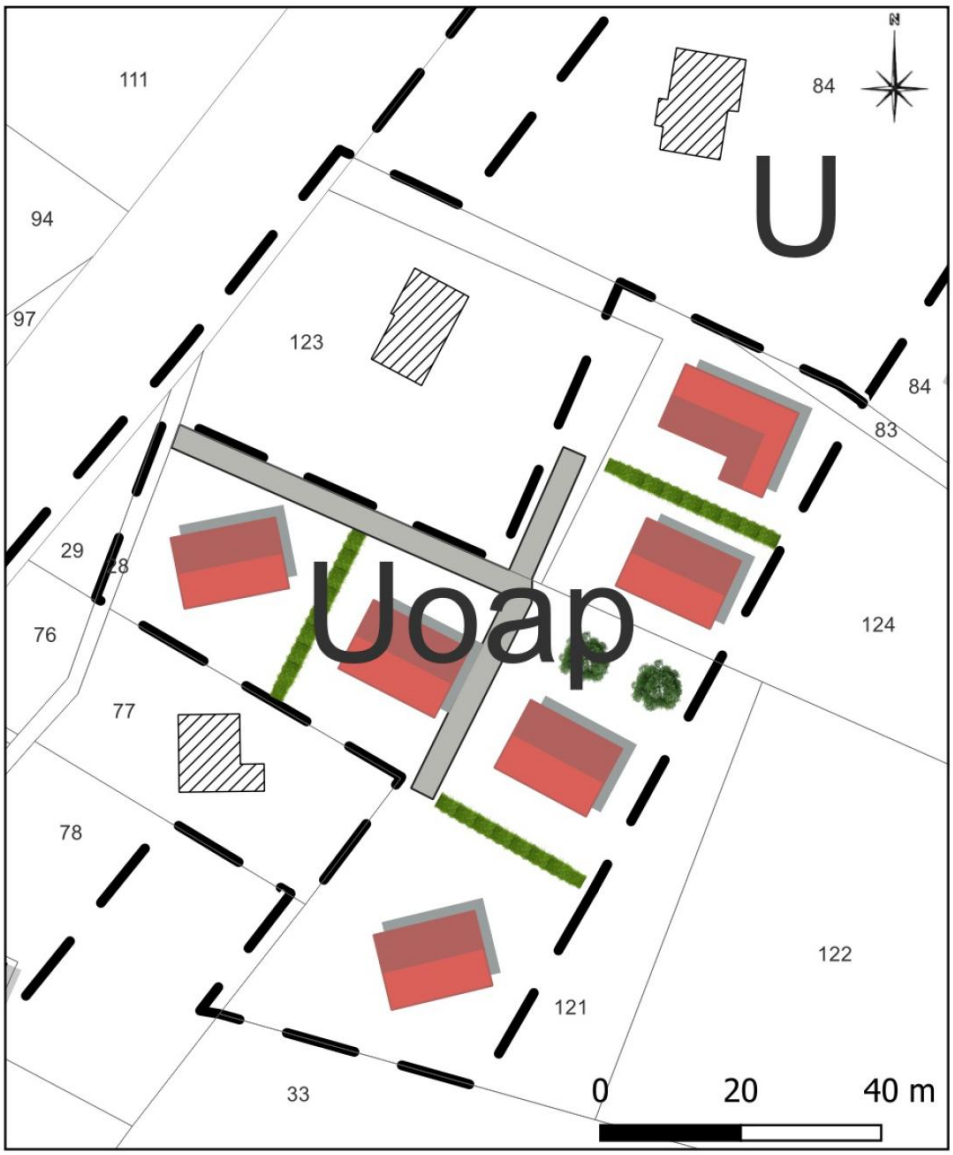
. Principe à respecter 2 : La voirie de desserte se branchera sur la route de Port-sur-Saône par un accès unique comme représenté sur le plan ci-après.

Le plan ci-joint présente un aménagement possible de la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ferrières-les-Scey

Zone Uoap



OAP SECTORIELLE COMMUNE DE LA ROMAINE

Greucourt :

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée au nord-ouest du village de Greucourt, en bordure de la rue des Vignes qui comporte tous les réseaux. Cette zone classée 1AU possède une superficie de 0,13 ha. Elle est occupée par une pâture mésophile.



Elle ne recèle aucune richesse environnementale particulière (absence de zone humide notamment).
Cette zone constitue la seule zone 1AU du village de Boursière. Son urbanisation permet toujours d'accéder vers l'îlot agricole par l'ouest. Cet îlot agricole est amputé d'une faible surface.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** assurer un accès sécurisé à la zone.

. **Principe à respecter 1 :** un seul accès est autorisé conformément au plan ci-après.

- **Objectif 2 :** Assurer une bonne insertion paysagère.

. **Principe à respecter 2 :** des haies mixtes composées d'essences buissonnantes et d'espèces arborées seront implantées en limite de zone. Les essences seront des essences locales constituées de 20% maximum d'essences à feuilles persistantes.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

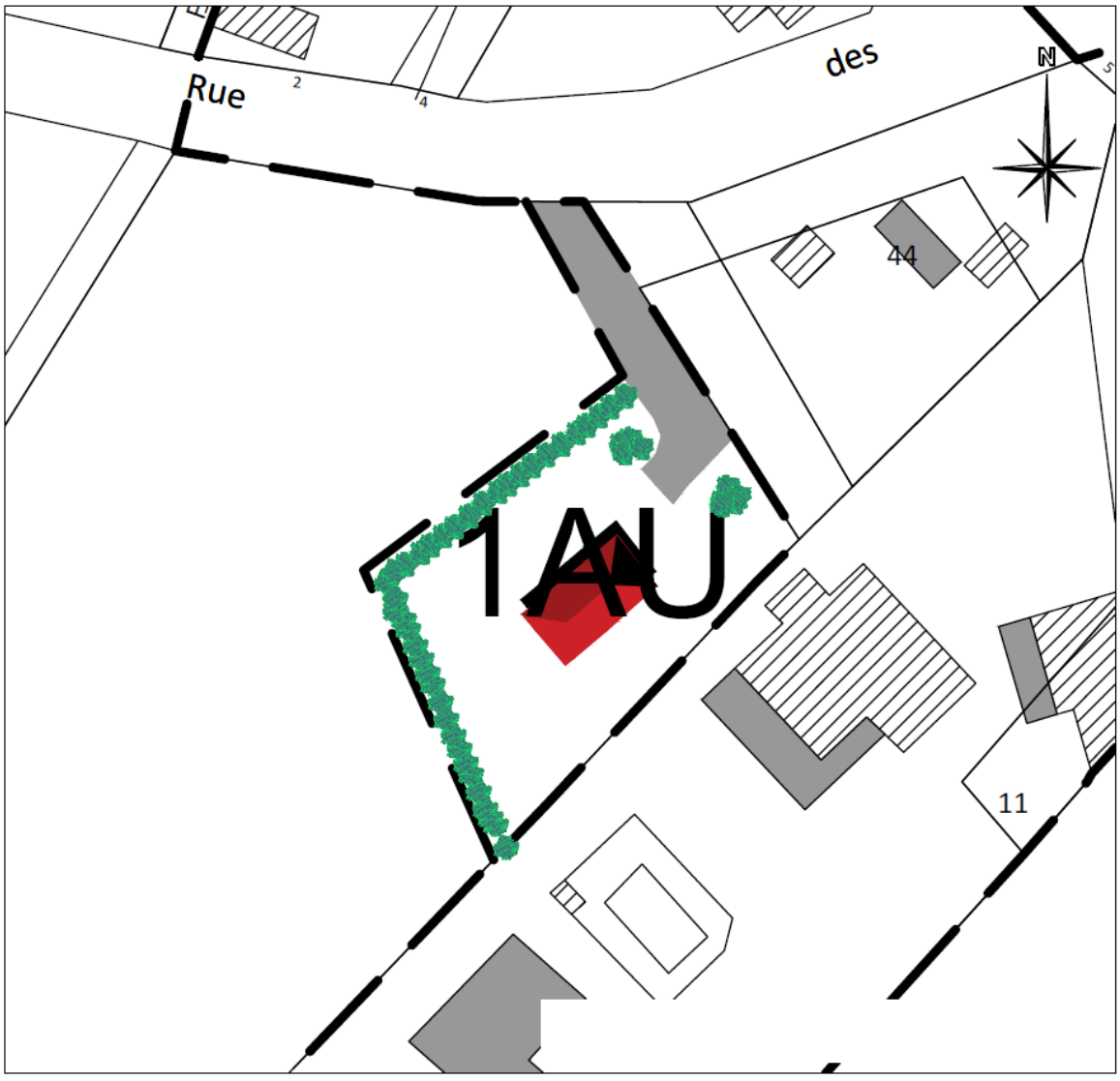
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

LA ROMAINE

-

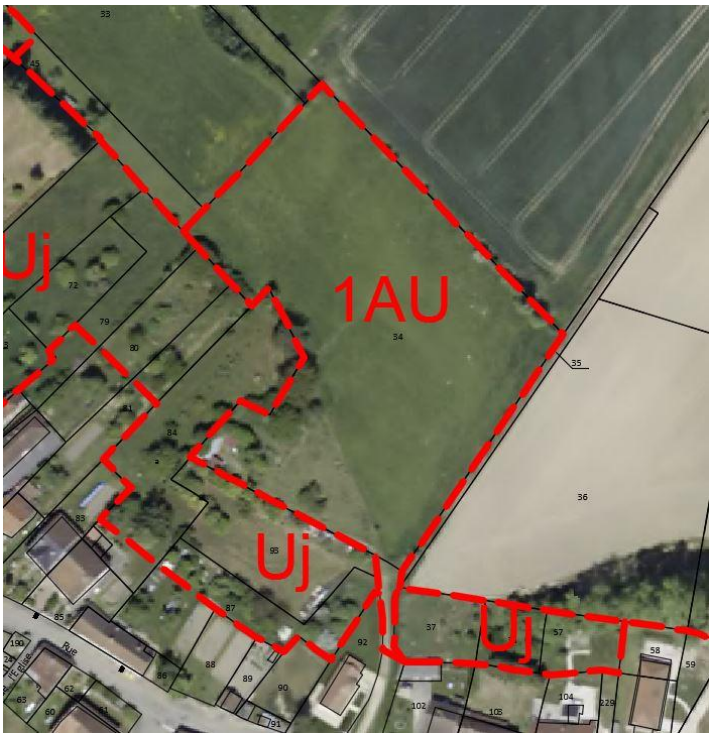
Zones 1AU - Greucourt



Vezet :

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée au nord du village de Vezet et possède une superficie de 1 ha. Elle est desservie par un chemin communal qui sera équipé en réseau par la commune. La zone appartient en totalité à la commune et ne possède aucune sensibilité environnementale particulière.



L'îlot agricole continuera à être desservi par le chemin existant mais aussi par l'ouest (rue de l'Ermitage).

***2. Vocation de la zone* :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** assurer un aménagement d'ensemble cohérent de la zone.

. **Principe à respecter 1 :** la zone pourra être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette dernière pourra néanmoins comporter plusieurs tranches.

- **Objectif 2 :** respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. **Principe à respecter 2 :** la zone 1AU comportera au minimum 8 logements.

- Objectif 3 : Assurer une bonne insertion paysagère.

. Principe à respecter 3 : La limite nord de la zone sera planter de vergers qui rappelleront la trame existante et marqueront la nouvelle limite urbaine.

- Objectif 4 : Assurer une desserte cohérente de la zone et préserver les possibilités d'extension en direction de l'est vers la rue de l'Ermitage.

. Principe à respecter 4 : La voie de bouclage comportera à son extrémité une aire de retournement suffisamment vaste pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Le prolongement en direction de l'est devra être préservé.

