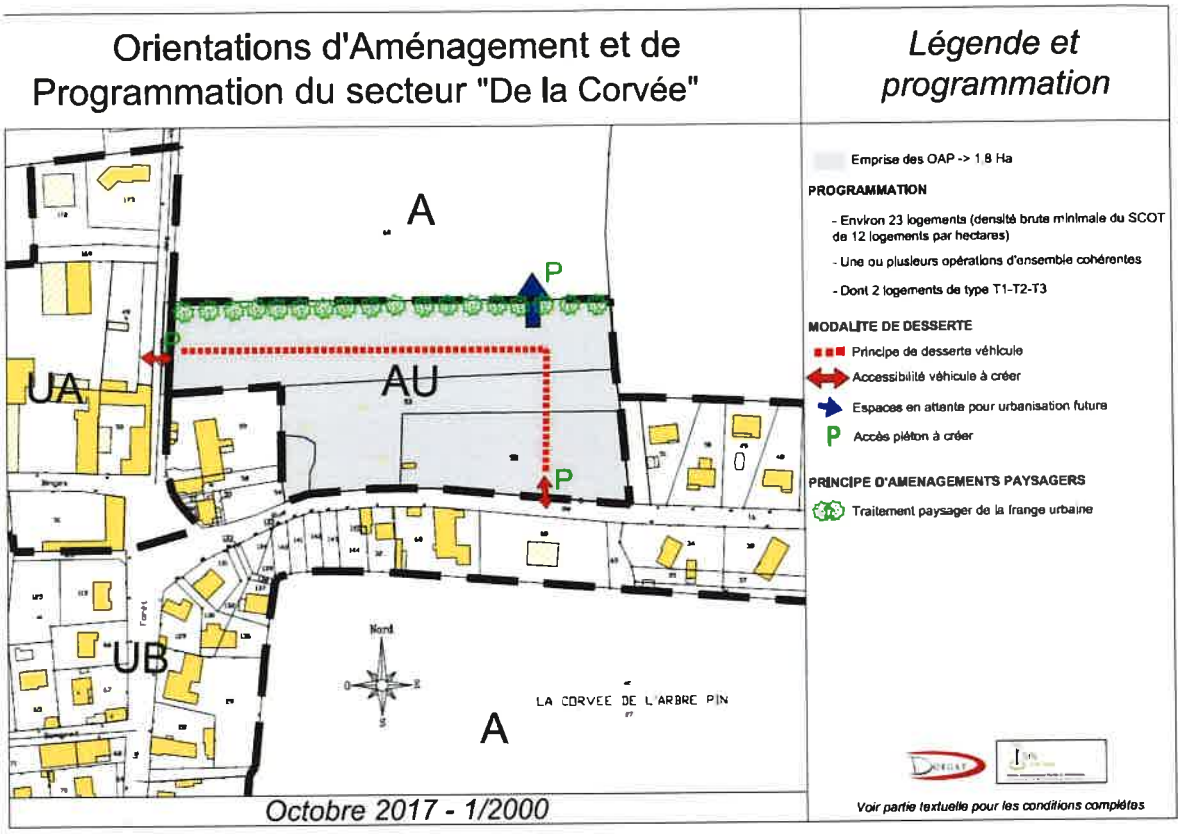
3.3.3. Les OAP de la zone de la Corvée



Vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser d'environ 1.8 ha située au Nord du bourg. Sa vocation principale est l'habitat pavillonnaire sous toutes ses formes avec possibilité d'habitat intermédiaire.

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui devront garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement de la zone.

A charge, dans le cas de la réalisation de plusieurs opérations de permettre la poursuite ultérieure de l'urbanisation cohérente et sans ambigüité de l'ensemble de l'emprise, notamment de la voie de desserte et de l'ensemble des réseaux.

Programmation

A raison d'une densité brute minimale de 13 logements par hectares (permettant de tenir compte du principe de compensation exposé dans le cadre de l'OAP « Rue de Cessey »), elle devra accueillir environ 23 logements. Il est précisé que la densité brute s'entend comme incluant les espaces réservés aux voiries, réseaux et autres espaces publics.

Afin de garantir une certaine diversification de l'habitat, le programme opérationnel devra comporter au moins 20% du nombre de logements créés réalisés sous la forme d'habitat individuel en bande ou accolé, dont la moitié de logements de type T2 ou T1. Tout comme pour la zone de la Route de Cessey, cette disposition vise à assurer l'accueil d'une population spécifique permettant le maintien de l'équilibre intergénérationnel et sociodémographique.

Au moins 15% des logements produits seront des logements « aidés ». On entend par logement aidé, un logement avec un conventionnement à vocation sociale ou intermédiaire, c'est-à-dire tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat ou des collectivités ou d'un organisme dédié, pour son acquisition ou sa construction. Un logement acquis avec un prêt à taux zéro est un logement aidé.

Accessibilité et desserte

Le schéma de circulation prévoit la desserte de la zone par une voie interne à créer. Cette dernière sera reliée à la Rue de la Corvée et au chemin des vignes via deux accès principaux à réaliser. Il n'est pas exclu qu'une partie de l'opération puisse se desservir directement depuis la Rue de la Corvée via la création d'un accès commun à plusieurs lots. L'obligation d'accès commun découle de la volonté de ne pas multiplier les accès sur cette voie ce qui pourrait engendrer des risques d'insécurité pour les piétons et usagers.

Le développement futur de la zone doit être assuré vers le Nord via la création d'un espace en attente dont la localisation sera à préciser en fonction du parti d'urbanisme retenu. En effet, il n'est pas du ressort des orientations de définir avec exactitude la localisation de l'espace en attente, d'autant que ces dernières s'imposent en termes de compatibilité. Toutefois, elles permettent d'acter le principe tout en accordant une certaine souplesse pour permettre une urbanisation techniquement et financièrement rationnelle.

Un cheminement piétonnier, qui pourra être spécifique ou consister en un simple aménagement le long de la voie, devra être prévu afin de permettre le déplacement interne aisé et sécurisé des piétons au sein de la zone.

Principes d'aménagement du site

Une frange paysagée ou tout autre aménagement (clôtures traitées par des grillages doublés de haies vives, sont préconisées les essences à feuille caduc, les plantations de résineux et de feuillus persistants (thuya, laurier, ...) sont interdites) devra jouer une fonction de transition paysagère sur la façade Nord de l'opération.
Cette prescription a pour objectif de soigner la perception visuelle de la lisière urbaine, entre urbanisation et espace agricole, assurant notamment une intégration optimale des nouvelles constructions dans le paysage environnant.

Gestion des eaux pluviales

Comme pour les deux autres zones, l'altimétrie de la future voirie, ainsi que celle des futures constructions, devra être adaptée à la problématique des eaux pluviales. Les orientations

imposent ainsi un certain degré de prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales privatives et publiques au regard notamment de l'absence de problématique particulière sur ce secteur.

Les eaux pluviales privatives seront ainsi majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.

En cas d'impossibilité d'infiltration partielle (l'opération d'aménagement devant permettre la création de lot dont les conditions d'aménagement seront de nature à assurer une gestion privative des eaux pluviales puisque le réseau public d'eau pluvial n'est dimensionné que pour recueillir les eaux pluviales issues de l'espace public) un rejet limité pourrait être admis dans le réseau de l'opération et/ou le milieu récepteur.

