



Commune de Sancey

## Plan Local d'Urbanisme



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables pièce n°2

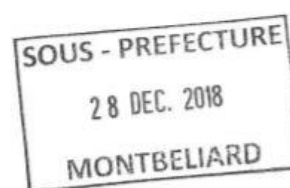
Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du 21 décembre 2018

Le Maire

Visa sous-préfecture

  
Le Maire,  
**Frédéric CARTIER**



## Sommaire

|   |          |
|---|----------|
| <b>Préambule .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>Orientations générales .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>1. Répondre aux besoins des populations actuelles et futures au travers d'un<br/>développement urbain maîtrisé .....</b> | <b>4</b> |
| <b>2. Favoriser et maîtriser le développement économique local .....</b>  | <b>6</b> |
| <b>3. Révéler et valoriser les qualités paysagères, patrimoniales et<br/>environnementales .....</b>                        | <b>9</b> |



## Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, à long terme. En cela, il fixe les grandes orientations « cadres » des projets de la commune.

Ces grands principes seront précisés et traduits spatialement et réglementairement dans le plan de zonage, la partie écrite du règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## Orientations générales

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime des orientations générales destinées à fixer le cadre du développement de la commune sur les 15 prochaines années. Il doit permettre de répondre à trois ambitions principales :

### Renouer avec l'attractivité résidentielle

Le renforcement de l'attractivité résidentielle et économique de Sancey est une orientation majeure des élus de la commune. Il s'agit d'inverser la tendance d'évolution démographique, -8% entre 1990 et 2012, pour atteindre une croissance positive entre 2017 et 2032.

### Affirmer Sancey dans son rôle de bourg centre

La commune de Sancey fait partie des pôles secondaires qui maillent le territoire du Doubs Central. Longtemps liée à l'activité agricole et artisanale, l'activité de la commune s'est diversifiée en accueillant de petites industries et des équipements et services publics.

Le projet communal vise à maintenir ces activités, équipements et services non seulement pour les habitants de Sancey, mais aussi pour les habitants des communes voisines qui doivent trouver une offre de proximité à Sancey.

### Réaliser un développement en adéquation avec les qualités paysagères et environnementales de la commune

La commune est implantée dans un environnement paysager, agricole et naturel de qualité qu'il s'agira de prendre en compte dans les orientations de développement.

Pour répondre à ces ambitions le projet communal est articulé autour de 3 orientations :

1. Répondre aux besoins des populations actuelles et futures au travers d'un développement urbain maîtrisé.
2. Favoriser et organiser le développement économique local.
3. Révéler et valoriser les qualités paysagères, patrimoniales et environnementales.



## **1. Répondre aux besoins des populations actuelles et futures au travers d'un développement urbain maîtrisé**

### **1.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants**

Après une augmentation régulière de sa population jusqu'en 1990, la population de Sancey diminue progressivement. La commune souhaite retrouver une croissance démographique, s'inscrivant ainsi dans les orientations du SCoT du Doubs Central.

Pour cela les besoins sont estimés à 120 nouveaux logements pour la période 2017-2032. Il s'agit à la fois de résorption de logements vacants, de réhabilitation de logements existants et de construction de nouveaux logements.

L'arrivée de nouveaux habitants, notamment de ménages avec enfants, participera au maintien et au développement des équipements et les services présents dans la commune.

### **1.2. Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population**

Les habitants actuels et futurs de Sancey doivent pouvoir trouver des logements qui leur conviennent. Une offre de logements diversifiée doit donc être proposée dans la commune : des maisons individuelles de type pavillonnaire, qui répondent à une demande toujours importante, mais aussi d'autres formes comme du logement groupé (intermédiaire) ou de petits collectifs.