- Objectif 5 : Continuer à desservir les parcelles agricoles au nord immédiat

. Principe à respecter 5 : Le chemin existant sera élargi afin de permettre la circulation aisée des VL et des engins agricoles. Cet élargissement aura lieu du côté ouest c'est-à-dire dans la zone 1AU.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

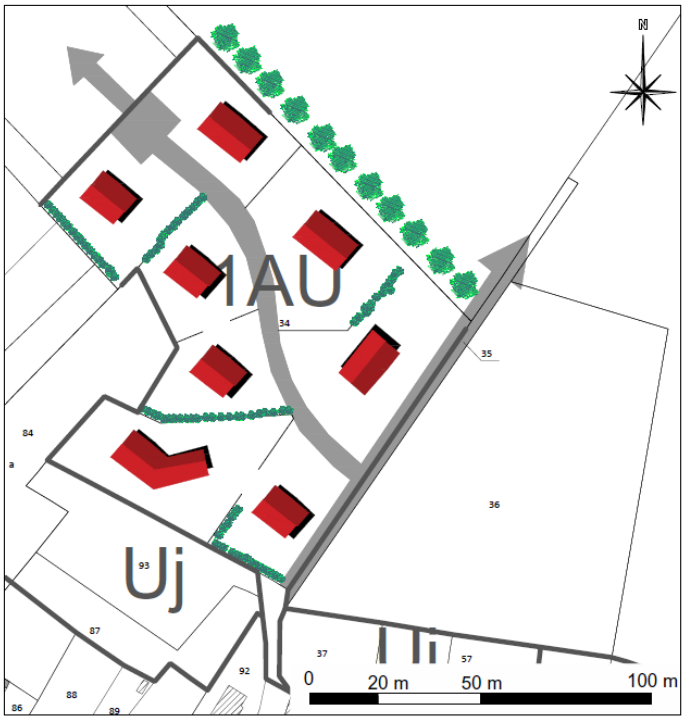
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

LA ROMAINE

-

Zone 1AU - Vezet



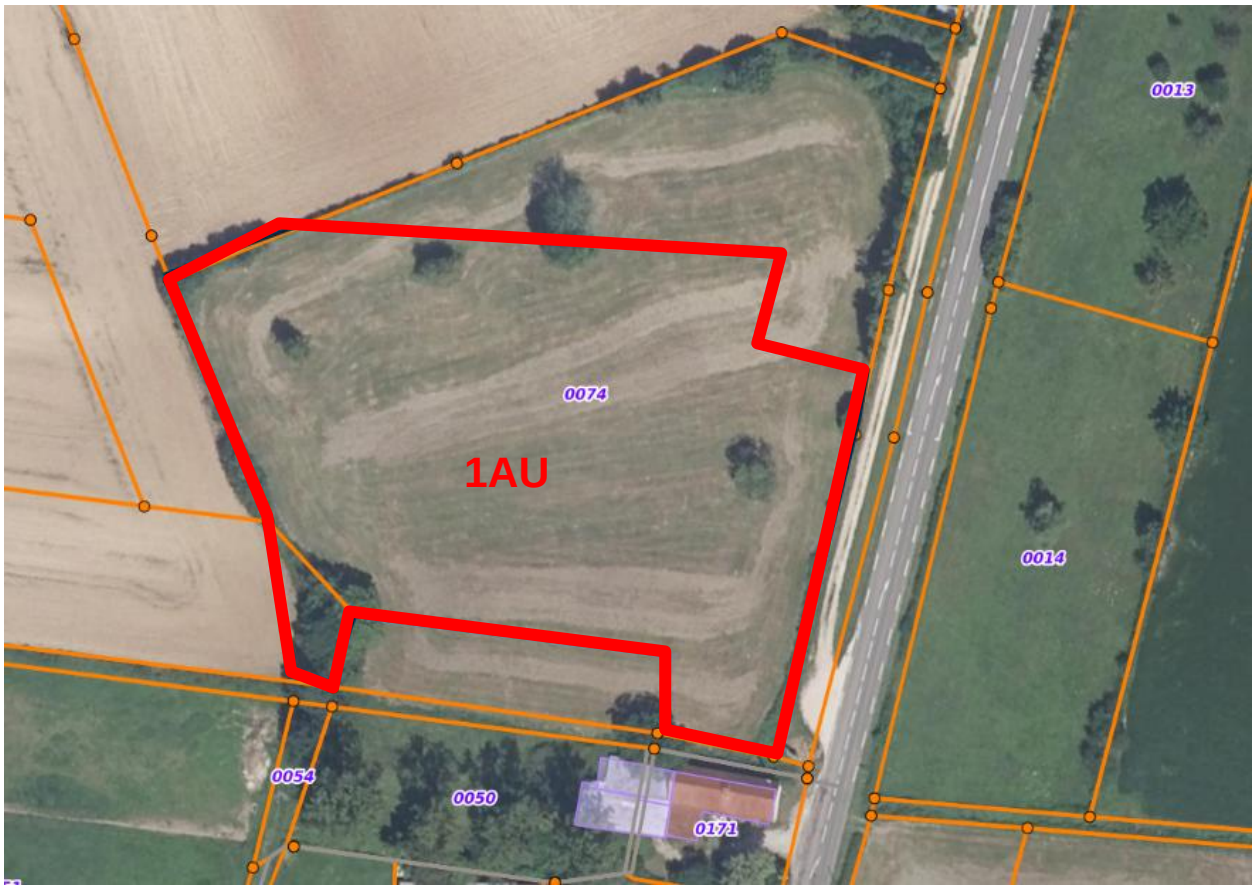
OAP SECTORIELLE COMMUNE DE NEUVELLE-LÈS-LA-CHARITÉ

1. Localisation de la zone :

Cette zone d'une superficie de 0,7 ha et située au nord du village, en bordure de la RD 3. La zone n'est toutefois pas directement desservie par la RD 3 mais par un chemin latéral. Elle est zonée 1AU et correspond à une prairie de fauche mésophile. Elle ne présente pas d'enjeu environnemental.

Le décrochement en limite sur de la zone a été réalisé afin de respecter le périmètre de réciprocité agricole.

Le décrochement en limite nord de la zone correspond à une zone humide qui est exclue de la zone 1AU.



Il s'agit de la seule zone 1AU du village. La desserte de l'espace agricole reste possible par le chemin latéral.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** sécuriser l'accès à la zone tout en permettant la continuité de la desserte agricole.

. **Principe à respecter 1 :** les accès véhicules directs sur le chemin sont interdits. Par contre un passage piéton est autorisé. Il ne sera autorisé qu'une seule voie d'accès par le Sud (via l'emplacement réservé au bénéfice de la commune).

- **Objectif 2 :** respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. **Principe à respecter 2 :** la zone 1AU comportera au minimum 5 logements.

- **Objectif 3 :** assurer une transition visuelle et fonctionnelle entre la zone agricole adjacente.

. **Principe à respecter 3 :** cette transition sera assurée par une haie constituée d'essences variées. Cette haie sera implantée dans la zone 1AU.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NEUVELLE-LES-LA-CHARITE

Zone 1AU

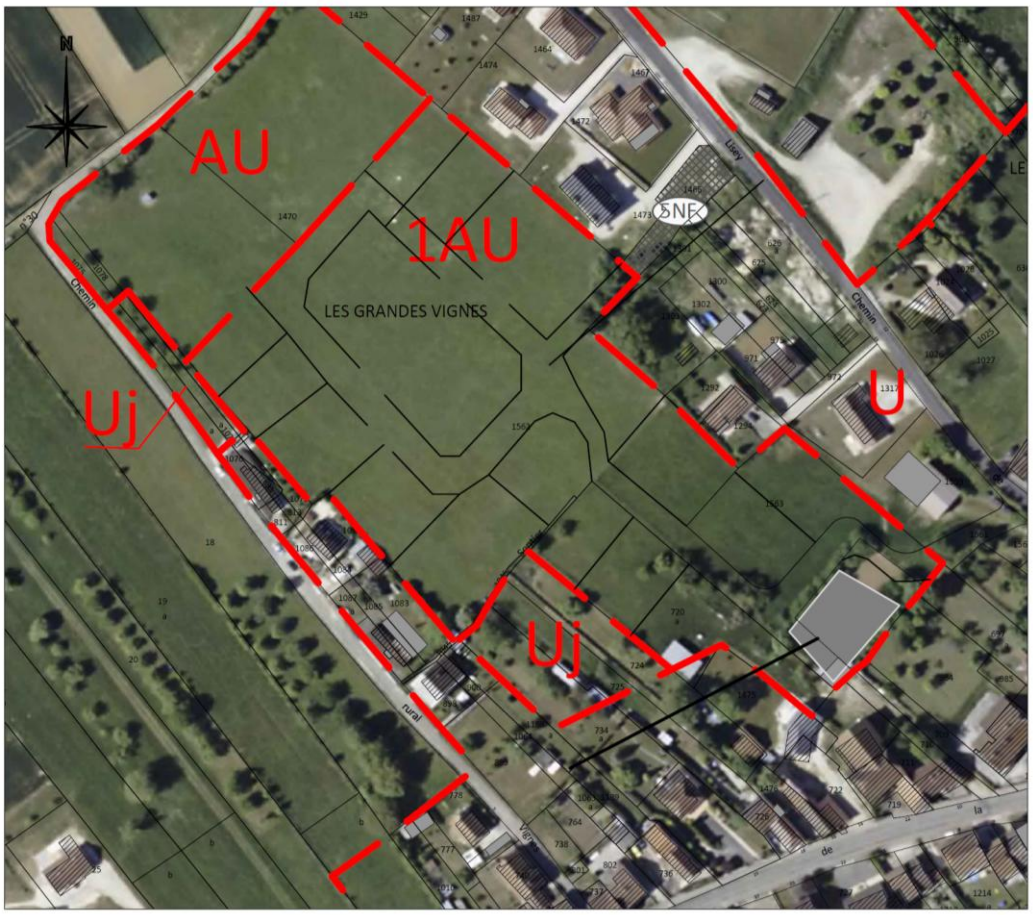


OAP SECTORIELLE COMMUNE DE NOIDANS-LE-FERROUX

ZONE 1AU les Grandes Vignes

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée au Nord du village sur le plateau agricole. La zone possède une superficie totale de 2,35 ha et appartient à la collectivité. Elle ne présente aucune sensibilité environnementale ni paysagère particulière. Elle est occupée par une prairie de fauche mésophile. La zone est entourée de voiries structurantes qui comportent tous les réseaux publics (eau potable et assainissement). Il s'agit de la rue du Centre, du chemin de Lisey et de la rue des Grandes vignes.



Cette zone 1AU présente l'avantage d'être située à proximité des lieux de vie du bourg (mairie, salle des fêtes, groupe scolaire, agence postale, cabinet médical, commerces) et la maîtrise foncière publique facilitera la mise en œuvre d'un aménagement global et cohérent. Les enjeux agricoles sont par ailleurs réduits dans la mesure où la zone est déjà entourée sur ses 3 côtés de logements occupés par des tiers non agricoles.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Elle bénéficie

de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.
Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs tranches.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** sécuriser les accès à la zone tout en permettant sa prolongation ultérieure en direction du nord.

. **Principe à respecter 1 :** la zone sera accessible pour les véhicules depuis le sud (rue du centre) et depuis l'est (rue de Lisey). Ces accès seront accompagnés de cheminements piétons (pas forcément des trottoirs). Ils peuvent être bordés d'une haie basse et constituer dans ce cas une contre allée piétonne. La possibilité de prolonger la zone en direction du nord devra être préservée.




Illustrations non opposables

- **Objectif 2 :** assurer une desserte interne cohérente de la zone en rentabilisant au mieux l'espace.

. **Principe à respecter 2 :** la voirie de desserte interne de la zone sera réalisée de manière à assurer un bouclage. Le gabarit des voiries pourra être variable en fonction des trafics attendus. Des voies à sens unique de circulation pourront également être créées.

- **Objectif 3 :** créer des cheminements doux spécifiques dans la zone et permettant de rejoindre les lieux de vie du village.

. **Principe à respecter 3 :** le chemin existant aboutissant à la rue des Grandes Vignes sera préservé. Un cheminement doux en direction de l'est vers les installations sportives sera également créé. Enfin un cheminement doux en direction du centre bourg vers le sud sera aménagé.

- **Objectif 4 :** respecter la densité définie au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. **Principe à respecter 4 :** la zone comportera 23 logements minimum.

- Objectif 5 : intégrer la mixité sociale conformément à l'OAP habitat.

. Principe à respecter 5 : la mixité sociale se traduira par la réalisation de 15% de logements sociaux (pourcentage calculé par rapport au nombre totaux de logements produits). Cette mixité sociale se traduira également par des parcelles de tailles variées.

Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.
La population évolue :
- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :
- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.


Habitat groupé.


Maisons mitoyennes.


Accession à la propriété.


Logements en location.

