



Commune de Sancey

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

pièce n°3

Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du 21 décembre 2018

Le Maire

Visa sous-préfecture



Le Maire,

Frédéric CARTIER



Elaboration prescrite le 15 avril 2016
Projet arrêté le 22 décembre 2017
PLU approuvé le 21 décembre 2018

Introduction

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent (...) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...). »

Elles « peuvent notamment :

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. ».

En outre, l'article R151-6 du code de l'urbanisme précise :

Elles « définissent, par quartier ou secteur, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie les secteurs stratégiques de la commune de Sancey.

Cette pièce, distincte et cohérente avec le PADD, décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas d'aménagement et éventuellement des illustrations.

7 secteurs stratégiques font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le cadre du PLU :

1. Prés Monsieur,
2. Les Corvées
3. Les Vignottes
4. Voître
5. Malvernis
6. Entre Deux Sents
7. Avoutot

Elles sont présentées sur la carte page suivante.

L'ensemble des OAP totalise une surface de 8.24 ha, pour une densité moyenne de 12.13 logements à l'hectare.

Les OAP sont phasées dans le temps :

- En phase 1 : les OAP « les Corvées » et « Voître » seront commencées,
- En phase 2 : lorsque l'une des deux zones de la phase 1 est remplie à 50%, les autres zones (Les Vignottes, Malvernis) peuvent s'ouvrir à l'urbanisation.
- Les OAP en zone U (Prés Monsieur, Entre Deux Sents, Avoutot) ne sont pas phasées.

Elaboration du PLU de Sancey

Localisation des secteurs à OAP



Secteurs à Orientation
d'Aménagement
Particulière - OAP

- 1 Pré Monsieur : 0.55 ha
- 2 Les Corvées : 1.43 ha
- 3 Vignottes : 1.73 ha
- 4 Voitre : 1.50 ha
- 5 Malvernis : 1.80 ha
- 6 Entre Deux Sents : 0.64 ha
- 7 Avoutot : 0.59 ha

échelle



sources : SIG ADU
fond cartographique : ADU
réalisation : © ADU/PW 2017 - SR



Pré Monsieur

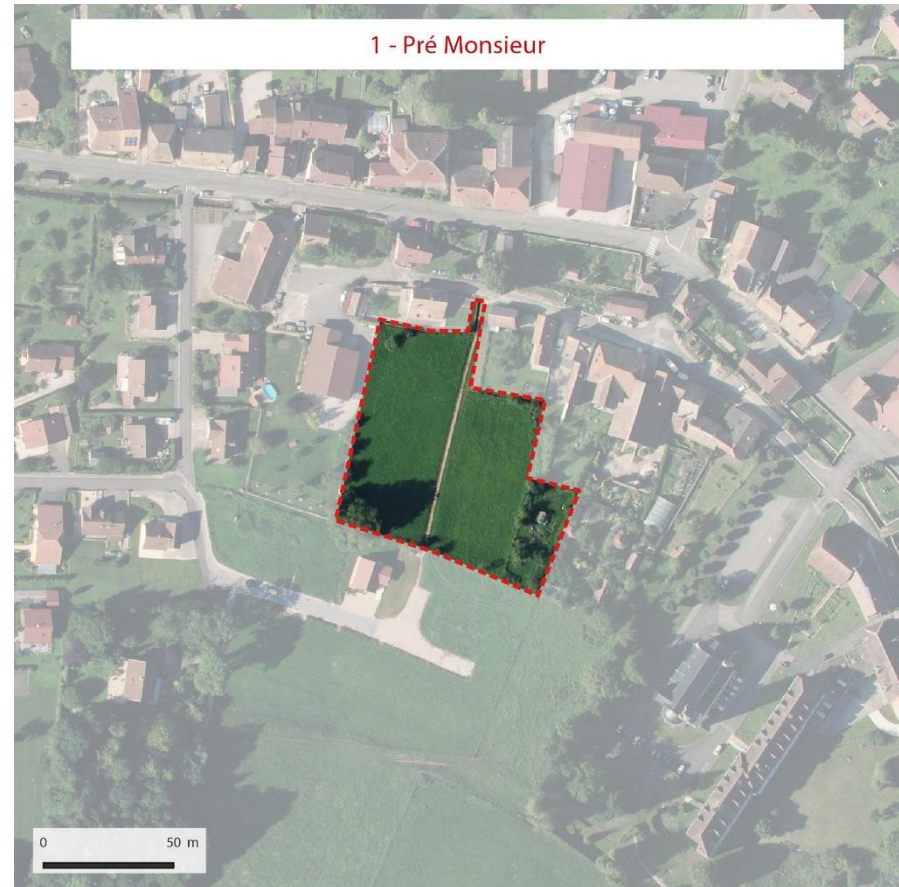
1. Contexte

Situé à l'Est de la commune dans la partie de Sancey-le-Long, le secteur est un espace en dent creuse entre la rue de la Basilique et le nouveau lotissement communal en cours de réalisation.

La zone est bordée à l'ouest par une entreprise artisanale de menuiserie et à proximité immédiate de la Basilique Sainte-Jeanne-Antide.

2. Objectifs

- Proposer une nouvelle offre de logements, à proximité du centre.
- Maîtriser les extensions urbaines en densifiant le tissu urbain existant
- Créer une desserte entre le nouveau lotissement du Prés Monsieur et la rue de la Basilique





Secteur 1 - Pré Monsieur

Surface totale 0.55 ha

Surface utile 0.42 ha

Périmètre du secteur

Accès principal

Desserte principale

Desserte possible

Liaison piétonne

Proposition de densité
préférentielle de construction

Densité faible
(environ 5 logts individuels)



3. Principes d'aménagement

Déplacements

Créer une desserte du secteur par un axe nord-sud qui relie le lotissement Prés Monsieur à la rue de la Basilique. Il conviendra de mettre cet axe en sens unique afin de créer une « boucle » d'accès lotissement - nouveau quartier et de prévoir une voirie assez étroite.