La commune doit aussi répondre à de nouveaux besoins variés liés à des évolutions démographiques et sociétales : vieillissement, augmentation des familles monoparentales, décohabitation des jeunes, accroissement des ménages aux revenus modestes, etc. Ainsi, la production de petits logements, de logements locatifs (privés et publics) et de logements pour personnes âgées permettront de diversifier les logements actuels et de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

### **1.3. Maîtriser l'urbanisation**

Afin de préserver son cadre naturel et paysager remarquable, la commune de Sancey souhaite circonscrire le développement des zones artificialisées en bornant des limites fixes à l'urbanisation. Ainsi, la commune privilégie le renouvellement urbain (construction au sein du tissu urbain existant) aux extensions.

Le conseil municipal choisi une progression maximale de la part d'artificialisation de 0.7 hectares par an d'ici 2032. Il s'inscrit ainsi dans une diminution de 30% de la tendance observée entre 2001 et 2017 : 1.04 ha/an, soit 16.7 ha sur la période. Il respecte également les orientations données par le SCoT : 0.7 ha/an pour des projets d'habitat et d'activité économique.

### **1.4. Améliorer l'accessibilité et réduire les nuisances liées à la circulation motorisée**

La commune de Sancey s'étire le long des voies départementales 464 et 31 formant un bourg linéaire ponctué de différentes centralités regroupant équipements, commerces, lieux touristiques. Ces voies principales sont le support d'un trafic conséquent où l'utilisation de l'espace public se fait au détriment des piétons et des cycles. Les élus souhaitent développer des itinéraires de déplacements doux sur la commune en développant un maillage de voies cyclables et piétonnes le long de l'axe principal. Le retraitement des autres voies permettra de réduire progressivement l'espace routier, la place de la voiture dans l'espace public et les vitesses de circulation. Ces actions visent à rendre le territoire de la commune plus accessible pour tous les types d'usagers.

### **1.5. Conforter l'offre d'équipements et de services**

Pour accompagner la hausse de la population communale envisagée, la commune confortera son offre d'équipements et de services et notamment à destination des enfants. Le maintien des équipements est une condition nécessaire pour que Sancey continue à être un pôle attractif rayonnant sur l'ensemble de la communauté de communes. Plusieurs projets sont d'ores et déjà engagés, comme la construction d'une nouvelle école intercommunale, ou envisagés comme l'aménagement d'une zone touristique avec hébergement dans la zone de la Baume.

L'attraction de ces équipements, complétée par les structures existantes (maison des services publics, poste, gendarmerie, caserne de pompiers, bibliothèque...), doit permettre de soutenir l'activité commerciale répartie entre les différentes polarités de la commune par un apport de clientèle supplémentaire.



## Orientation 1 : Répondre aux besoins des populations actuelles ou futures

PLU de Sancey - PADD



## **2. Favoriser et maîtriser le développement économique local**

### **2.1. Permettre aux entreprises de conforter leur activité**

En matière économique, les élus souhaitent conforter les activités à dominante industrielle et artisanale du territoire. Ce tissu économique, inséré dans le tissu urbain, doit être préservé : desserte, possibilité d'extension sur du foncier disponible à proximité, internet haut-débit, etc. Une attention particulière doit être apportée aux deux scieries de la commune ainsi qu'à la fruitière du Vallon de Sancey qui doivent pouvoir se moderniser. La mobilité des engins forestiers et agricoles sera prise en compte dans les aménagements d'espaces publics du bourg.

### **2.2. Offrir du foncier pour l'accueil de nouveaux artisans**

Pour pouvoir accueillir de nouvelles entreprises, les zones artisanales et commerciales existantes seront confortées avec une extension modérée, pas plus de deux hectares pour l'ensemble de la commune, conformément aux prescriptions du SCoT du Doubs Central.

### **2.3. Maintenir les commerces et favoriser leur adaptation**

L'ambition est de conforter, de moderniser et d'améliorer la qualité de l'offre commerciale. Le maintien ou l'implantation de commerces de proximité dans le bourg est essentiel pour redynamiser la vie locale et réduire les déplacements automobiles. La protection et le maintien accru des commerces est un objectif fort de l'équipe municipale et des actions d'ensemble pourront être mises en œuvre.