Source : CAUE 25

Illustration non opposable

- Objectif 6 : traiter les eaux pluviales à l'échelle de la zone.

. Principe à respecter 6 : un bassin de rétention-infiltration sera positionné en partie basse de la zone. Ce bassin qui pourra être « sec » une partie de l'année bénéficiera d'un aménagement paysager de qualité.



Exemple de bassin paysager, illustration non opposable

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

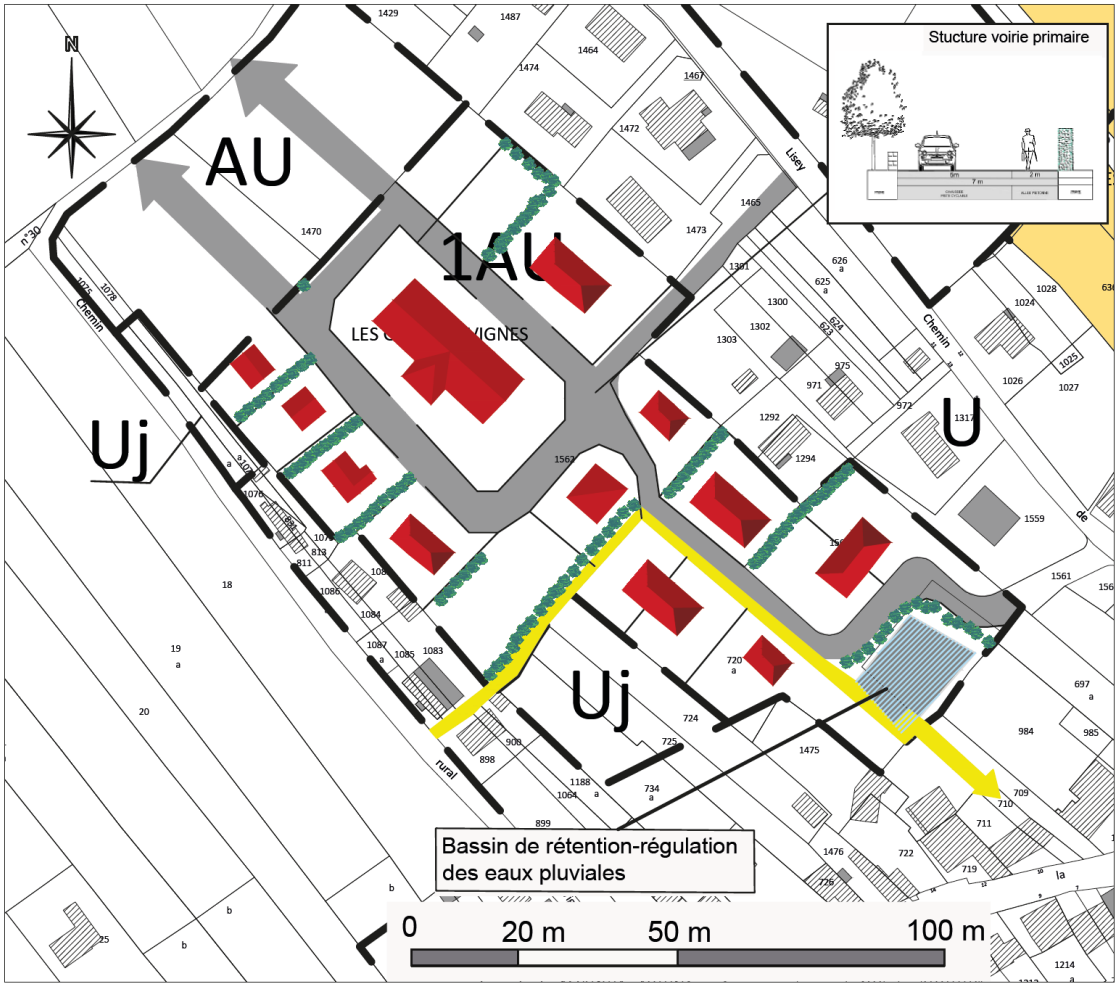
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

NOIDANS-LE-FERROUX

-

Zone 1AU



ZONE 1AU les Vignottes

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée dans le prolongement de la zone U existante. D'une superficie de 2762 m2 et propriétée de la commune de Noidans le Ferroux , elle est destinée à l'accueil d'une résidence pour héberger des personnes âgées. Elle ne présente aucune sensibilité environnementale ni paysagère particulière. Elle est occupée par une prairie de fauche mésophile.



Cette zone 1AU présente l'avantage d'être située à proximité des lieux de vie du bourg (mairie, salle des fêtes, groupe scolaire, agence postale, cabinet médical, commerces) et la maîtrise foncière publique facilitera la mise en œuvre d'un aménagement global et cohérent.

Les accès à la zone sont possible de tous les côtés.

***2. Vocation de la zone* :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des hébergements pour personnes âgées. Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs tranches.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- Objectif 1 : réserver la zone à des hébergements pour personnes âgées.

. Principe à respecter 1 : la zone sera occupée par des hébergements pour personnes âgées. Les hébergements pour les accompagnants ou soigneurs y sont également autorisés. De même, toutes les constructions et installations liées à l'hébergement (équipement de loisir, de restauration….) sont également autorisées.

- Objectif 2 : assurer une desserte interne cohérente de la zone en rentabilisant au mieux l'espace.

. Principe à respecter 2 : Le gabarit des voiries pourra être variable en fonction des trafics attendus.

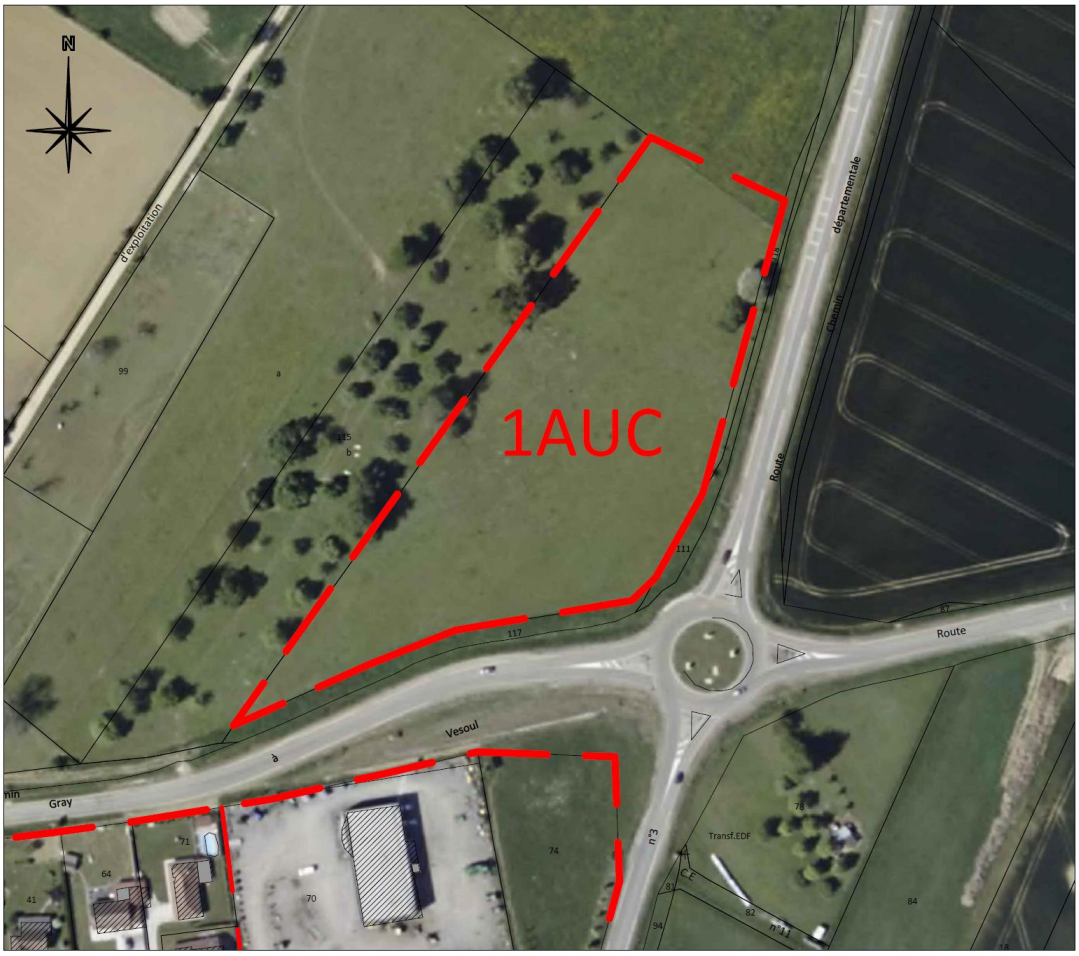
- Objectif 3 : créer des cheminements doux spécifiques dans la zone et permettant de rejoindre les lieux de vie du village.

. Principe à respecter 3 : la zone sera relié par un ou plusieurs cheminements doux aux lieux de vie du bourg.

ZONE 1AUC

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée à l'est du village sur le plateau agricole. La zone possède une superficie totale de 1,3 ha. Elle ne présente aucune sensibilité environnementale ni paysagère particulière. Elle est occupée par des grandes cultures. La zone est située à l'intersection de la RD 3 et de la RD 13 et bénéficie d'un bon effet vitrine.



***2. Vocation de la zone* :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des constructions à destination d'activités économiques et plus précisément de services et de commerces, ainsi que des constructions à destination d'équipements collectifs.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone 1AUC les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs tranches.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- Objectif 1 : sécuriser les accès à la zone

. Principe à respecter 1 : les accès à la zone seront étudiés en étroite collaboration avec les services gestionnaires de voirie (conseil départemental). Le nombre d'accès sera limité.

- Objectif 2 : assurer une insertion paysagère optimale.

. Principe à respecter 2 : l'interface avec la zone agricole adjacente sera plantée (haie mixte).

- Objectif 3 : traiter les eaux pluviales à l'échelle de la zone.

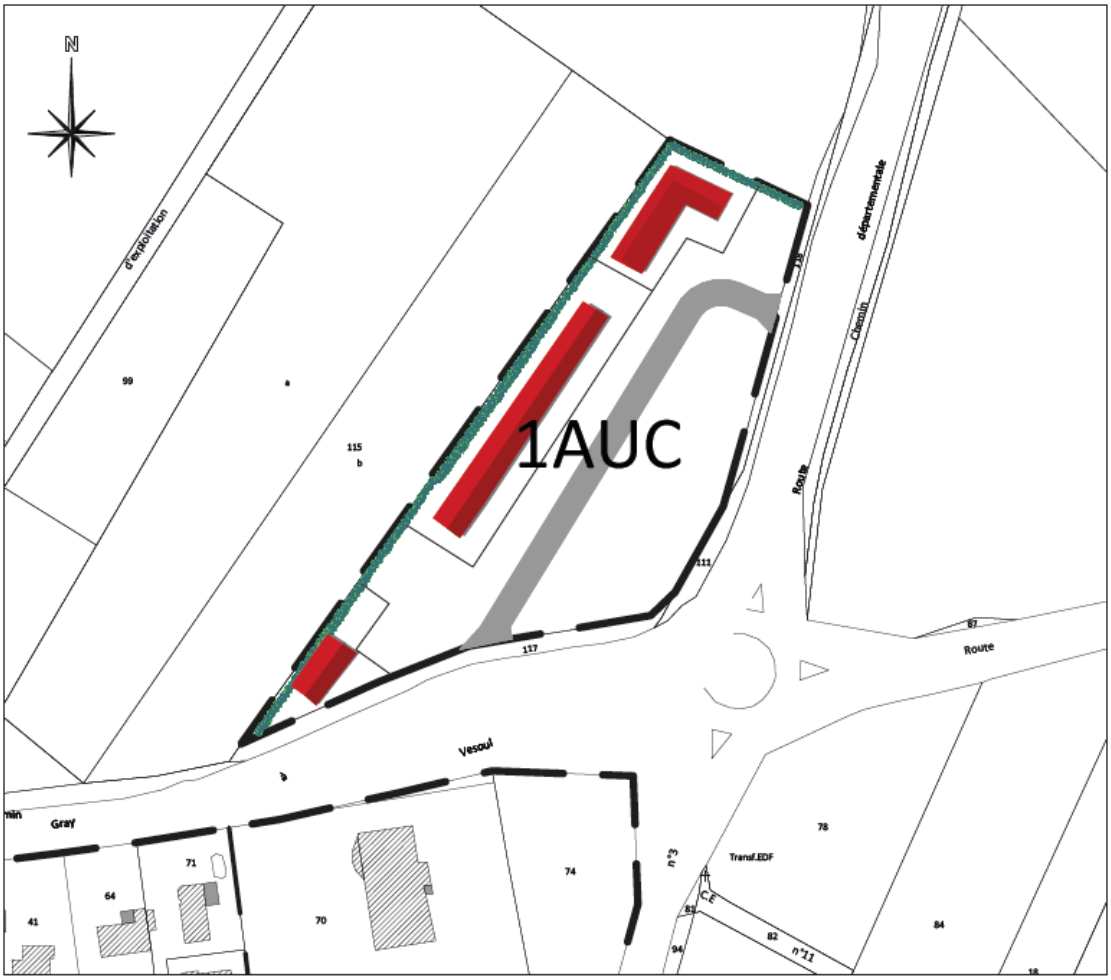
. Principe à respecter 5 : un bassin de rétention-infiltration sera positionné en partie basse de la zone. Ce bassin qui pourra être « sec » une partie de l'année bénéficiera d'un aménagement paysager de qualité.



