



**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal
valant PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES MONTS DE GY**

4 OAP MODIFIEES



Bureau d'études **INITIATIVE**, Aménagement et Développement
RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 7112B
Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - e-mail : initiativead@orange.fr

SOMMAIRE

1. Le Programme Local de l'Habitat	2
1.1 Document d'orientation.....	2
1.2 Le Programme d'actions	5
2. Les principes d'aménagement.....	22
2.1 Gy et les bourgs secondaires	22
2.2 Les Communes rurales	43

1. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

1.1 DOCUMENT D'ORIENTATION

1.1.1 LES OBJECTIFS GENERAUX

Améliorer l'attractivité du territoire situé dans l'aire d'influence de Besançon notamment, mais aussi de Vesoul et de Gray

L'habitat joue un rôle non négligeable dans l'attractivité d'un territoire, au niveau de sa capacité à accueillir de nouveaux habitants, de la diversité de l'offre proposée, ou encore de la qualité du bâti.

Le territoire de la Communauté de communes des Monts de Gy dispose d'atouts à mettre en avant, notamment sa situation géographique aux confins des bassins de vie de Besançon, Vesoul et Gray. Ces agglomérations concentrent les principaux équipements, qu'ils soient d'ordre administratif, culturel, sportif, de loisir..., sans oublier les commerces, et également d'un point de vue économique les emplois. En effet, les habitants de la CCMGy exercent une activité professionnelle pour plus de 70% d'entre eux hors du territoire, dont près de 25% dans un autre département, en l'occurrence le Doubs.

Dans un contexte où le phénomène de périurbanisation existe toujours, c'est-à-dire que la population s'éloigne des villes à la recherche d'un cadre de vie plus agréable, la CCMGy a une carte à jouer dans ce domaine. En effet, elle bénéficie d'un caractère rural, disposant d'une offre de services et d'équipements de proximité, sans être trop éloignée des commodités d'une agglomération.

Par ailleurs, le coût du foncier moins cher, est un facteur incontestable dans l'attractivité d'un territoire. Ceci permet par exemple à une famille d'accéder à la propriété alors qu'elle n'aurait pas pu le faire en agglomération.

Par conséquent, la CCMGy doit se donner les moyens d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants, en proposant une offre de logements de qualité et qui soit adaptée à la demande de ces citoyens qui souhaitent s'installer en milieu rural.

Veiller à la qualité du bâti et du cadre de vie

Un territoire ne peut être qu'attractif s'il dispose d'un parc de logements entretenu et de qualité. Il faudra aussi être vigilant à ce que les futures opérations d'habitat soient bien intégrées à leur environnement et qu'elles soient adaptées au caractère rural des communes, afin de contribuer au maintien du cadre de vie existant.

Le diagnostic a en effet soulevé un réel besoin de réhabilitation de certains logements plutôt en mauvais état.

L'état d'un parc de logements est aussi lié au phénomène de vacance. Certes, avoir des logements vacants sur un territoire est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leur besoin (naissance, départ des enfants...), à condition que ces logements soient de bonne qualité. Sinon, c'est l'effet inverse qui se produit si trop de logements sont vétustes.

Favoriser la mixité sociale dans les communes

La politique de l'habitat doit être destinée à tous pour permettre à chacun d'entre nous d'accéder à un logement selon ses choix de résidence.

Des logements à loyer maîtrisé sont déjà présents sur le territoire mais uniquement dans le bourg centre de Gy et les bourgs secondaires (Bucey-lès-Gy, Frétigney-et-Velloreille et Fresne-Saint-Mamès). A l'échelle intercommunale, ils représentent moins de 3% du nombre de logements, ce qui est peu.

Il s'agit d'aider les personnes qui souhaitent s'installer dans une commune en créant une offre de logements adaptée aux conditions de vie des ménages et à leur capacité financière.

Une partie des programmes de logements à venir concerneront donc la création de logements à loyer maîtrisé dans le parc privé et public, pour favoriser la mixité sociale.

1.1.2 LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

Améliorer la qualité du parc de logements

Agir sur le parc privé est souvent bien difficile à mettre en œuvre pour une collectivité. La CCMGy a néanmoins mis en place un outil, l'OPAH, qui visait à encourager les réhabilitations de logements, en percevant des aides publiques (Etat, collectivités...) pour les propriétaires faisant réaliser les travaux.

Les points essentiels sur lesquels reposait l'OPAH étaient la réhabilitation des logements vacants, l'amélioration du confort et de l'état d'insalubrité, de l'accessibilité et de l'encouragement à la maîtrise de l'énergie par le biais de l'utilisation des énergies renouvelables.

Dans le cadre de la politique de l'habitat déjà engagée ces dernières années, la CCMGy souhaite donner suite à l'OPAH pour les années à venir.

L'amélioration de la qualité du parc de logements passe aussi par les deux programmes suivants :

❖ Le programme « Habiter mieux » :

Il s'agit du volet social du plan de rénovation thermique au niveau national, visant à 500 000 logements par an d'ici 2017, dont 50 000 dans le cadre du programme « habiter mieux ».

Les objectifs sont d'ordre :

- social : améliorer le confort thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique
- environnemental : réduire les consommations énergétiques pour lutter contre le dérèglement climatique.
- économique : structurer et renforcer la filière de rénovation énergétique, permettant la création ou le maintien d'emplois directs et indirects.

Ce programme s'adresse aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux copropriétaires.

Le contrat local d'engagement de lutte contre la précarité énergétique des logements privés est indispensable pour engager des aides financières du programme et mobiliser au mieux les acteurs de l'action sociale.

Au 1^{er} juin 2013, les plafonds de ressources et des taux de subventions ont été réévalués, afin que 45% des propriétaires occupants, soit 7 millions de ménages, puissent être éligibles à ce programme. Les plus modestes pourront bénéficier de 50% de subvention de l'ANAH et les propriétaires modestes de 35%.

Territorialiser l'offre de logements

La dernière décennie se caractérise par un développement plus marqué des communes rurales au détriment de Gy et des bourgs secondaires. Les élus souhaitent inverser cette tendance et permettre un développement harmonieux en recentrant l'urbanisation future dans les communes disposant d'équipements, de commerces et de services.

Développer une offre de logements adaptée à l'évolution structurelle de la population

Les communes reçoivent régulièrement des demandes que ce soit pour des logements en location que pour des terrains à bâtir. Bien entendu, l'importance de ces demandes varie en fonction de leur taille.

La dynamique démographique enregistrée depuis au moins les années 1990, due en grande partie à un solde migratoire bénéficiaire et en hausse montrant ainsi une attractivité du territoire, et les prévisions de l'INSEE laissent à penser que la CCMGy connaîtra une croissance relativement importante durant la prochaine décennie. En outre, l'évolution comportementale des ménages lié au phénomène de desserrement (augmentation des divorces, des familles monoparentales...) engendre des besoins en logements supplémentaires, du fait de la diminution de la taille des ménages.

L'offre de logements devra être diversifiée, notamment en terme de taille et d'adaptabilité, afin de prendre en compte le vieillissement de la population, qui est, certes est ralenti par une part de jeunes de moins de 20 ans plus importante, mais bien présent. De plus, il est de l'intérêt de la CCMGy de maintenir les jeunes sur le territoire, en leur laissant la possibilité de pouvoir s'y installer.

La thématique du handicap est également à prendre en compte dans la production des nouveaux logements.

L'adaptation des logements à cette population devra être prise en compte dans les programmes d'habitat pour les années à venir, notamment par la création de petits logements ou de logements adaptés au vieillissement et au handicap.

Ainsi, le programme « Logement pour tous », mis en place par le Pays Graylois, est un dispositif innovant pour promouvoir des logements adaptés et accessibles à tous répondant à la problématique du vieillissement et du handicap, aussi bien au niveau des logements neufs que des anciens. Le but est d'améliorer le confort des ménages et leur permettre d'accueillir tous leurs proches.

Pour le financement des projets immobiliers, un principe de labellisation est mis en place et repose sur un système de primes attribuées en fonction de la performance du projet, du degré d'accessibilité et d'adaptabilité du logement après travaux. Deux labels sont définis :

- label n°1 : favoriser la création d'une unité de vie adaptée, répondant plus particulièrement à la problématique des propriétaires de logements existants (prime de 500 euros)
- label n°2 : développer une offre de logements accessibles et adaptables pour tous, en proposant un niveau de performance plus exigeant que des constructions habituelles (prime de 1500 euros)

Les logements locatifs sont nécessaires afin de permettre une rotation de la population, souvent des jeunes couples avec enfants, assurant ainsi la pérennité des écoles par exemple.

Le parc de logements à loyer maîtrisé est peu développé sur le territoire intercommunal. Afin que les logements soient accessibles financièrement à un plus grand nombre et pour répondre à l'objectif de mixité sociale, des logements à loyer maîtrisé seront créés dans les communes qui disposent déjà d'équipements et de services de proximité.

Ainsi, la production de nouveaux logements devra donc être adaptée en fonction de la croissance souhaitée par les élus et des besoins ressentis par rapport à l'évolution de la population (vieillesse, maintien des jeunes, desserrement, mixité sociale...).

1.2 LE PROGRAMME D' ACTIONS

Les actions du Programme Local de l'Habitat de la CCMGy sont les suivantes :

Orientation 1 : Améliorer la qualité du parc de logements

1. Remettre sur le marché des logements vacants
2. Lutter contre l'habitat indigne
3. Lutter contre la précarité énergétique
4. Rénover les façades sur les communes de Gy et Bucey-lès-Gy (petites cités comtoises de caractère)

Orientation 2 : Territorialiser l'offre de logements

5. Privilégier le développement des bourgs en tenant compte de la présence d'équipements et de services déjà existants

Orientation 3 : Développer une offre de logements adaptée à l'évolution structurelle de la population

6. Construire des logements en lien avec l'objectif démographique fixé
7. Produire des logements à loyer maîtrisé dans le parc privé et communal
8. Adapter le parc de logements au vieillissement et au handicap
9. Assurer une diversité de l'offre de logements permettant une mixité des formes urbaines moins consommatrices d'espaces

Les actions mises en place font l'objet du PACT (programme d'actions concertées et territoriales) contractualisé avec le Conseil départemental pour la période 2014 - 2019.