Créer un cheminement doux, ou une voirie partagée pour que les piétons et cycles puisse rejoindre directement la rue de la Basilique.

Le stationnement sera réalisé sur chaque parcelle.

Paysage et environnement

Le secteur se situe en contrebas du coteau du bois de l'Ouche, dans une prairie plate, alors que le lotissement en cours de réalisation se trouve encore dans la pente. Les bâtiments devront s'insérer dans les gabarits des bâtiments voisins de la rue de la Basilique.

Les bâtiments en bordure de la voirie sont à privilégier afin de conserver des fonds de parcelles naturelles. Le principe d'alignement ne doit cependant pas empêcher la mise en œuvre du principe d'orientation bioclimatique des bâtiments.

La partie nord du secteur est recensée comme « zone de débordements observés » par l'Atlas des zones inondables de Franche-Comté de 2007. Les constructions devront prendre en compte cet aléa : pas de sous-sol enterré, niveau zéro de la partie habitable au-dessus du plus haut niveau d'eau connu.

La végétation arbustive sera conservée, en particulier l'arbre situé à l'angle sud-ouest de la zone. Pour les clôtures, des haies arbustives d'essence locales diversifiées seront privilégiées.

Urbanisation

La densité logements de Pré Monsieur sera faible : 9 logements à l'hectare pour environ 5 logements individuels.

L'urbanisation du secteur Pré Monsieur n'est pas phasée dans le temps.





Les Corvées

1. Contexte

La zone des Corvées se situe dans la partie de Sancey-le-Long au nord du tissu urbain existant, en direction du Château de Belvoir.

L'urbanisation du secteur est déjà en cours avec plusieurs opérations isolées créant la construction de maisons individuelles au nord de la rue Derrière les Corvées sur 2 rangs de profondeur.

Le secteur d'OAP vient s'insérer entre les constructions déjà existantes et compléter l'urbanisation au nord de la rue.

2. Objectifs

- Proposer une nouvelle offre de logements, à proximité du centre et en particulier des commerces autour du maxi-marché.
- Préserver le grand paysage, en particulier les vues sur le château de Belvoir
- Préserver la desserte des parcelles agricoles



3. Principes d'aménagement

Déplacements

Les accès se feront à partir de la rue Derrière les Corvées et permettront de desservir deux à quatre parcelles.

Deux accès à l'ouest et au centre du secteur devront également desservir les parcelles agricoles au nord de la zone. Le parcellaire agricole en lanière dans la partie nécessite de prévoir une servitude de passage pour les engins agricoles.

Le stationnement sera réalisé sur chaque parcelle.

Paysage et environnement

L'urbanisation du secteur devra particulièrement préserver les vues sur le grand paysage et le château de Belvoir. Pour cela, la localisation de la desserte à l'ouest de la parcelle permettra d'éviter toute construction dans le cône de vue depuis la Grande Rue au niveau de la station de lavage.



Les constructions devront être alignées deux par deux pour maintenir des petits cônes de vue à partir de la rue Derrière Les Corvées.

La végétation arbustive sera conservée si possible (haies de fruitiers perpendiculaires à la rue Derrière les Corvées). A défaut, des fruitiers

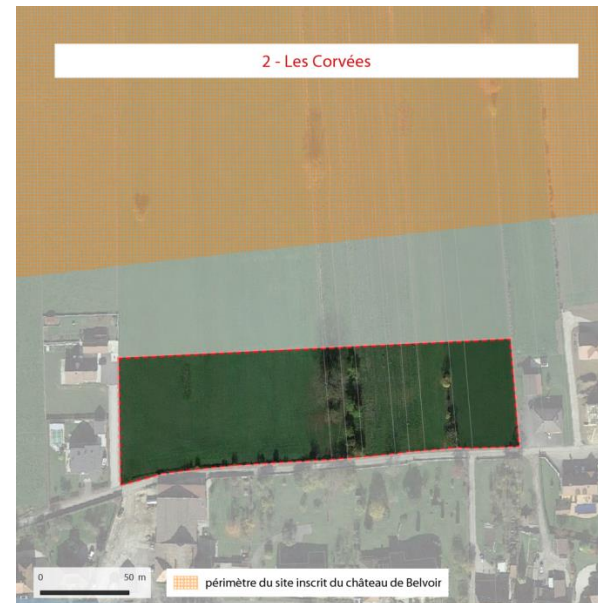
seront replantés, au minimum un arbre par parcelle. Pour les clôtures, des haies arbustives d'essence locales diversifiées seront privilégiées.

Urbanisation

La densité de logements des Corvées sera faible : 11 logements à l'hectare, soit environ 16 à 17 logements individuels.

La commune souhaite laisser l'initiative privée urbaniser le secteur. Pour faciliter celle-ci elle a retenu un principe d'aménagement permettant de découper le secteur par tranche de 2 ou 4 parcelles desservie par une voirie unique. Ce principe est compatible avec l'activité agricole pour laquelle les accès sont définis (cf. paragraphe déplacement).

L'urbanisation du secteur est à commencer en phase 1.