### **2.4. Protéger et pérenniser l'activité agricole**

L'activité agricole est encore très présente dans la commune de Sancey. Les élus ont une ambition forte pour préserver les terres agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations. L'espace agricole participe aussi au cadre paysager, à la gestion des risques naturels et au maintien de la biodiversité.

Les terres de bonne valeur agronomique devront particulièrement être protégées, mais également celles nécessaires au maintien de l'activité agricole, comme par exemple les terres à proximité des bâtiments d'exploitation.

L'activité agricole sera également soutenue par la prise en compte des contraintes spécifiques telles que la desserte des parcelles agricoles, l'accès aux bâtiments d'exploitation, les règles de reculs autour des exploitations.

### **2.5. Valoriser le potentiel touristique**

Les élus de Sancey souhaitent s'appuyer sur le potentiel touristique de la commune, qu'il soit paysager, patrimonial, naturel, artisanal (fromagerie...) pour développer des projets de mise en valeur, d'hébergement et de restauration.

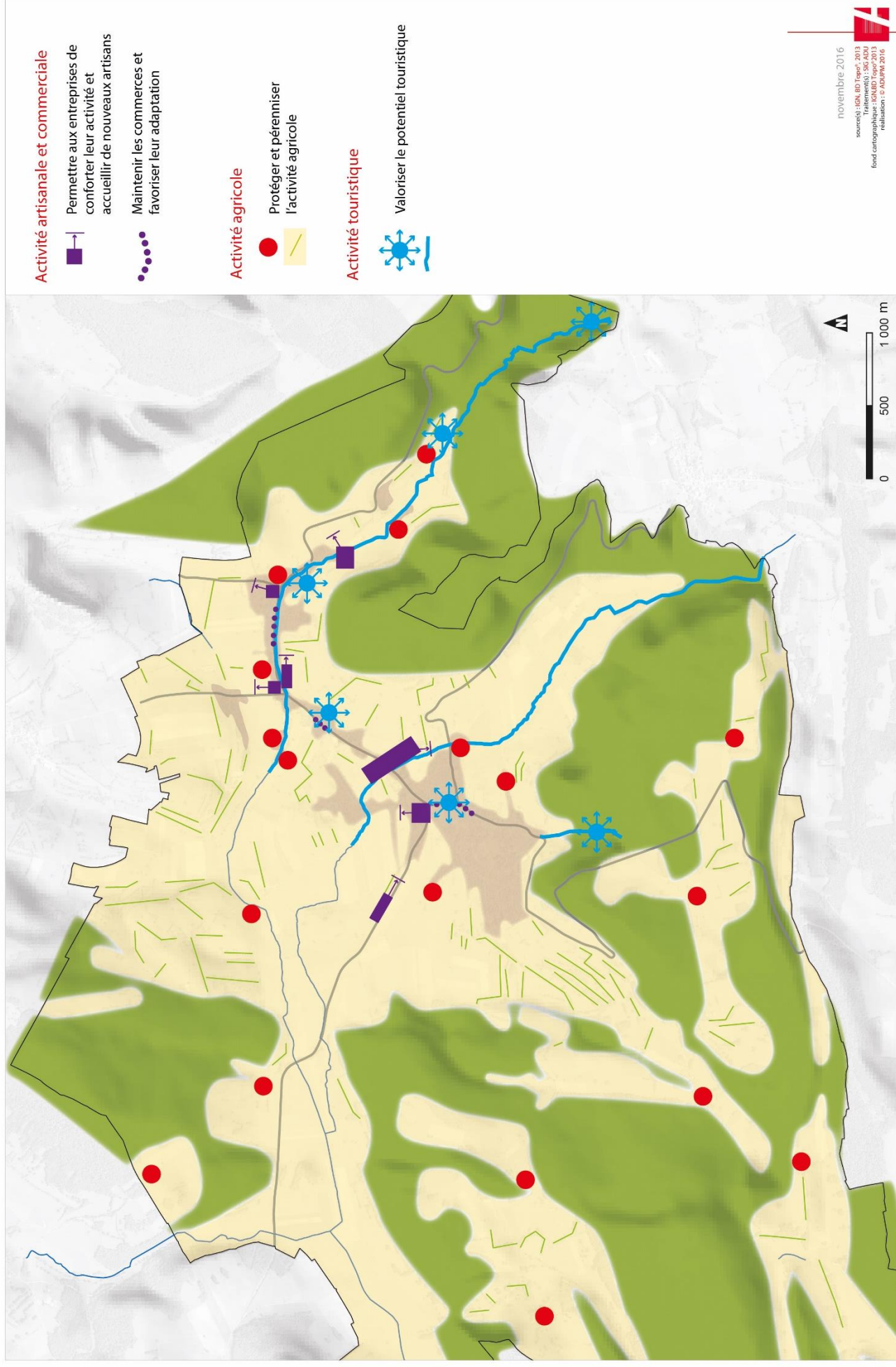
S'appuyant sur des éléments existants tels que Belvoir et son château, la basilique Sainte-Jeanne-Antide, l'église classée, la grotte de la Baume, les ruisseaux, le belvédère du Dard.... ces projets permettront de structurer l'offre touristique, d'augmenter la fréquentation et de faire progresser la durée des séjours. Le développement du tourisme représente ainsi un gisement pour créer des emplois et donner à Sancey une notoriété plus importante.