Orientation 1 : Améliorer la qualité du parc de logements

ACTION 1 : Remettre sur le marché des logements vacants

✓ **Constats :**

Les logements vacants représentent une part de 8,6% sur l'ensemble du territoire. Leur répartition reste toutefois différente selon le type de commune :

- 10,1% à Gy
- 7,6% dans les bourgs, dont le taux de vacance est plutôt en hausse
- 7,4% dans les villages, où l'on observe une baisse relativement importante

✓ **Objectifs :**

- Réhabilitation des logements vacants
- Mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants :
 - *Principe* : depuis 2012, les EPCI à fiscalité propre ont la possibilité, dans le cadre d'un PLH, d'instaurer cette taxe sur le territoire de leurs communes, dès lors qu'elles ne l'ont pas encore fait. Les communes doivent prendre une délibération avant le 1^{er} octobre de l'année précédente.
 - *Logements concernés* : uniquement les logements à usage d'habitation disposant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...). Les logements ne doivent pas être meublés et par conséquent ils ne doivent pas être assujettis à la taxe d'habitation. Les logements déclarés comme résidences secondaires et étant déjà assujettis à la taxe d'habitation ne sont pas concernés.
 - *Mise en œuvre* : la taxe est due par les propriétaires des logements vacants depuis au moins 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition situés sur les communes qui l'ont votée. Les propriétaires HLM et SEM sont également assujettis à cette taxe pour les logements vacants qu'ils détiennent.
La durée de vacance s'apprécie à l'égard du même propriétaire. Ainsi, le décompte du nouveau délai de vacance de 2 ans s'effectue à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de l'acquisition ou de l'obtention (succession...). Si le logement est occupé au moins 90 jours consécutifs, le propriétaire n'est plus assujetti à la taxe.
La taxe n'est perçue que par les communes l'ayant instituée par délibération prise avant le 1^{er} octobre de l'année précédente.
 - *Calcul du taux* : la taxe est calculée à partir de la valeur locative de l'habitation (la même que celle retenue pour la taxe d'habitation). Cette base ne fait l'objet d'aucun allègement. Les abattements, mesures d'exonération, de dégrèvement et de plafonnement en fonction des revenus ne s'appliquent pas à la taxe d'habitation sur les logements vacants. Le taux applicable correspond au taux communal et, le cas échéant, au taux syndical de la taxe d'habitation de l'année d'imposition. Il faut également ajouter des frais de gestion de la fiscalité directe locale qui s'élèvent à 8% du montant de la taxe et éventuellement un prélèvement pour base élevée.

✓ **Moyens :**

Aides financières de la CCMGy :

- Etudes de faisabilité : 240 € HT/grille et 620 € HT/logement
- Prime de sortie de vacance : subvention forfaitaire de 2 000 €/logement

Aides financières de l'ANAH propriétaires bailleurs : uniquement dans le cadre de la mise en œuvre d'un logement conventionné et répondant à l'un des critères suivants :

- logement insalubre ou très dégradé (vacant < 10 ans) : 35% de subvention – plafond de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m²
- logement relevant de la « moyenne dégradation » : 25% de subvention – plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m²
- logement insalubre ou très dégradé (vacant > 10 ans) : 25% de subvention – plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m²
- projet de transformation d'usage : 25% de subvention – plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m²
- programme Habiter Mieux locatif : possibilité de solliciter l'aide de solidarité écologique : prime de 2000 € par logement pour un projet permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle en KWHEP/M²/an.

Autres aides financières cumulables :

- Conseil départemental
- Conseil régional (Effilogis)

✓ **Partenariat :**

- Etat (ANAH)
- Collectivités territoriales : Conseil départemental, Conseil régional
- CCMGy
- Réseaux bancaires

✓ **Critères d'évaluation :**

- Suivi annuel du nombre de logements vacants, par commune
- Nombre annuel de dossiers de demande de subventions déposés par les propriétaires pour rénover leur logement (CCMGy, ANAH...).
- Nombre total annuel de logements vacants rénovés, par commune
- Nombre annuel de logements insalubres ou très dégradés (dont la vacance est < et > 10 ans) ayant fait l'objet d'une rénovation, par commune
- Nombre annuel de logements relevant de la « moyenne dégradation », par commune
- Nombre annuel de logements vacants réellement remis sur le marché locatif, par commune

Orientation 1 :
Améliorer la qualité du parc de logements

ACTION 2 : Lutter contre l'habitat indigne

✓ **Constats :**

A travers les enquêtes communales, les visites réalisées, les entretiens, et dans le cadre du programme de lutte contre l'habitat indigne « ensemble contre le mal logement », il apparaît important de mettre en place et d'accentuer un dispositif d'animation renforcé sur des thèmes tels que les situations de grand inconfort, mais également d'insalubrité des logements occupés. En effet, même si le niveau de confort a globalement progressé, il existe encore sur le territoire communautaire des situations recensées de ménages confrontés à des conditions de logements très inconfortables, voire dangereuses. Une cinquantaine de ménages ont été recensés dans le cadre de l'étude.

L'habitat indigne conjugué à l'habitat très dégradé reste une priorité nationale du financement du logement, notamment dans le cadre du PIG départemental.

✓ **Objectifs :**

- Remédier à ces situations par une meilleure connaissance et signalisation des personnes
 - Mettre en place des outils permettant de déclencher les procédures existantes et mobiliser les financements existants.
- 1 à 2 logements / an
- 2 000 à 4 000 € / an

✓ **Moyens :**

Aides financières de la CCMGy :

- 5% du montant des travaux subventionnés par l'ANAH.

Aides financières de l'ANAH propriétaires occupants :

- logement indigne ou très dégradé : 60% de subvention dans la limite de 50 000 € HT de travaux subventionnables - plafonds à 57 500 € HT si cumul avec le programme Habiter Mieux.
- logements relevant de « petite LHI (logement habitat indigne) » ou « moyenne dégradation » : 60% de subvention dans la limite de 20 000 € HT de travaux subventionnables

Autres aides financières cumulables :

- Prêt Procivis
- Prêt C.A.F

✓ **Partenariat :**

- Etat (ANAH)
- Collectivités territoriales : Conseil départemental
- CCMGy
- Réseaux bancaires
- Comité de suivi du PIG LHI
- PROCIVIS
- C.A.F et services sociaux

✓ **Critères d'évaluation :**

- Suivi annuel du nombre de logements indignes, par commune
- Nombre annuel de logements indignes ou très dégradés ayant subi des travaux d'amélioration du confort, par commune
- Nombre annuel de logements relevant de « petite LHI (logement habitat indigne) » ou « moyenne dégradation », ayant subi des travaux d'amélioration du confort, par commune
- Types de travaux réalisés en fonction du type de logements indignes (cités précédemment), par commune et par an

Orientation 1 :
Améliorer la qualité du parc de logements

ACTION 3 : Lutter contre la précarité énergétique

✓ **Constats :**

Au titre des besoins recensés et des attentes des ménages et des propriétaires, l'information, la sensibilisation et la réalisation de travaux en faveur de la maîtrise de l'énergie représentent un axe essentiel.

✓ **Objectifs :**

- Promouvoir un parc immobilier économe en énergie.
- Intégrer davantage l'objectif de maîtrise des charges et de rénovation thermique en favorisant les travaux les plus rentables sur le plan énergétique.

- Favoriser la prise en compte des besoins des propriétaires occupants et des locataires déjà logés sur le territoire de la CCMGy.

- Pour les propriétaires occupants réalisant des travaux d'économie d'énergie et de développement durable : mettre en place des actions et mesures d'accompagnement permettant la création d'un parc immobilier économe en consommation énergétique en privilégiant les ménages aux revenus les plus modestes

10 à 12 dossiers / an
5000 à 6000 € / an

- Pour les propriétaires bailleurs de logements conventionnés faisant l'objet d'un financement ANAH : mettre en place un soutien pour ceux qui souhaitent s'engager dans une démarche de réduction des charges de consommation énergétique des logements loués.

2 à 3 logements / an
1000 à 1500 € / an

- Permettre à tout propriétaire (occupants et bailleurs) souhaitant rénover son patrimoine immobilier de pouvoir réaliser un diagnostic de précarité énergétique afin d'évaluer les possibilités techniques du bâtiment et les gains énergétiques attendus.

12 à 15 logements / an en amont
Entre 1800 € et 2250 € HT / an

✓ **Moyens :**

Pour les propriétaires occupants :

Aides financières de la CCMGy :

- Subvention forfaitaire de 500 € permettant de mobiliser l'aide maximum de l'ANAH en cas d'amélioration de 25% de l'étiquette énergétique.

Aides financières de l'ANAH propriétaires occupants :

- 35% dans la limite de 20 000 € HT de travaux minimum pris en compte, soit 7 000 € de subvention maximum
- 50% dans la limite de 20 000 € HT de travaux minimum pris en compte, soit 10 000 € maximum de subvention
- possibilité de solliciter l'aide de la solidarité écologique pour les propriétaires « modestes ou très modestes » : prime de 3 000 € pour un logement remplissant cumulativement certaines conditions (faire l'objet d'un projet subventionné par l'ANAH permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle en KWHEP/M²/an ; projet localisé sur un secteur ayant fait l'objet de la mise en œuvre et signature d'un protocole territorial). La prime pourra être de 3 500 € maximum en cas de participation financière complémentaire d'un autre partenaire (montant minimum de 500 €).

Autres aides financières cumulables :

- Crédits d'impôts selon loi de finances
- Eco prêt
- Prêt PROCIVIS (suivant évolution de la politique)
- Conseil départemental (Habiter Mieux)
- Conseil régional (Effilogis)
- Caisse de retraite (selon conditions de chaque régime)

Pour les propriétaires bailleurs :

Aides financières de la CCMGy :

- Etiquette D après travaux et gain énergétique d'au moins 35% (Habiter Mieux ANAH) : subvention forfaitaire de 500 € par logement

Aides financières de l'ANAH propriétaires bailleurs : uniquement dans le cadre de la mise en œuvre d'un logement conventionné et répondant à l'un des critères suivants

- travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne
- travaux pour la sécurité de l'occupant et la salubrité du logement
- travaux pour réhabiliter un logement dégradé
- travaux de transformation d'usage
- travaux en faveur de l'amélioration de la performance énergétique

Autres aides financières cumulables :

- Conseil départemental
- Conseil régional (Effilogis)
- Crédits d'impôts selon loi de finances
- Eco prêt

Pour les propriétaires occupants et bailleurs :

Aides financières de la CCMGy :

- Prise en charge d'un forfait pour le propriétaire du financement du diagnostic de précarité énergétique, soit 150 € HT par logement.

✓ **Partenariat :**

- Etat (ANAH)
- Aide de solidarité écologique
- ADEME
- Collectivités territoriales : Conseil départemental, Conseil régional
- CCMGy
- PROCIVIS
- Maison des énergies
- Gaïa

✓ **Critères d'évaluation :**

- Suivi annuel du nombre de logements dont la performance énergétique a été améliorée, par commune
- Nombre annuel de logements ayant subi des travaux d'économie de l'énergie (propriétaires occupants), par commune
- Nombre annuel de logements ayant subi des travaux d'économie de l'énergie (propriétaires bailleurs), par commune
- Nombre annuel de DPE réalisés
- Type de travaux réalisés en fonction des catégories de propriétaires (occupants et bailleurs), par commune et par an

Orientation 1 :
Améliorer la qualité du parc de logements

ACTION 4 : Rénover les façades sur les communes de Gy et Bucey-lès-Gy (Petites Cités Comtoises de Caractère)

✓ **Constats :**

Aucune opération façade menée pendant l'OPAH.
Les travaux de réfection de façade (hors isolation par l'extérieur) ne sont plus éligibles par l'ANAH.

✓ **Objectifs :**

- Initier une politique en faveur des travaux d'intérêt architectural et des façades visibles depuis la rue permet un impact significatif sur le cadre de vie et contribue à l'effet d'entraînement de l'action.
- Soutenir les propriétaires privés dans leur démarche d'entretien et de valorisation de leur parc immobilier.
- 4 à 5 immeubles / an
- 1000 à 1400 € / an

✓ **Moyens :**

Aides financières de la CCMGy :

- 3% des travaux de façades dans la limite de 9000 € HT de travaux, sous les conditions suivantes : travaux réalisés par entreprise avec déclaration de travaux et travaux d'embellissements non subventionnés par l'ANAH.