Des noues végétalisées devront être créées pour traiter tout ou partie des eaux pluviales publiques de la zone aux abords des voies. Ces dernières devront se rejeter dans une zone de rétention et/ou infiltration à créer qui devra être traité en espace vert et dont la localisation reste à l'appréciation des futurs aménageurs.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

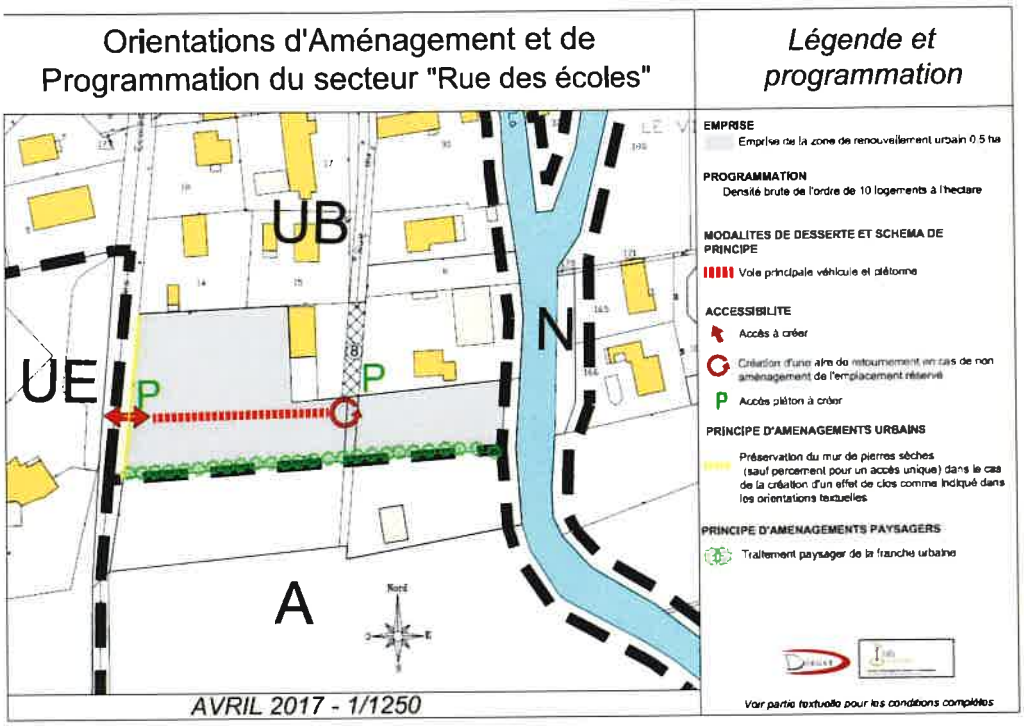
L'aménagement de la zone devra s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune, ce qui sera à prendre en compte notamment dans le phasage d'éventuelles tranches de travaux.

A noter que la commune n'a pas souhaité privilégier le développement de cette zone au détriment de la zone Route de Cessey et vis-versa et ce au regard des problématiques de rétention foncières éventuelles. En effet, la Commune ne maîtrise pas le foncier de ces zones et ne veut pas risquer de geler la constructibilité de son PLU en ayant privilégié le développement préférentiel de telle ou telle zone.

Prise en compte des contraintes techniques

L'emprise de la Zone est pour partie impactée par les zones de dangers significatifs des canalisations de transport de gaz VAL-DE-SAONE et VOISINES-ALLEREY, ainsi que par la zone de danger grave de la canalisation VAL-DE-SAONE.

3.3.4. Les OAP de la zone UB « Rue de l'Ecole »



Il a été indiqué précédemment que l'espace interstitiel sis à proximité de la salle des fêtes n'avait pas été retenu comme zone de développement future. Il reste donc inscrit au sein de la zone urbaine et soumis au respect des prescriptions édictées par le règlement.

Toutefois, conscients des contraintes liées à l'aménagement de ce secteur, les élus ont souhaité instituer des orientations d'aménagement et de programmation pour répondre notamment à la nécessité de réaliser un bouclage de voirie entre les rues de l'Ecole et du Paquier Garnier afin de permettre une meilleure fluidité de la circulation (et ce dans la continuité de l'emplacement réservé n°8 maintenu).

Enfin, bien que n'ayant pas mis en avant de projet de développement éventuel, le secteur est situé en bordure d'une exploitation agricole pérenne dont l'emprise des prairies attenantes aurait été en partie vouée à l'aménagement de la zone. Il en ressort ainsi une probable rétention foncière.

Vocation de la zone

Inscrite au sein de la zone UB, cette zone à vocation à accueillir une mixité de constructions admises par le règlement. Elle s'inscrit sur un espace interstitiel de renouvellement du bourg de moins de 0.5 hectare situé au droit de la Rue des écoles.

L'aménagement de la zone est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de son emprise pour répondre notamment à l'objectif de bouclage précité.

Programmation

Dans le cadre de l'aménagement du site toute opération comprenant une vocation d'habitat devra prévoir la création d'environ 5 logements (densité brute de 10 logements par hectare environ).

La densité brute proposée pour cette zone de renouvellement est moins dense que celle imposée au sein des zones à urbaniser en ce qu'elle tient compte des contraintes (proximité de la salle des fêtes, du groupe scolaire) et particularités propres de la zone (permettre le maintien voire le développement du site agricole existant à proximité).

En outre, la proximité du groupe scolaire nécessite de ne pas accroître outre mesure le flux de véhicules nouvellement engendré sur la Rue des écoles et ce afin de ne pas créer des problèmes d'insécurité éventuels.

Accessibilité et desserte

La zone sera desservie par la création d'une voie de circulation interne permettant la réalisation d'un bouclage entre la Rue des Ecoles et la Rue du Paquier Garnier, améliorant ainsi la fluidité de la circulation sur ces axes. A noter qu'avant la révision du Plan Local d'Urbanisme, un emplacement réservé était institué à l'issue de la Rue du Paquier Garnier pour permettre le demi-tour aisé des véhicules, ce dernier est maintenu en partie pour assurer la jonction entre la zone de l'opération et le site de l'exploitation agricole.

La plate-forme de retournement initialement prévue au sein de l'emplacement réservé devra être réalisée au sein de la zone pour permettre le demi-tour aisé des véhicules en cas de décalage dans le temps de l'aboutissement des deux projet (OAP et emplacement réservé).

Aussi, il est prévu que les orientations imposent que la voie de desserte interne de la zone soit constituée d'une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules et assurant la poursuite de la voie interne dans le prolongement de l'emplacement réservé inscrit au Plan Graphique.

Pour des raisons techniques et financières, dans le cas où l'amorce de voirie aurait été réalisée sur l'emplacement réservé jusqu'au droit de la zone, la placette de retournement ci-dessus imposée ne sera plus exigée.

Le développement du secteur permet également de garantir l'accessibilité agricole, notamment à proximité du site d'exploitation existant. Ainsi, la voie de desserte interne doit être suffisamment dimensionnée pour permettre le passage de véhicules agricoles éventuels, ainsi que la création d'un cheminement piétonnier si ce dernier n'est pas spécifique (permettant le déplacement interne aisé et sécurisé des piétons au sein de la zone et notamment entre la Rue du Paquier Garnier et la Rue des Ecoles).

Principes d'aménagement du site

Une frange paysagée ou tout autre aménagement (clôtures traitées par des grillages doublés de haies vives, sont préconisées les essences à feuille caduc, les plantations de résineux et de feuillus persistants (thuya, laurier, ...) sont interdites) devra jouer une fonction de transition paysagère sur la façade Sud de l'opération pour favoriser la perception visuelle de l'entrée de ville via l'intégration des futures constructions. En outre cette disposition fait écho à la présence de la ripisylve qui pourra permettre d'accroître la valorisation de l'entrée de ville.

Plus globalement, l'aménagement du site devra permettre la création d'un effet de clos qui doit contribuer à la préservation du mur de pierres sèches existant le long de la Rue des Ecoles. Le mur ne pourra faire l'objet que d'un percement (voir deux en cas de cheminement piétonnier séparé).

Tout autre accès sur la Rue des Ecoles est interdit, cette limitation du nombre d'accès contribue à réduire les risques d'insécurité liés à l'aménagement de la zone, notamment à proximité du groupe scolaire.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement de la zone devra s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune, ce qui sera à prendre en compte notamment dans le phasage d'éventuelles tranches de travaux.