## Orientation 2 : Favoriser et maîtriser le développement économique local

PLU de Sancey - PADD







### **3. Révéler et valoriser les qualités paysagères, patrimoniales et environnementales**

#### **3.1. Traiter l'espace public et mettre en valeur le patrimoine bâti**

Déjà engagée dans une démarche d'aménagement des espaces publics, la commune de Sancey souhaite poursuivre cette dynamique. En effet, un traitement unifié, sans être homogène, permettra de répondre à plusieurs objectifs :

- Partager l'espace entre les usagers pour favoriser les mobilités douces,
- Mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti de la commune, et en particulier des façades remarquables : église, basilique, maisons de bourg, moulins, fermes, entreprises artisanales, vitrines commerciales, fontaines, lavoir, murets en pierre, clôtures en fer forgé...
- Créer du lien sur l'ensemble de la commune et en particulier entre les anciennes communes de Sancey-le-Long / Sancey-le-Grand,
- Mettre en valeur les différentes centralités du bourg : centre historique de Sancey-le-Grand et pôle scolaire, zone d'activité du ruisseau de Voye, Sancey-l'Eglise, pôle commercial, centre historique de Sancey-le-Long, zone de la Baume.

#### **3.2. Révéler les grands paysages : coteaux, reculées, château de Belvoir, espaces agricoles / points de vue**

Le bourg de Sancey s'inscrit dans un paysage remarquable constitué de coteaux boisés, de reculées et d'un plateau agricole ouvert. Le bourg est fortement visible depuis le promontoire de Belvoir. Le projet de développement communal vise donc à maintenir la qualité de ces grands paysages dans une logique de co-visibilité (vers et depuis les points hauts qui bordent les espaces bâtis de la commune). Une attention particulière sera donnée aux franges de l'espace bâti pour préserver les paysages et l'attractivité touristique.

Le paysage rural du bourg sera également préservé en sauvegardant et en créant des échappées visuelles, ou petits cônes de vue, entre les bâtiments depuis les rues vers les vergers, prairies et reliefs boisés enserrant le bourg. Enfin, en accompagnement de l'aménagement de l'espace public, la mise en valeur des trois entités historique de Sancey (le Grand, l'Eglise, le Long) sera structurée par des percées paysagères plus conséquentes s'appuyant sur les éléments tels que les falaises du Dard, le ruisseau de Voye, le ruisseau de la Baume, les coteaux du bois de l'Ouche.

#### **3.3. Préserver le patrimoine naturel, la diversité des milieux, y compris la « nature ordinaire »**

Dans la constitution de la trame verte et bleue (TVB) du SCoT du Doubs Central, la commune de Sancey est totalement incluse dans la catégorie « réservoirs de biodiversité d'intérêt secondaire à préserver ».