✓ **Partenariat :**

- CCMGy

✓ **Critères d'évaluation :**

- Nombre annuel d'opérations de rénovation de façades réalisées, par commune

Orientation 2 : Territorialiser l'offre de logements

ACTION 5 : Privilégier le développement des bourgs en tenant compte de la présence d'équipements et de services déjà existants

✓ **Constats :**

A titre de rappel, trois catégories de communes ont été définies, à savoir :

- la commune centre de Gy
- les bourgs secondaires (3 communes) : Frétingney-et-Velloreille, Bucey-lès-Gy et Fresne-Saint-Mamès
- les villages (21 communes) : Angirey, Autoreille, Les Bâties, Bourguignon-lès-la-Charité, La Chapelle-Saint-Quillain, Charcenne, Choye, Citey, Etreilles-et-la-Monbleuse, Frasne-le-Château, Lieffrans, Saint-Gand, Vantoux-et-Longeville, Vaux-le-Moncelot, Velleclaire, Vellefrey-et-Vellefrange, Vellemoz, Velloreille-lès-Choye, La Vernotte, Villefrancon et Villers-Chemin-et-Mont-lès-Etreilles.

La croissance démographique s'est répartie de la manière suivante :

Période	1990-1999	En valeur relative	1999-2009	En valeur relative
GY	+ 75 habitants	+ 7,9%	+ 26 habitants	+2,6%
Bourgs secondaires	+ 91 habitants	+ 5,6 %	+101 habitants	+4,5%
Villages	+ 178 habitants	+7,3%	+490 habitants	+18,7%

On constate une inversion nette de l'évolution de la démographie aux dépens de Gy et des bourgs secondaires. Or, ces territoires bénéficient de l'essentiel des équipements, services, commerces et zones d'activités.

L'objectif démographique que s'est fixé la CCMGy est d'atteindre une population de 7500 habitants d'ici 2030, soit une croissance de 1150 habitants, correspondant ainsi à l'hypothèse n°2 de développement retenue.

✓ **Objectifs :**

Afin de recentrer l'urbanisation dans les communes principales du territoire, Gy et les bourgs secondaires, nous prenons comme hypothèse de répartition :

- 20% de la croissance sur Gy, soit 230 habitants supplémentaires
- 50% de la croissance sur les bourgs secondaires soit 575 habitants supplémentaires
- 30% de la croissance démographique sur les villages soit 345 habitants supplémentaires.

✓ **Critères d'évaluation :**

- Suivi annuel de la croissance de population, par commune

Orientation 3 : Développer une offre de logements adaptée à l'évolution structurelle de la population

ACTION 6 : Construire des logements en lien avec l'objectif démographique fixé à + 1150 habitants

✓ **Constats :**

- *Maintien de la population :*

	GY	Les centre-bourgs agglomérés et pôles secondaires	Les villages
Renouvellement	59	69	166
Desserrement	50	92	107
Résidences secondaires	-7	-13	-21
Logements vacants	-20	-14	-19
SOUS-TOTAL (nombre de logements nécessaires au maintien de la population entre 2009 et 2030)	82	134	233

Il doit donc être construit d'ici 2030 pour assurer le maintien de la population sur le territoire une moyenne de 449 logements, soit un rythme annuel d'environ 25 logements/an.

En fonction des particularités de l'intercommunalité, ce rythme est à répartir de la façon suivante :

- Pour GY, environ 82 logements, soit un rythme de 5 logements par an entre 2009 et 2030.
- Pour les bourgs secondaires, 134 logements, soit un rythme légèrement supérieur à 8 logements par an entre 2009 et 2030, soit une moyenne de 2,8 logements par commune et par an.
- Pour les villages, 233 logements, soit un rythme de 14,6 logements par an entre 2007 et 2030, soit une moyenne de 0,6 logement/an et par village.

- *Croissance de la population :*

Pour rappel, la croissance démographique retenue sur l'ensemble du territoire est de + 1150 habitants et se décompose de la manière suivante :

- A Gy : + 230 habitants
- Dans les bourgs secondaires : + 575 habitants
- Dans les villages : + 345 habitants

Le nombre de logements nécessaires pour assurer cette croissance prend en compte le taux projeté d'occupation des ménages (taille des ménages) à l'horizon 2030, soit 2,05 à Gy, 2,11 dans les bourgs et 2,28 dans les villages.

Le nombre de logements à prévoir pour assurer cette croissance est :

- A Gy : 112 logements (230/2,05)
- Dans les bourgs secondaires : 273 logements (575/2,11)
- Dans les villages : 151 logements (345/2,28)

A cette projection, il convient de soustraire le nombre de logements construits entre 2007 et 2010 :

***NB** : Nous prenons en compte les logements depuis 2007 pour des raisons de chevauchement de données fort probable selon les sources prises en compte.*

Territoire	Logements construits en 2007	Logements construits en 2008	Logements construits en 2009	Logements construits en 2010	TOTAL
GY	1	2	0	9	12
Bourgs secondaires	17	11	7	1	36
Villages	35	11	6	14	66
TOTAL	53	24	13	24	114

Soit un total de **114** logements qui ont été construits après 2006.

✓ **Objectifs :**

Les hypothèses précédentes nous amène aux besoins suivants de logements :

Territoire	Besoin maintien de la population	Hypothèse de croissance retenue + 1150 habitants	Hypothèse de croissance retenue Rythme annuel	Hypothèse de croissance retenue Rythme annuel par commune en moyenne
GY	82 - 12 = 70	70+112 = 182	12 logt/an	12 logt/an
Bourgs secondaires	134 - 36 = 98	98+273 = 371	25 logt/an	8,3 logt/an
Villages	233 - 66 = 167	167+151 = 318	21 logt/an	1 logt/an
TOTAL	335	871		

CONCLUSION : Pour atteindre d'ici 2030 une population de 7 500 habitants, il sera nécessaire de prévoir un total de 871 logements sur les 27 communes, répartis comme suit :

- 182 logements à Gy,
- 371 logements dans les bourgs secondaires
- 318 logements dans les villages.

✓ **Critères d'évaluation :**

- Suivi annuel du nombre de logements neufs construits (permis de construire), par commune

Orientation 3 : Développer une offre de logements adaptée à l'évolution structurelle de la population

ACTION 7 : Produire des logements à loyer maîtrisé dans le parc privé et communal

Précisions :

Les logements à loyer maîtrisé dans le parc privé concernent entre autres les logements conventionnés, les programmes sociaux thématiques...

Les logements à loyer maîtrisé dans le parc public correspondent entre autres aux PLUS (prêt locatif à usage social), PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLS (prêt locatif social), PLSA (prêt social location – accession)...

✓ **Constats :**

- Les logements locatifs à loyer maîtrisé de type HLM sont peu présents sur le territoire, mais la demande est toujours présente. Ils se localisent à Gy et dans les bourgs secondaires. La part des logements à loyer maîtrisé dans le parc des résidences principales s'élève à 2,7% (9,6% en Haute-Saône).

- La demande locative à caractère social ou non s'oriente majoritairement sur les logements T3 et T4 et plus largement sur les logements de bonne qualité. Afin de ne pas créer un parc locatif à deux vitesses qui proposerait des logements de qualité remis sur le marché et des logements existants de qualité médiocre pour certains, il convient d'intervenir sur les logements à caractère social en augmentant le parc locatif actuel.

✓ **Objectifs :**

- Créer des logements à loyer maîtrisé dans les bourgs (Bucey-lès-Gy, Frétingney-et-Velloreille et Fresne-Saint-Mamès), pourvus de commerces, équipements, services...

Rappel du nombre de logements à produire d'ici 2030 :

- Gy : 182 logements
- dans les bourgs : 371 logements au total, soit 124 logements dans chaque commune

Part des logements à loyer maîtrisé à produire d'ici 2030 :

- 15% à Gy, soit 27 logements à loyer maîtrisé
- 10% dans les bourgs, soit 37 logements au total (12 logements par commune)

L'objectif à atteindre est de 64 logements à loyer maîtrisé d'ici 2030.

La répartition des logements à loyer maîtrisé à Gy et dans les bourgs est définie de la manière suivante :

- Gy :
 - Zone 1AU « Les Vorpes » : 12 logements à loyer maîtrisé
 - Zone 1AU « Aux Ensenges » : 15 logements à loyer maîtrisé
- Bucey-lès-Gy :
 - Zone 1AU « La Croix Charles » : 12 logements à loyer maîtrisé
- Frétingney-et-Velloreille :
 - Zone 1AUr « Au Chemin de Granvelle » : 4 logements à loyer maîtrisé

- Zone 1AUr « Les Montants au Paradis » : 4 logements à loyer maîtrisé
- Zone 1AUr « Le Village au Sud » : 4 logements à loyer maîtrisé
- Fresne-Saint-Mamès :
 - Zone UB « Derrière les Vergers » :
 - Parcelles 132 et 133 : 5 logements à loyer maîtrisé
 - Parcelle 149 : 2 logements à loyer maîtrisé
 - Parcelle 84 : 5 logements à loyer maîtrisé

- Permettre l'accueil de ce type de logements dans les villages qui le souhaitent.

- Valoriser et optimiser l'utilisation du parc ancien existant en accompagnant des projets mieux ciblés par rapport à la demande.

1 à 2 logements par an
2000 à 4000 € / an

✓ **Moyens :**

Aides financières de la CCMGy :

- 3% du montant des travaux subventionnés par l'ANAH.

Aides financières de l'ANAH propriétaires bailleurs : uniquement dans le cadre de la mise en œuvre d'un logement conventionné et répondant à l'un des critères suivants :

- logement insalubre ou très dégradé (vacant < 10 ans) : 35% de subvention – plafond de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m²
- logement relevant de la « moyenne dégradation » : 25% de subvention – plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m²
- logement insalubre ou très dégradé (vacant > 10 ans) : 25% de subvention – plafond de travaux de 1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m²
- logement indécent ou procédure RSD : 25% de subvention – plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m².
- projet de transformation d'usage : 25% de subvention – plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m²
- programme Habiter Mieux locatif : possibilité de solliciter l'aide de solidarité écologique : prime de 2000 € par logement pour un projet permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle en KWHEP/M²/an.
- travaux pour l'autonomie de la personne : 35% de subvention - plafond de travaux de 750 € HT / m² dans la limite de 80 m².

Aides financières du Conseil départemental :

- La participation de la CCMGy permet de mobiliser une aide de 3%

Aides financières du Conseil régional :

- Effilogis

✓ **Partenariat :**

- Etat (ANAH)
- CCMGy
- Collectivités territoriales : Conseil départemental et Conseil régional
- Réseaux bancaires

✓ **Critères d'évaluation :**

- Suivi annuel du nombre de logements neufs à loyer maîtrisé construits, par commune, en distinguant le parc privé et le parc communal
- Suivi annuel du nombre de logements à loyer maîtrisé dans le parc existant, par commune

Orientation 3 : Développer une offre de logements adaptée à l'évolution structurelle de la population

ACTION 8 : Adapter le parc de logements au vieillissement et au handicap

✓ Constats :

- Le vieillissement de la population est un phénomène que connaît le territoire de la CCMGy, comme de nombreux autres territoires en France, même s'il a tendance à ralentir.
- Le parc de logements est constitué principalement de logements individuels et de grande taille, ce qui ne facilite pas le parcours résidentiel de certaines populations comme les personnes seules et qui plus est les personnes âgées, mais aussi les personnes souffrant de handicap.
- Des besoins de transformation, d'adaptabilité et d'accessibilité des logements seront de plus en plus nombreux dans les années à venir, que ce soit dès la conception d'un logement ou dans sa réhabilitation.