3.4. LA MOTIVATION DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES

Les normes d'urbanisme applicables aux zones sont définies par le règlement dont la trame et le contenu tiennent compte du contenu du Code de l'Urbanisme modernisé (conformément à la délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2016). Ce dernier est donc établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

La trame réglementaire s'articule autour de trois principales sections :

- L'affectation des sols et destination des constructions (articles 1 à 2)
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles 3 à 10)
- Les équipements, réseaux et emplacements réservés (articles 11 à 14)

Les possibilités maximales d'utilisation offertes par chaque parcelle sont déterminées au regard des règles de gabarit et d'implantation des constructions, mais également, pour certains secteurs, à travers l'application d'un coefficient d'imperméabilisation.

Le règlement du PLU n'a pas vocation à régir les occupations et utilisations du sols qui ne résultent pas d'une autorisation ou déclaration préalable régie par le Code de l'Urbanisme. A ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricoles des sols qui résultent d'autres législations telles que le Code Rural et le Code de l'Environnement. Ainsi, l'affectation des sols à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU (même en zone naturelle), du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme.

Reconstruction d'un bâtiment détruit

Le principe posé par les dernières lois permet la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre ou démolition volontaire dès lors qu'il a été régulièrement édifié à condition, soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à la vocation de la zone. Il s'applique de plein droit sans qu'il soit nécessaire de le rappeler dans le règlement de chaque zone.

Installations individuelles d'eau potable :

Toute mise en œuvre d'une installation individuelle d'eau potable, lorsqu'elle est autorisée par le règlement de la zone, doit être réalisée en conformité avec les textes en vigueur et notamment, il est rappelé la nécessité d'une déclaration en Préfecture concernant les installations unifamiliales et d'une autorisation en Préfecture pour les structures dépassant le cadre unifamilial (établissements recevant du public par exemple).

Sites archéologiques

Confère introduction du règlement du PLU et la cartographie des sites présente dans le diagnostic du PLU.

Certains autres points de la règlementation nécessitant une explication ou des précisions, sont commentés ci-dessous.

3.4.1. Les zones urbaines

Pour la rédaction du règlement du PLU révisé, les auteurs du PLU ont fait le choix de prendre pour base le règlement du PLU de 2008 afin de ne pas trop bouleverser les règles applicables aux différentes zones délimitées. Les modifications qui y ont été apportées permettent de tenir compte des évolutions législatives découlant notamment des lois ALUR et Grenelle, du Code de l'urbanisme modernisé ainsi que de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les documents ayant une portée juridique supérieure à celle du PLU (notamment le SCOT du Dijonnais). De plus, plusieurs adaptations et améliorations visent à alléger et clarifier les rédactions pour limiter tout risque de mauvaise interprétation.

La zone « UA » :

Il est rappelé que la zone « UA » est une zone urbaine à vocation principale d'habitat caractérisée par la prédominance de maisons individuelles généralement édifiées à l'alignement, recouvrant le tissu bâti ancien de la Commune.

La zone UA ne fait pas l'objet d'orientation d'aménagement spécifique.

Affectation des sols et destinations des constructions :

A titre liminaire, l'article UA1 du règlement est complété pour interdire d'une manière générale les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone. Ces dispositions qui étaient initialement inscrites au sein du PLU de 2008 sous des termes similaires « toute occupation ou utilisation du sol non compatible avec l'habitat est interdite (pollution, notamment nuisances sonores et visuelles...) » ont donc été complétées pour renforcer la réglementation.

La zone UA accueille une pluralité de fonctions (commerces, services, équipements...) mais sa vocation principale reste l'habitat. Cette multifonctionnalité, sous dominante d'habitat, est à encourager puisqu'elle participe à l'attractivité du territoire.

C'est la raison pour laquelle, au sein de cette zone, les constructions artisanales et commerciales, ainsi que les constructions agricoles sous conditions, sont autorisées sous

réserve d'une compatibilité avec la proximité de l'habitat en termes de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives. Cette disposition a été rajoutée par rapport au PLU de 2008 pour renforcer la vocation principale de la zone et limiter au possible les nuisances et conflits de voisinages que peuvent engendrer ce genre de constructions, et notamment pour lever tout risque de mauvaise interprétation du règlement, la règle étant clairement exprimée.

Par contre la destination industrielle et forestière n'a pas sa place au centre bourg. En outre, la vocation mixte de ces zones permet également de prendre en compte l'évolution possible des sites agricoles, également en cas de cessation d'activité, par une acceptation de destinations variées.

Les activités connexes de vente des produits de la ferme, sont également autorisées en zone UA, au même titre que n'importe quelle autre activité économique.

Comme indiqué ci avant, les activités agricoles sont admises mais limitées aux activités existantes pour éviter d'engendrer des problèmes de cohabitation avec l'habitat. Les sites existants pourront se développer modérément et sous conditions. Le règlement leur permet un certain développement compatible avec la proximité de l'habitat sous réserve d'une implantation à proximité du site existant.

En outre, pour ne pas freiner le développement de nouveaux sièges agricoles, ces derniers sont autorisés au sein de la zone (la création de nouveaux sites avec bâtiments agricoles non liés à une exploitation existante étant interdite puisqu'admise sur le reste de la zone agricole).

Il est rappelé que le PLU de 2008 autorisait les constructions à usage agricole sans restriction mais les soumettait à une nécessaire compatibilité avec l'environnement d'un quartier d'habitation. La réglementation du PLU révisé est plus prescriptive mais compatible avec le développement d'une mixité fonctionnelle au sein du bourg et le développement de l'activité agricole plus particulièrement, la création de nouveau siège pouvant être rattachée à une construction existante sans engendrer nécessairement le développement de bâtiment agricole. La réglementation du PLU se limite donc à prendre en compte et permettre le développement de l'existant.

En matière de destination des constructions l'article UA1 est complété pour intégrer les nouvelles destinations et sous destinations définies par la Code de l'Urbanisme, notamment les cinéma, centre de congrès et d'exposition ou entrepôts, qui de par leurs besoins sont par nature irréalisables sur les emprises foncières encore disponibles du centre bourg.

Il a été fait le choix d'interdire l'habitat alternatif tel que les yourtes, roulottes et caravanes et tout autre résidence mobile RML ou véhicule mobile de loisir VML. Ce choix permet de tenir compte du caractère architectural du bourg actuel et de la volonté de maintenir les composantes principales du bâti dans un objectif de ne pas dénaturer le bourg.

Les possibilités de constructions d'annexes isolées ne sont plus limitées (initialement autorisées au sein du PLU de 2008 si elles présentaient une surface au sol inférieure à 15m² et une hauteur inférieure à 3.2m et dans la limite d'une construction annexe par terrain) pour ne pas bloquer les projets d'implantations éventuels. Cette volonté d'assouplir la règle

permet également de tenir compte des besoins de stationnement nouvellement engendrés en cas de densification des tènements (la règle du PLU imposant dorénavant un maximum de trois places contre les deux places initialement prescrites par le PLU de 2008 pour les constructions d'habitat par exemple).

Les exhaussements et affouillements de sols restent admis sous conditions toutefois de respecter une hauteur ou profondeur inférieure à 0.80 mètres par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques, de bassins de rétention ou d'ouvrages d'infrastructure). Cette disposition vise principalement à traduire un objectif de préservation du cadre de vie.

Enfin, les occupations du sol sont assouplies en matière de lotissement à usage d'activité et d'élevages à caractère commercial, ces derniers n'étant plus expressément interdits mais soumis au principe de compatibilité avec la proximité de l'habitat comme indiqué ci-avant.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les caractéristiques morphologiques spécifiques de la zone UA sont reprises dans les articles du règlement, privilégiant un maintien de la forme architecturale actuelle : bâti dense, aux volumétries relativement importantes et s'approchant volontiers de la rue avec des enfilades et ordonnancement de façades à l'alignement des voies.

Conformément au contenu modernisé du Code de l'Urbanisme, ce second volet traite des questions d'implantation, d'emprise, de hauteur, de stationnement et de traitement des aspects et des espaces libres.

L'objectif du PADD permet une diversité de typologie d'habitat afin de maintenir l'équilibre intergénérationnel et d'offrir au bâti existant la possibilité d'évoluer par une réglementation suffisamment ouverte, sans toutefois exposer la Commune à des projets qui ne correspondraient pas au caractère du village. Désormais, certains projets d'agrandissement, de création d'une annexe, d'un abri de jardin ou d'une chambre supplémentaire pour un jeune ou un sénior, devraient se trouver facilités.

