

# PLAN LOCAL d'URBANISME de VOITEUR

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement durables

- Révision prescrite le 12/05/2016
- Dossier arrêté le 11/05/2023
- Mis à l'enquête publique du 11/09/2023 au 14/10/2023
- PLU approuvé le 14/12/2023
- **Vu pour rester annexé à la DCC du 14/12/2023**



CC BRESSE HAUTE SEILLE  
1 place de la Mairie  
39140 BLETTERANS  
Tél. : 03 84 44 46 80

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA - SAÔNE ET LOIRE

32 rue Rouget de Lisle - BP 20460 - 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX  
☎ : 03 84 86 19 10  
Email : [contact@jura.soliha.fr](mailto:contact@jura.soliha.fr)



**SCIENCES ENVIRONNEMENT**

Bureau d'études d'ingénierie, conseil, services

AGENCE DE BESANCON – Siège social – 6B, boulevard Diderot - 25000  
BESANCON

☎ : 03.81.53.02.60

Email : [besancon@sciences-environnement.fr](mailto:besancon@sciences-environnement.fr)  
site internet : [www.sciences-environnement.fr](http://www.sciences-environnement.fr)



# SOMMAIRE

Orientation n°1 : Impulser une politique d’attractivité résidentielle intergénérationnelle .....	5
Objectif n°1 : Atteindre 850 habitants en 2036 .....	5
Augmenter la population au profit des équipements et des services .....	5
Adapter l’offre en logements à l’évolution démographique.....	5
Objectif n°2 : Lancer une politique en faveur de l’installation de jeunes ménages.....	7
Conforter le parc locatif.....	7
Proposer de l’habitat intermédiaire.....	7
Maintenir et développer l’offre en équipements.....	7
Conserver le maillage commercial.....	8
Objectif n°3 : Favoriser les conditions pour « Bien Vieillir » à Voiteur.....	9
Proposer une offre de logements adaptés aux seniors.....	9
Maintenir l’offre de soins .....	9
Conserver les commerces de proximité.....	9
Orientation n°2 : Maintenir la qualité de vie en s’appuyant sur les éléments forts de l’identité victorienne.....	13
Objectif n°1 : Préserver le patrimoine sous toutes ses formes.....	13
Calibrer au plus près des objectifs des enjeux patrimoniaux les périmètres des monuments historiques.....	13
Préserver le patrimoine vernaculaire.....	13
Conserver une unité architecturale dans les parties anciennes du village et de Courbeau.....	13
Objectif n°2 : Protéger les éléments singuliers du paysage .....	14
Maintenir les coupures paysagères avec Domblans et Nevy-sur-Seille .....	14
Maintenir et mettre en valeur les cônes de vue, les perspectives paysagères.....	14
Conserver les espaces de jardins, les coulées vertes .....	14
Protéger la ripisylve .....	14
Préserver certains alignements d’arbres .....	14
Conserver les espaces de coteaux plantés ou non.....	15
Objectif n°3 : Conforter les déplacements sur et hors du bourg-relais.....	15
Donner une nouvelle image à la traversée du village .....	15
Favoriser les circulations douces .....	15
Sécuriser l’accès au groupe scolaire Notre Dame de la Salette.....	15
Objectif n°4 : Viser un développement harmonieux et cohérent de la commune .....	15
Modérer la consommation d’espace par une prise en compte du phénomène de vacance.....	15
Respecter les objectifs définis par le SCoT du Pays Lédonien.....	16
Mobiliser le potentiel en dents creuses.....	16
Mobiliser le potentiel dans les friches.....	16
Phaser les ouvertures à l’urbanisation .....	16
Réduire la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain .....	16
Orientation°3 : Apporter les conditions pour renforcer l’attractivité économique de la commune.....	19
Objectif n°1 : Amplifier le rayonnement et l’attractivité touristique de la commune.....	19
Développer les potentialités d’accueil – d’hébergement touristique .....	19
Renforcer le positionnement de l’office de tourisme.....	19

Capturer les flux touristiques générés par les circuits.....	19
Valoriser le patrimoine bâti dans une optique touristique.....	19
Objectif n°2 : Conforter les activités viticoles et agricoles .....	19
Favoriser le maintien de l'activité viticole .....	19
Protéger les milieux agricoles .....	19
Objectif n°3 : Conforter les sites d'activités .....	20
Objectif n°4 : Promouvoir l'image renvoyée par le centre-bourg.....	20
Orientation n°4 : Gérer durablement le territoire.....	23
Objectif n°1 : Adapter l'urbanisation aux risques naturels .....	23
Prendre en compte le risque inondation .....	23
Prendre en compte le risque mouvement de terrain .....	23
Objectif n°2 : Préserver la biodiversité.....	23
Préserver les espaces naturels remarquables.....	23
Maintenir les continuités écologiques du territoire .....	23
Objectif n°3 : Eviter les incidences sur la ressource en eau.....	24
Objectif n°4 : Maîtriser la consommation énergétique.....	24

# ORIENTATION N°1 : IMPULSER UNE POLITIQUE D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE INTERGENERATIONNELLE

## OBJECTIF N°1 : ATTEINDRE 850 HABITANTS EN 2036

### Augmenter la population au profit des équipements et des services

Depuis le milieu des années 50, le niveau de population sur Voiteur est très fluctuant, hausses et baisses se succèdent du fait d'un solde naturel constamment négatif (le nombre de décès est relativement élevé en raison de la présence de l'EHPAD) et d'un solde migratoire variable qui est inévitablement lié à la raréfaction des disponibilités foncières (phénomène de rétention important).

L'évolution moyenne annuelle entre 2012 et 2017 atteignait -0,1%/an (pour comparaison, ce taux était de 0,96%/an entre 1999 et 2017).

En 2017, la commune comptait 746 habitants.

Les élus expliquent qu'ils ont mobilisé depuis plusieurs années leurs efforts sur le développement des équipements et l'assurance de leur pérennité. Ils souhaitent donc redonner une priorité à l'accueil de nouvelles populations permettant de consolider l'offre en services et équipements sur la commune. L'objectif d'atteindre 850 habitants d'ici 2036 est va de pair avec le maintien des classes des groupes scolaires.

Par ailleurs, Voiteur est considéré par le SCoT du Pays Lédonien comme un bourg-relais qui doit jouer un rôle prépondérant dans le fonctionnement du territoire. Son attractivité résidentielle est forte compte-tenu de son positionnement aux portes de Lons-le-Saunier (15 minutes), de son offre en équipements et services (écoles, collège privé, maison de santé...) et de son exceptionnel cadre de vie très recherché au pied de Château-Chalon.