Les Vignottes

1. Contexte

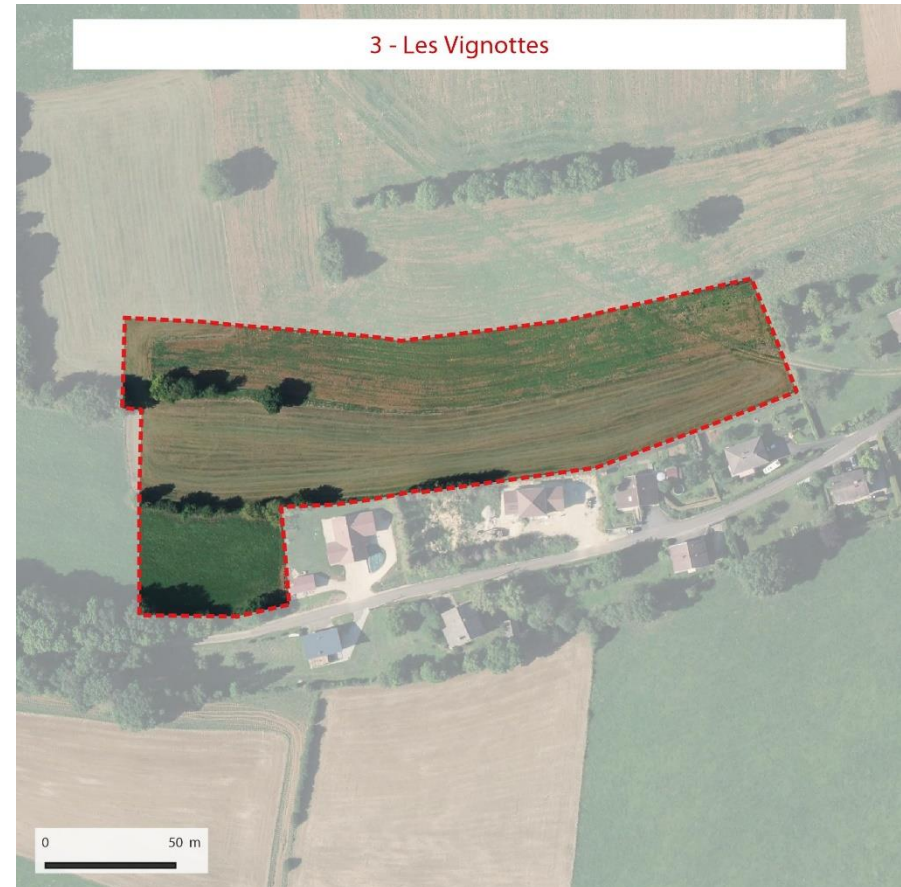
Le secteur d'OAP des Vignottes est une extension du hameau des Vignottes situé sur le coteau sud en entrée de bourg le long de la route de Clerval (D31). Actuellement le site est pour partie en prairie permanente et pour partie en culture.

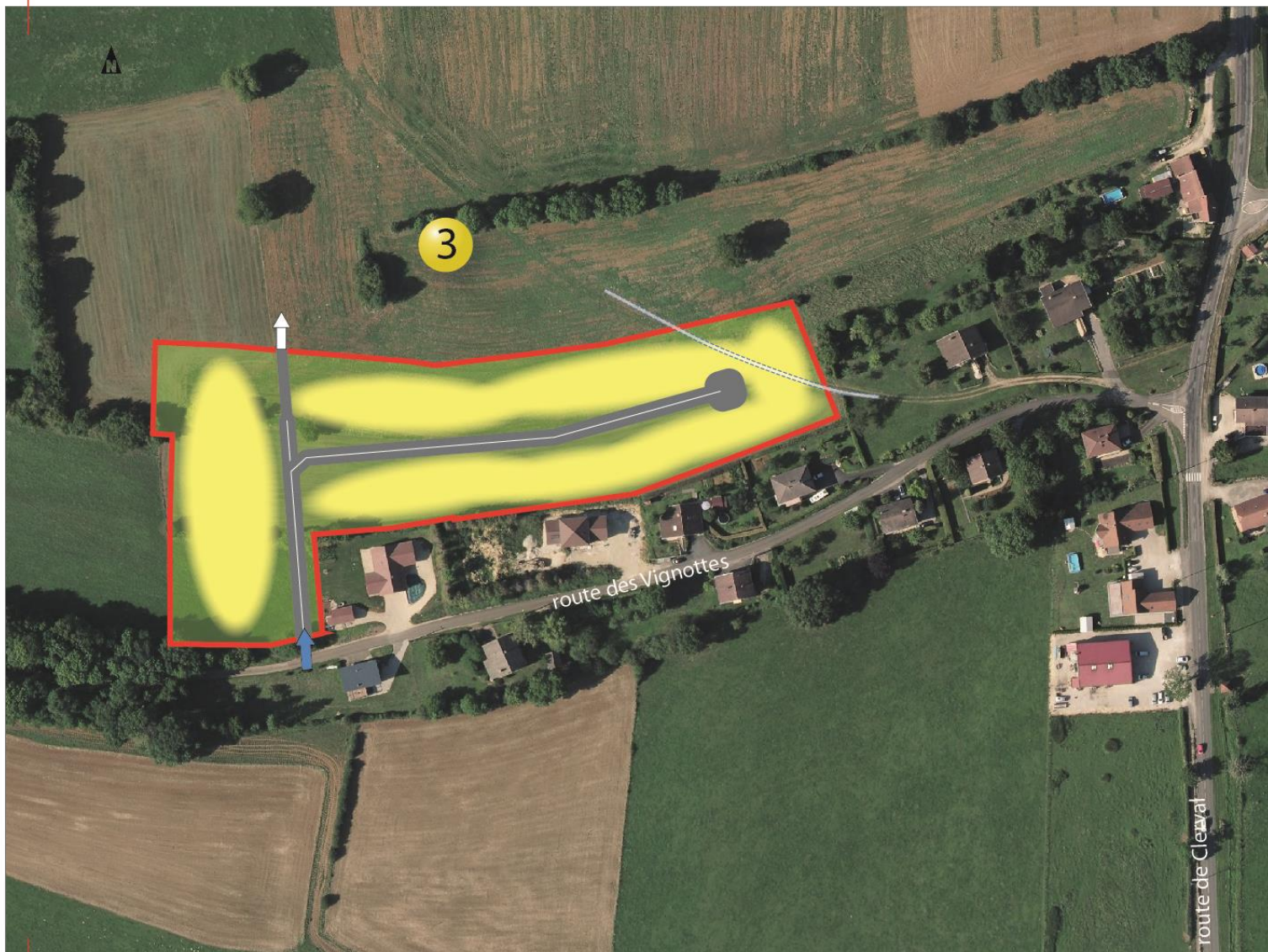
Ce hameau de maisons individuelles a accueilli trois nouvelles constructions ces dernières années.