Exemple de bassin paysager, illustration non opposable

Le plan ci-dessous représente un aménagement possible de cette zone.

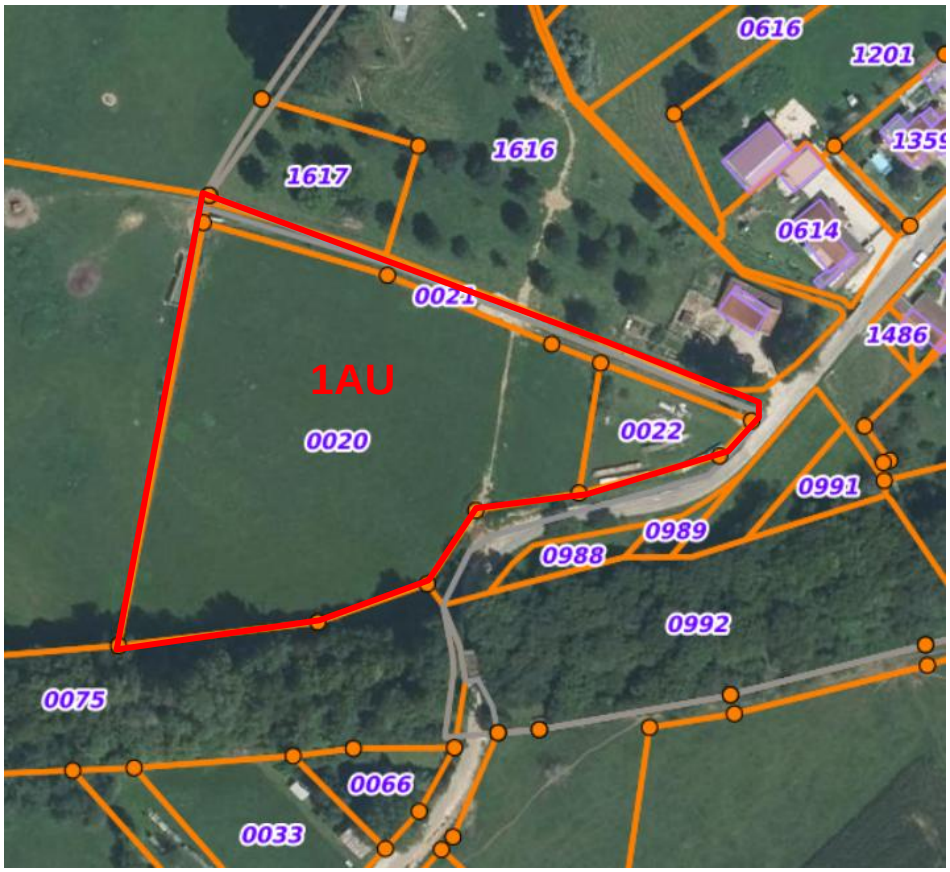
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
-
SCEY-SUR-SAONE ET SAINT ALBIN
Zone 1AUC



ZONE 1AU au sud du bourg

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée au sud du village en limite avec l'ancienne voie ferrée. La zone possède une superficie totale de 0,5 ha. Elle appartient à un propriétaire privée qui souhaite y déposer un permis d'aménager en 2026. Elle ne présente aucune sensibilité environnementale ni paysagère particulière. Elle est occupée par une prairie de fauche mésophile.



***2. Vocation de la zone* :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Les réseaux publics sont situés à moins de 100 m dans la rue perpendiculaire à la route du Gros Foyard.
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.
Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs tranches.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** sécuriser les accès à la zone.

. **Principe à respecter 1 :** les parcelles seront accessibles pour les véhicules depuis le chemin agricole desservant les parcelles agricoles à l'ouest. Ce chemin agricole sera aménagé. Le passage des engins agricoles en direction de l'ouest devra être assuré.

- **Objectif 2 :** respecter la densité définie au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. **Principe à respecter 2 :** la zone comportera 5 logements minimum.

- **Objectif 3 :** aménager l'interface avec l'espace agricole adjacent.

. **Principe à respecter 2 :** une haie constituée d'essences mellifères sera plantée en limite ouest de zone.

Le plan ci-dessous représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NOIDANS-LE-FERROUX

Zone 1AU



OAP SECTORIELLE COMMUNE DE RAZE

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée au su du village sur un terrain communal. Elle possède une superficie de 1,8 ha et correspond à une prairie. La zone n'est pas humide (Cf. étude spécifique jointe en annexe) et ne présente pas de sensibilité paysagère particulière. La zone est située en bordure de la RD 8.



2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.
L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.
Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs tranches.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** sécuriser les accès à la zone.

. **Principe à respecter 1 :** Aucun accès direct sur la RD 8 ne sera autorisé. L'accès principal à la zone sera réalisé par l'aménagement du carrefour RD8 – rue du Stade.

- **Objectif 2 :** assurer une desserte interne cohérente de la zone en rentabilisant au mieux

l'espace.

. Principe à respecter 2 : la voirie de desserte interne de la zone sera réalisée de manière à assurer un bouclage. La possibilité de réaliser un accès en direction de l'est sera préservée.

- Objectif 3 : créer des cheminements doux spécifiques dans la zone et permettant de rejoindre les lieux de vie du village.

. Principe à respecter 3 : Un contre allée piétonne sera créée le long de la RD 8. Cette contre-allée sera plantée d'arbres de hautes tiges par les acquéreurs des lots.

- Objectif 4 : créer des stationnements visiteurs.

. Principe à respecter 4 : des stationnements visiteurs seront créés. Ces poches de stationnements peuvent être constituées de deux emplacements de 3 places chacun. Ces places de stationnement seront accompagnées d'aménagements paysagers.

- Objectif 5 : la zone étant séparée du village principal par la voie ferrée, il est important d'y développer un espace de convivialité.

. Principe à respecter 5 : Un espace vert sera créé en limite de zone. Cet espace vert sera relié au cheminement piéton précédent le long de la RD 8.

- Objectif 6 : respecter la densité définie au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. Principe à respecter 6 : la zone comportera 14 logements minimum.

- Objectif 7 : intégrer la mixité sociale conformément à l'OAP habitat.

. Principe à respecter 7 : la mixité sociale se traduira par la réalisation de 15% de logements sociaux (pourcentage calculé par rapport au nombre totaux de logements produits). Cette mixité sociale se traduira également par des parcelles de tailles variées.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

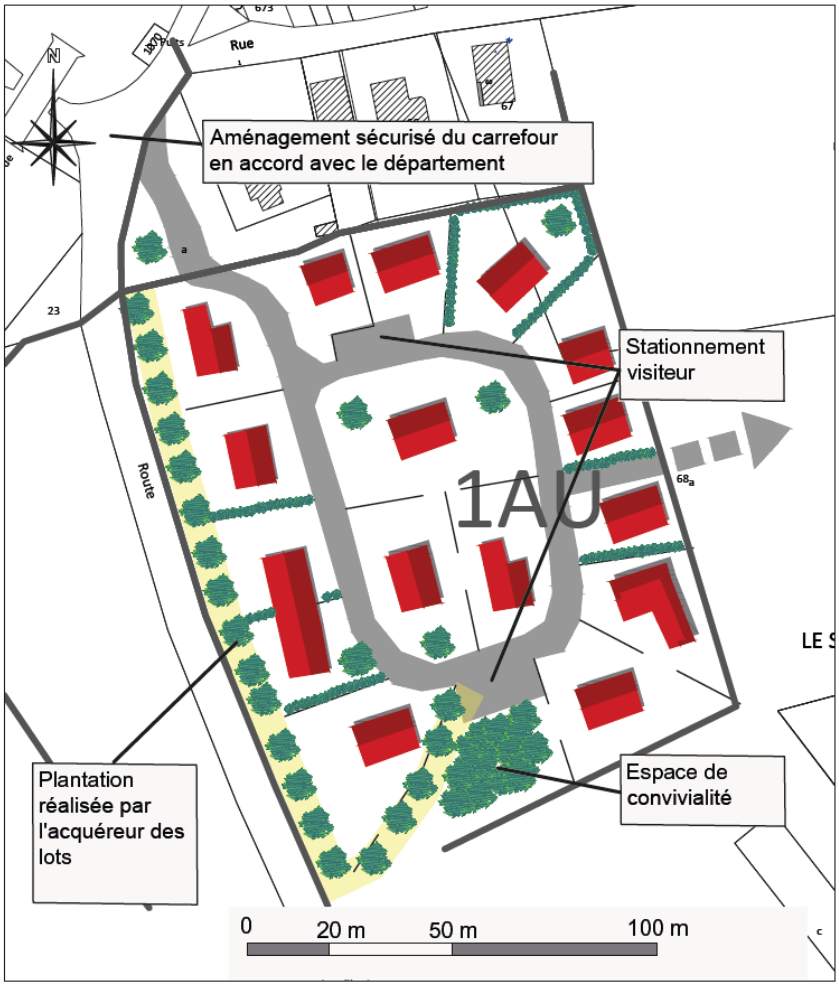
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

Raze

-

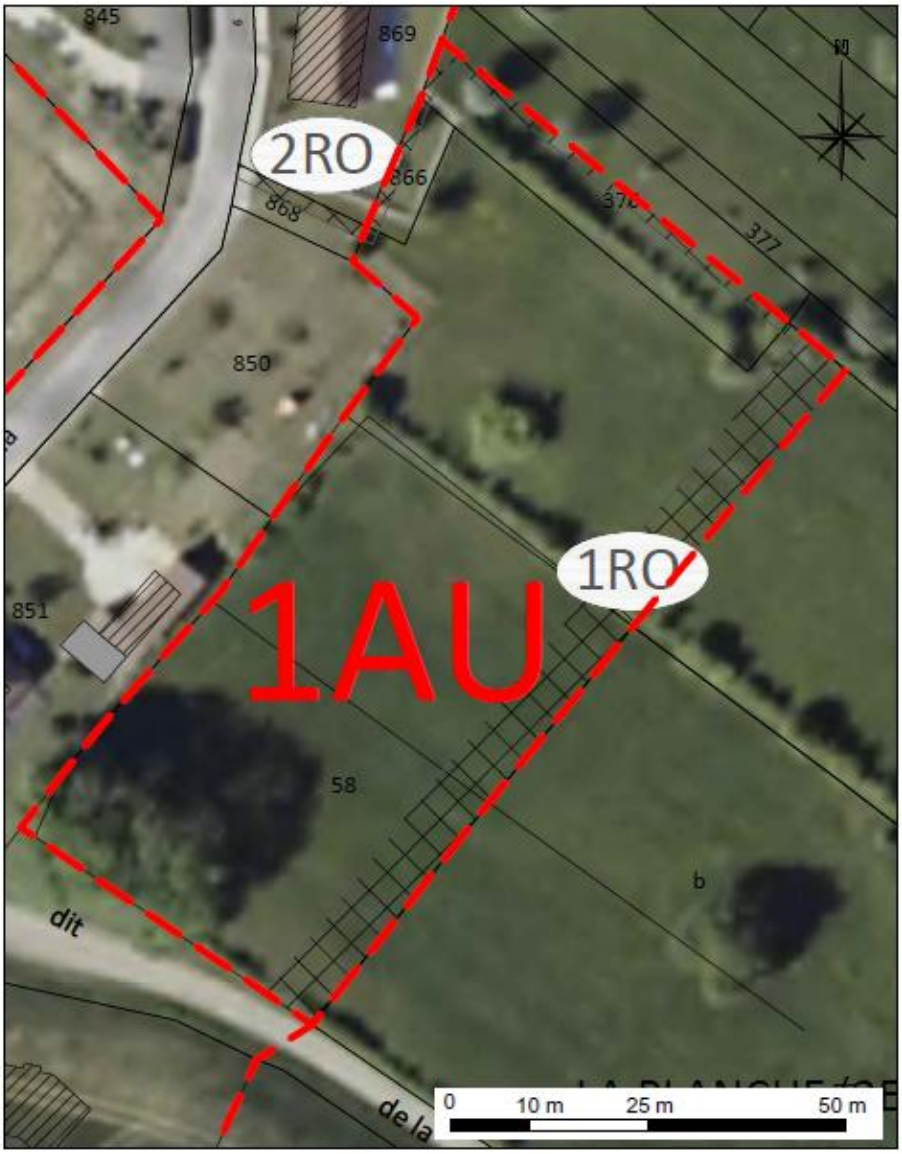
Zone 1AU



OAP SECTORIELLE COMMUNE DE ROSEY

1. Localisation de la zone :

La zone classée 1 AU est localisée au sud du village le long du chemin rural de la Reigne. Elle possède une superficie de 0,5 ha. La desserte de la zone sera réalisée par la création d'un chemin par la commune. Ce chemin est par ailleurs inscrit en emplacement réservé au bénéfice de la commune. Les parcelles ne sont pas humides et sont situées dans le prolongement de l'urbanisation existante.