Suite à ces constats, les élus se sont positionnés sur un rythme de croissance plutôt dynamique :

	Scénario retenu
Population totale en 2036	850 habitants
Accroissement de population 2017-2036	104 habitants
Taux de croissance annuel moyen (%/an) 2017 - 2036	0,68 %/an

### Adapter l'offre en logements à l'évolution démographique

#### Quantifier les besoins en logements d'ici 2036

Les prévisions quantitatives de logements supplémentaires à créer d'ici 2036 pour accueillir les 104 habitants supplémentaires et maintenir les 746 habitants présents en 2017 sur la commune doivent prendre en compte deux phénomènes :

- L'accueil de nouveaux ménages ;
- Le desserrement de la population.

La population des ménages en 2017 était estimée à 711 personnes (35 de moins que la population totale, cet écart s'expliquant par la population vivant en communauté à savoir les 35 résidents de l'EHPAD Sainte-Marthe).

Les 104 habitants supplémentaires estimés par le projet sont donc ajoutés aux 711 personnes de la population des ménages.

La population hors ménages n'ayant pas vocation à augmenter dans les 15 prochaines années, la population des ménages 2036 est estimée à 815 personnes et servira de base aux calculs pour le dimensionnement des logements.

**Concernant la croissance démographique**, l'hypothèse est de considérer que la taille moyenne des nouveaux ménages venant s'installer sur la commune est de 3 personnes/ménage. Il faut donc créer 35 logements.

**Concernant le phénomène de desserrement de la population**, la taille moyenne des ménages en 2036 pour Voiteur estimée serait de 1,9 personne par ménage.

Avec 356 résidences principales en 2017 et une population des ménages de 711 personnes, il faudra donc créer 39 logements.

	<b>Scénario</b>
<b>Population totale en 2036</b>	850 habitants
<b>Accroissement de population 2017-2036</b>	104 habitants
<b>Taux de croissance annuel (%/an) 2017 - 2036</b>	0,68%/an
<b>Nombre de nouveaux logements à créer entre 2017 et 2036</b>	74 logements
<b>Dont logements nécessaires à la décohabitation</b>	39 logements

## **OBJECTIF N°2 : LANCER UNE POLITIQUE EN FAVEUR DE L'INSTALLATION DE JEUNES MENAGES**

Bien que la commune soit extrêmement recherchée par les jeunes ménages pour s'y installer, le manque de terrains à bâtir en vente et le prix des constructions et des terrains sont des freins. Il est donc important pour les élus que l'offre en logements soit diversifiée pour toucher un plus large public.

### **Conforter le parc locatif**

---

On recensait 96 logements en location en 2017 sur la commune dont 16 appartiennent à la Maison pour Tous et 11 à la commune. Le parc locatif constituait 27% du parc de résidences principales.

Les élus de Voiteur sont attentifs à ce qui se passe en matière de logements locatifs et la commune constitue un acteur pour le développement de ce parc.

La collectivité fait différents choix de montage pour ses logements locatifs, certains sont conventionnés et d'autres pas. Le niveau des loyers libres ne sont pas pour autant éloignés de ce qui se fait en conventionné. D'après les élus, la rotation dans ces logements varie en fonction des typologies louées et des profils des locataires.

Les objectifs des élus sont donc de :

- **Conserver un parc de logements locatifs moteurs pour l'installation de nouveaux ménages et notamment de jeunes couples avec enfants,**
- **Favoriser les initiatives privées ou celles de bailleurs sociaux pour créer de nouveaux logements locatifs.**

### **Proposer de l'habitat intermédiaire**

---

Afin de faciliter l'accession à la propriété des ménages les plus modestes sur la commune, les produits en matière de logements doivent être diversifiés.

Voiteur est considéré par le SCoT du Pays Lédonien comme une commune bourg-relais, des objectifs de densité suivant doivent être respectés :

- Densité minimale fixée pour l'accueil de nouveaux habitants : 12 log/ha,
- Densité minimale fixée pour le maintien de la population : 15 log/ha.

Ces objectifs traduisent inévitablement un parti pris d'aménagement différent et moins consommateur d'espace que le tissu pavillonnaire qui s'est développé ces dernières années sur la commune. Il faudra en outre développer de l'habitat intermédiaire, à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, qui propose un accès individualisé aux logements et des espaces extérieurs privatifs.

Ces logements pourront s'insérer dans le tissu urbain existant car ils se rapprochent de l'architecture traditionnelle vigneronne (maisons en bandes, R+1+C) et permettront d'offrir des logements de plus petite taille (80,9% du parc était composé de T4 et + en 2017).

*La politique en faveur des jeunes ménages doit également s'accompagner d'un renforcement de l'offre en équipements et commerciale sur la commune :*

### **Maintenir et développer l'offre en équipements**

---

Voiteur offre à ses habitants un certain nombre d'équipements et de services qui représentent une facilité d'autant plus appréciable pour les parents actifs qui disposent souvent de peu de temps pour concilier vie de famille et travail. L'objectif des élus est de maintenir cette offre et de développer d'autres équipements qui manquent :

#### **Préserver les établissements scolaires**

---

La commune dispose de deux écoles élémentaires (école publique de Voiteur et école Notre Dame de la Salette) ainsi que du collège privé Notre Dame de la Salette.

L'objectif des élus est de maintenir les effectifs de ces établissements en continuant d'accueillir sur la commune de nouveaux ménages avec enfants. Le maintien de l'offre en logements locatifs et le développement d'habitats intermédiaires sont des leviers en matière de politique de d'habitat.

### **Créer une salle des sports - polyvalente rayonnant sur l'ancien périmètre des Coteaux de la Haute-Seille**

Cet équipement serait nécessaire pour le territoire comme pour la commune. Toutes les salles de Voiteur connaissent de forts taux d'occupation et les réservations pour les associations sont de plus en plus compliquées à gérer.

Par ailleurs, 400 enfants sont aujourd'hui scolarisés sur la commune (établissements publics et privés cumulés) : cela conforte la nécessité de pouvoir mettre à disposition une salle pour la pratique sportive. En effet, si l'établissement de la Salette possède une salle rénovée récemment, cette dernière ne peut toutefois pas accueillir certains sports (foot en salle par exemple).

L'emplacement envisagé pour ce nouvel équipement est situé en entrée sud du village, derrière le centre de secours.

Ce futur site pourrait accueillir in fine la salle ainsi qu'un parking et un boulodrome. Son intégration paysagère impliquerait notamment la création d'un masque végétal.

### **Conforter le « pôle enfance »**

Plusieurs projets sont évoqués :

- La création d'une cantine (les enfants de l'école élémentaire publique vont actuellement déjeuner pour certains à la Salette et d'autres dans une salle de réunion communale à côté de la mairie mise à disposition) ;
- Le développement de services et de locaux dédiés au temps scolaire et périscolaire.

L'ancien atelier et la maison d'habitation sur la parcelle AH n°286 sont pressentis pour pouvoir accueillir ce nouvel équipement.