Conformément à la législation en vigueur, l'un des objectifs du PLU étant de favoriser le renouvellement et l'urbanisation au sein de la zone déjà bâtie. Dans la lignée du PLU de 2008, le règlement exclut quasiment toute limitation de densité proprement dite : pas de coefficient d'emprise au sol, ni de coefficient d'occupation du sol qui a été supprimé par la loi, ni de pourcentage d'espace libre minimal.

En zone UA, la principale limitation à la densité est volumétrique, mais permet l'accueil de bâtiments à l'échelle du cœur historique de REMILLY-SUR-TILLE.

***

Ainsi le règlement impose une **hauteur** de neuf mètres pour les constructions d'habitation, quatre mètres pour les garages / annexes et dix mètres pour les autres vocations (notamment agricole).

Initialement la hauteur des constructions était limitée à la réalisation de deux niveaux (non compris les combles aménagés au sein desquels n'était autorisé qu'un niveau). Les élus ont fait le choix de retenir une règle de hauteur quantifiée pour lever toute ambiguïté quant à l'interprétation de la hauteur.
Sauf en ce qui concerne les autres constructions pour lesquelles la hauteur initiale de dix mètres est maintenue, les règles de hauteur se trouvent assouplies pour répondre à la volonté de densification des lois Grenelle et ALUR (possibilité de surélever les bâtiments existants par exemple). Cette densification permet toutefois de respecter le patrimoine urbain existant en zone UA en n'engendrant pas un trop grand décalage dans la hauteur des constructions existantes.

L'autre remaniement du PLU révisé concerne le calcul de la règle de hauteur dont le point de référence à prendre en compte est la sablière et non plus le sommet du bâtiment. Cette disposition contribue à l'assouplissement des règles de hauteur susmentionné. Des assouplissements sont également intégrés à la réglementation de façon à permettre le maintien de la cohérence du front bâti en façade de rue. Les nouvelles constructions adossées à des constructions existantes, ou en cas de réhabilitation ou extension, les constructions pourront alors dépasser les règles de hauteur pour s'aligner à la hauteur du bâtiment existant.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables..., ainsi que les constructions, ouvrages, équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront globalement s'exempter des règles de hauteur pour répondre à leurs spécificités propres conformément aux lois Grenelle.

***

En termes de morphologie, l'objectif des règles du PLU révisé est de permettre et renforcer la poursuite de l'image de rue du centre-bourg. Le principe de base offre la possibilité aux constructions de s'implanter dorénavant à **l'alignement du domaine public** sans conditions. En effet, initialement le PLU conditionnait l'implantation en limite à l'existence d'une façade préalablement à l'approbation du PLU ou plus généralement dans le cas d'opération d'ensemble lorsque le parti architectural le justifiait.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement elles doivent respecter un recul minimum de 2 mètres afin de permettre un passage suffisant entre la future construction et sa future clôture s'il y en a une (initialement 5m dans le PLU de 2008) ou être implantées dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

Ces dispositions permettent d'assouplir les prescriptions du PLU de 2008 dans un objectif de densification et de meilleure utilisation de l'espace et de prise en compte des récentes lois Grenelle et ALUR. Les règles traduisent ainsi le souhait de pérenniser les formes urbaines déjà existantes en permettant l'alignement sur rue ou dans le prolongement d'un bâtiment existant. Le règlement permet donc une diversité et une certaine densité par des règles de prospect suffisamment souples.

Afin de protéger les abords de la Tille et de sa ripisylve, l'implantation en limite des zones naturelles localisées à ses abords est interdite, ceci afin de garantir un cadre naturel et préserver les constructions de tout érosion de berges.

Enfin, plus globalement, les règles du PLU pourront être écartées lors de l'instruction. Un recul différent pouvant être imposé par les services instructeurs ou justifié lors des demandes d'autorisation dans le cas de circonstances particulières et notamment en cas de recherche du meilleur ensoleillement. Cette dernière disposition permet la mise en œuvre de construction bioclimatique ou à énergie positive qui doivent répondre à des prescriptions particulières.

***

Concernant **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, le principe d'implantation en limite séparative est maintenu, encourageant la mitoyenneté et permettant par la même de limiter la consommation énergétique des constructions tout en favorisant une certaine densité.

Lorsqu'il existe un recul, ce dernier doit être de deux mètres minimums afin de garantir un recul suffisant pour la sécurité et l'entretien des bâtiments (le passage de quatre mètres initialement imposés par le PLU de 2008 à deux mètres se justifie par la prise en compte de l'objectif de densification des lois Grenelle et ALUR).
Pour tenir compte des configurations étriquées et denses du centre ancien, la présence de bâtiments ne respectant pas ces principes permet de s'affranchir de la règle sous quelques conditions (possibilité de s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant implanté à moins de deux mètres de la limite séparative par exemple). Cette souplesse réglementaire est nécessaire pour permettre au centre-bourg d'évoluer tout en prenant en compte et en favorisant le maintien des fronts bâtis.

Tout comme pour l'implantation en limite de voie ou du domaine public, le règlement prévoit certaines exceptions dans le cadre desquelles des reculs différents pourront être imposés, notamment dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas les reculs précédemment imposés à condition de respecter a minima celui existant et de ne pas accroître de plus de 30% le linéaire sur la limite séparative (et ce afin de préserver les riverains d'un linéaire de bâtiment trop conséquent pouvant restreindre les possibilités d'ensoleillement et être source de conflits de voisinage éventuel).
Les règles en matière d'implantation d'abri de jardin sont également simplifiées, l'implantation est libre sans condition de surface au sol ou d'hauteur (initialement les abris étant exemptés des règles de recul lorsqu'ils présentaient une surface inférieure à 6m² et une hauteur de moins de 3.2 mètres).
A l'inverse toutefois, contrairement au PLU de 2008 l'implantation des piscines est conditionnée à un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives (les dispositions générales précisant que la marge de calcul s'effectue par rapport au bord extérieur de la margelle). Cette volonté permet de limiter les conflits de voisinage.

***

S'agissant de **l'implantation sur une même propriété**, la réglementation est assouplie pour assurer une meilleure gestion économe de l'espace, et ne pas contraindre notamment l'aménagement des espaces interstitiels.

Ainsi, le règlement s'attache à imposer une distance de principe de 4 mètres entre deux constructions à destination d'habitat et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (distance nécessaire pour permettre le passage ou l'entretien des bâtiments).

Les anciennes dispositions du PLU de 2008 imposaient une distance de principe de 4 mètres permettant également, dans le cas où les bâtiments ne seraient pas contigus, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement. Cette disposition est jugée comme étant trop restrictive car elle ne permet pas l'implantation de garages ou d'abris sur de petits tènements. En outre, les conditions relatives au passage du matériel de lutte contre l'incendie ne se justifient pas car les auteurs du PLU arguent que les véhicules de lutte contre l'incendie restent sur la rue lors des interventions.

***

Au niveau de **l'aspect extérieur des constructions**, les prescriptions visent principalement le respect des principales caractéristiques architecturales existantes, telles que réglementées par le PLU de 2008, comme par exemple la pente minimale ou les matériaux de toiture et leur teinte, tout en ouvrant des possibilités d'évolutions, plus particulièrement dans le but de permettre des expressions architecturales résultant en priorité de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale.

Certains assouplissements sont toutefois intégrés au règlement révisé. L'article du règlement énumère un certain nombre de préconisations et d'interdiction ayant vocation à permettre que les nouvelles constructions s'implantent dans le bourg existant sans le dénaturer ou nuire à sa qualité architecturale.