✓ Objectifs :

- Anticiper les besoins de logements et développer des équipements de santé afin de répondre aux besoins futurs, en lien avec le vieillissement de la population.

Ces logements et équipements se situeront dans les bourgs, à proximité des commerces, des soignants (infirmiers, kiné, dentistes...). Ces projets sont intégrés au pôle d'excellence rural :

- Gy : Création de logements adaptés pour personnes âgées : réhabilitation d'un immeuble « la maison des Suédois » et création d'une structure de type « Age et Vie » dans le dernier lotissement (studios pour personnes âgées dépendantes au rez-de-chaussée (avec pièces communes) et appartements à l'étage pour auxiliaires de vie assurant une présence permanente).
- Bucey-lès-Gy : Construction d'une résidence de 4 à 5 appartements (T1 – T2) pour personnes âgées en rez-de-chaussée et de 2 appartements à l'étage pour des familles, dans le cadre de la solidarité intergénérationnelle
- Frétigney-et-Velloreille : Création d'un foyer-logements pour personnes âgées autonomes, avec 12 studios de plain-pied, une salle de restauration collective, une buanderie et un petit salon pour des soirées conviviales. A l'étage un studio sera réservé au personnel du foyer logement (gouvernante et veilleuse de nuit) ; d'autres appartements pourront être ouverts à la location, en étudiant la possibilité d'un échange intergénérationnel.
- Fresne-Saint-Mamès : Création de logements adaptés de type « Papy Loft », correspondant à des pavillons T2 ou T3 de plain-pied, jumelés, avec jardins individuels, espace vert et salle commune.

- Informer la population de l'existence du dispositif « logements pour tous » : mis en place à l'échelle du Pays Graylois, il permet de répondre à la problématique du vieillissement et du handicap. Les travaux peuvent concerner par exemple de prévoir des portes plus larges, des interrupteurs plus bas, de faire en sorte que les espace de jardin, balcon et garage soient toujours accessibles...

- Apporter aux propriétaires qui le souhaitent des conseils techniques et financiers sur le programme de travaux à mettre en place pour bénéficier de ce dispositif

✓ Critères d'évaluation :

- Suivi annuel du nombre de logements ayant subi des travaux pour permettre leur accessibilité aux personnes âgées et à mobilité réduite, par commune
- Suivi annuel du nombre de logements neufs construits et adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite, par commune

Orientation 3 : Développer une offre de logements adaptée à l'évolution structurelle de la population

ACTION 9 : Assurer une diversité de l'offre de logements permettant une mixité des formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

✓ **Constats :**

- La majorité des constructions récentes est du logement individuel.
- A l'échelle du territoire, on note en moyenne 90% de maisons et 10% d'appartements
- La répartition est différente selon les catégories de communes :
 - Gy et les bourgs : 82% de maisons et 18% d'appartements
 - les villages : 92% de maisons et 8% d'appartements

Les extensions urbaines se localisent principalement en périphérie du bâti ancien et se présentent généralement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissements. Selon leur période de réalisation, la taille des parcelles tend à diminuer mais cela n'est pas confirmé sur l'ensemble du territoire. Dans certaines communes, les lotissements créés avant les années 2000 comportaient des parcelles comprises entre 1000 et 1500 m² alors que les lotissements apparus dans la dernière décennie ont des parcelles de 850 à 1000 m². Dans d'autres communes, la taille des parcelles a peu évolué mais elle est nettement inférieure aux chiffres cités précédemment (de 500 à 1000 m²).

✓ **Objectifs :**

- Favoriser le logement collectif dans les bourgs qui disposent des commodités de proximité (commerces, équipements, services...).
- Réduire la taille des parcelles destinées à l'habitation, pour économiser davantage d'espace et répondre aux besoins des ménages dans un contexte économique difficile (coût du foncier et frais de déplacements qui augmentent, ...).

Nous prenons les hypothèses de répartition suivante :

- 30% de l'habitat sera réalisé en collectif sur GY et les bourgs secondaires et 10% sur les villages
- 70% de l'habitat sera réalisé en individuel sur GY et les bourgs secondaires et 90% sur les villages

Afin d'intégrer les caractéristiques des territoires, des hypothèses de superficies foncières différentes ont été prises en compte pour chaque territoire en ce qui concerne le logement individuel : 800 m² pour GY, 900 m² sur les bourgs secondaires et les villages, VRD inclus. Pour le logement collectif, une superficie moyenne de 100m² est prise en compte.

✓ **Critères d'évaluation :**

- Suivi annuel du nombre de logements collectifs neufs construits, par commune (permis de construire)
- Suivi annuel du nombre de logements individuels neufs construits, par commune (permis de construire)

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

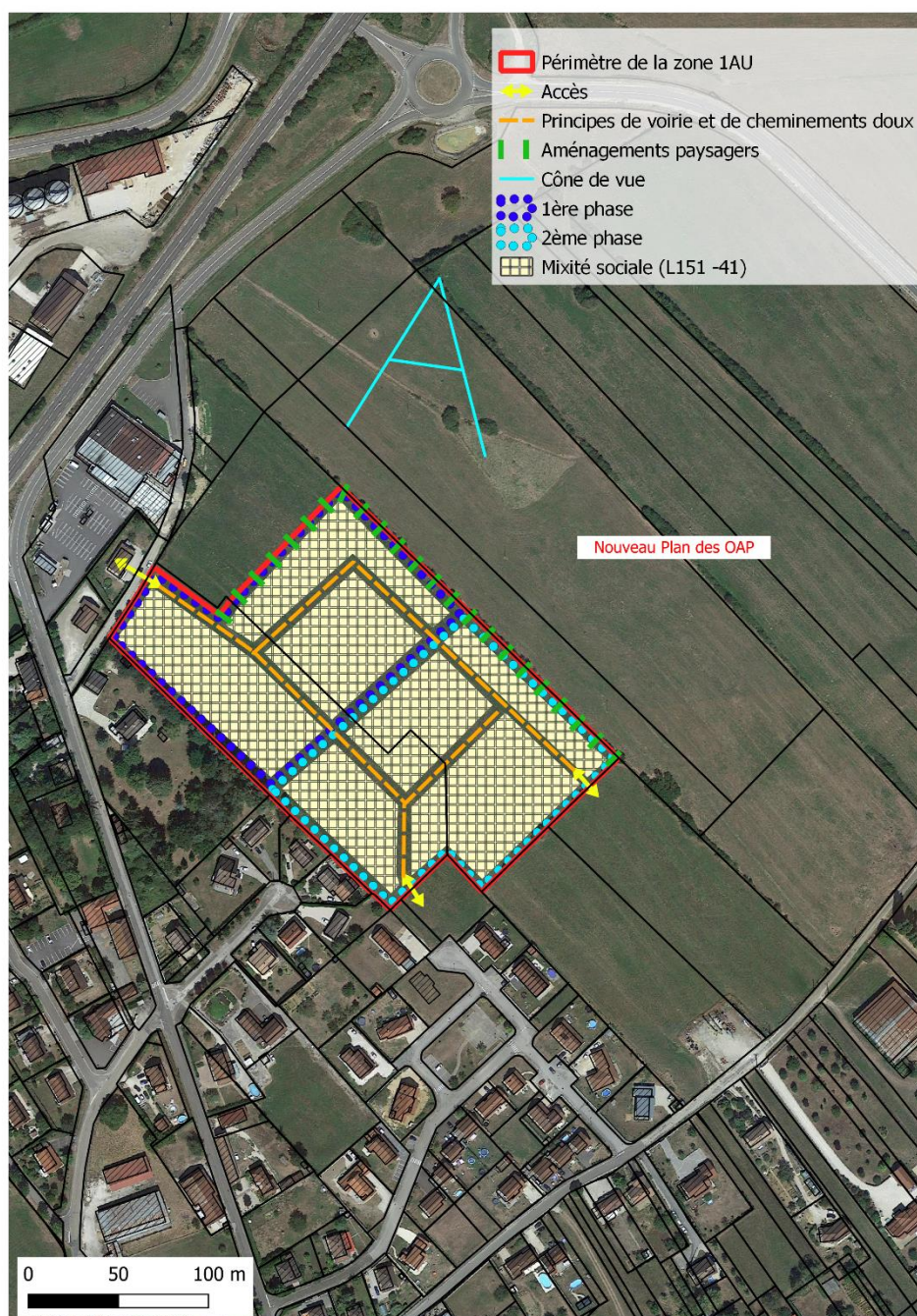
2.1 GY ET LES BOURGS SECONDAIRES

Il s'agit des communes suivantes : Gy, Frétingney-et-Velloreille, Fresne-Saint-Mamès et Bucey-lès-Gy.

Commune de Gy

➤ Habitat

Zone 1AU « Les Vorpes » - 3,29 ha



Accès et déplacements

Deux accès sont prévus dans un premier temps afin d'effectuer un bouclage de la voirie : l'un depuis la rue des Champs Versa au Nord-Ouest et l'autre depuis le lotissement existant. Un troisième est à prévoir avec la zone 2AU contigüe afin d'établir un lien entre les opérations d'urbanisme.

La voirie à créer sera sécurisée pour la circulation des piétons, permettant la liaison avec le centre commercial.

A noter toutefois que l'extrémité nord-est de la rue des Champs Versa pourra éventuellement être condamnée car cette rue aboutit sur le futur commerce. Une procédure sera éventuellement engagée par la collectivité.

Formes urbaines

L'urbanisation se fera en deux phases, l'une comprenant le projet d'Habitat 70 dans la continuité du lotissement existant et l'autre le projet communal. Les réseaux seront dimensionnés de manière à desservir l'ensemble de la zone.

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Une servitude de mixité sociale est instaurée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la création de 10 logements à loyer maîtrisé sur la zone.

Concernant les formes urbaines, le programme d'habitat devra comporter une mixité entre petit collectif, habitat intermédiaire (pavillons jumelés, en bandes) et individuel.

Traitement paysager

Des aménagements paysagers seront créés en limite de la zone au Nord et à l'Est, afin d'intégrer au mieux les constructions dans le paysage, sachant que cette zone est exposée à la vue depuis la RD 474 et en direction du château de Gy.