La zone est occupée par une prairie de pâture. L'urbanisation de ce secteur ne perturbe pas les accès aux îlots agricoles adjacents. Il s'agit de la seule zone 1AU de Rosey.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- Objectif 1 : assurer un aménagement d'ensemble cohérent de la zone.

. Principe à respecter 1 : la zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation du chemin d'accès inscrit en emplacement réservé au bénéfice de la commune.

- Objectif 2 : respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. Principe à respecter 2 : la zone 1AU comportera au minimum 4 logements.

- Objectif 3 : Assurer un accès piéton avec le centre du village.

. Principe à respecter 3 : La limite nord de la zone comportera un cheminement piéton par ailleurs inscrit en emplacement réservé au bénéfice de la commune.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

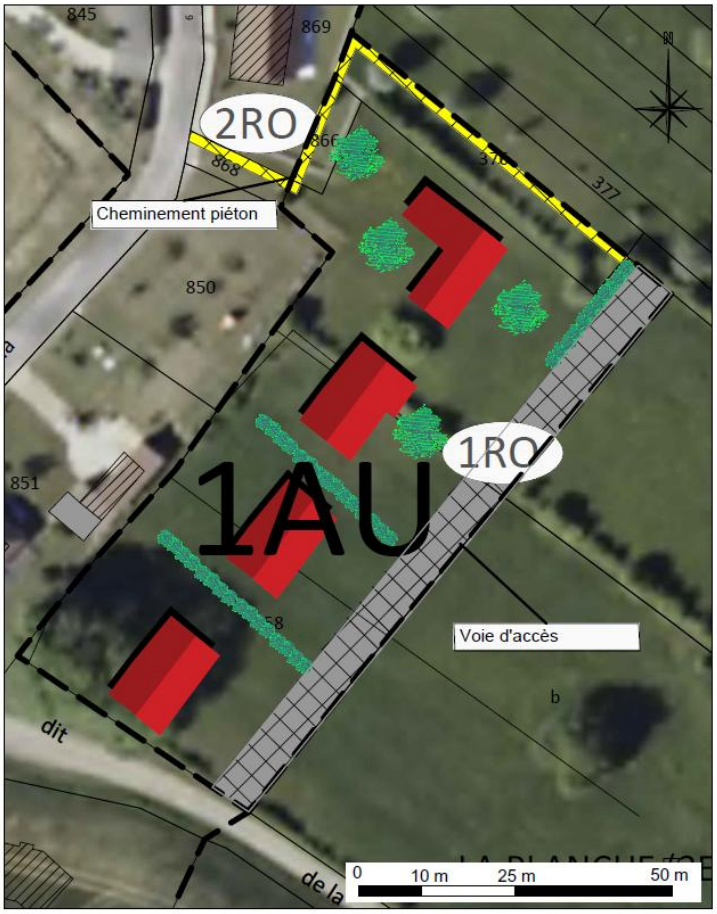
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

ROSEY

-

Zone 1AU



OAP SECTORIELLE COMMUNE DE SCEY-SUR-SAÔNE ET SAINT-ALBIN

Zone Montchevrey :

1. Localisation de la zone :

Cette zone possède une superficie de 1,4 ha. Elle est occupée par une prairie permanente et une zone de friches arbustives.





L'enjeu écologique est faible, le secteur boisé au nord et les vergers étant exclus de la zone.

Les 4 sondages pédologiques effectués sur la zone montrent que le fond de vallon est occupé par un sol brun, limono-argileux, aéré, reposant sur des colluvions calcaires à 1 m environ. La partie haute quant-à-elle est occupée par un sol calcaire brun, limoneux et caillouteux, épais de 30 à 50 cm. Il s'agit d'un colluviosol et d'un calcisol, non représentatifs d'une zone humide.

Au niveau de la flore, les espèces suivantes ont été identifiées (par ordre décroissant de recouvrement) : Dactyle agglomérée, Potentille, Renoncule, Achillée millefeuille. Parmi ces plantes, seule la renoncule est indicatrice de zone humide mais son taux de recouvrement est insuffisant. La végétation n'est donc pas caractéristique d'une zone humide.

L'enjeu paysager est faible : la zone se localise en partie basse de coteau et est masquée par divers boisements. La pente est faible (de l'ordre de 4,4%, altitude moyenne de 212 m).

Les accès sont possibles par la rue du Duez et par un chemin rural. La rue de Duez comporte les réseaux AEP et assainissement.

La zone possède l'avantage d'être orientée en direction du sud. Son potentiel d'ensoleillement maximal (calculé avec le logiciel Météonorm 7) est de 1164 Kwh/m2. Une estimation avec le logiciel Insunwetrust pour une orientation sud avec une surface de pose de panneaux solaires comprise entre 35 et 50 m2 pour une inclinaison de 45 donne une production annuelle de 6177 Kwh/m2 par logement soit une économie de 0,5 tonnes de CO2 par an.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis. Elle est classée 1 AU.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- Objectif 1 : assurer un aménagement d'ensemble cohérent de la zone.

. Principe à respecter 1 : la zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble peut comporter plusieurs tranches.

- Objectif 2 : respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. Principe à respecter 2 : la zone 1AU comportera au minimum 14 logements.

- Objectif 3 : intégrer la mixité sociale conformément à l'OAP habitat.

. Principe à respecter 3 : la mixité sociale se traduira par la réalisation de 20% de logements sociaux (pourcentage calculé par rapport au nombre totaux de logements produits). Cette mixité sociale se traduira également par des parcelles de tailles variées.

Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.
La population évolue :
- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :
- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.


Habitat groupé.


Maisons mitoyennes.


Accession à la propriété.


Logements en location.

Source : CAUE 25

Illustration non opposable

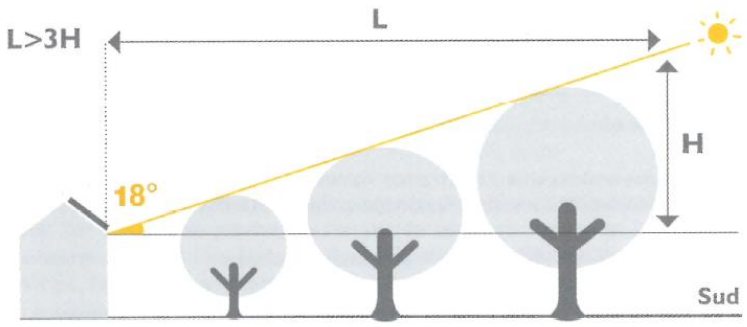
- Objectif 4 : assurer un bouclage de la zone en termes de voiries.

. Principe à respecter 4 : un bouclage de voirie entre la rue Jean Meusy et le chemin des vignes sera effectué. Une portion de la voirie aboutissant à la rue Jean-Meusy est inscrite en emplacement réservé au bénéfice de la commune dans la zone U adjacente.

- Objectif 5 : assurer un ensoleillement optimal des constructions.

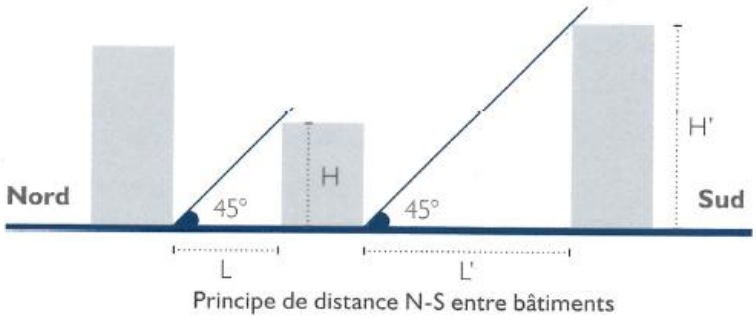
. Principe à respecter 5 : Les façades principales des constructions seront orientées majoritairement en direction du sud.
Dans la mesure du possible, la règle de L › 3 H sera appliquée pour la distance des végétaux par rapport aux bâtiments (Cf. schéma ci-après).

<u>Règle sur la distance des végétaux</u> : cette figure illustre la règle de L › 3 H qui garantit la production optimale des systèmes solaires actifs situés en façade (L = distance entre le bâtiment et un obstacle situé au sud, H = la différence entre la hauteur de l'obstacle et le bas de la toiture du bâtiment concerné.



Dans la mesure du possible pour la prise en compte des masques solaires, la règle L = H sera appliquée (L = la distance entre deux bâtiments et H la hauteur du bâtiment situé au sud).

<u>Illustration de la règle de prospect : L = H :</u>



Principe de distance N-S entre bâtiments

- Objectif 6 : gestion des eaux pluviales.

. Principe à respecter 6 : le terrain calcaire est à priori perméable. On gérera donc les eaux pluviales de voirie et des logements par infiltration, en faisant attention à laisser le fond de combe non construit pour permettre l'écoulement/stagnation des pluies exceptionnelles (fréquence décennale ou supérieure).

- Objectif 7 : créer un espace de convivialité ainsi que des cheminements piéton.

. Principe à respecter 7 : Un espace de convivialité sera créé en partie basse de la zone (espace vert, table, aire de jeux,…). Cet espace sera relié par un cheminement piéton vers le chemin des vignes qui constitue un secteur de promenade prisé par les habitants.

Le plan ci-joint présente un aménagement possible de la zone.