Le secteur d'OAP est en limite de la zone « site inscrit » du château de Belvoir qui se trouve au Nord-Est.

2. Objectifs






- Proposer une nouvelle offre de logements.
- S'inscrire harmonieusement dans la pente du coteau et dans le respect de la préservation du paysage depuis le site de Belvoir.
- Préserver la desserte des parcelles agricoles.





Secteur 3 - Vignottes


Surface totale 1.73 ha
Surface utile 1.38 ha

- Périmètre du secteur 
- Accès principal 
- Desserte principale 
- Accès terrains agricoles 
- Desserte terrains agricoles 
- Servitude à conserver ou à déplacer 

Proposition de densité
préférentielle de construction

Densité faible
(environ 16 logts individuels) 

sources: SIG ADU
fond cartographique: ADU
réalisation: ADUPM 2017 - SR

 échelle 1/2000



3. Principes d'aménagement

Déplacements

Un seul accès sur la rue des Vignottes doit être créé afin de desservir l'ensemble du secteur.

Cet accès doit également permettre la desserte des parcelles agricoles au nord de la zone. Cela permettra de supprimer la servitude de passage qui existe actuellement sur la parcelle à l'ouest de la zone.

Le stationnement sera réalisé sur chaque parcelle.

Paysage et environnement

L'objectif principal est l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Pour cela elles devront respecter la pente du terrain et limiter les déblais / remblais trop importants.

Par ailleurs, l'implantation et la hauteur des constructions situées dans la partie des Vignottes comprise dans le périmètre du site inscrit, devront faire l'objet d'une vigilance particulière afin de réduire les co-visibilités depuis et vers le château de Belvoir (la demande d'autorisation sera soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France).

Les plantations existantes, en particulier les arbres existants, devront si possible être conservés afin de maintenir le paysage de haies du secteur. A défaut, elles devront être replantées. Pour les clôtures, des haies arbustives d'essence locales diversifiées seront privilégiées.

Urbanisation

La densité logements des Vignottes sera faible : 9 logements à l'hectare, soit environ 16 logements individuels.

Les parcelles seront disposées de part et d'autre d'une voirie centrale.

La commune souhaite laisser l'initiative privée urbaniser le secteur. Pour faciliter celle-ci elle autorise dans l'OAP une urbanisation par tranche respectant les principes d'ensemble.

L'urbanisation des Vignottes ne pourra commencer qu'en phase 2, c'est-à-dire quand l'urbanisation des secteurs Corvées (OAP n°2) et Voitre (OAP n°4) sera réalisée à 50%.