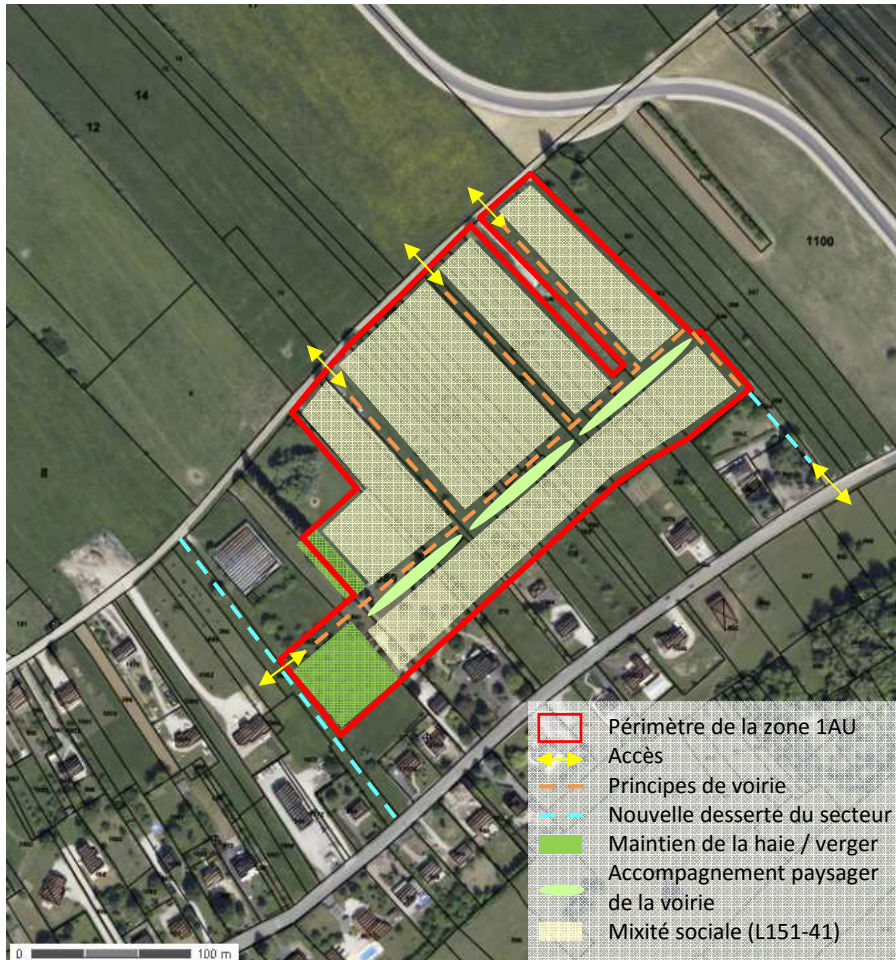
Ces aménagements se caractérisent par la création d'une strate végétale basse à moyenne (hauteur de 5 mètres maximum) pour intégrer le bâti dans l'environnement, tout en conservant une perspective visuelle sur le château.

La densité de la frange végétale sera plus importante pour la section au Sud-Est, située en dehors du cône de vue.

De la même façon, un traitement paysager masquant l'arrière du futur supermarché sera mis en œuvre de même qu'un traitement paysager de la voie douce.

NB : Cette zone 1AU a été identifiée comme zone humide dans l'expertise écologique. Elle fait l'objet de mesures compensatoires détaillées dans le rapport de présentation (tome 2 – paragraphe 8.2. Incidences du zonage et du règlement – focus sur les zones faisant l'objet de mesures compensatoires).

Zone 1AU « Aux Ensenges » - 4,99 ha



Accès et déplacements

Trois accès sont prévus depuis le chemin rural des Vorpes au Nord, un depuis la rue de Beauregard au Sud et un depuis une nouvelle desserte de l'ensemble du quartier à créer à l'Ouest. Les accès et dessertes prévues permettront d'améliorer d'une part, l'organisation des déplacements et d'autre part, d'assurer un bouclage de la voirie à double sens. Cette dernière sera sécurisée pour la circulation des piétons.

Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus. Une servitude de mixité sociale est instaurée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la création de 15 logements à loyer maîtrisé sur la zone. Concernant les formes urbaines, le programme d'habitat devra comporter une mixité entre petit collectif, habitat intermédiaire (pavillons jumelés, en bandes) et individuel.

Traitement paysager

Le verger présent au Sud (espace récréatif) et la haie à l'Ouest seront maintenus. Celle-ci assurera une continuité écologique entre la mare située en dehors de la zone au Nord-Ouest et le verger. Un accompagnement paysager de type noue (strate végétale basse) le long de la voie principale sera mis en œuvre. Il jouera également le rôle de relais écologique avec les espaces naturels environnants.

Zone 1AU « Beauregard » - 0,39 ha



Accès et déplacements

Les accès aux parcelles se feront directement depuis la rue de Beauregard.

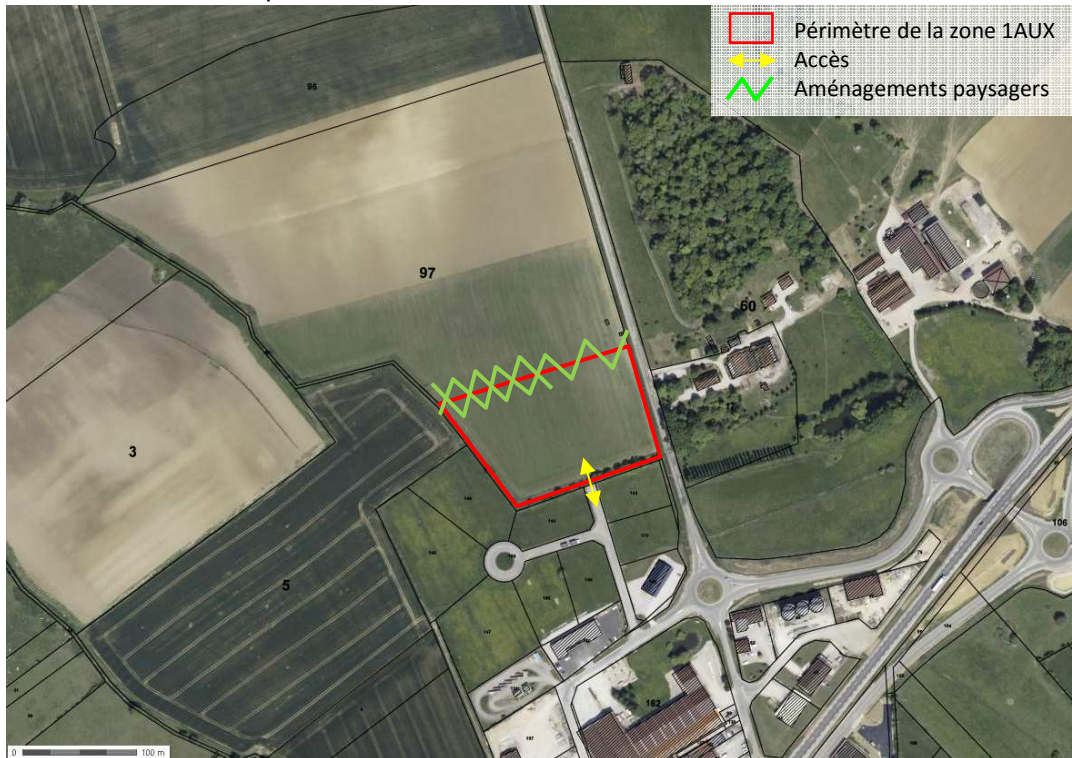
Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Vu la taille de la zone et l'environnement urbain proche, la forme urbaine la plus appropriée est l'habitat individuel.

➤ Activités économiques

Zone 1AUX « Le Camp Sud » - 1,63 ha



Accès et déplacements

Un accès est prévu depuis l'actuelle zone d'activités des Graverots.
La voirie sera aménagée pour la sécurité des piétons.

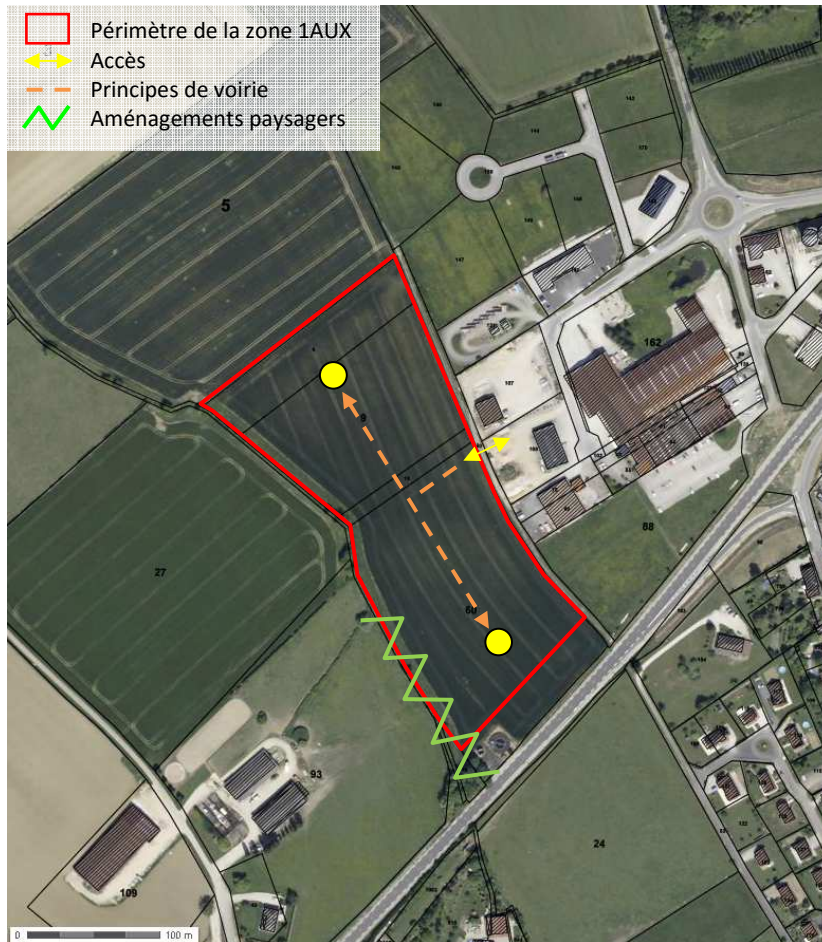
Traitement paysager

Des aménagements paysagers seront créés en limite de la zone au Nord, afin d'intégrer au mieux les constructions dans le paysage et de limiter l'impact par rapport à la vue sur le château.

Ces aménagements se caractérisent par la création d'une strate végétale moyenne (hauteur de 5 mètres maximum) pour intégrer le bâti dans l'environnement, tout en conservant une perspective visuelle sur le château.

La densité de la frange végétale sera moins importante le long de la RD 23, dans le but de maintenir une perméabilité visuelle sur les activités (fenêtre commerciale).

Zone 1AUX « Les Graverots » - 4,43 ha



Accès et déplacements

Un accès est prévu depuis l'actuelle zone d'activités des Graverots. La desserte sera assurée par une voirie se terminant par une place de retournement au Nord et au Sud et sera aménagée pour la sécurité des piétons.

Formes urbaines

L'urbanisation pourra se faire en une ou plusieurs phases. Les réseaux seront dimensionnés de manière à desservir l'ensemble de la zone.

Traitements paysagers

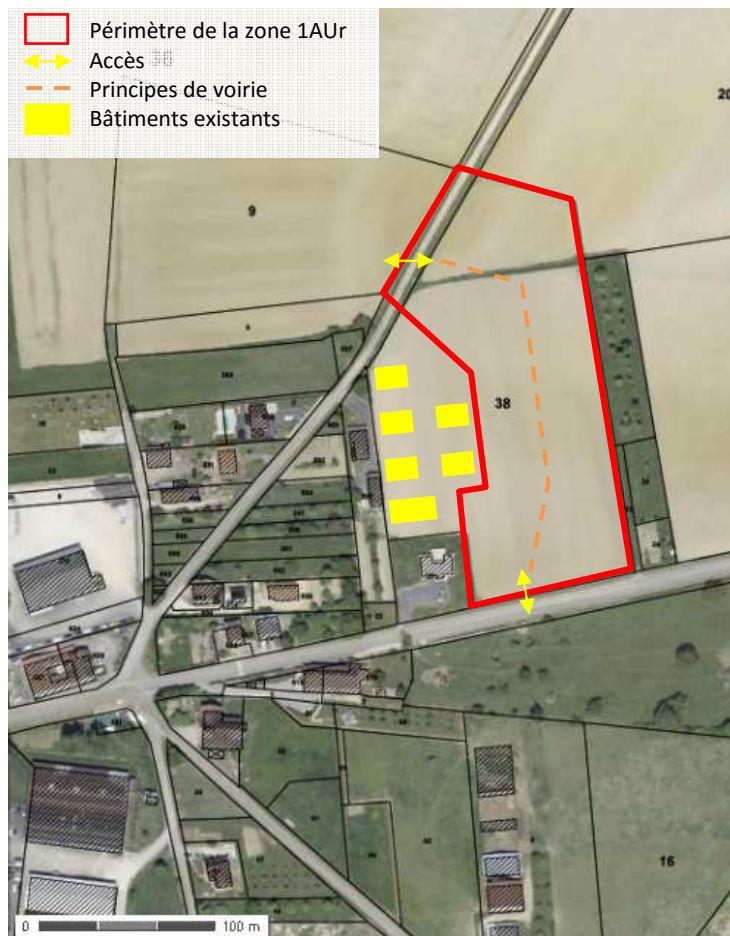
Des aménagements paysagers seront créés en limite de la zone au Sud-Ouest, afin d'intégrer au mieux les constructions dans le paysage.