### **Améliorer l'accès au haut-débit**

Les hameaux de Courbeau et de Bois Vernois ont une très mauvaise couverture en débit de connexion internet (moins de 1 méga), ces deux hameaux devront faire l'objet d'une montée du débit (schéma départemental). A l'inverse le village dispose d'une couverture satisfaisante.

## **Conserver le maillage commercial**

### **Pérenniser le tissu commercial**

La commune de Voiteur est dotée d'un ensemble de commerces permettant de répondre aux besoins d'achats quotidiens et hebdomadaires. Leur présence participe à l'attractivité résidentielle de la commune et ils doivent donc être pérennisés.

### **Prendre en compte du Document d'Aménagement Artisanal Commercial du Pays Lédonien**

Le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal Commercial) du Pays Lédonien prévoit pour **Voiteur centre**, considéré comme une centralité urbaine secondaire, de limiter les surfaces de vente :

- < 2000 m<sup>2</sup> pour les achats hebdomadaires,
- < 1500 m<sup>2</sup> pour les achats occasionnels lourds,
- Aucune limite pour tout commerce répondant aux besoins quotidiens.

## **OBJECTIF N°3 : FAVORISER LES CONDITIONS POUR « BIEN VIEILLIR » A VOITEUR**

En 2017, 39% des habitants de Voiteur étaient âgés de 60 ans ou plus.

Cette réalité statistique est dans le détail confortée par la présence de l'EHPAD « Sainte Marthe » (35 places permanentes) et par l'installation de jeunes ménages retraités qui détiennent un pouvoir d'achat plus élevé pour venir vivre sur la commune.

Les élus souhaitent donc intégrer les enjeux du vieillissement via différents axes :

### **Proposer une offre de logements adaptés aux seniors**

---

Les élus souhaitent assurer la transition entre le domicile familial et les établissements médicalisés, solutions coûteuses et qui ne sont pas adaptées pour des personnes encore autonomes. Si l'adaptation du domicile est souvent envisagée, cela ne constitue pas toujours une solution en raison de la taille du logement et des charges d'entretien (impôts locaux, entretien des espaces extérieurs et intérieurs).

Le site envisagé pour ces logements est celui du parc situé dans la continuité du pôle de santé Victorien (parcelle cadastrée AC n°218). Une attention particulière devra être apportée pour ne pas porter atteinte à la construction et au parc attenant qui forment un ensemble important d'un point de vue architectural et paysager.

### **Maintenir l'offre de soins**

---

L'offre de soins est riche avec la présence du pôle de santé Victorien (11 professions médicales et paramédicales représentées), d'un médecin généraliste, d'un kinésithérapeute et d'une pharmacie.

Au vu de la fréquentation, un agrandissement doit être possible dans la continuité du bâtiment existant. Ce projet s'inscrit sur le site même envisagé pour les logements adaptés pour les seniors.

Par ailleurs, la création d'un accueil de jour est également une option envisagée à côté du pôle de santé (l'EHPAD de Voiteur qui dispose de la même direction que l'établissement de Montain serait partenaire).

### **Conserver les commerces de proximité**

---

Dans une exigence de proximité, les commerces devraient se situer dans un rayon de 300 m environ du projet de logements adaptés. Le « rayon de vie » des aînés se trouve en effet diminué avec l'âge et il faut conforter l'offre commerciale et celle en services et équipements au plus près de leurs logements.

Depuis plusieurs années, l'offre commerciale victorienne s'est recentrée notamment le long de la route de Nevy.



## Maintenir et développer l'offre en équipements

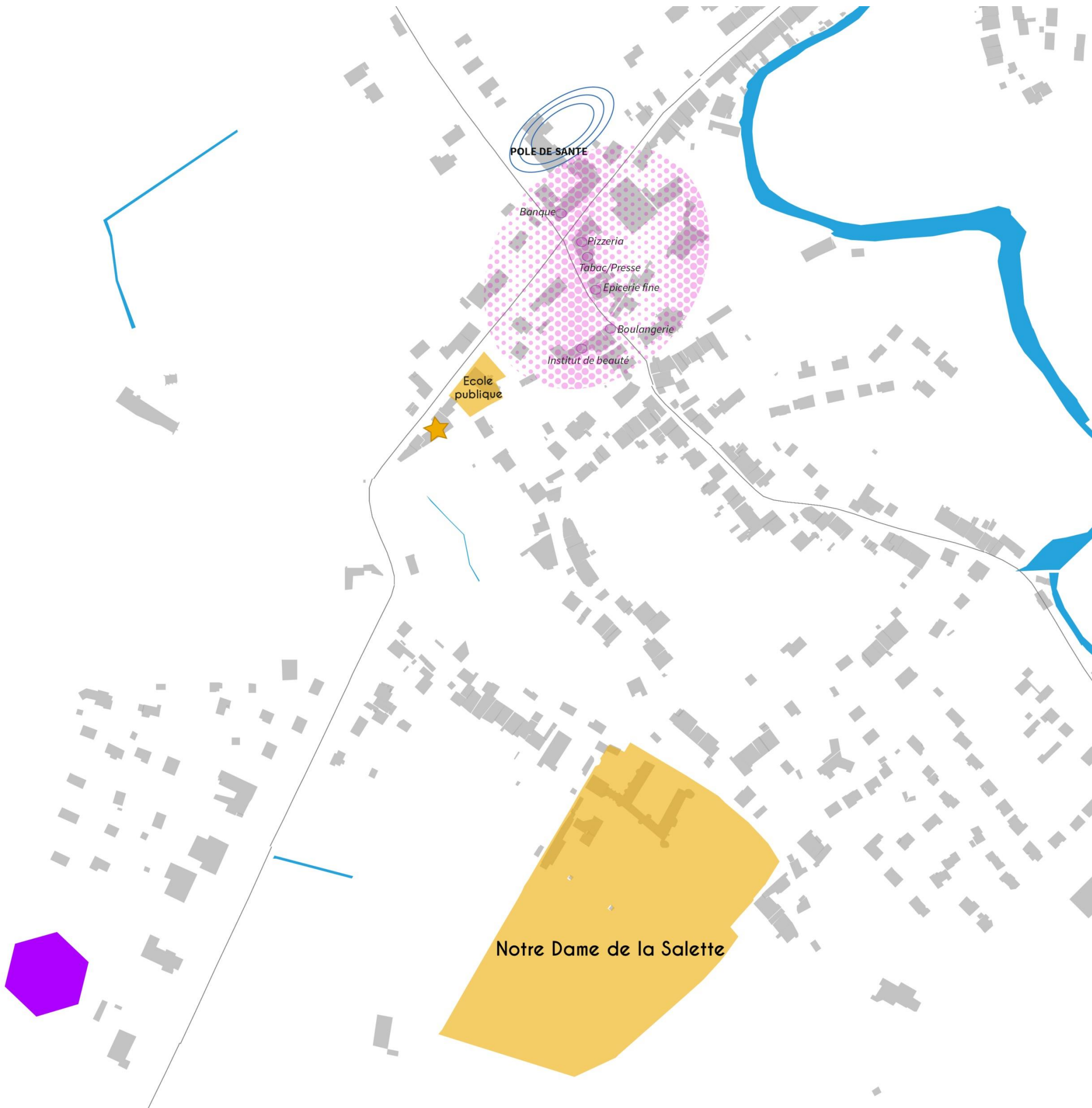
- Préserver les établissements scolaires
- Créer une salle de sports, polyvalente
- Conforter le pôle enfance