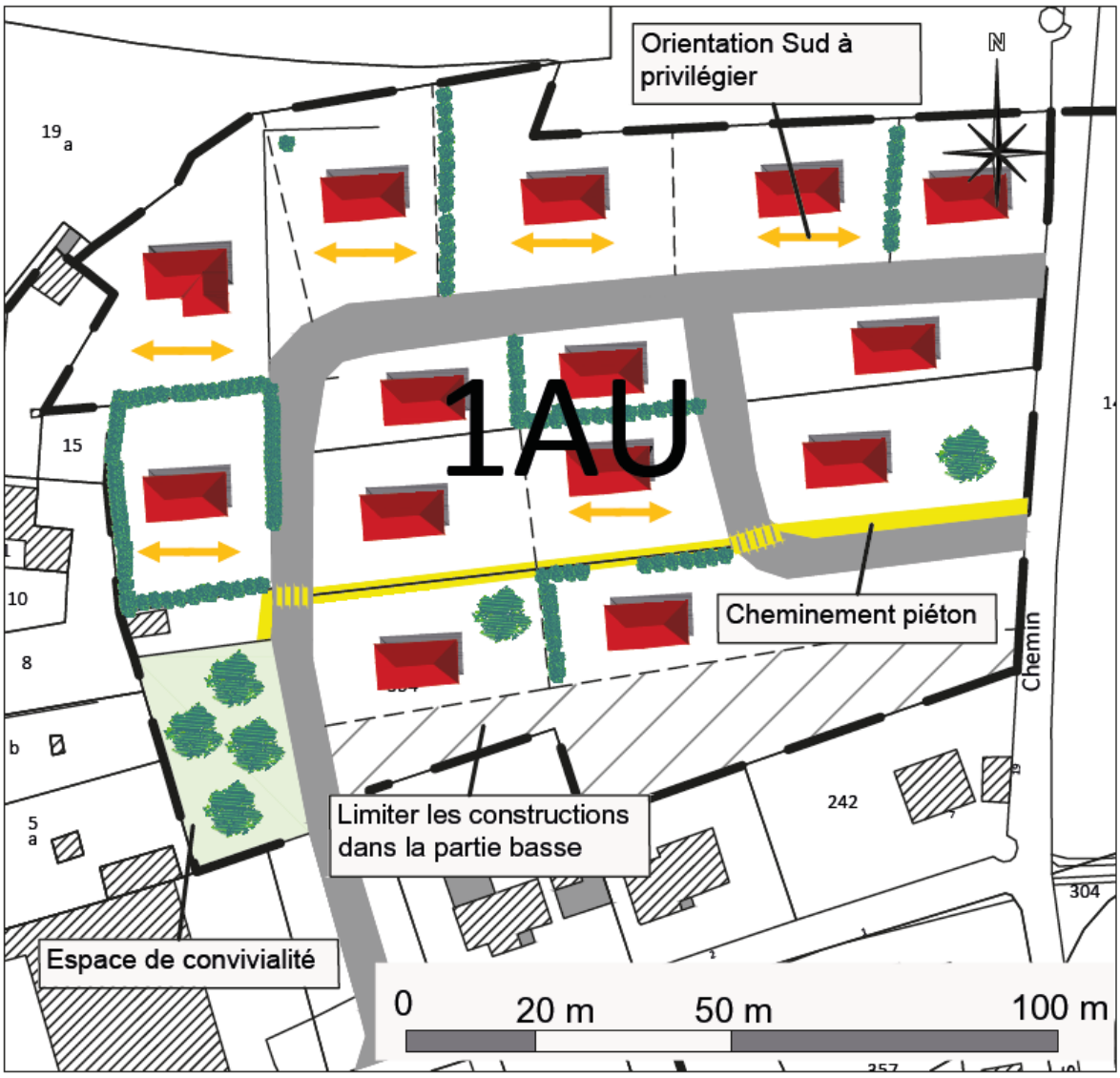
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

SCEY-SUR-SAÔNE-ET-SAINT-ALBIN

-

Zone 1AU - Montchevrey



Zone Vignes du Meseau :

1. Localisation de la zone :

Cette zone possède une superficie de 1,2 ha et est occupée par des cultures de céréales. Elle ne fait l'objet d'aucun enjeu écologique du fait de l'existence de milieux fortement artificialisés.
Aucune zone humide n'a été répertoriée (la zone est occupée par un sol brun limono-argileux, caillouteux, épais de 30 cm, sur calcaire altéré, Il s'agit d'un calcosol, non représentatif de zone humide). Le site est peu visible car il est en partie basse d'un ample vallon et il est masqué par le village existant. Le secteur n'est pas pentu (moins de 2%).
La zone est accessible par la rue de la Croix de Pierre qui comporte un réseau unitaire de diamètre 300 ainsi qu'un réseau d'eau potable de diamètre 60.





La zone bénéficie d'un bon ensoleillement car elle est orientée plein sud et n'est concernée par aucun masque. Le potentiel d'ensoleillement maximal (calculé avec le logiciel Météonorm 7) est de 1163 Kwh/m2. Une estimation avec le logiciel Insunwetrust pour une orientation sud avec une surface de pose de panneaux solaires comprise entre 35 et 50 m2 pour une inclinaison de 45 °donne une production annuelle de 6216 Kwh/m2 soit une économie de 0,55 tonnes de CO2 par an.

***2. Vocation de la zone* :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation en continuité de secteurs bâtis. Elle est classée 1AU.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** assurer un aménagement d'ensemble cohérent de la zone.

. **Principe à respecter 1 :** la zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble peut comporter plusieurs tranches.

- **Objectif 2 :** respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. **Principe à respecter 2 :** la zone 1AU comportera au minimum 12 logements.

- Objectif 3 : intégrer la mixité sociale conformément à l'OAP habitat.

. Principe à respecter 3 : la mixité sociale se traduira par la réalisation de 20% de logements sociaux (pourcentage calculé par rapport au nombre totaux de logements produits). Cette mixité sociale se traduira également par des parcelles de tailles variées.

- Objectif 4 : assurer un bouclage de la zone en termes de voiries.

. Principe à respecter 4 : un bouclage de la voirie primaire devra être assuré dans la zone (bouclage avec la rue de la Croix de Pierre).

- Objectif 5 : assurer un ensoleillement optimal des constructions.

. Principe à respecter 5 : Les façades principales des constructions seront orientées majoritairement en direction du sud.

- Objectif 6 : gestion des eaux pluviales.

. Principe à respecter 6 : Les élus signalent des problèmes de ruissellement dans ce secteur (concentration des débits au point bas, au sud-est, et traversée de route gênante pour la circulation). Pour régler ce problème, on mettra en place un bassin "sec" de 1200 m² par 50 cm d'eau maximum (pluie décennale, débit de fuite de 24 l/s, soit environ la moitié du débit ruisselant actuel pour une pluie annuelle, à diriger vers le réseau unitaire). Ce bassin pourra être aménagé en aire de jeu ou en espace paysagé.
Si une infiltration est possible, elle pourra permettre une diminution de la taille du bassin. Cependant la présence de ruissellement dans l'état actuel (labour) malgré une pente relativement faible (2%) laisse penser que l'infiltration n'est pas suffisante pour la totalité des débits pluviaux.



Exemple de bassin paysager, illustration non opposable

Une haie mixte (espèces arbustives et arborées) sera plantée sur les limites nord de la zone afin de ralentir les ruissellements. Afin d'être efficace, cette haie possèdera une largeur de 2,5 m minimum.

Le plan ci-joint présente un aménagement possible de la zone.

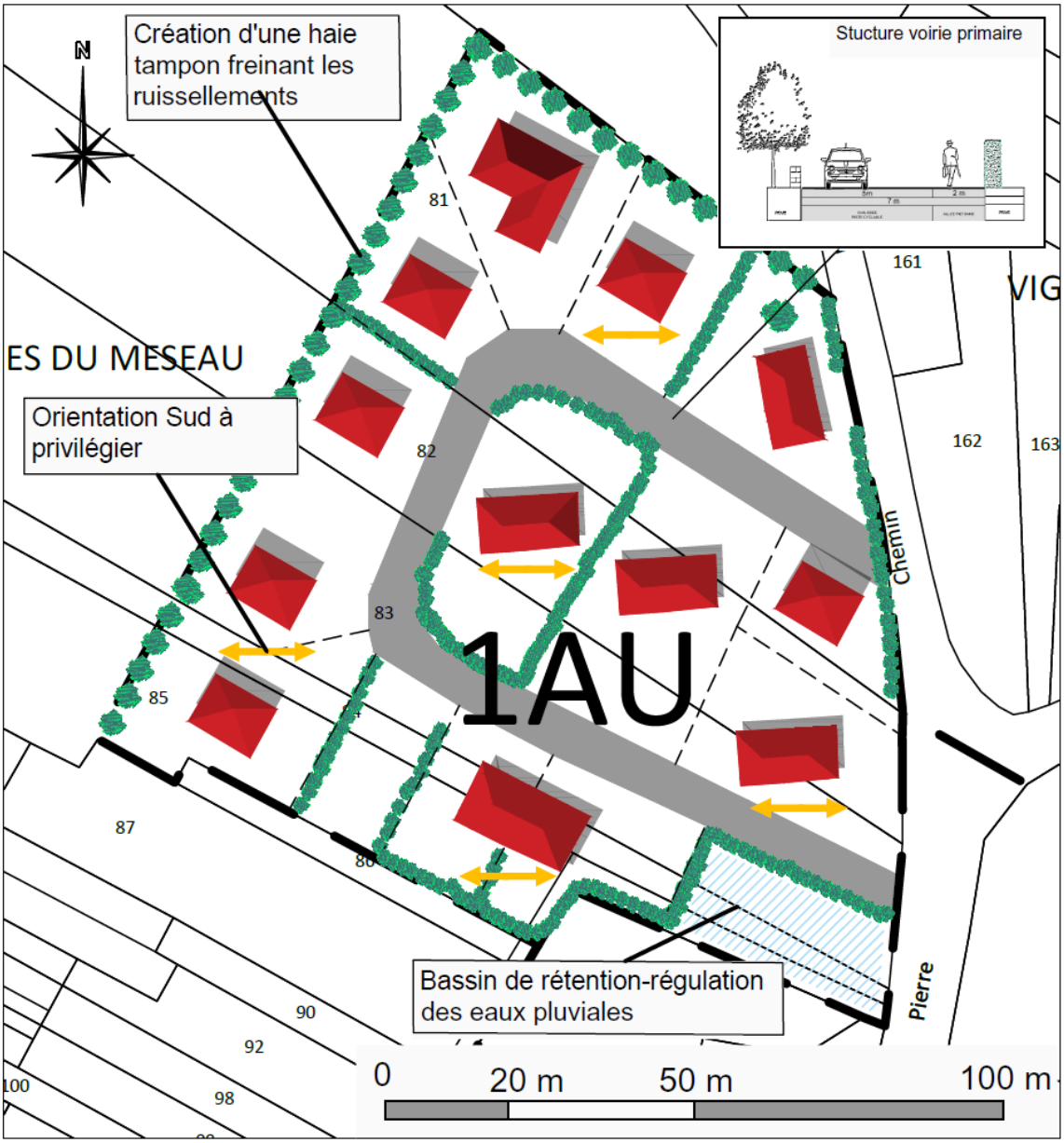
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

SCEY-SUR-SAÔNE-ET-SAINT-ALBIN

-

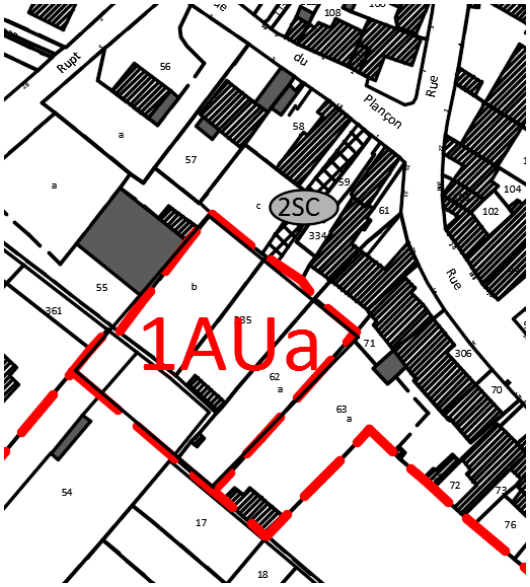
Zone 1AU - Vignes du Meseau



Zone Champs du Bas :

1. Localisation de la zone :

Cette zone possède une superficie de 0,3 ha est occupée par des jardins. Elle ne fait l'objet d'aucun enjeu écologique.
Aucune zone humide n'a été répertoriée.
La zone sera accessible par la rue du Plançon par le biais d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Dès que cet emplacement réservé aura été acquis et aménagé par la commune, des constructions pourront être édifiées dans la zone.





Raccordement de l'emplacement réservé à la rue du Plançon

***2. Vocation de la zone* :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation en continuité de secteurs bâtis. Elle est classée 1AUa.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** assurer un aménagement d'ensemble cohérent de la zone lorsque l'accès aura été réalisé.

. **Principe à respecter 1 :** les constructions sont autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone lorsque l'accès aura été aménagé par la collectivité.

- **Objectif 2 :** réaliser une voie de desserte interne à la zone adaptée à la densité des constructions à desservir

. **Principe à respecter 2 :** le gabarit de la voie de desserte interne sera adapté aux divers usages de la zone et à la densité de logements. Cette voie de desserte devra permettre un accès des véhicules de secours, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

- Objectif 3 : assurer une liaison piétonne avec les autres quartiers de Scey-sur-Saône.

. Principe à respecter 3 : La possibilité d'une liaison piétonne en direction de l'est et/ou de l'ouest devra être réservée.