Dans la continuité du bosquet existant le long de la RD474, une haie d'une strate moyenne de 5 mètres maximum sera développée pour assurer une transition paysagère entre l'espace agricole et les activités économiques.

Commune de Frétagne-et-Velloreille

➤ Habitat

Zone 1AUr « Les Renouillères » - 2,05 ha



Accès et déplacements

Deux accès sont prévus : l'un depuis la route de Bourguignon au Nord-Ouest et l'autre depuis la RD 474 au Sud où l'accès sera commun avec la zone 1AUr « Au Chemin de Grandvelle ». Ceci permettra d'assurer un bouclage de la voirie.

La voie à aménager sera sécurisée pour la circulation des piétons.

Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Concernant les formes urbaines, l'habitat individuel et intermédiaire (pavillons jumelés, en bandes) seront privilégiés.

Zone 1AUr « Au Chemin de Granvelle » - 2,00 ha



Accès et déplacements

Deux accès sont prévus pour assurer le bouclage de la voirie : l'un depuis la RD 474 au Nord et l'autre depuis la RD 192 au Sud-Ouest.

Il s'agira d'aménager la voie pour sécuriser la circulation des piétons.

Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

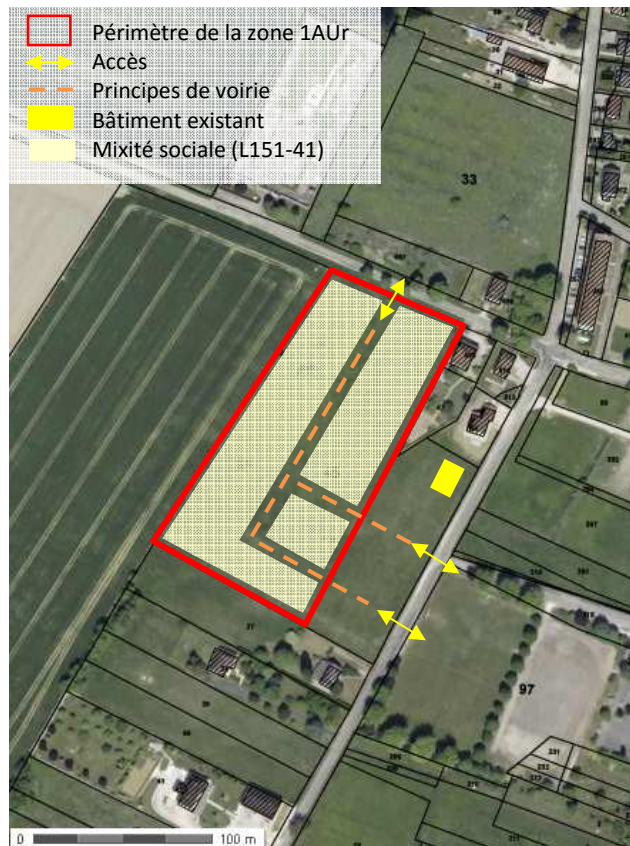
Une servitude de mixité sociale est instaurée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la création de 4 logements à loyer maîtrisé sur la zone.

Concernant les formes urbaines, le programme d'habitat devra comporter une mixité entre petit collectif, habitat intermédiaire (pavillons jumelés, en bandes) et individuel.

Traitement paysager

Il n'y a pas d'aménagements paysagers à créer sur cette zone, par manque d'enjeux dans ce domaine. En revanche, le verger existant sera conservé.

Zone 1AUr « Les Montants au Paradis » - 1,71 ha



Accès et déplacements

Un accès est prévu depuis la rue des Bâties au Nord et deux autres depuis la rue du Stade, permettant ainsi un bouclage de la voirie à l'intérieur de la zone.

La voirie sera sécurisée pour la circulation des piétons.

Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Une servitude de mixité sociale est instaurée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la création de 4 logements à loyer maîtrisé sur la zone.

Concernant les formes urbaines, la mixité entre petit collectif, habitat intermédiaire (pavillons jumelés, en bandes) et individuel est privilégiée.

Zone 1AUr « Le village au Sud » - 1,47 ha



Accès et déplacements

Deux accès sont prévus : l'un depuis la voie communale au Sud et l'autre depuis l'ancienne voie du C.F.V au Nord qui se traduit avec la présence d'un emplacement réservé prévu à cet effet. Cette configuration permet d'assurer le bouclage de la voirie.

Il s'agira de sécuriser les circulations des piétons le long de la voie à créer.

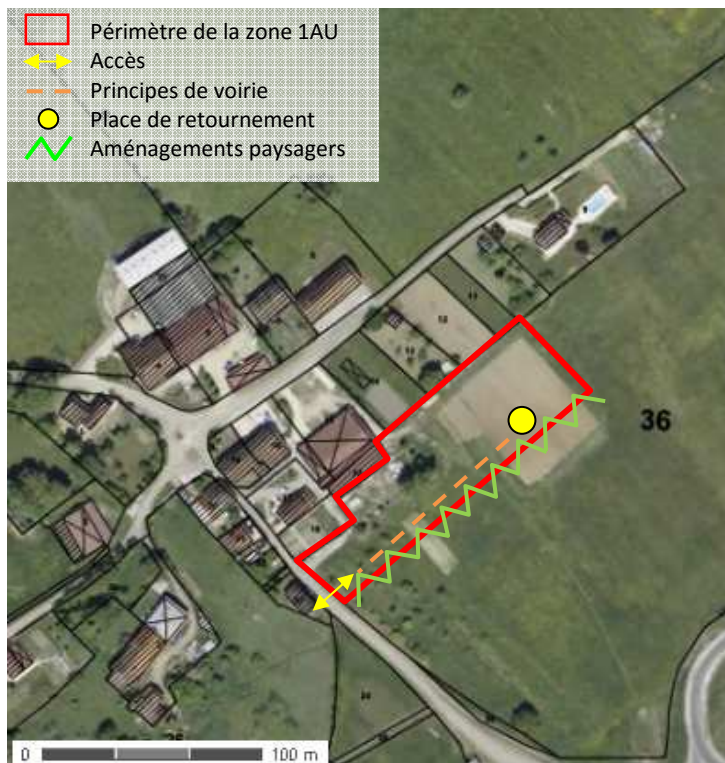
Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Une servitude de mixité sociale est instaurée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la création de 4 logements à loyer maîtrisé sur la zone.

Au niveau des formes urbaines, le programme d'habitat devra comporter une mixité entre petit collectif, habitat intermédiaire (pavillons jumelés, en bandes) et individuel.

Zone 1AU « Hameau de Velloreille » - 0,58 ha



Accès et déplacements

Un accès est prévu depuis la rue de la Fontaine.

La configuration de la zone ne permet un bouclage de la voirie, c'est pourquoi une place de retournement devra être créée pour faciliter le demi-tour.

La sécurisation de la circulation des piétons sera assurée.

Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Vu la taille de la zone et l'environnement urbain environnant, la forme urbaine la plus appropriée est l'habitat individuel, voire intermédiaire (pavillons jumelés).

Traitement paysager

Un aménagement paysager en bordure de la zone sera créé au Sud-Est, de type strate arbustive, afin de réaliser une mise en discrétion de la RD 474 située en contrebas pour les futures habitations.

➤ Activités économiques

Zone 1AUX « Les Rotures » - 3,92 ha



Accès et déplacements

Un seul accès est prévu depuis la RD 3, afin de limiter les conflits au niveau des entrées et sorties. La desserte sera assurée par une voie se terminant par une place de retournement et sera aménagée pour la sécurité des piétons.

Formes urbaines

L'urbanisation pourra se faire en une ou plusieurs phases. Les réseaux seront dimensionnés de manière à desservir l'ensemble de la zone.

Traitement paysager

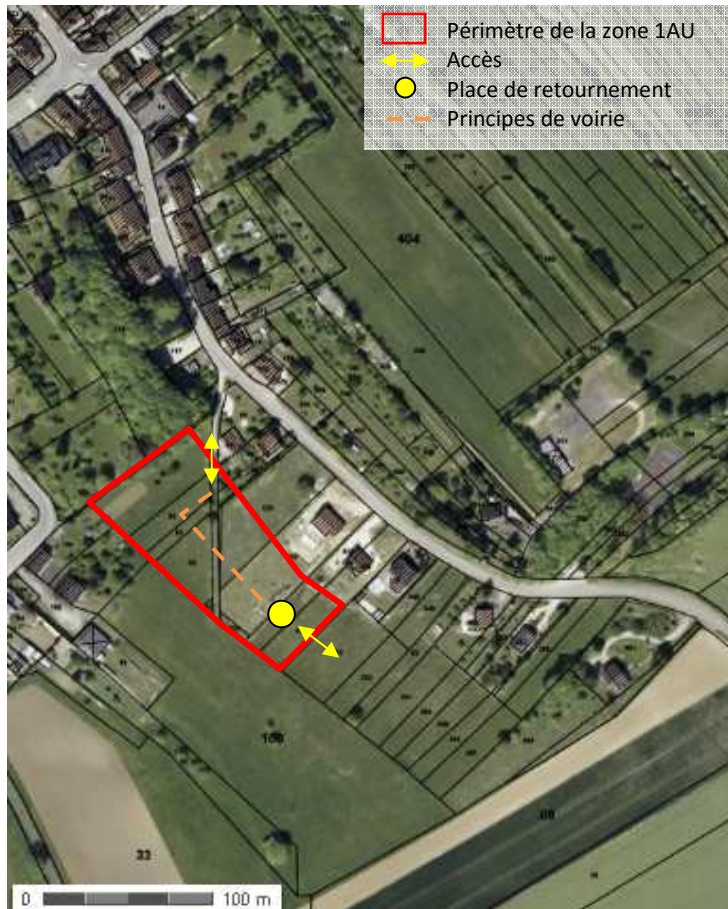
Un aménagement paysager sur la limite Ouest sera créé pour assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels à proximité. Il s'agira de concevoir une strate végétale de taille moyenne, inférieure à 7 mètres, à prolonger depuis le bosquet existant au Nord-Ouest de la zone.

Un autre aménagement paysager sera créé sur une partie de la limite Est, pour mettre en discrétion les bâtiments de la zone d'activités par rapport aux habitations présentes à proximité. Il se traduira par une strate arbustive inférieure à 5 mètres.