## Conserver le maillage commercial

- Péreniser le tissu commercial
- Banque Appliquer les règles du DAAC

## Favoriser les conditions pour «bien vieillir»

- Créer une offre de logements adaptés / maintenir l'offre de soins
- Conserver les commerces de proximité





# ORIENTATION N°2 : MAINTENIR LA QUALITE DE VIE EN S'APPUYANT SUR LES ELEMENTS FORTS DE L'IDENTITE VICTORIENNE

## OBJECTIF N°1 : PRESERVER LE PATRIMOINE SOUS TOUTES SES FORMES

### Calibrer au plus près des objectifs des enjeux patrimoniaux les périmètres des monuments historiques

Deux monuments inscrits au titre des Monuments Historiques - le Château de Charrin et le Château Saint-Martin - sont présents sur la commune et le village est également concerné par les périmètres de protection de 500 m de l'Eglise Saint-Pierre, l'Ancien Bâtiment Abbatial et la Maison de Chanoinesse Bénédictine situés sur Château-Chalon.

- Réfléchir à la possibilité de réaliser des Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour réadapter les périmètres au niveau du lotissement le Sauget (compris actuellement) et de la partie haute de la Grande Rue (non comprise) : les enjeux ne sont pas comparables et il faut pouvoir faire une distinction entre projets individuels et projets d'ensemble.

### Préserver le patrimoine vernaculaire

Plusieurs murs constituent des éléments à part entière du paysage urbain et participent à l'ambiance des rues du centre ancien.

- Repérer au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme les murs/murets qui devront être préservés (prescriptions dans le règlement).

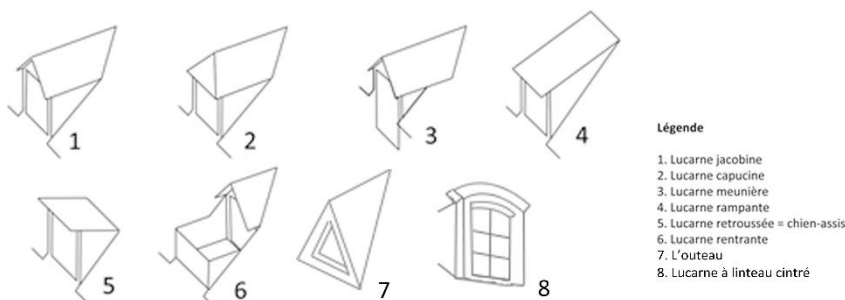
Le petit patrimoine dont celui viticole est également préservé à Courbeau et dans le village :

- Repérer au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme les éléments à protéger (prescriptions dans le règlement) :
  - deux cabanes de vigne,
  - trois fontaines,
  - un château d'eau,
  - une borne.

### Conserver une unité architecturale dans les parties anciennes du village et de Courbeau

Voiteur est un village du Vignoble avec son habitat traditionnel spécifique. L'objectif des élus vise à préserver certaines caractéristiques architecturales qui font partie intégrante de l'identité du village

- Rédiger des règles spécifiques pour les parties bâties anciennes :
  - Les lucarnes rampantes, les chiens assis, les lucarnes rentrantes et les outeaux seront proscrits car ils ne sont pas adaptés sur les toitures des villages vigneronniers traditionnels



- L'enduit sur les façades est fortement recommandé pour mieux protéger les façades notamment dans le cas de bâtiments mitoyens où il est prescrit, pour conserver une unité à la rue.  
Seuls les constructions ou éléments en pierre de taille et les encadrements de baie en pierre, les bandeaux, corniches, modénatures, motifs décoratifs... sont destinés à être conservés et à rester apparents.  
Dans le cas de maintien de moellons apparents pour des constructions existantes en l'état, le jointement se fera au nu des pierres et présentera une teinte la plus proche possible de la couleur de la pierre du bâtiment.
- Pour les bâtiments anciens en pierre, il est fortement recommandé d'utiliser des enduits à la chaux « respirant » plutôt que des enduits ciment.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sous certaines conditions pour ne pas impacter les toitures traditionnelles à deux pans du fait des co-visibilités avec Château-Chalon.
- Les ouvertures en façade devront tenir compte de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures existantes.
- Les éléments caractéristiques de l'architecture vigneronne seront préservés : les ouvertures de porte de grange et de caves cintrées, les murs pignons à redents, les escaliers en pierre extérieurs...

## **OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS SINGULIERS DU PAYSAGE**

### **Maintenir les coupures paysagères avec Domblans et Nevy-sur-Seille**

- Conserver en zone naturelle ou agricole les espaces encore non bâtis entre le bourg de Voiteur et les communes de Domblans et Nevy-sur-Seille le long de la RD 120 et RD 70.

### **Maintenir et mettre en valeur les cônes de vue, les perspectives paysagères**

- Adapter l'urbanisation aux enjeux visuels : hauteur et implantation des constructions, aspect extérieur ;
- Conserver les coulées vertes qui offrent des espaces de respiration entre les parties urbanisées et offrent ainsi des cônes de vue ;
- Aménager les entrées de village comme des interfaces de communication entre espace bâti et cadre naturel qui valorisent l'image renvoyée par la commune.

### **Conserver les espaces de jardins, les coulées vertes**

- Préserver les espaces de jardin qui garantissent la morphologie en doigts de gants ;
- Conserver l'omniprésence de zones relais de la trame verte au sein de la trame urbaine ;
- Préserver les espaces de parcs et de jardins faisant partie d'un ensemble avec une maison bourgeoise ;
- Valoriser le champ de Foire dans son rôle d'espace vert.

### **Protéger la ripisylve**

La Seille est bordée par la ripisylve qui constitue un cordon plus ou moins continu. Outre son aspect paysager, elle joue le rôle de corridor écologique et participe à la stabilité des berges.

- Repérer la ripisylve au titre de l'article L151-23 du CU (les prescriptions sont définies dans le règlement).

### **Préserver certains alignements d'arbres**

- Alignement bordant l'allée menant au Château Saint-Martin (l'allée est protégée au titre des Monuments Historiques) ;

- Repérer l'alignement en bordure de Seille sur le Champ de Foire au titre de l'article L151-23 du CU (les prescriptions sont définies dans le règlement).