Elle accueille en outre plusieurs « réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur à préserver » de la trame verte et de la trame bleue. Les élus de Sancey ayant pleinement conscience du rôle de leur territoire dans la constitution de la TVB du Doubs Central, préserveront les sites d'exception pour la biodiversité tels que : le plateau de milieux herbacés autour des fermes du Teigne et du Petit Teigne, la reculée et la source du Dard, la source de la Baume et le bois de l'Ouche, les ruisseaux de la Baume, Voye et Raie de Jeanmoulot... Une attention particulière sera portée au maintien des corridors écologiques transversaux aux axes de circulation, notamment à proximité des ruisseaux. La volonté des élus communaux se traduit d'ores et déjà par l'engagement du territoire dans la démarche « zéro pesticide en Franche-Comté ».

Les prairies humides, les berges de ruisseaux, les mares seront également protégées pour le rôle majeur qu'elles jouent dans la gestion de la ressource en eau : régulation (stockage, atténuation des crues, restitution en cas de sécheresse), autoépuration des eaux, réservoirs biologiques...

Le projet des élus de Sancey cherche à limiter le mitage de la plaine agricole en développant l'urbanisation le long de l'axe structurant qui relie les différents pôles de la commune. Les haies et les bosquets, encore présents au Sud et au Nord de la commune, devront être préservés de l'urbanisation et maintenus dans les pratiques agricoles pour leurs qualités écologiques et paysagères.

Les vergers sont nombreux à l'intérieur et dans le pourtour du tissu urbain. Leur préservation est un axe important du projet communal afin de conserver les caractéristiques rurales de la commune, sa qualité paysagère et pour le rôle des vergers dans le maintien de la biodiversité ordinaire du territoire.

### 3.4. Engager localement la transition énergétique

Les élus souhaitent contribuer à la réduction des consommations d'énergie et des émissions de Gaz à Effet de Serre, dans le cadre du plan climat énergie territorial du Doubs Central en :

- limitant les déplacements motorisés pour les trajets de courtes distances à l'intérieur de la commune (aménagement de circulations douces cycles et piétons),
- encourageant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments dans le cadre des projets de constructions neuves et des réhabilitations de bâtiments existants, et en engageant des opérations publiques exemplaires,
- favorisant la production d'énergies renouvelables locales (géothermie, solaire, méthanisation, bois énergie).

Concrètement, avec les communes du Doubs Central, labélisé Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV), Sancey s'engage dans une modernisation de l'éclairage public, la création de bâtiments exemplaires comme la nouvelle école intercommunale (bâtiment à énergie positive), l'animation auprès des particuliers pour favoriser la rénovation énergétique des logements.

### 3.5. Prévenir les risques naturels

Dans le cadre du PLU, la prise en compte des risques et des servitudes associées permettra la sécurisation de la population et des biens.

Un risque inondation est présent au niveau des ruisseaux de la Baume et de la Voyer. La commune souhaite prendre en compte ce risque pour en faire une opportunité de projet :