Commune de Fresne Saint Mamès

➤ Habitat

Zone 1AU « Craz-Maillard » - 0,90 ha



Accès et déplacements

L'accès se fera depuis la ruelle du Moulin située au Nord. Un autre est à prévoir avec la zone 2AU contigüe afin d'établir un lien entre les deux opérations d'urbanisme.

La configuration de la zone ne permet un bouclage de la voirie, c'est pourquoi une place de retournement devra être créée pour que l'on puisse faire demi-tour.

La voirie sera aménagée pour la sécurité des piétons.

Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Vu la taille de la zone et l'environnement urbain environnant, la forme urbaine la plus appropriée est l'habitat individuel, voire intermédiaire (pavillons jumelés).

Zone 1AU « Petite charme » - 0,40 ha (Le Mont)



Accès et déplacements

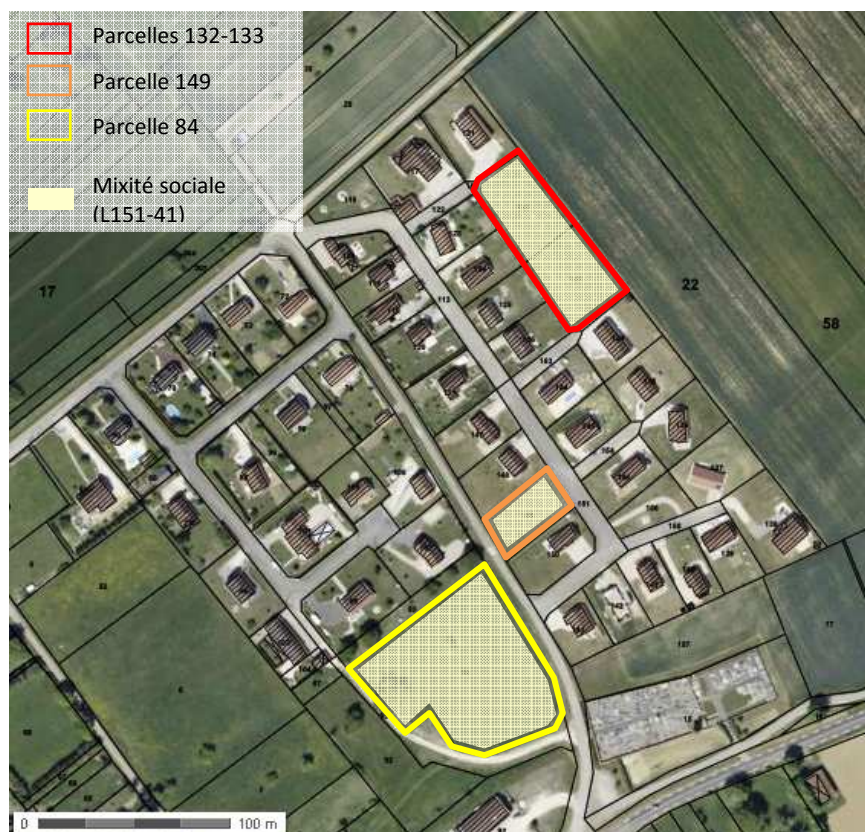
Les accès individuels se feront depuis le chemin de Sainte-Reine.

Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Vu la taille de la zone et l'environnement urbain environnant, la forme urbaine la plus appropriée est l'habitat individuel, voire intermédiaire.

Zone UB « Derrière Les Vergers »



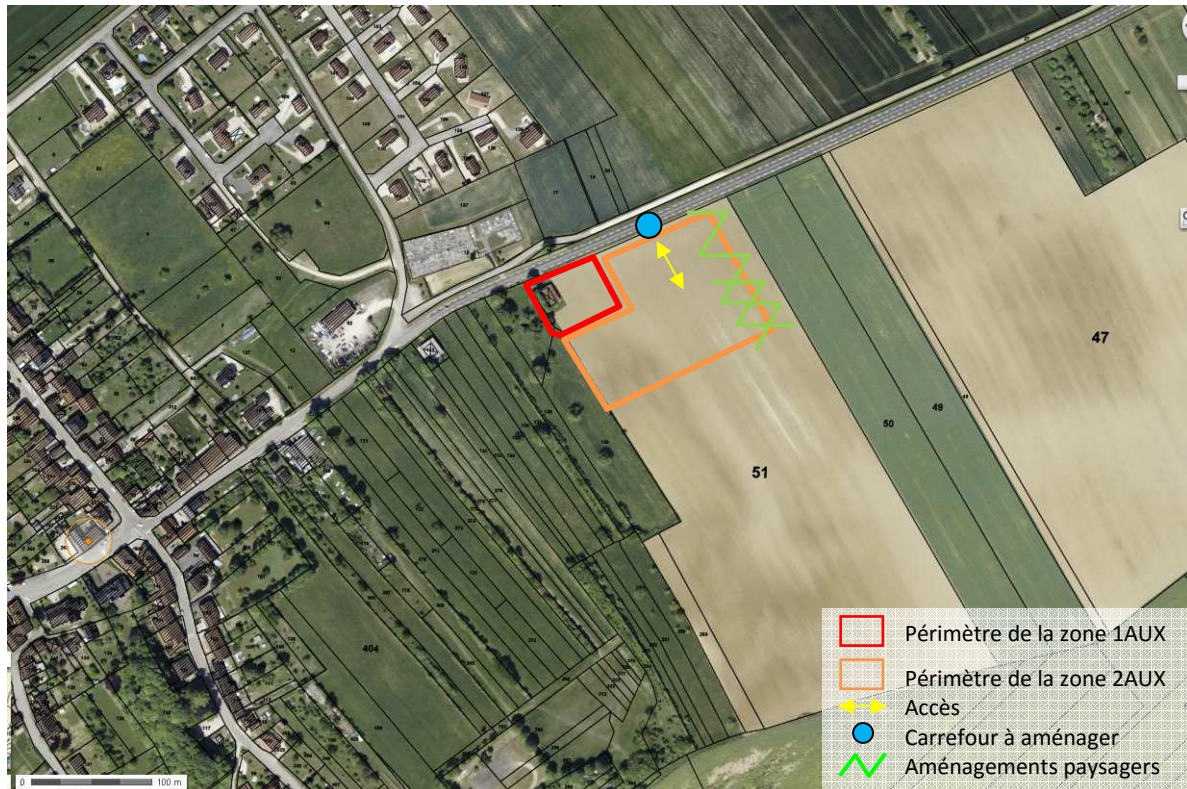
L'urbanisation a été réalisée par une opération de lotissement, non loin du centre bourg. Quelques parcelles sont encore disponibles. La commune souhaite instaurer une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la création de logements à loyer maîtrisé sur la zone et ainsi combler quelques dents creuses.

La répartition est la suivante :

- parcelles 132 et 133 : 5 logements à loyer maîtrisé seront prévus
- parcelle 149 : 2 logements à loyer maîtrisé seront prévus
- parcelle 84 : 5 logements à loyer maîtrisé seront prévus

Activités économiques

Zone 1AUX/2AUX « La Combotte » - 2,00 ha



Accès et déplacements

Un accès est prévu depuis la RD13 où un carrefour sera aménagé afin de sécuriser l'accès à la zone. La voirie sera aménagée pour la sécurité des piétons.

Formes urbaines

L'urbanisation pourra se faire en une ou plusieurs phases. Les réseaux seront dimensionnés de manière à desservir l'ensemble de la zone.

Traitement paysager

La zone étant exposée à la vue et située en entrée de bourg, un aménagement paysager sera créé pour assurer une transition harmonieuse entre les espaces agricoles ouverts et la zone d'activités.

Ces aménagements se caractérisent par la création d'une strate végétale moyenne (hauteur de 5 mètres maximum) pour intégrer le bâti dans l'environnement.

La densité de la frange végétale sera moins importante le long de la RD 13, dans le but de maintenir une perméabilité visuelle sur les activités (fenêtre commerciale).

Commune de Bucey-lès-Gy

➤ Habitat

Zone 1AU « La charge» - 0,66 ha



Accès et déplacements

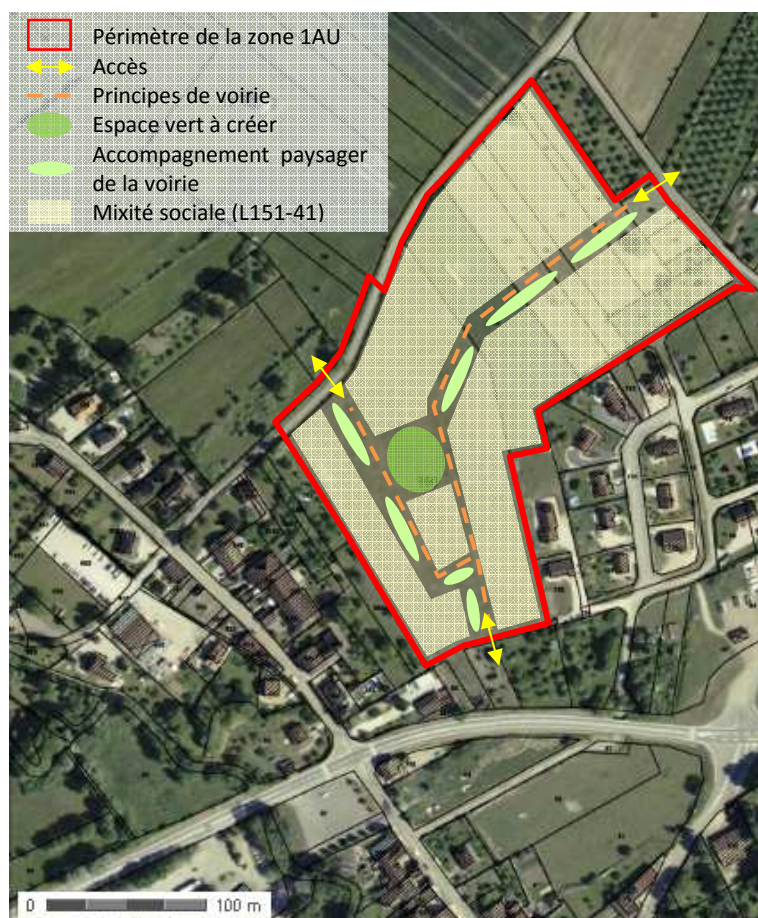
Les accès aux parcelles se feront directement depuis la RD 186 si et seulement si un dégagement de visibilité est créé le long de la route départementale (voir emplacement réservé n°10 sur le plan de zonage).

Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Vu la taille de la zone et l'environnement urbain environnant, la forme urbaine la plus appropriée est l'habitat individuel, voire intermédiaire.

Zone 1AU « La Croix Charles » - 4,86 ha



Accès et déplacements

Trois accès sont prévus : un depuis la RD 186 au Nord, un deuxième depuis le chemin d'exploitation n°13 au Nord-Est et le dernier depuis un emplacement réservé au Sud dans le cadre de l'aménagement de la traversée de Bucey-lès-Gy. Ils permettent d'assurer le bouclage de la voirie. Une desserte plus fine de l'ensemble de la zone sera définie lors de la phase opérationnelle.

L'accès direct des parcelles sur la RD 186 est interdit pour limiter les zones de conflit au niveau des sorties des habitations de la zone 1AU « La Charge » située de l'autre côté de la RD 186.

Des aménagements sécurisés seront créés pour protéger la circulation des piétons.

Formes urbaines

L'urbanisation pourra se faire en une ou plusieurs phases. Les réseaux seront dimensionnés de manière à desservir l'ensemble de la zone.