### **Conserver les espaces de coteaux plantés ou non**

L'espace viticole occupe le secteur des Byards. Cet espace met en avant le rôle de porte d'entrée du vignoble pour Voiteur. Ils ne sont pas tous plantés de vigne mais doivent être considérés dans leur ensemble.

Une partie de ces coteaux appartient aux AOC Côtes du Jura - Macvin du Jura et Crémant du Jura et/ou est bénéficiaire de la Politique Agricole Commune.

## **OBJECTIF N°3 : CONFORTER LES DEPLACEMENTS SUR ET HORS DU BOURG-RELAIS**

### **Donner une nouvelle image à la traversée du village**

- Créer une centralité ;
- Créer des espaces publics qualifiant les séquences de la traversée du centre-bourg autour de ses équipements et espaces majeurs ;
- Aménager les espaces publics au profit du piéton et de la dynamique commerciale.

### **Favoriser les circulations douces**

- Conforter des liaisons douces :
  - Pour faciliter l'accessibilité du bourg-centre et de ses équipements depuis Domblans :
    - Liaison vers les terrains de sports de Domblans par le chemin qui débute route de Ménétru.
    - Liaison d'accès à l'entrée du Bois Vernois en empruntant le chemin longeant la voie ferrée.
  - Sur Voiteur en assurant la liaison du champ de Foire en lien avec la Seille.
  - Entre le bourg de Voiteur et le hameau de Courbeau en permettant des déplacements sécurisés, notamment pour les vélos, entre ces deux entités.

Le revêtement des chemins existant pourrait être amélioré.

### **Sécuriser l'accès au groupe scolaire Notre Dame de la Salette**

- Elargir la rue de la Salette pour sécuriser l'accès des bus scolaires à Notre Dame de la Salette,

## **OBJECTIF N°4 : VISER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DE LA COMMUNE**

### **Modérer la consommation d'espace par une prise en compte du phénomène de vacance**

La vacance touchait 7,7% du parc en 2017 (35 logements). Les élus indiquent que ce phénomène est en partie généré par des familles qui conservent les biens familiaux même si plus personne ne vient en profiter. Certaines constructions seront réoccupées une fois les propriétaires à la retraite.

D'un point de vue statistique, il est communément admis que la vacance doit se situer entre 5 et 7% pour assurer une bonne rotation des ménages : aucun logement vacant n'est donc à résorber.

⇒ Le besoin est donc toujours de 74 nouveaux logements à créer d'ici 2036.

## **Respecter les objectifs définis par le SCoT du Pays Lédonien**

---

Voiteur considérée comme un bourg-relais :

- Densité minimale fixée pour l'accueil de nouveaux habitants : 12 log/ha,
- Densité minimale fixée pour le maintien de la population : 15 log/ha.

Avec un projet de 74 logements à créer, l'enveloppe pour le projet de Voiteur devrait être de 5,52 ha :

- 2,92 ha pour l'accueil de nouveaux habitants (35 logements) ;
- 2,6 ha pour répondre au phénomène de desserrement (39 logements)

## **Mobiliser le potentiel en dents creuses**

---

Mobiliser le potentiel dans les dents creuses dans les zones urbaines (parties anciennes et récentes sur le village de Voiteur et Courbeau).

Les dents creuses représentent une superficie totale de 8295 m<sup>2</sup>. Parmi ces espaces, certains peuvent être retirés du potentiel mobilisable car il s'agit d'espaces de jardins qui feront l'objet de rétention foncière à l'échelle du projet de PLU.

⇒ Le potentiel mobilisable en « dents creuses » est donc estimé à 5624 m<sup>2</sup>.

## **Mobiliser le potentiel dans les friches**

---

La réhabilitation des friches fait partie des outils de lutte contre l'artificialisation des sols. Toutefois, aucune friche n'a été identifiée sur le territoire communal de Voiteur.

## **Phaser les ouvertures à l'urbanisation**

---

Plusieurs critères seront à prendre en compte à savoir :

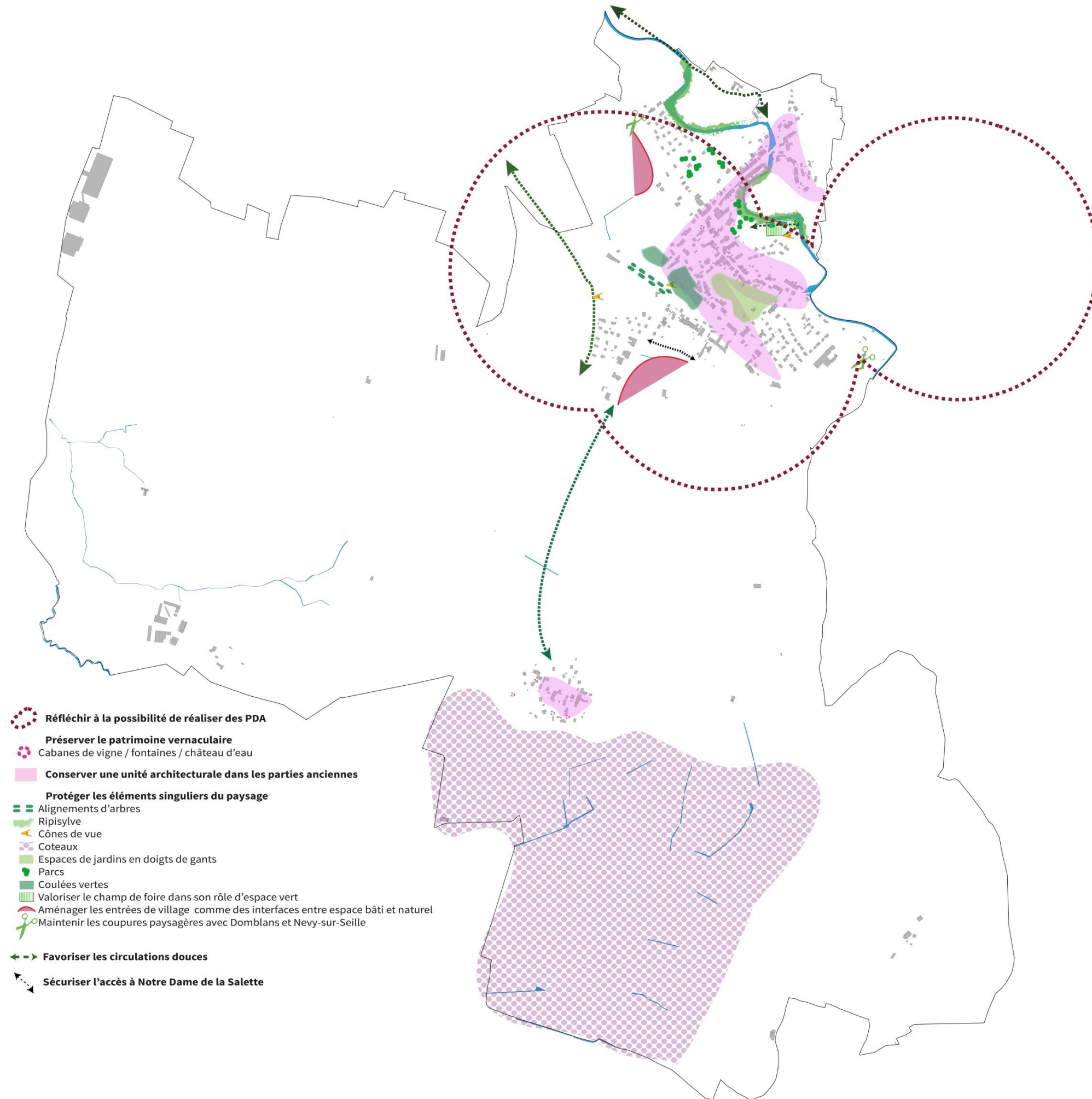
- la capacité des réseaux (alimentation en eau potable, raccordement à l'assainissement) ;
- les travaux programmés d'amélioration des infrastructures (réseau viaire, connexion avec les autres quartiers, ...) ;
- la destination des projets (habitat, mixte, économique, loisirs, ...) ;
- la cohérence d'un développement harmonieux sur le territoire (intégration paysagère) sur la durée de vie du PLU.