Ainsi, globalement, les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes devant être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

En outre, du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires générales seront possibles lorsqu'elles permettront :

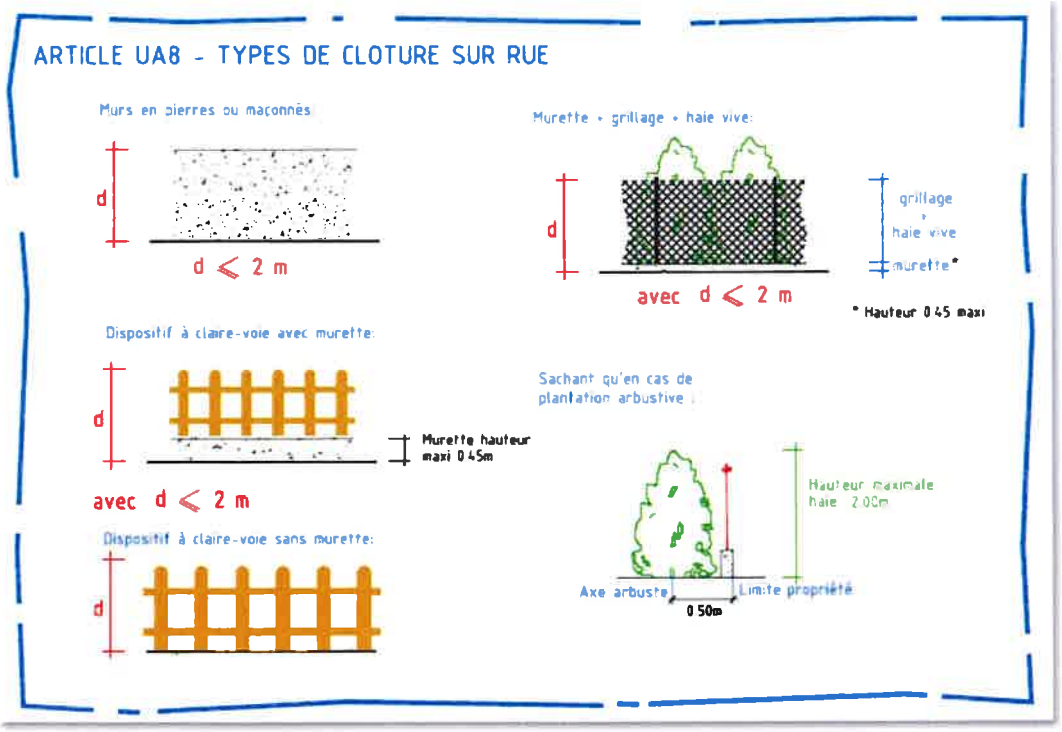
- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Le règlement de la zone UA, admet, pour les seules constructions d'habitat, les toitures terrasses dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment et sous condition qu'elles ne constituent pas un lieu de vie. Les toitures terrasses sont techniquement

favorables pour certains dispositifs respectueux de l'environnement comme les toitures végétales. Ces dispositions permettent également de tenir compte des nouvelles modénatures architecturales lesquelles utilisent de plus en plus les toitures terrasses comme éléments de liaison entre toitures dans le cas de toitures préexistantes ou de toitures décalées dans leurs hauteurs respectives.

Il est précisé que la notion d'accessibilité visée par le règlement est restreinte aux seuls besoins d'entretien de la toiture via une accessibilité normale et sécurisée (échelle de service, une fenêtre et non une porte fenêtre).

S'agissant des prescriptions en matière de clôture, le règlement s'attache à simplifier la règle imposée par le PLU de 2008 en harmonisant la hauteur maximale des clôtures (tant en limite du domaine public qu'en limite séparative) à 2 mètres.
Le PLU n'ayant pas vocation à réglementer la constitution des clôtures en limite séparative (hormis leur hauteur), les prescriptions se trouvent imposées qu'aux seules clôtures sur rue pour lesquelles il est désormais possible de réaliser un mur plein ou un grillage doublé ou non d'une haie vive.



Globalement, le même objectif de qualité du front bâti sur rue s'exprime en permettant des murs de clôture réalisés en pierre ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.

En limite avec les zones A ou N, la composition des clôtures est également assouplie via le passage de l'obligation de faire une haie (PLU de 2008) à l'obligation de réaliser une clôture éventuellement doublée d'une haie ou créée sur un mur bahut de 20 centimètres, et ce afin de tenir compte du caractère naturellement arboré des ripisylves et de l'ouverture des perspectives visuelles sur les terrains agricoles (permettant notamment un meilleur entretien,

les haies ayant tendance à évoluer et grignoter les terres si elles ne sont pas correctement entretenues).

***

En matière de **stationnement**, la volonté est de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale (qu'elles soient publiques ou privées).
Rappelons que la commune n'est pas considérée comme une zone bien desservie en transports en commun au titre du SCOT du Dijonnais.

Les prescriptions réglementaires du PLU de 2008 sont principalement assouplies et simplifiées.
Dans la lignée du PLU de 2008, le règlement impose des normes quantitatives graduelles pour les seules constructions d'habitat. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat (notamment l'agricole), le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Le nombre de place nouvellement exigé en matière d'habitat augmente ainsi corrélativement avec la superficie des constructions d'habitat (par tranches de 50m² de surface de plancher) afin de ne pas pénaliser les petits logements, sachant qu'il ne pourra pas être imposé plus de trois places par logement.

La réglementation de la zone UA précise notamment au regard du caractère architectural de la zone et de la présence de bâtis anciens, qu'en cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Enfin, afin d'assurer le stationnement des vélos dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de diminution des émissions de gaz à effet de serre (orientation du PADD), le règlement impose la création d'espace sécurisé dédié au stationnement des vélos pour les immeubles d'habitations groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés (1 vélo par logement) et pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés (1 vélo pour 50m² de surface de plancher).

Il est précisé qu'imposer la création d'un local vélo pour chaque construction à usage d'habitat n'est pas pertinente au sein de REMILLY-SUR-TILLE. En effet, le territoire n'offre aucun service de proximité (outre les services liés à l'école ou la mairie qui sont accessibles à pieds) et l'offre en matière de transport en commun (pas de gare, une desserte restreinte par le transco) n'offre pas le potentiel nécessaire à l'imposition de telle prescription. En outre, il est coutumier que les porteurs de projet de constructions d'habitat individuel stationnent leur vélo au sein de leur garage, ne nécessitant pas l'imposition d'une prescription supplémentaire qui ne ferait qu'accroître l'emprise des constructions et la surface imperméabilisée sur les tènements.

En matière économique, le parti est pris d'imposer de telles prescriptions aux activités de bureau pour répondre aux obligations du Code de l'Urbanisme (article L.151-30). Comme indiqué ci-avant, et comme il l'a été démontré dans la première partie du rapport, les actifs utilisent en presque majorité leur véhicule pour aller travailler (que ce soit les actifs de REMILLY-SUR-TILLE vers les autres bassins d'emplois, ou les actifs venant travailler sur le territoire). L'offre en matière de transport en commun ne permet pas d'assurer un relais suffisant à l'usage du vélo et engendrerait des contraintes supplémentaires.

***

S'agissant des **espaces libres**, les prescriptions se trouvent assouplies et limitées à l'obligation de maintien ou de remplacement des plantations existantes par des plantations en nombre équivalents, ainsi qu'à l'obligation de dissimulation des citernes de gaz.

Enfin, pour éviter de créer des situations de visibilité, les dépôts devront être invisibles depuis le domaine public. Cette prescription participe notamment à préserver le village et tous les utilisateurs du domaine public (habitants).

L'ensemble de ces prescriptions a pour vocation de maintenir le caractère urbain du village et le cadre de vie du village.

Le Code de l'Urbanisme ne permet pas que le règlement impose un volet paysager obligatoire dans les permis de construire (quelque que soit le projet), aussi cette disposition du PLU de 2008 sera supprimée.

Equipements, réseaux et emplacements réservés :

En matière **d'assainissement des eaux usées**, le règlement prévoit la possibilité de réaliser un dispositif individuel conforme aux normes en vigueur lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou est en capacité insuffisante. Cette formulation est une précaution rédactionnelle pour le cas où en certains endroits des zones urbaines, le réseau d'eaux usées de la Commune soit présent mais insuffisamment dimensionné.