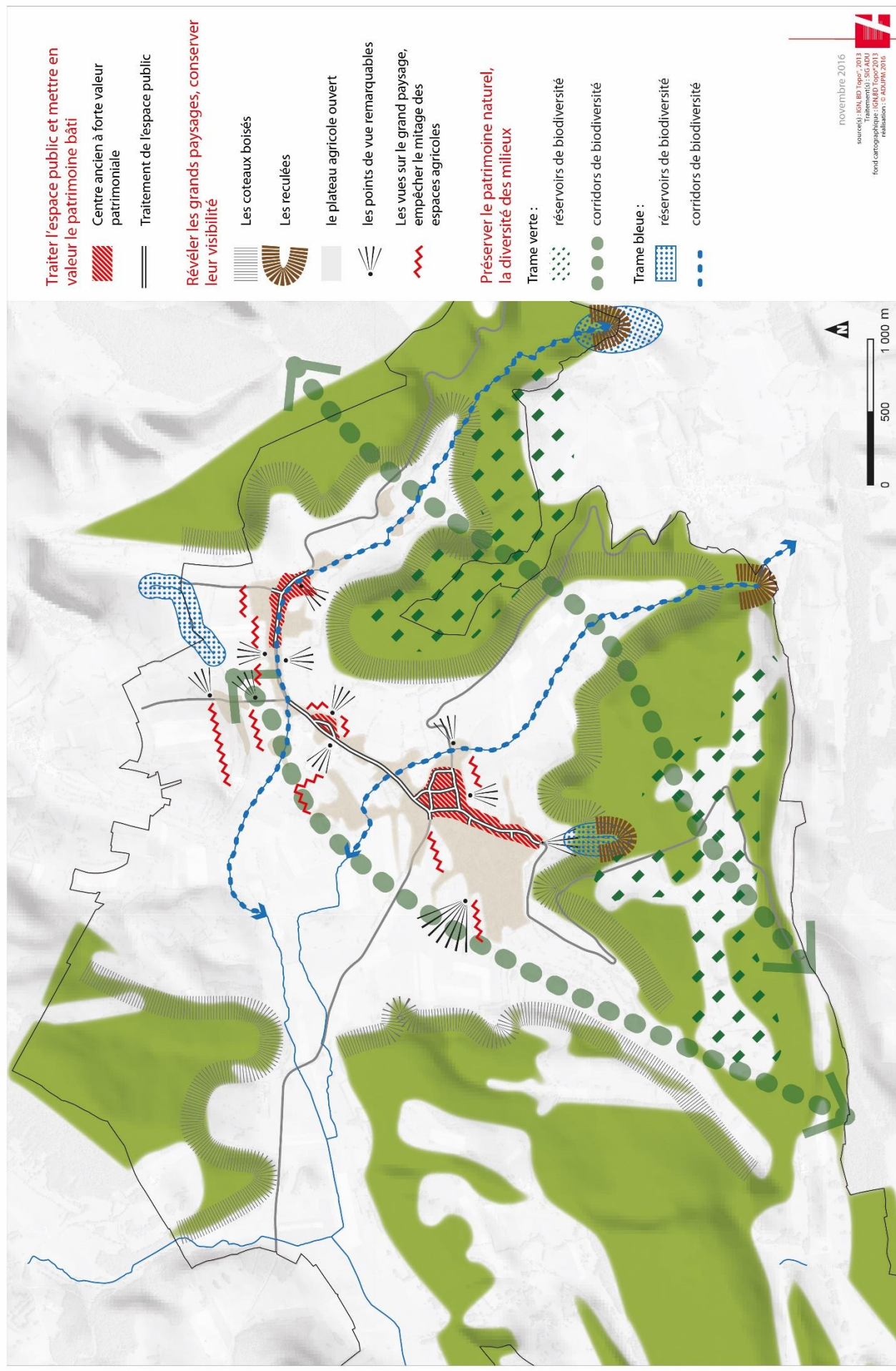
- En milieu urbanisé, valorisation des berges des ruisseaux par des aménagements d'espaces publics de qualité,
- En milieu naturel, préservation du lit majeur des ruisseaux de toute urbanisation et préservation de la ripisylve.

Le risque mouvement de terrain (aléa moyen ou fort) est présent sur tous les coteaux qui ceignent Sancey. Le maintien du couvert végétal (forêt, prairies, haies, bosquets,...) sur les versants est essentiel pour limiter les risques de coulées de boue. De même, les risques de ruissellement seront atténués en protégeant ces éléments de nature ordinaire.



## Orientation 3 : Révéler et valoriser les qualités paysagères, patrimoniales et environnementales

PLU de Sancey - PADD









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](http://www.adu-montbeliard.fr)  
e-mail : [contact@adu-montbeliard.fr](mailto:contact@adu-montbeliard.fr)