Voitre

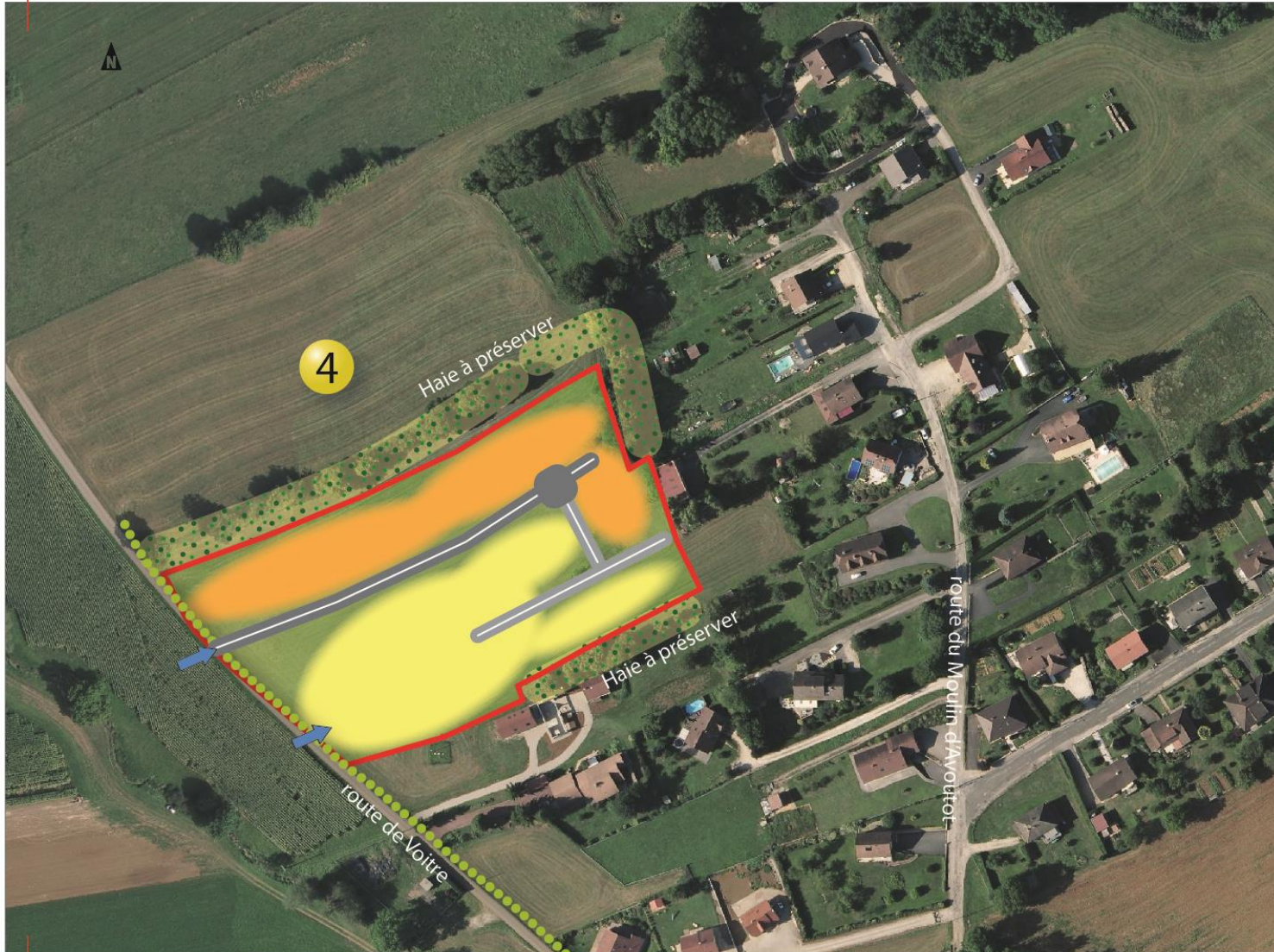
1. Contexte

Le secteur de Voitre est situé en extension du lotissement au lieu-dit « Les Perrières ». Il vient s'insérer entre le tissu urbain à l'Est et au Sud, une haie au Nord et la route de Voitre à l'Ouest. Sans être en limite du secteur, le ruisseau de la Voye passe à proximité dans la partie Ouest.








2. Objectifs

- Proposer une nouvelle offre de logements
- Diversifier l'offre de logements (taille et statut)
- Préserver le réseau de haies existant





Secteur 4 - Voitre

Surface totale	1.50 ha
Surface utile	1.20 ha
Périmètre du secteur	
Accès principal et autres accès possibles	
Desserte principale	
Desserte secondaire	
Desserte modes doux	
Haies à préserver	
Proposition de densité préférentielle de construction	
Densité faible (environ 10 logts individuels)	
Densité intermédiaire (environ 10 logts individuels accolés)	

sources : SIS ADU
fond cartographique : ADU
réalisation : ADUPM 2017 - SR

 échelle 1/2000



3. Principes d'aménagement

Déplacements

Un accès principal sera créé depuis la route de Voitre. Il desservira le nord de la zone aux densités intermédiaires. Un accès secondaire au sud de la zone dessert un secteur aux densités plus faibles.

Quelques parcelles seront accessibles directement à partir de la route de Voitre.

Un cheminement doux le long de la rue de Voitre est à prolonger pour une meilleure accessibilité au centre bourg.

Le stationnement sera réalisé sur chaque parcelle.

Paysage et environnement

La haie située au nord hors du périmètre de la zone doit être maintenue :

- pour ses qualités écologiques (refuge, nourriture, déplacements de la petite faune),
- pour ses qualités paysagères (effet de transition en entrée de bourg par la route de Voitre ; le bâti s'insèrera à l'arrière de la haie).
- pour l'atténuation de risques et nuisance (érosion, brise vent...).

Les plantations existantes, haies ou arbres, devront si possible être conservés ou à défaut être replantés. Pour les clôtures, des haies arbustives d'essence locales diversifiées seront privilégiées.

Urbanisation

La densité logements de Voitre sera intermédiaire : une densité de 13 logements à l'hectare correspond à environ 20 logements.

La partie nord du secteur accueillera une densité plus importante de 14 logements à l'hectare, soit environ 10 logements. Il s'agira de logements individuels accolés (différents exemples ci-contre).

La partie sud du secteur accueillera environ 10 logements individuels, soit une densité de 12.5 logements à l'hectare.

Dans la partie nord, afin d'offrir une palette d'offre d'habitat équilibrée, le programme de logement devra contribuer à l'objectif de développement du

parc total de logement encadré par les objectifs du SCoT : 25% de petits logements (T3 maximum) et de 20% de logements locatifs privés.

L'urbanisation du secteur pourra se réaliser en phase 1.