En matière de **gestion des eaux pluviales**, le règlement impose en priorité le recueil et la réutilisation des eaux pluviales avant infiltration sur le terrain. Cette disposition vise à économiser la ressource en eau potable souterraine et à réguler d'une certaine manière les débits d'eau à infiltrer lors des épisodes orageux. En outre, en zone UA les tènements présentent la plupart du temps une très forte imperméabilisation non propice à l'infiltration dans de bonnes conditions de l'eau pluviale.

Des dispositions dérogatoires permettent toutefois de tenir compte des contraintes de certains tènements (impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, absence de réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné ce qui est le cas actuellement car le réseau d'eaux pluviales de la Commune n'accueille que les eaux pluviales issues des espaces publics), dans ce cas un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant rejet du surplus dans le milieu naturel.

Le rejet dans le réseau public est interdit. Cette réglementation est justifiée par le fait que le réseau d'eaux pluviales communal n'a pas pour vocation à collecter les eaux privatives mais uniquement les eaux pluviales issues des emprises publiques des opérations nouvelles, les extensions de réseau doivent pouvoir être greffées sur le réseau existant sans déséquilibrer celui-ci.
La réglementation mise en place permet de s'adapter à l'évolution éventuelle du réseau d'eaux pluviales sur la Commune.
La disposition qui imposait dans l'ancien règlement qu'en cas de projet agricole un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées, pourra être imposé avant tout rejet dans le milieu ou le réseau n'est pas maintenu en raison du fait que la Chambre d'agriculture et la réglementation en vigueur obligent le recueil et le traitement des espaces de vidange et de lavage. De plus, la création de nouveaux sites n'est pas autorisée au sein de la zone.

En outre, afin de préserver les sous-sols de certains risques de pollution le règlement de la zone UA prévoit que les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées, avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100 m² d'un seul tenant.

***

La Commune n'a pas souhaité imposer **d'exigence énergétique ou environnementale** particulière pour les constructions, considérant que les normes actuellement en vigueur telles que la RT 2012 sont déjà suffisamment contraignantes.

De la même manière, la commune n'a pas souhaité imposer de dispositions particulières en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunication étant donné que REMILLY-SUR-TILLE est une commune essentiellement rurale.

La zone « UB » :

La zone « UB » est une zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation caractérisées par une densité moins importante qu'en zone UA et par la prédominance de maisons individuelles.

Il est rappelé à titre liminaire que la zone UB fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de l'École.

La zone UB est en partie concernée par les zones de danger des canalisations de transport de gaz « Artère de Bourgogne » et « Artère du Val-de-Saône ».

La réglementation de la zone UB (ancienne zone UD) s'apparente à celle de la zone UA à quelques différences près exposées ci-après :

- L'affectation des sols et la destination des constructions (articles 1 et 2)
- Les règles d'implantation (articles 3 et 4)

- La hauteur (article 7)

Affectation des sols et destinations des constructions :

Le règlement de la zone UB restreint le champ d'occupation et d'utilisation du sol autorisé au sein de la zone en interdisant les terrains affectés au garage collectif de caravanes. Cette disposition est un héritage du PLU de 2008 que les élus ont souhaité maintenir pour clarifier la règle.

L'objectif de la réglementation de la zone UB est d'accompagner l'évolution de ses quartiers dans leur vocation dominante d'habitat tout en y acceptant les fonctions économiques et de services de proximité compatibles avec la proximité de l'habitat. De même qu'en zone UA, sont admises les constructions et installations liées à une activité agricole sous réserve de s'implanter à proximité du site existant afin de permettre une bonne cohabitation.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

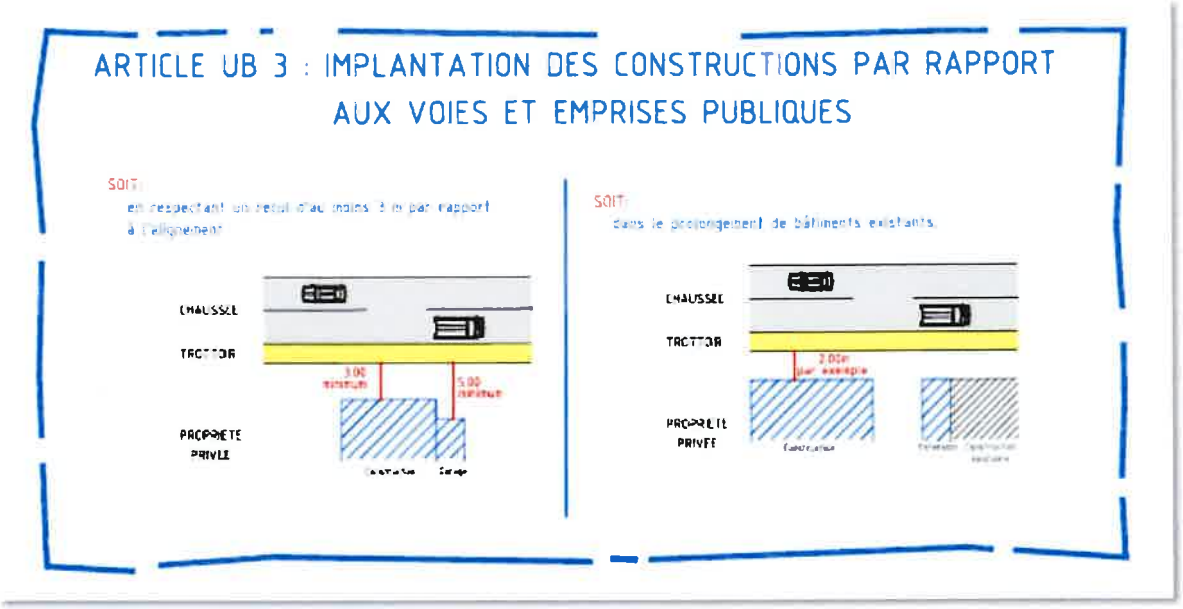
Le PLU de 2008 renvoyait aux dispositions de la zone UA sauf en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Globalement, la réglementation applicable au zones UA et UB est globalement similaire, des prescriptions supplémentaires seront toutefois imposées en zone UB compte tenu du caractère lâche du tissu urbain existant.

***

En termes de typologie, l'objectif est de favoriser l'évolution des tissus existants et le renouvellement urbain, ce qui se traduit par une harmonisation de la règle **d'implantation par rapport à la rue** de manière à favoriser une certaine densité.

En zone UB, plus aérée, le maintien de la typologie pavillonnaire des constructions est préservé puisque les constructions devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Un recul plus important de 5m est également imposé aux constructions destinées au stationnement des véhicules. Ainsi, le recul sera compté par rapport au droit de l'entrée de garage pour permettre les manœuvres nécessaires à l'insertion en toute sécurité des véhicules sur le domaine public. Cette marge de recul peut naturellement être écartée lorsque le pétitionnaire dispose d'une cour d'évolution permettant de telles manœuvres. De telles dispositions pouvaient difficilement trouver application au sein de la zone UA qui présente une densité beaucoup plus forte et qui aurait fortement restreint les possibilités d'évolution du bâti ou de densification des espaces libres de constructions.