Dans la mesure où les constructions sont autorisées au fur et à mesure, aucun plan type présentant un aménagement de la zone n'est présenté.

<u>Zone au centre bourg, Chenevière du Duiz :</u>

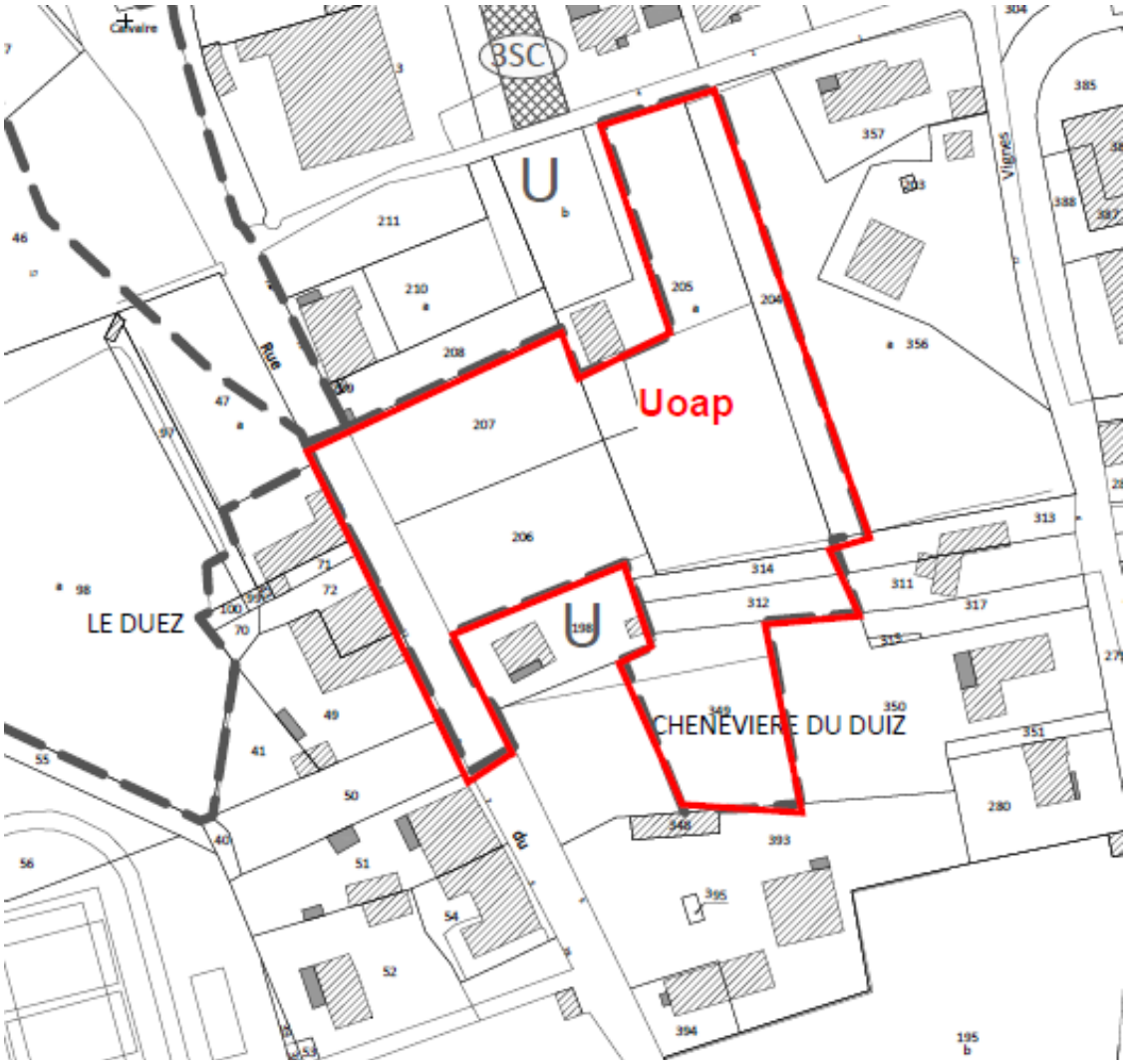
1. Localisation de la zone :

Cette zone possède une superficie de 0,8 ha et est occupée par des jardins. Elle ne fait l'objet d'aucun enjeu écologique.
Aucune zone humide n'a été répertoriée.

L'espace localisé au centre du bourg à proximité des commerces et du collège avait initialement été classé en zone Uj du fait de la présence de jardins et de vergers. Ils sont aujourd'hui de moins en moins entretenus et la révision allégée du PLUi reclasse les parcelles en zone Uoap.

Cette zone, qui bénéficie de la proximité de commerces et de services, est de plus entourée sur 3 côtés de voiries équipées en réseaux (Rue de Suez, Chemin des Vignes, Rue Jean Meusy. 7 parcelles donnent directement sur ces voiries et les parcelles au centre de la zone peuvent être desservies par des parcelles adjacentes.

Le découpage parcellaire de même que les réseaux existants permettent d'accueillir immédiatement des constructions. À la demande des personnes publiques associées, une OAP a été élaborée. Cette OAP est volontairement allégée dans la mesure ou les parcelles peuvent être construites indépendamment les unes des autres.



Zone Uoap

***2. Vocation de la zone* :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation au cœur de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** assurer un aménagement d'ensemble cohérent de la zone en limitant la consommation foncière.

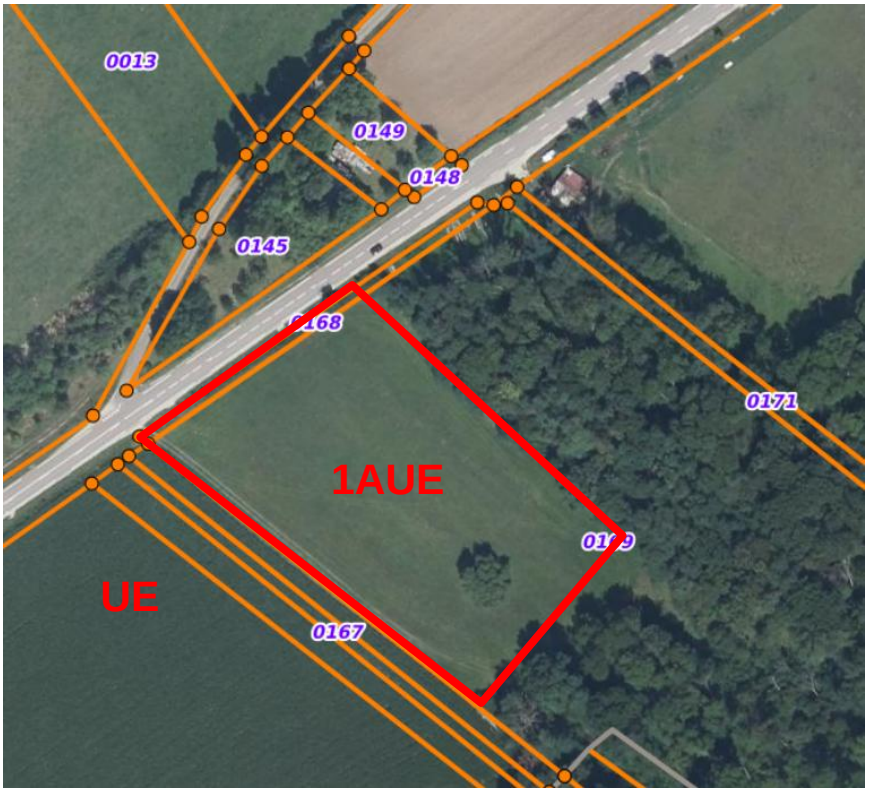
. **Principe à respecter 1 :** les constructions sont immédiatement autorisées. Compte tenu des réseaux et du découpage parcellaire existant à la date d'approbation du PLUi, la zone comportera au minimum 4 logements.

Dans la mesure où les constructions sont autorisées immédiatement sans aménagement d'ensemble, aucun plan type présentant un aménagement de la zone n'est présenté.

Zone 1AUE :

1. Localisation de la zone :

Cette zone d'une superficie de 1 ha est occupée par des cultures agricoles. Elle ne fait l'objet d'aucun enjeu écologique.
Aucune zone humide n'a été répertoriée.
La zone sera accessible par la zone UE adjacente et/ou par la RD 23 éventuellement après accord du département et aménagement.



***2. Vocation de la zone* :**

La zone 1AUE ouverte à l'urbanisation est réservée à l'accueil des constructions et installations à destination d'activités économiques (artisanat, entrepôts, commerces, bureaux, industrie) ainsi que des constructions à destination d'équipements collectifs.

Elle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation en continuité de la zone UE existante et équipée. Elle est classée 1AUE.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** assurer un aménagement d'ensemble cohérent de la zone.

. **Principe à respecter 1 :** L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Dans cette zone 1AUE, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en un ou plusieurs permis d'aménager ou permis groupés par exemple dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Objectif 2 : échéancier d'ouverture.

. Principe à respecter 1 : Afin de contribuer à la sobriété foncière, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à l'occupation préalable d'au moins 50 % de la zone UE adjacente.

Cette condition ne s'applique toutefois pas lorsqu'une activité économique nécessite la disponibilité d'une emprise foncière d'au moins 1 hectare environ d'un seul tenant, et qu'aucun terrain répondant à cette exigence n'est disponible au sein de la zone UE adjacente.

Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires à l'activité sont autorisées immédiatement dans la zone 1AUE.

- Objectif 3 : sécuriser les accès à la zone.

. Principe à respecter 3 : Un accès à la zone sera réalisé depuis la zone UE adjacente et/ou depuis la RD 23 après accord du département.

- Objectif 4 : assurer l'insertion paysagère avec la zone adjacente.

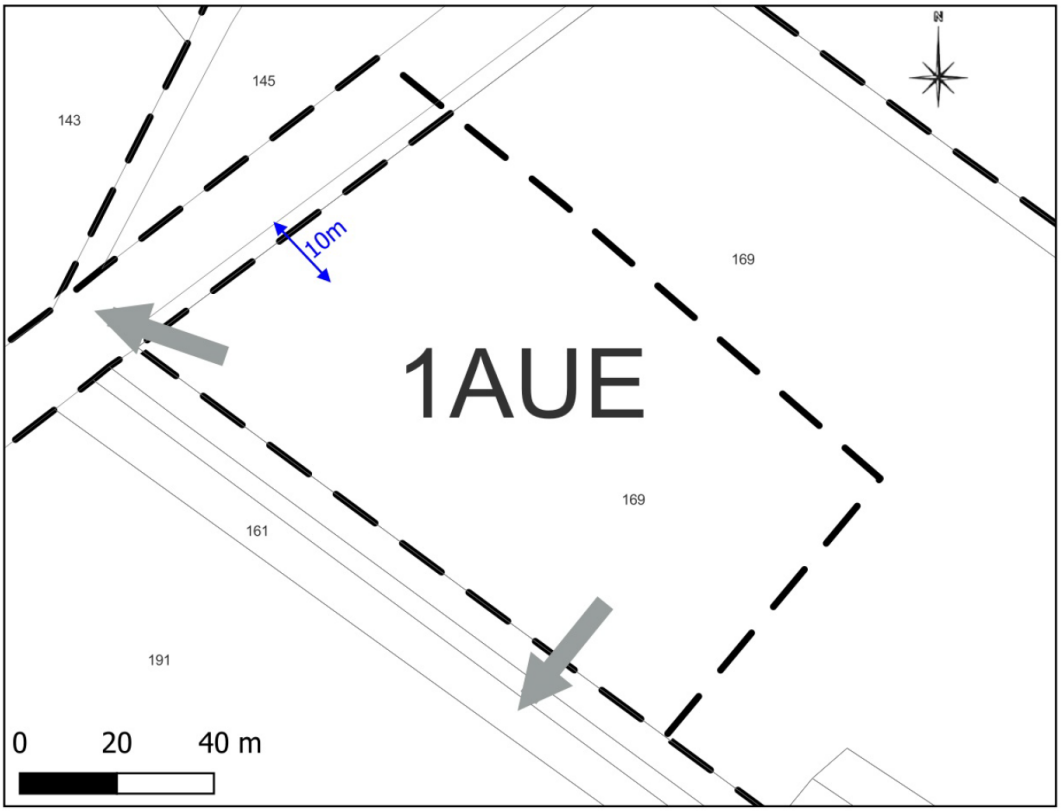
. Principe à respecter 4 : Les constructions et installations autorisées respecteront une distance minimale de 10 m par rapport aux limites d'emprise de la RD 24. Cette distance de 10 m correspond à la distance existante actuellement pour les constructions édifiées sur la zone UE adjacente.