St Lyphard (44)



Une opération d'habitat individuel groupé sur une parcelle en « dent creuse » le long de la Liepvette à Sainte-Marie-aux-Mines

© Atlas des Paysages d'Alsace



Belfort, rue de Barcelone



Malvernis

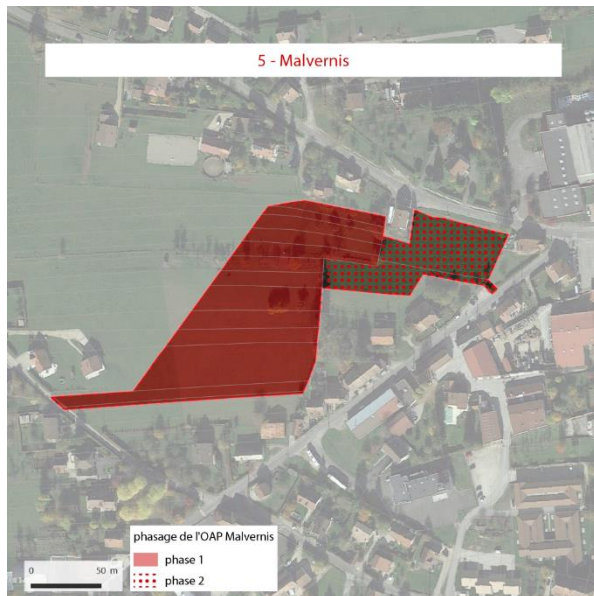
1. Contexte

La zone d'OAP de Malvernis est à proximité immédiate du centre bourg (partie Sancey-le-Grand). Elle est insérée au croisement de la route de Besançon (D 464) et de la rue Tridard. Un accès est possible par la rue En la Salle.

Son emprise couvre actuellement des prairies utilisées pour de l'activité équestre de loisir (Est de la zone) et des prairies agricoles.

Au vu de la dureté foncière, la réalisation de l'opération est prévue en deux phases :

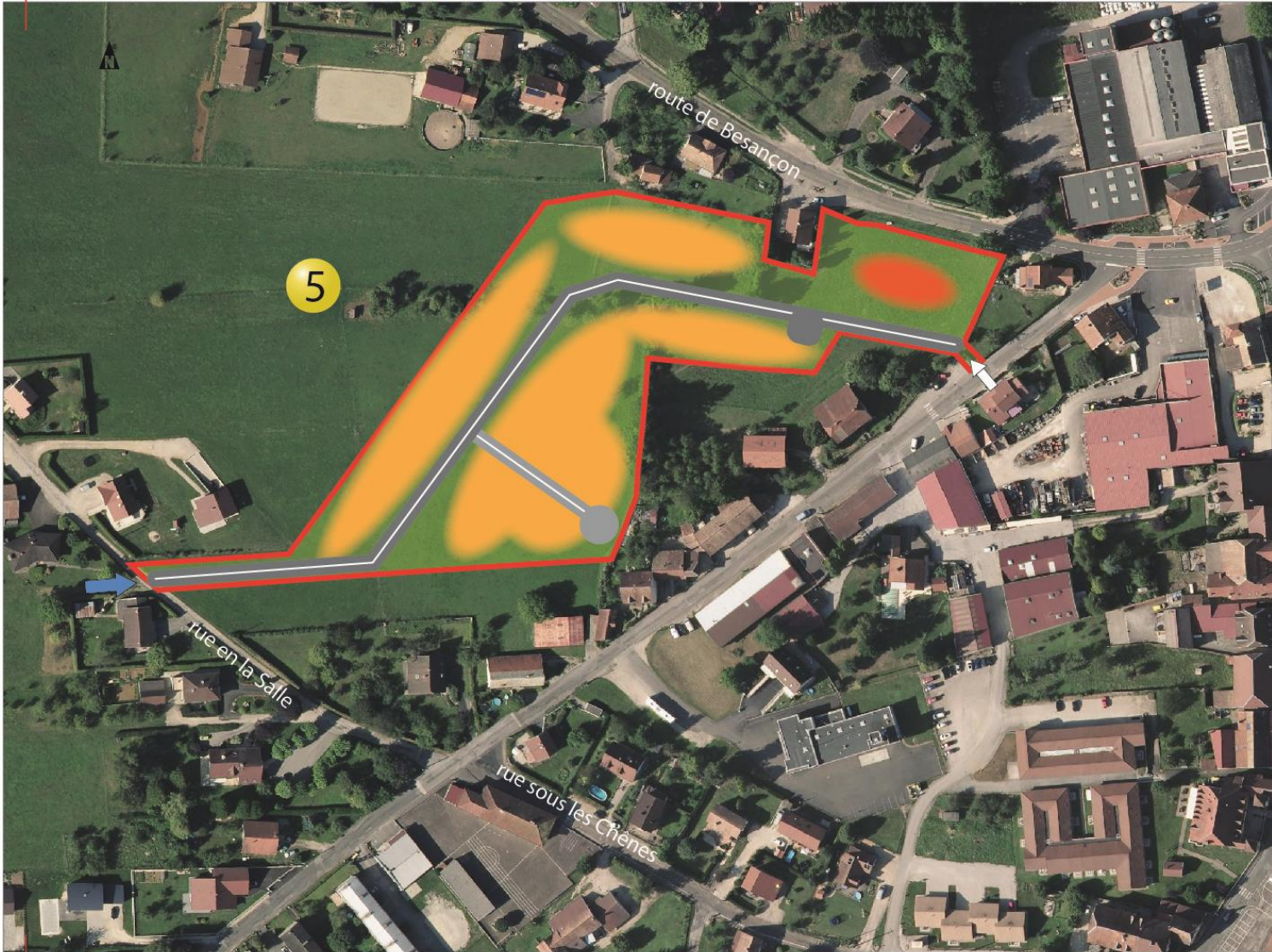
- Phase 1 sur les parties de prairies agricoles à l'ouest.
- Phase 2 sur les prairies « de loisirs » à l'est.