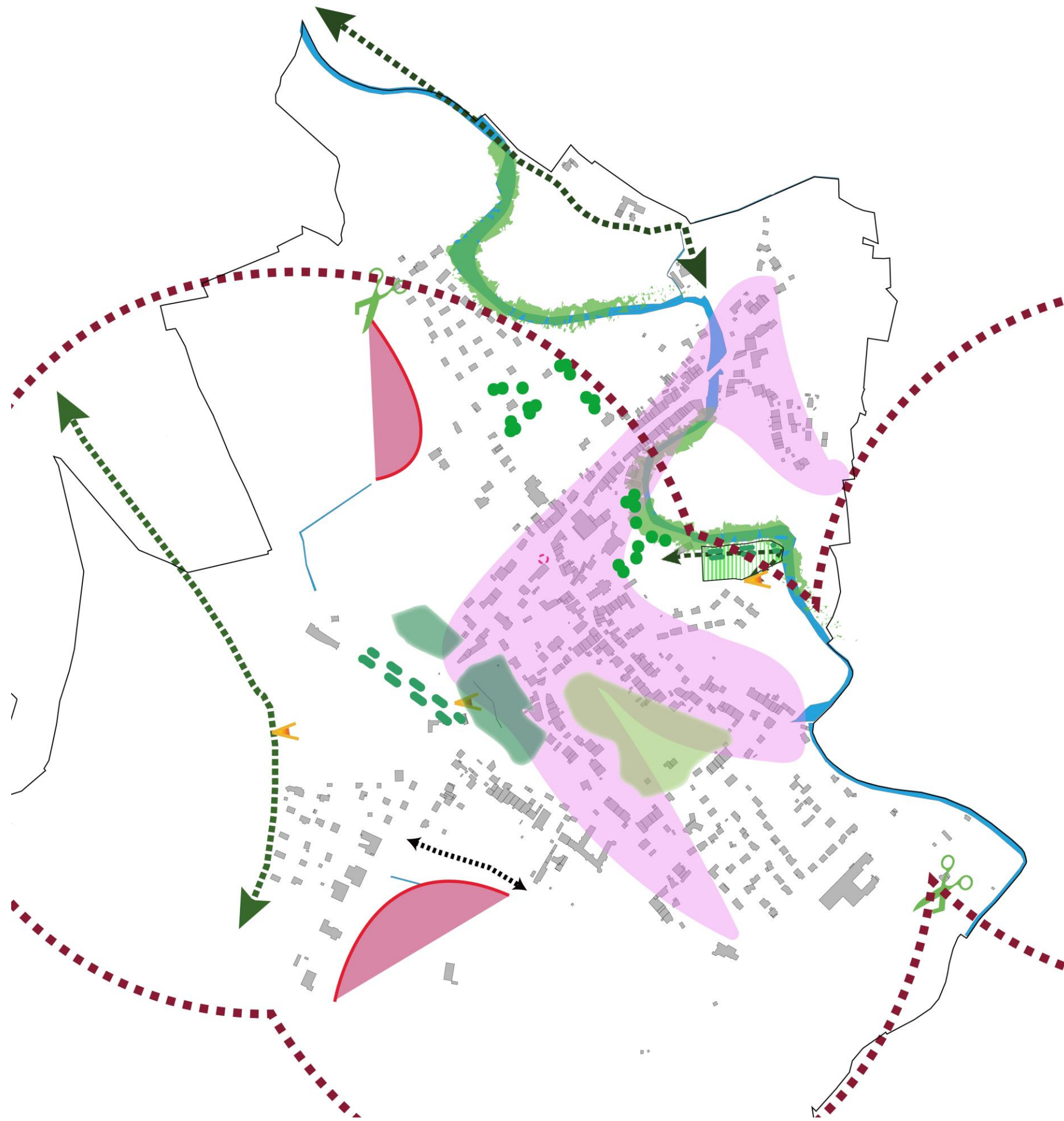
## **Réduire la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

---

Selon le portail national de l'artificialisation des territoires, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune de Voiteur est de 3 ha sur la période 2011-2021 soit 3 ha annuellement en moyenne.

Le PLU actuel de la commune s'articule autour de 6 zones à urbaniser (1AU et 2AU) mesurant au total 28,62 ha. La procédure de révision doit viser un objectif de réduction de la consommation d'espaces par rapport à ces surfaces constructibles restantes et se rapprocher ainsi autant que possible de la consommation passée des dix dernières années qui est considérée comme limitée.





# **ORIENTATION<sup>o</sup>3 : APPORTER LES CONDITIONS POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE**

## **OBJECTIF N<sup>o</sup>1 : AMPLIFIER LE RAYONNEMENT ET L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE**

### **Développer les potentialités d'accueil – d'hébergement touristique**

- Permettre la mise en place d'un hôtel sur la commune ;
- Maintenir les gîtes et chambres d'hôtes et soutenir la création de nouveaux hébergements touristiques dans les parties urbanisées du village et de Courbeau ;
- Circonscrire le parc de résidences secondaires afin d'attirer une population à l'année.

### **Renforcer le positionnement de l'office de tourisme**

- Relocaliser l'office de tourisme actuel dans les locaux occupés par la Communauté de communes. Ce pôle touristique pourrait également accueillir la Maison du Grand Site.

### **Capter les flux touristiques générés par les circuits**

- Continuer d'accueillir les cyclistes qui empruntent le Tour du Jura à vélo sportif et le Tour du premier plateau, entre lacs et vignoble : consommation chez les commerçants du village ;
- Pérenniser le circuit du PDIPR.