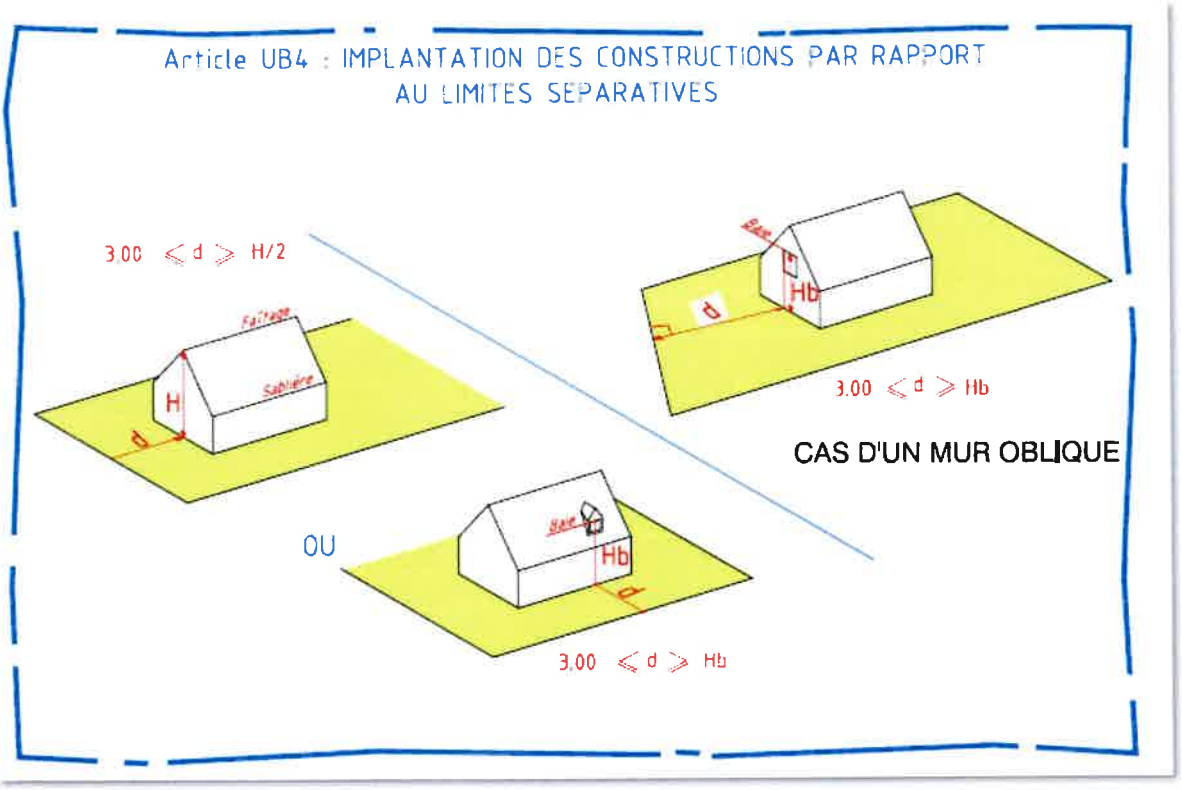
En matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques le règlement rappelle les marges de recul de 10 mètres instituées sur deux propriétés le long de la Rue de Bressey, en limite avec l'école. Ces deux parcelles doivent conserver leur vocation de jardin (anciennes parcelles publiques sur lesquelles des baux de jouissance avaient été actés), aussi des marges de recul graphiques sont instituées pour restreindre la constructibilité à la création d'un seul abri de jardin par tènement.

***

L'implantation en limite séparative est permise par principe sur l'ensemble du bourg toutefois en zone UB le linéaire implanté en limite est encadré (il ne pourra pas dépasser 9m d'un seul tenant ou par multiplication des linéaires de bâtiments en cas de pluralités de ces derniers). Ce choix permet de satisfaire aux règles de limitation de la consommation de l'espace et de densification du tissu urbain existant tout en préservant les riverains d'une grande promiscuité des constructions.

Néanmoins, dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, le règlement prévoit, dans le respect du caractère architectural du bourg, qu'elles doivent être implantées en respectant une marge de recul variant en fonction de la hauteur. Ainsi, la marge sera équivalente à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 3m. La marge de recul est corrélée à la taille du bâtiment pour tenir compte des différentes hauteurs admises, permettant ainsi d'éviter toute promiscuité source de potentiels conflits de voisinage.

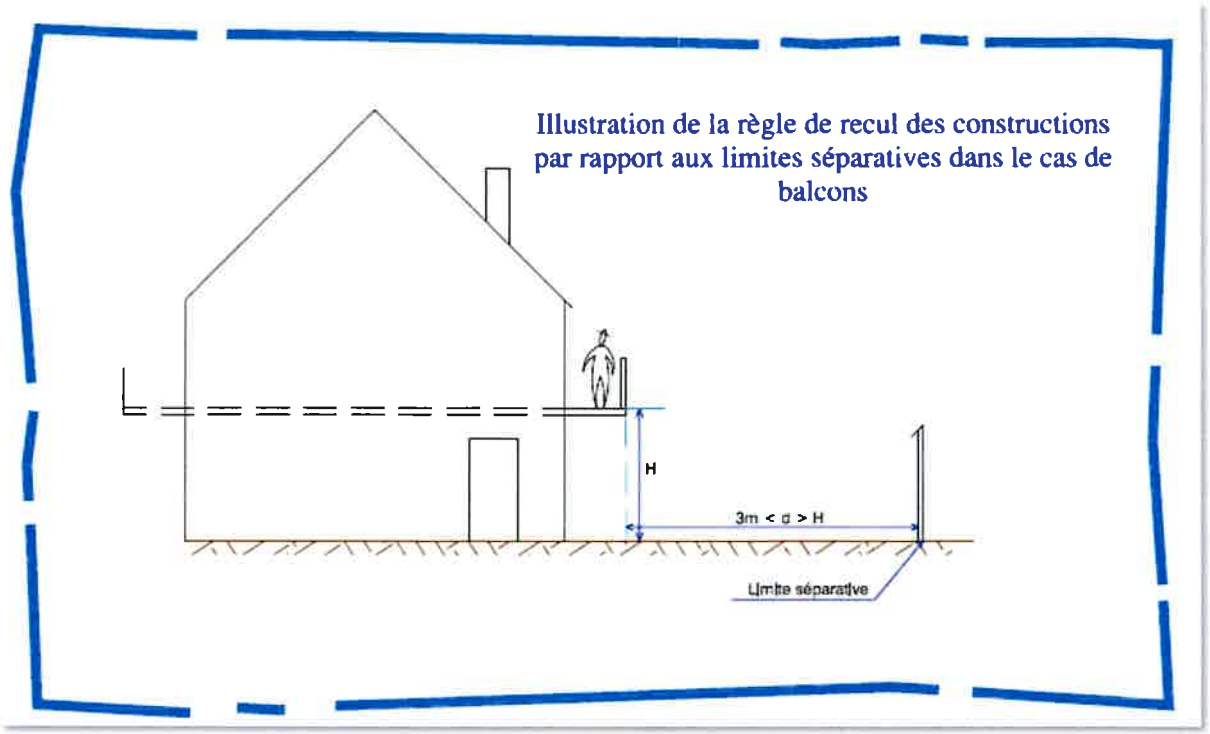
Cet assouplissement assez conséquent de la règle de recul minimal par rapport au voisin ne se fait pas sans l'établissement de "garde-fou" comme il vient d'être vu, visant à s'assurer que l'accroissement de la compacité du village ne se traduise pas par de la promiscuité nuisible aux bonnes relations, au "bien vivre ensemble". C'est la raison pour laquelle il est introduit un recul spécifique au sein de la zone UB en cas de présence de baies créant une vue à l'étage, équivalente a minima à la différence de niveau entre la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative (avec un minimum de 3 mètres).



Il est entendu par "baie avec vue" toute ouverture, fenêtre ou porte, à châssis fixe ou ouvrant, créant une vue sur une propriété riveraine. Donc une baie avec verre dormant ne crée pas de vue, pas plus qu'une ouverture dont la partie basse se situerait à plus de 1.60 m du niveau supérieur du plancher de l'étage accueillant la baie, car dans ce cas la vue, pour beaucoup de gens, ne serait possible qu'en se juchant sur un escabeau par exemple.

Toutefois, l'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, la disposition spécifique ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat. Ainsi, la règle contraignante des baies avec vues, terrasses ou balcon ne s'applique pas si la vue créée donne sur un parc communal, une parcelle classée en zone agricole, ou accueillant un équipement public, un bassin de rétention... la règle s'appliquera par contre si la vue créée donne sur une parcelle peut être encore non bâtie mais qui pourra l'être dans l'avenir avec une destination d'habitat, comme par exemple une "dent creuse" de la zone urbaine.