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Une servitude de mixité sociale est instaurée au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la création de 12 logements à loyer maîtrisé sur la zone.

Concernant les formes urbaines, le programme d'habitat devra comporter une mixité entre petit collectif, habitat intermédiaire (pavillons jumelés, en bandes) et individuel.

Traitement paysager

Un espace vert sera créé au cœur de la zone afin d'établir un relais écologique avec les milieux naturels présents autour, comme les vergers situés au Nord-Ouest, au Nord-Est et au Sud.

Un accompagnement paysager de type noue (strate végétale herbacée et arbustive ponctuelle d'une hauteur maximale de 3 mètres) le long de la voie principale sera mis en œuvre.

Zone 1AU « La Gourre » - 0,24 ha



Accès et déplacements

Les accès se feront directement depuis le chemin d'exploitation n°23.

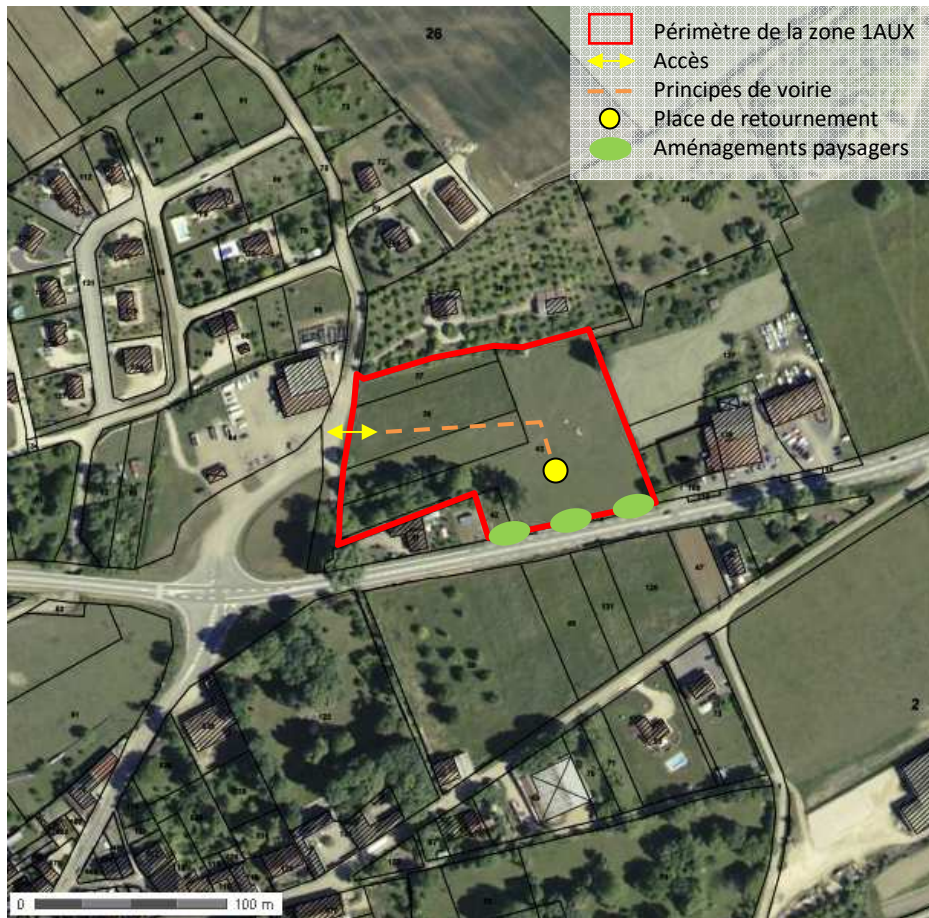
Formes urbaines

La densité minimale à respecter est de 12 logements/ha, VRD inclus.

Vu la taille de la zone et l'environnement urbain environnant, la forme urbaine la plus appropriée est l'habitat individuel, voire intermédiaire (pavillons jumelés).

➤ Activités économiques

Zone 1AUX « Pralaut » - 1,32 ha



Accès et déplacements

Un accès est prévu depuis le chemin d'exploitation n°13. Aucun accès n'est autorisé sur la RD 474 pour des raisons de sécurité. Une place de retournement sera alors prévue pour pouvoir faire demi-tour.

La voirie sera aménagée pour la sécurité des piétons.

Formes urbaines

L'urbanisation pourra se faire en une ou plusieurs phases. Les réseaux seront dimensionnés de manière à desservir l'ensemble de la zone.

Traitement paysager

Des aménagements paysagers seront créés en limite de la zone au Sud, le long de la RD 474, afin d'intégrer au mieux les constructions dans le paysage et d'obtenir un effet vitrine.

Ces aménagements se caractérisent par la création d'une strate végétale arbustive discontinue (hauteur de 5 mètres maximum) dans le but de maintenir une perméabilité visuelle sur les activités (fenêtre commerciale).

➤ Equipements publics

Zone 1AUL « Carrefour RD 474 et RD 12 » - 0,82 ha



Accès et déplacements

Les accès à la zone se feront depuis la RD 12 et depuis la nouvelle voie qui sera créée au Nord, dans le cadre du projet du Conseil départemental, permettant le bouclage de la voirie. Toutefois, si la zone 1AUL se développe avant la création de cette voie, une aire de retournement devra être prévue pour faciliter le demi-tour, avec une entrée et sortie sur la RD 12. La voirie sera aménagée pour la sécurité des piétons.

Formes urbaines

L'urbanisation pourra se faire en une ou plusieurs phases. Les réseaux seront dimensionnés de manière à desservir l'ensemble de la zone.

2.2 LES COMMUNES RURALES

Les principes décrits ci-après s'appliquent pour les communes de : Angirey, Autoreille, Les Bâties, Bourguignon-lès-la-Charité, La Chapelle-Saint-Quillain, Charcenne, Choye, Citey, Etreilles-et-la-Monbleuse, Frasn-le-Château, Lieffrans, Saint-Gand, Vantoux-et-Longeville, Vaux-le-Moncelot, Velleclair, Vellefrey-et-Vellefrange, Vellemoz, Velloreille-lès-Choye, La Vernotte, Villefrancon et Villers-Chemin-et-Mont-lès-Etreilles.

NB : La zone 1AU à La Vernotte située dans le village, au lieu-dit « Sur les Grands Vergers », rue des Champs Sinets, a été identifiée comme zone humide dans l'expertise écologique. Elle fait l'objet de mesures compensatoires détaillées dans le rapport de présentation (tome 2 – paragraphe 8.2.2 Incidences du zonage et du règlement – focus sur les zones faisant l'objet de mesures compensatoires).

Accès et déplacements

Le principe de bouclage de la voirie est à privilégier, afin d'améliorer la fonctionnalité des espaces urbains et leurs connexions. Si ce n'est pas possible de le faire pour des raisons techniques liées par exemple à la configuration de la zone, une impasse est autorisée à condition de réaliser une aire de retournement, pour faciliter la circulation des véhicules.

Les voies de desserte à l'intérieur de la zone doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons.

La création de cheminements doux en site propre est à encourager, si la configuration de la zone le permet et si c'est judicieux de le faire.

Les accès individuels sont autorisés sur les voies communales. En revanche, les accès sur Routes Départementales seront regroupés, de manière à desservir deux parcelles contiguës, limitant ainsi les zones de conflit au niveau des entrées et sorties.

Si l'extension d'une zone à urbaniser est envisageable et souhaitée par une commune à plus long terme (secteur non inscrit au PLU), il est vivement recommandé de prévoir un accès et un dimensionnement des réseaux suffisant pour desservir l'actuelle et la future zone.

Formes urbaines

Afin d'optimiser au mieux le foncier, une densité minimale de 10 logements par hectare, VRD inclus, devra être respectée.

Au niveau des formes urbaines, l'habitat individuel sera majoritaire tandis que l'habitat intermédiaire de type maisons jumelées, sera encouragé.

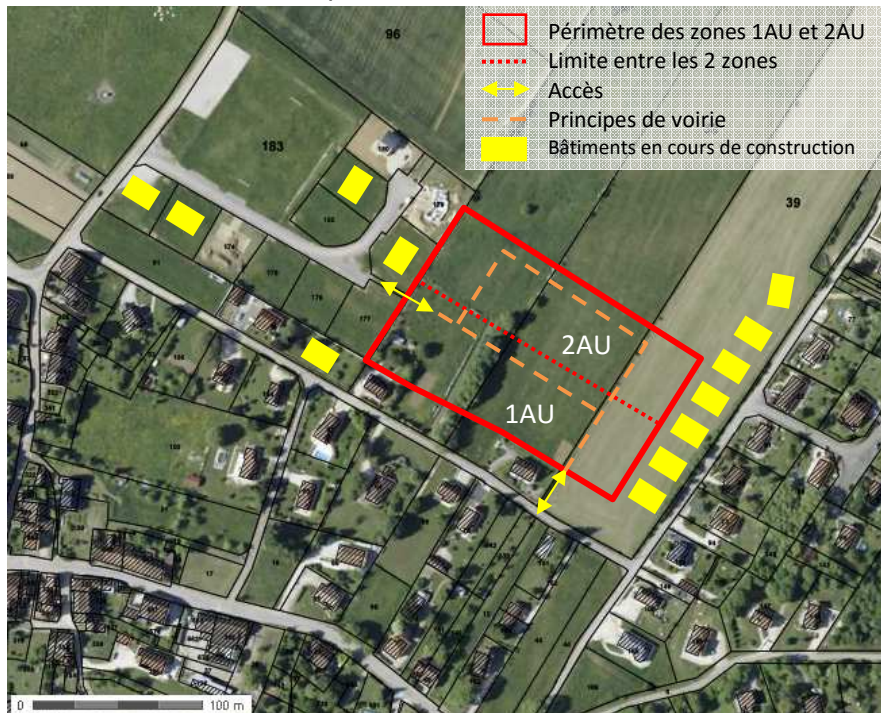
Le logement locatif sera favorisé, ce qui permettra l'installation de jeunes ménages.

Traitement paysager

Des aménagements paysagers pourront être créés sur les zones les plus exposées à la vue des grands espaces agricoles pour assurer une transition paysagère. Cette dernière pourra se traduire par la réalisation d'un écran végétal jouant le rôle de pare-vue pour intégrer au mieux les bâtiments d'activités dans le paysage, ou encore de protection et de brise-vent pour les secteurs les plus exposés au vent.

➤ Cas particulier d'Autoreille :

Zones 1AU et 2AU « Champs du Saule » - 1,67 ha



L'aménagement d'ensemble concerne les zones 1AU et 2AU, en cohérence avec le lotissement en cours d'urbanisation.

Accès et déplacements

On accèdera à la zone de la manière suivante :

- dans la zone 1AU, un accès est prévu depuis le lotissement existant à l'Ouest et un autre depuis le chemin d'exploitation n°6 au Sud, permettant de desservir toute la zone par la création d'une nouvelle voie
- même si l'urbanisation de la zone 2AU est programmée à long terme, il est prévu deux accès depuis la zone 1AU évoquée au point précédent.

Les principes d'accès et de voirie permettront le bouclage de la voirie et la liaison entre les opérations d'urbanisme programmées dans le secteur.

Formes urbaines

Afin d'optimiser au mieux le foncier, une densité minimale de 10 logements par hectare, VRD inclus, devra être respectée.

Au niveau des formes urbaines, l'habitat individuel sera majoritaire tandis que l'habitat intermédiaire de type maisons jumelées, sera encouragé.