2. Objectifs

- Proposer une nouvelle offre de logements
- Diversifier l'offre de logements (taille et statut)
- Renforcer la centralité du bourg





Secteur 5 - Malvernis

Surface totale 1.80 ha
Surface utile 1.44 ha

Périmètre du secteur 


Accès principal 


Accès possible 

Desserte principale 

Desserte secondaire 

**Proposition de densité
préférentielle de construction**

Phase 1: densité intermédiaire
(environ 22 logts individuels accolés) 

Phase 2: densité moyenne
(petit collectif environ 4 à 6 logts) 

sources : SIG ADU
fond cartographique : ADU
réalisation : © AELPM 2017 - SR

 échelle 1/2000



3. Principes d'aménagement

Déplacements

L'organisation du système viaire du site doit en permettre une desserte fonctionnelle :

- Deux accès au site seront créés : rue En la Salle et rue Tridard. L'accès véhicule à la rue Tridard pourra être réalisé lors de la deuxième phase d'aménagement du site. Cependant, l'accès piétons et cycles devra si possible être créé au moment de la première phase.
- Le profil des voies prendra en considération la sécurisation des déplacements piétonniers et cyclables.

Paysage et environnement

Conformément à l'objectif du PADD de préservation des haies et des bosquets, les arbres isolés et les formations ligneuses présentes sur le site devront dans la mesure du possible être préservés. A défaut, des éléments boisés devront être replantés avec des essences équivalentes.

Des clôtures végétalisées (essences locales) sont préconisées pour délimiter et mieux insérer les parcelles des futures constructions au cadre naturel environnant.

L'implantation des bâtiments devra permettre, si possible, la mise en œuvre de l'orientation bioclimatique des bâtiments.

Au sud de l'accès rue En la Salle, le périmètre de l'OAP tient compte d'une demande de certificat d'urbanisme délivrée pendant l'élaboration du PLU.

Urbanisation

La densité de logements de Malvernis sera moyenne à forte : 15.5 logements à l'hectare pour l'ensemble du secteur, soit environ 28 logements :

- 15 logements à l'hectare pour la phase 1, soit 22 logements environ,
- 15.5 logements à l'hectare pour la phase 2 de densité forte, soit 6 logements environ.

Dans la zone de densité intermédiaire les logements seront de type individuels accolés (cf. exemples OAP Voitre).

Dans la zone de densité forte les logements seront construits dans un ou deux petits collectifs.

Le programme de logement à l'échelle de la zone devra contribuer à l'objectif de développement du parc total de logement encadré par les objectifs du SCoT : 25% de petits logements (T3 maximum) et de 20% de logements locatifs privés, 10% de logements locatifs abordables (locatifs publics ou privés conventionnés, logements communaux à loyer modéré).

La commune souhaite laisser l'initiative privée urbaniser le secteur. Pour faciliter celle-ci elle autorise dans l'OAP une urbanisation par tranche respectant les principes d'ensemble particulièrement pour la tranche 1.

L'urbanisation de Malvernis ne pourra commencer qu'en phase 2, c'est-à-dire quand l'urbanisation des secteurs Corvées (OAP n°2) et Voitre (OAP n°4) sera réalisée à 50%.



Saint Jorioz (74)



Entre Deux Sents

1. Contexte

Le secteur Entre Deux Sents est situé dans la zone urbanisée au sud de Sancey-le-Grand. Il s'agit de plusieurs parcelles utilisées de prairies liée à de l'activité équestre de loisir avec quelques fruitiers résiduels.

Ce site, très accessible, et à proximité immédiate des équipements et commerces du centre est repéré pour conforter l'habitat dans le bourg.

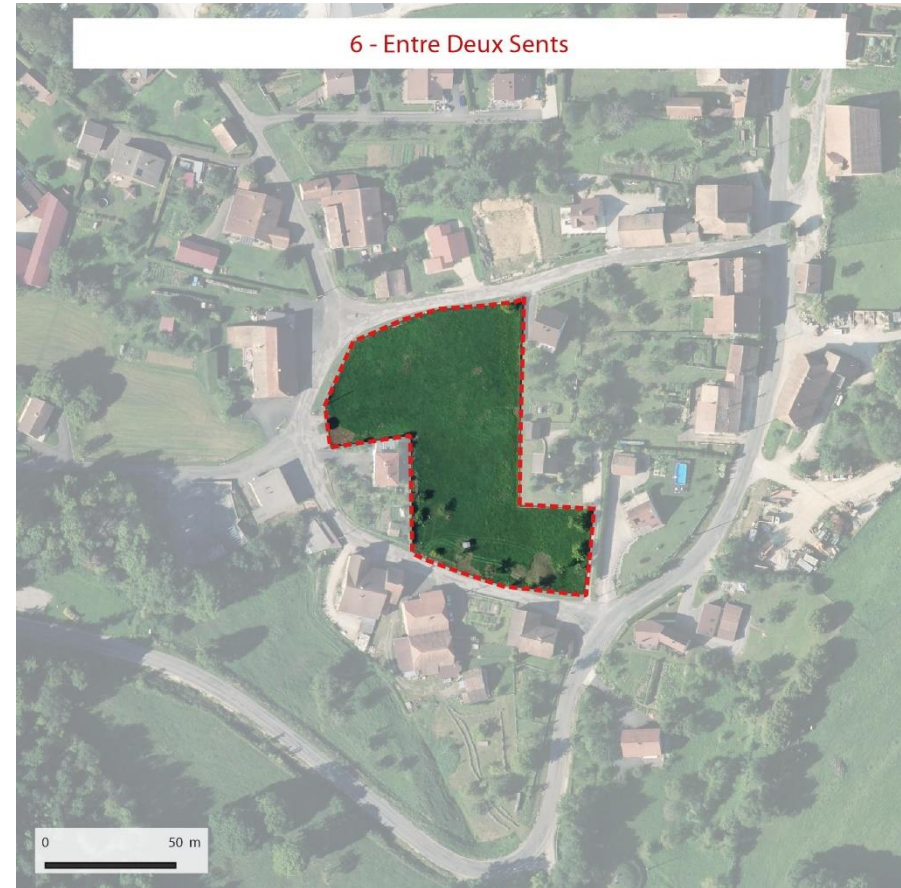
La typologie du bâti environnant ne présente pas d'homogénéité (volumes, âge, matériaux de construction, occupation).