### **Valoriser le patrimoine bâti dans une optique touristique**

Les maisons vigneronnes et ses éléments remarquables participent à l'attractivité de la commune et leur préservation permet de maintenir ce potentiel.

## **OBJECTIF N<sup>o</sup>2 : CONFORTER LES ACTIVITES VITICOLES ET AGRICOLES**

### **Favoriser le maintien de l'activité viticole**

- Préserver de l'urbanisation les coteaux classés en AOC ;
- Mettre en place une réglementation spécifique pour permettre l'évolution des cuveries et des caveaux au sein du village ;
- Classer en zone agricole les parcelles susceptibles d'être plantées de vignes ;
- Conserver les réseaux de haies – bosquets – petits massifs boisés existants sur les parcelles AOC non plantées : objectif limiter le ruissellement des eaux pluviales.

### **Protéger les milieux agricoles**

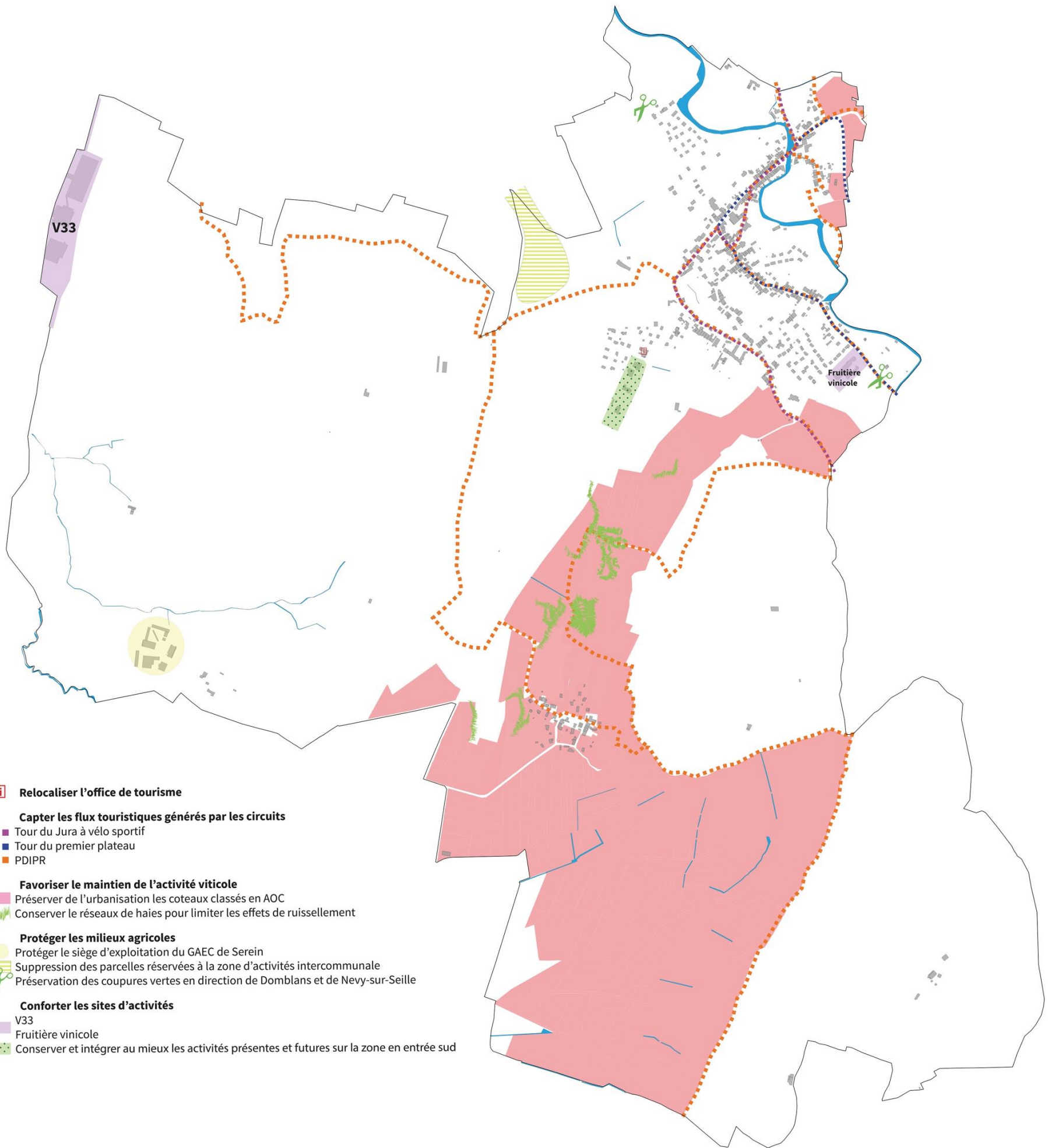
- Protéger le siège d'exploitation du GAEC de Serein ;
- Porter une politique foncière favorable au maintien des terres agricoles :
  - Suppression des parcelles réservées à la zone d'activités intercommunale,
  - Préservation des coupures vertes en direction de Domblans et de Nevy-sur-Seille.
- Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.

### **OBJECTIF N°3 : CONFORTER LES SITES D'ACTIVITES**

- Préserver l'emprise du site de V 33 ;
- Conserver et intégrer au mieux les activités présentes et futures sur la zone présente en entrée sud du village en venant de Lons (poser des contraintes d'intégration paysagères) ;
- Permettre l'agrandissement de la fruitière pour améliorer son fonctionnement.