Le plan page suivante présente un aménagement possible de la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCEY-SUR-SAONE-ET-ST ALBIN

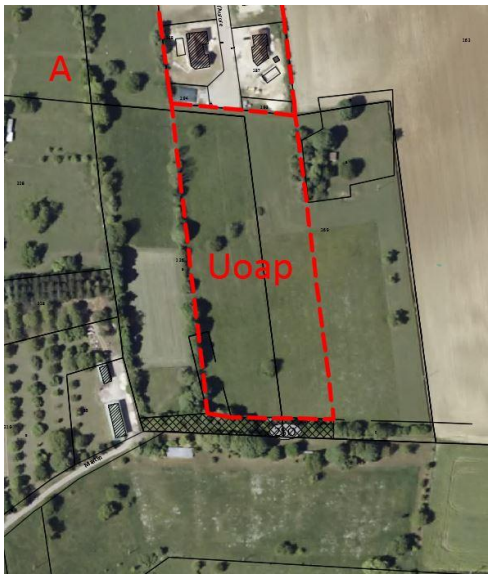
Zone 1AUE



OAP SECTORIELLE COMMUNE DE SOING CUBRY CHARENTENAY

1. Localisation de la zone :

Cette zone de maîtrise foncière communale possède une superficie de 1,3 ha. Elle est localisée dans le prolongement du lotissement communal dans le bourg de Soing. Les réseaux publics sont situés au droit immédiat des parcelles (sous la rue de l'Aurore).



L'enjeu écologique est faible, le secteur boisé et les vergers étant exclus de la zone. L'étude complémentaire jointe en annexe a démontré que le secteur n'est pas humide.
L'enjeu paysager est faible car l'urbanisation s'inscrit dans le prolongement immédiat du lotissement existant. Ce dernier est localisé dans la partie basse d'un coteau et n'est pas soumis à la vue (depuis la vallée de la Saône notamment). Un emplacement réservé au bénéfice de la commune en limite sud de la zone permet d'assurer une continuité piétonne et/ou routière avec le centre du bourg par le chemin de Saint Martin. L'accès à l'îlot agricole à l'ouest est maintenu par un second emplacement réservé au bénéfice de la commune.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. La commune en possède la maîtrise foncière et elle dispose de l'ensemble des réseaux : elle est donc classée Uoap.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. **Principe à respecter 2 :** la zone Uoap comportera au minimum 10 logements.

- **Objectif 2 :** assurer une desserte cohérente de la zone

. **Principe à respecter 2 :** La voirie de desserte s'inscrira dans le prolongement de la rue de l'Aurore (zone U adjacente).

Une continuité piétonne et/ou routière pourra éventuellement être assurée en limite sud avec le chemin Saint-Martin. Ce chemin a été inscrit en emplacement réservé au bénéfice de la commune (mais pour autant, il ne fait pas parti de la présente OAP).

Le plan ci-joint présente un aménagement possible de la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

SOING-CUBRY-CHARENTENAY

Zone Uoap



OAP SECTORIELLE COMMUNE DE TRAVES

Zone chemin rural Derrière les Fossés :

1. Localisation de la zone :

Cette zone d'une superficie de 0,57 ha est localisée au sud de la commune en bordure immédiate du chemin rural dit Derrière Les Fossés. Ce chemin rural n'est pas équipé en réseau. Le secteur est occupé par une prairie de fauche. Aucune zone humide n'a été recensée. La zone est dépourvue d'éléments arbustifs ou arborés et jouxte des secteurs déjà bâtis. Elle ne présente aucune sensibilité environnementale importante.



***2. Vocation de la zone* :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1 :** respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. **Principe à respecter 1 :** la zone 1AU comportera au minimum 5 logements.

- **Objectif 2 :** préserver la possibilité de desservir l'arrière de la zone (en cas d'urbanisation ultérieure)

. **Principe à respecter 2 :** un espace d'une emprise de 240 m2 environ sera préservé de toute construction et de tout aménagement afin de desservir l'arrière des parcelles

Le plan ci-joint présente un aménagement possible de la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

TRAVES

-

Zone 1AU

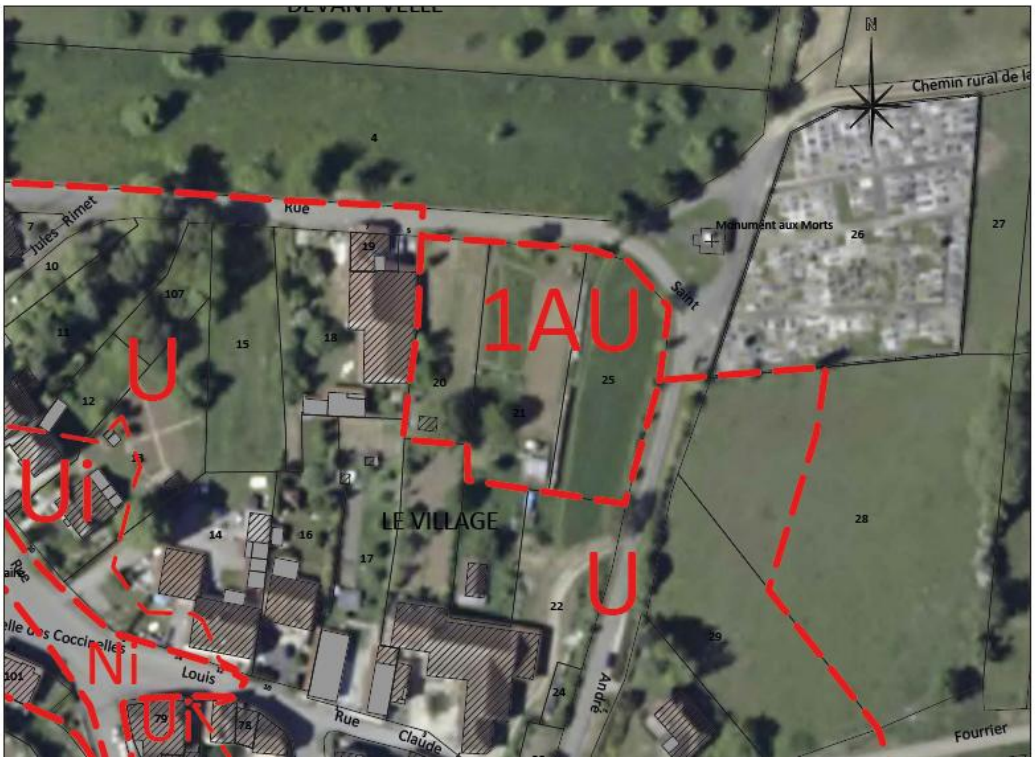


OAP SECTORIELLE COMMUNE DE VELLE-LE-CHÂTEL

Rue Saint-André proche monument aux morts:

1. Localisation de la zone :

Cette zone d'une superficie de 0,3 ha est localisée au nord de la commune en bordure immédiate de la rue Saint-André. Cette rue n'est pas équipée en réseau.
Le secteur est occupé par une prairie de pâture. Aucune zone humide n'a été recensée. La zone ne présente aucune sensibilité environnementale.



Il s'agit de la seule zone 1AU de la commune.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en limite parcellaire immédiate, du fait de sa situation en continuité de secteurs bâtis.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

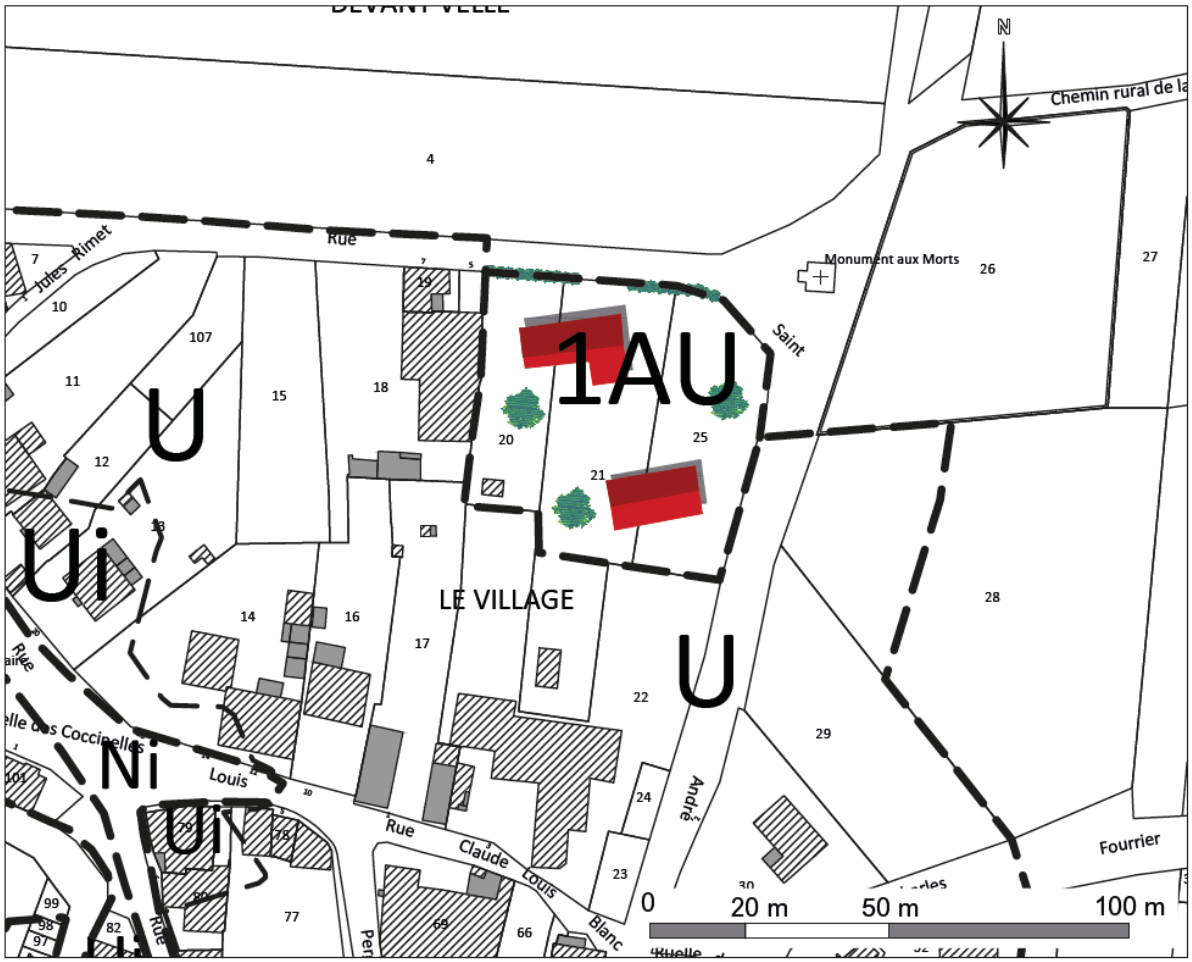
- **Objectif 1 :** assurer un aménagement d'ensemble cohérent de la zone.

. **Principe à respecter 1 :** la zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Objectif 2 :** respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. **Principe à respecter 2 :** la zone 1AU comportera au minimum 2 logements.

Le plan ci-joint présente un aménagement possible de la zone.



Rue Saint-André, sud du village :

1. Localisation de la zone : en bordure de la rue Pierre Joseph

Cette zone d'une superficie de 0,4 ha est située en bordure de la Rue Pierre Joseph qui est totalement équipée en réseau. Cette rue est par ailleurs déjà urbanisé en face de la zone U.

***2. Vocation de la zone* :**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements. La commune en possède la maîtrise foncière et elle dispose de l'ensemble des réseaux : elle est donc classée Uoap. Cette zone ne présente pas d'enjeu environnemental (pas de zone humide notamment).

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif :** respecter les densités conformément au PADD afin de limiter la consommation du foncier.

. **Principe à respecter :** la zone Uoap comportera au minimum 4 logements.

Le plan ci-joint présente un aménagement possible de la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-

VELLE-LE-CHATEL

Zone Uoap



* * *