2. Objectifs

- Proposer une nouvelle offre de logements
- Diversifier l'offre de logements (taille et statut)
- Renforcer la centralité du bourg



Source : ADU





Secteur 6 - Entre Deux Sents

Surface totale 0.64 ha
 Surface utile 0.51 ha

Périmètre du secteur

Accès principal

Principe de desserte

Liaison piétonne

Espace vert

Proposition de densité
 préférentielle de construction

Densité intermédiaire
 (6 à 8 logts en petits collectifs)

sources : SIG ADU
 fond cartographique : ADU
 réalisation : © ADUPM 2017 - SR



échelle 1/2000



3. Principes d'aménagement

Déplacements

Deux accès à la zone sont identifiés depuis la rue Entre Deux Sents. Ils sont privilégiés aux points des parcelles qui présentent le moins de dénivelés par rapport à la route. Ainsi d'autres accès peuvent être aménagés à la condition de traiter harmonieusement la pente (1 à 2 mètres).

Des accès piétons – cycles supplémentaires seront aménagés pour desservir « rapidement » le pôle d'équipement (école, collège, gymnase) et les commerces des rues Montravers et du 7 septembre 1944.

Paysage et environnement

Le site offre un point de vue sur les falaises de la reculée du Dard. La hauteur des constructions devra être adaptée à la préservation des vues lointaines sur le grand paysage.

Le patrimoine de vergers, de murets, de bâtiments traditionnels devra être préservé pour conserver le caractère du secteur :

- Des murets de pierre sèche bordent une grande partie du tènement foncier. Ils devront être préservés lors des aménagements. Toutefois des ouvertures pour les accès pourront être créées.
- Des éléments relictuels de vergers sont présents dans la zone. Ils devront si possible être sauvegardés ou à défaut renouvelés.
- Les co-visibilités entre bâtiments traditionnels et constructions nouvelles devront être particulièrement soignées.

Urbanisation

La densité de logements d'Entre Deux Sents sera intermédiaire en raison de la situation en centre-bourg : 12.5 logements à l'hectare pour l'ensemble du secteur, soit environ 8 logements.

Il s'agira de logements individuels accolés ou de petits collectifs.

Le programme de logement à l'échelle de la zone devra contribuer à l'objectif de développement du parc total de logement encadré par les objectifs du SCoT : 25% de petits logements (T3 maximum) et de 20% de logements locatifs privés, 10% de logements locatifs abordables (locatifs publics, locatifs privés conventionnés, logements communaux à loyer modéré).

L'urbanisation du secteur Entre Deux Sents n'est pas phasée dans le temps



source ADU



Avoutot

1. Contexte

Le secteur Avoutot est situé dans le tissu urbain à la jonction de la route de Voitre et du chemin d'Avoutot. Il s'agit de plusieurs parcelles de prairies entourées de logements.

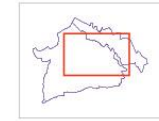
Ce site, très accessible, se situe à proximité du centre de Sancey-le-Grand. Il est repéré pour conforter l'habitat du bourg.

La typologie du bâti environnant est constituée de pavillons sur des parcelles de tailles variables. Les terrains les plus petits étant ceux du lotissement de la Prairie en cours d'urbanisation. Le bâti ne présente pas d'homogénéité (volumes, âge, matériaux de construction, occupation).

2. Objectifs

- Proposer une nouvelle offre de logements
- Diversifier l'offre de logements (par la taille)
- Renforcer la centralité du bourg





Secteur 7 - Avoutot

Surface totale	0.59 ha
Surface utile	0.47 ha
Périmètre du secteur	
Accès principal	
Desserte principale	
Haies à préserver	
Proposition de densité préférentielle de construction	
Densité intermédiaire (environ 7 logts individuels)	

sources : SIG ADU
fond cartographique : ADU
réalisation : © AEA/PM 2017 - SR

échelle 1/2000



3. Principes d'aménagement

Déplacements

L'accès à la zone se fera à partir de la rue de Voitre. Une desserte principale au centre de l'OAP permettra de desservir la zone au Nord et au Sud.

Une liaison douce d'accès au centre bourg est en cours de création sur la rue de Voitre et permettra la connexion du Secteur d'Avoutot avec le reste de la commune.

Paysage et environnement

Conformément à l'orientation du PADD qui recherche la préservation des haies et des bosquets, la végétation arbustive en bordure de site, au nord et au sud, devra être maintenue.

Non obligatoires, les clôtures végétalisées avec des essences locales sont préconisées.

Urbanisation

La densité de logements d'Avoutot sera intermédiaire : 11.9 logements à l'hectare, soit environ 7 logements.

Il s'agira de logements individuels ou d'individuels accolés.

L'urbanisation d'Avoutot n'est pas phasée dans le temps.



Source : google-stree view

Agence de Développement et d'Urbanisme
Du Pays de Montbéliard
8 avenue des Alliés – BP98407 – 25 208 Montbéliard Cedex
Tél. 03 81 31 86 00
www.adu-montbeliard.fr
e-mail : contact@adu-montbeliard.fr