### **OBJECTIF N°4 : PROMOUVOIR L'IMAGE RENVOYEE PAR LE CENTRE-BOURG**

**Voir Orientation n°2 – Objectifs n°1 et 2**



**i Relocaliser l'office de tourisme**

**Capter les flux touristiques générés par les circuits**

- Tour du Jura à vélo sportif
- Tour du premier plateau
- PDIPR

**Favoriser le maintien de l'activité viticole**

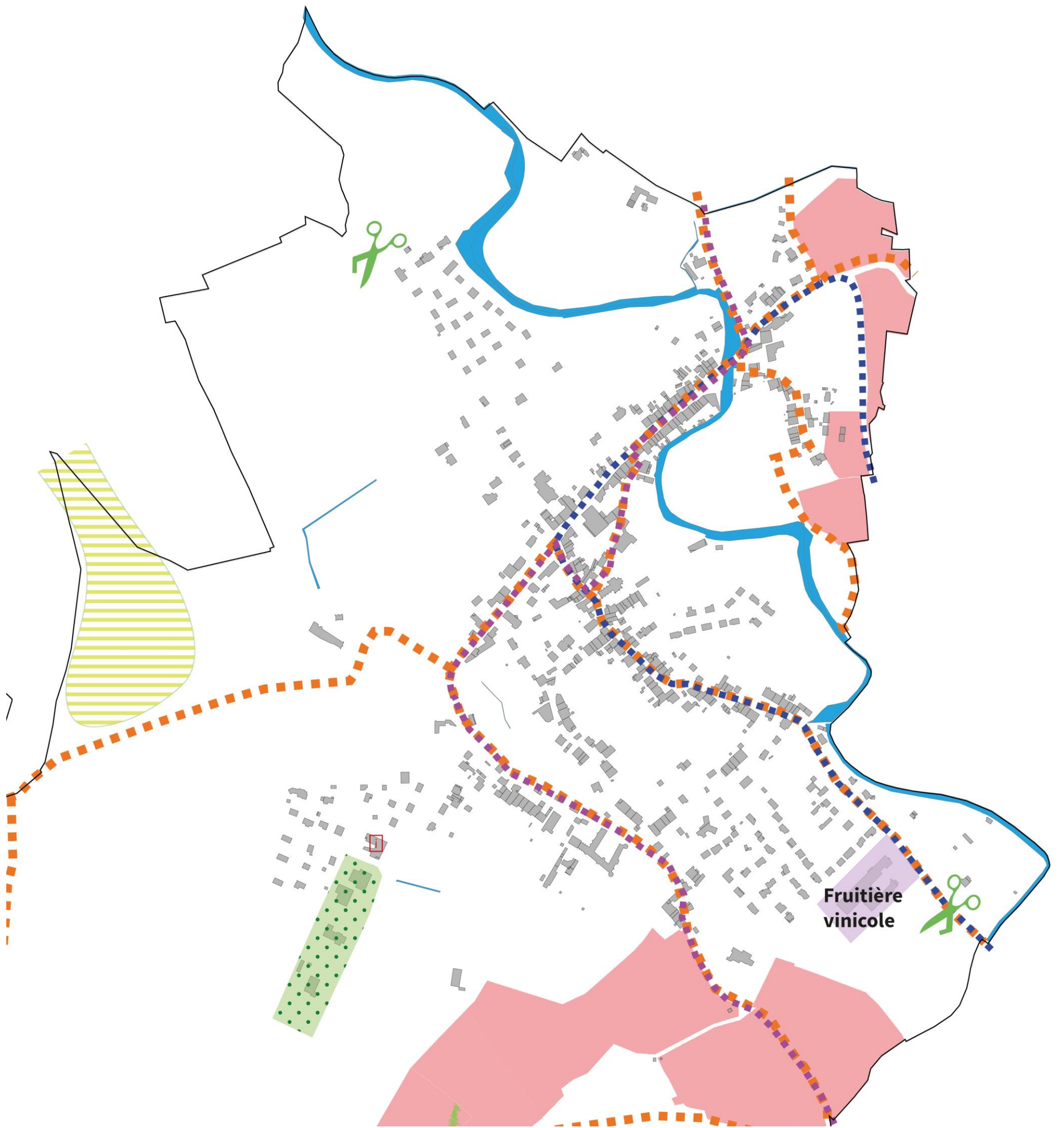
- Préserver de l'urbanisation les coteaux classés en AOC
- Conserver le réseaux de haies pour limiter les effets de ruissellement

**Protéger les milieux agricoles**

- Protéger le siège d'exploitation du GAEC de Serein
- Suppression des parcelles réservées à la zone d'activités intercommunale
- Préservation des coupures vertes en direction de Domblans et de Nevy-sur-Seille

**Conforter les sites d'activités**

- V33
- Fruitière vinicole
- Conserver et intégrer au mieux les activités présentes et futures sur la zone en entrée sud



# ORIENTATION N°4 : GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

## OBJECTIF N°1 : ADAPTER L'URBANISATION AUX RISQUES NATURELS

### Prendre en compte le risque inondation

- La commune est couverte par le PPRI LA SEILLE : tout projet devra respecter le règlement du PPRI,
- Prendre en compte la sensibilité significative aux phénomènes de remontée de nappe (subaffleurance) au droit de la Seille et donc à proximité de la trame urbaine et aux abords des petits rus dans l'espace agricole,
- Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant une infiltration des eaux pluviales à la parcelle si la nature du sol le permet.
- Préserver les zones humides pour leur rôle épurateur.

### Prendre en compte le risque mouvement de terrain

- La commune est concernée par des risques géologiques majeurs et maîtrisables identifiés par l'atlas des risques géologiques du Jura : pour les risques maîtrisables, une étude préalable conclusive, d'un niveau approprié, concernant tout projet pouvant impacter ou être impacté par la stabilité des sols devra être réalisé. En tout état de cause, une étude géotechnique sera prescrite au moment du permis de construire. Pour les risques majeurs, toute construction est proscrite.
- Aléa moyen retrait-gonflement des argiles : ces risques doivent être pris en compte dans le cadre du respect des règles générales de constructions que tout constructeur ou aménageur doit respecter.

## OBJECTIF N°2 : PRESERVER LA BIODIVERSITE

### Préserver les espaces naturels remarquables

- Protéger et préserver les zones humides (données du CEN et prospection), la ripisylve : repérage au titre du L151-23 ;
- Identifier et préserver les vergers situés dans les espaces de jardins ;
- Identifier les haies et bosquets situés sur les coteaux AOC non plantés au titre du L151-23 ;
- Protéger les massifs forestiers ;
- Eviter les incidences sur les milieux d'intérêt écologiques forts (zonages patrimoniaux) : APPB « Bois de Roche Cotard », ZNIEFF de type 1 « Falaises de Nevy-sur-Seille, Bois de Roche Cotard et de Chapelle Volant », ZNIEFF de type 2 « Reculée de la Haute Seille » ;
- Limiter les impacts sur la zone Natura 2000 sur la commune limitrophe « Reculées de la Haute Seille ».

### Maintenir les continuités écologiques du territoire

- Maintenir la trame verte : corridors forestiers, corridors de milieux ouverts, maillage d'éléments boisés. La commune est identifiée comme faisant partie du corridor régional potentiel à préserver pour la trame verte dans le SRCE Franche-Comté ;
- Maintenir la trame bleue : réseau hydrographique, ripisylve, lit majeur de la Seille.

### **OBJECTIF N°3 : EVITER LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU**

- ❑ Respecter les réglementations de protection des captages d'eau potable : Sources du Bois de Charnay et puits de captages de Femapau sur Voiteur, puits de captage des Champs Devant à Nevy-sur-Seille.
- ❑ Classer en zone naturelle les zones concernées par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des sources du Bois de Charnay afin de réduire au maximum les risques de pollution.
  
- ❑ Protéger les zones humides.

### **OBJECTIF N°4 : MAITRISER LA CONSOMMATION ENERGETIQUE**

- ❑ Développer les moyens/techniques pour économiser l'énergie tout en conservant l'unité esthétique de la commune (privilégier l'installation de panneaux thermiques et photovoltaïques encastrés dans la toiture par exemple) ;
- ❑ Favoriser les liaisons douces ;
- ❑ Densifier dans les espaces urbains ;
- ❑ Favoriser les dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales.