Les règles d'implantation en limite séparative permettent également d'imposer un recul en cas de réalisation de balcons. Ainsi, l'article UB4 précise que la distance devra tenir compte de la hauteur du balcon (hauteur calculée à partir du niveau fini de plancher de ce dernier) avec un minimum de 3 mètres. Tout comme pour la règle précédente, cette disposition ne s'applique que si le balcon crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.



***

Les dernières dispositions variant par rapport à la zone UA sont celles relatives à la **hauteur des constructions.** Puisque les constructions d'habitat sont limitées à 7m et les autres constructions à 8 mètres.

La hauteur fixée à 7 mètres pour les constructions d'habitation permet la création d'un bâtiment de type R + 1, ce qui respecte le patrimoine urbain existant en zone UB. Cette hauteur est plus petite qu'en zone UA afin de permettre un tissu urbain plus lâche que la zone de centre ancien. Les besoins de développement de la zone UA s'exprimant principalement par des opportunités de réhausse (eu égard à la densité de la zone), alors que la zone UB présente une densité beaucoup moins contraignante permettant une extension de plein pied.

De plus, le règlement de 2008 fixait une hauteur en tout point (faîtage), tandis que les dispositions du présent règlement imposent une limitation de hauteur à la sablière, les hauteurs ont donc été ajustées en conséquence.

La volonté de réduire la hauteur admise pour les autres constructions (de 10 m à 8m) permet de préserver la vocation actuelle d'habitat de la zone sans toutefois restreindre la possibilité de mixités fonctionnelle.

La zone «UF »

La zone « UF » est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques, artisanales, d'équipements et services publics ou collectifs compatibles avec la proximité de l'habitat. Cette zone correspond pour partie à la zone définie dans le PLU de 2008 (confère justification du zonage).

La zone UF ne fait pas l'objet d'orientations spécifiques d'aménagement.

Affectation des sols et destination des constructions :

La pérennité de cette zone passe par la préservation de possibilités foncières dédiées à l'économique et une réglementation adaptée aux typologies de bâti et d'installations requises.

La zone UF accepte les constructions et installations à caractère artisanal, commercial ou à usage d'activités économiques sous réserves qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat. Les auteurs du PLU ne souhaitant pas maintenir la vocation d'habitat sur la zone, l'articulation des articles 1 et 2 est rédigée de telle manière que tout ce qui n'est pas soumis à condition est interdit et ce afin d'éviter une affectation à destination d'habitat ou autres qui priverait des emprises nécessaires au développement des activités.

Les services publics et équipements publics ou d'intérêt collectif sont admis ainsi que les activités de services liés pour lesquels les règles d'implantations et de gabarit sont plus souples pour permettre leur implantation dans les conditions propres à leur fonctionnement.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

S'agissant des règles de gabarit, les modifications apportées aux rédactions telles qu'issues du PLU de 2008 portent principalement sur un allégement rédactionnel. Les règles s'adaptent aux exigences de l'activité économique et maintiennent la hauteur de 10 mètres prévue par l'ancien règlement.

Les règles d'implantation des constructions **par rapport aux voies et emprises publiques** reprennent les dispositions du règlement du PLU de 2008 et imposent pour l'implantation des constructions et installations, un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement. Cette disposition se justifie d'autant que la zone est implantée en entrée de ville, permettant de préserver le caractère rural de cette dernière et d'éviter de multiplier les bâtiments en limite (qui pourraient la dénaturer).

En matière d'implantation des constructions **par rapport aux limites séparatives**, les auteurs du PLU optent pour la rédaction du règlement du PLU de 2008 en autorisant l'implantation des constructions en limite séparative, à condition que toute disposition soit prise en matière de sécurité, notamment par l'établissement de murs coupe-feu, ou en recul de 2 mètres. Ces dispositions permettent de maintenir la cohérence actuelle de la zone et s'appliquent à un nombre restreint de tènements (l'emprise de la zone étant réduite aux constructions existantes). Elle permet donc une certaine optimisation de cette dernière pour répondre à des besoins de développement.

Afin de limiter les problèmes de cohabitation des activités économiques avec la zone d'habitat la marge de recul par rapport aux limites séparatives avec une zone UB est portée à

5 mètres. Cette disposition permet de préserver les riverains de la zone d'une implantation trop proche, parfois source de nuisances (bruit, visuelle).

Une marge de recul de 2m est enfin imposée entre deux constructions implantées sur un même tènement sauf si ces derniers sont contigus pour permettre une meilleure gestion de l'espace et un entretien des bâtiments. Cette disposition constitue également une mesure de sécurité visant à permettre la préservation d'un bâtiment en cas de problème sur le second (incendie notamment).

***

S'agissant des règles de gabarit, celles issues du PLU de 2008 sont maintenues dans leur ensemble. Les constructions devront présenter une hauteur inférieure à 10 mètres. L'obligation de rehausser le niveau supérieur de la dalle du niveau inférieur est maintenue dans le prolongement du risque identifié sur les terres agricoles situées au Nord (en limite avec la Commune d'Arc sur Tille). De même, les niveaux enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

***

Les règles relatives au stationnement sont modulées afin d'être plus adaptées à la vocation de la zone. Ainsi le règlement de la zone UF prévoit que le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations tout en étant assuré en dehors des voies publiques. Il est en outre imposé 3 places de stationnement pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation de locaux ou les extensions de bâtiments existants entrainant la création de plus de 40 m² de surface de plancher. De plus, aucune règle n'est fixée pour l'édification de construction annexe isolée.

A noter qu'en matière de stationnement, le règlement n'impose des règles en matière de stationnement de vélos que pour les bureaux puisque les constructions d'activités sont soumises aux dispositions du Code de la Construction et de l'habitation qui régit déjà la réalisation de ces derniers.

La traduction rédactionnelle des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions a été harmonisée avec le reste du règlement. Elles restent notamment sensiblement les mêmes en matière de toitures, de matériaux et couleurs et ce afin de garantir la cohérence architecturale actuelle de la zone et s'inspirent des prescriptions de la zone UA.

Le règlement du document d'urbanisme de 2008 ne limitait pas la taille des clôtures. Afin de préserver l'entrée de ville et les problèmes de cohabitation éventuels avec les constructions d'habitat riveraines, le règlement révisé réglemente la composition des clôtures périmétrales de la zone (sur le pourtour de la zone UF) en prévoyant que ces dernières (toujours limitées entre 1.5m et 2 m de hauteur) soient constituées de haies vives opaques comportant 30% d'espèces persistantes pour le maintien de son caractère occultant même lors des périodes hivernales.

Equipements, réseaux et emplacements réservés :

En matière **d'assainissement des eaux usées**, le règlement de la zone UF prévoit la possibilité de réaliser un dispositif individuel conforme aux normes en vigueur lorsque le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante.

En matière de **gestion des eaux pluviales**, le règlement de la zone UF impose prioritairement une infiltration sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation. Compte tenu de la vocation de la zone, la préservation des sous-sols de certains risques de pollution impose la réalisation d'un dispositif adapté de recueil et d'épuration des eaux pluviales souillées, avant tout rejet dans le milieu ou le réseau pour toute superficie imperméabilisée de 100 m² ou plus d'un seul tenant.

Il est rappelé que la zone n'est desservie par un réseau d'eau pluviale dimensionné que pour les seuls besoins des ouvrages de voirie, le règlement n'impose donc pas de rejeter les eaux pluviales au sein de ce dernier, imposant un rejet dans le milieu naturel.

La zone « UE »

La zone UE est une zone urbaine nouvellement créée destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif de la Commune.

Affectation des sols et destination des constructions :

Au sein de cette zone sont par principe autorisés les services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils n'entrainent pas de danger, d'inconvénients ou de nuisances graves jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.

La vocation de la zone est ouverte à certaines destinations permettant une diversification des équipements le cas échéant, sont ainsi autorisés les commerces et activités de services hormis les cinémas et commerce de gros, les exhaussements et affouillement de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone d'une hauteur/profondeur inférieure à 0,80 mètres par rapport au terrain naturel, ainsi que les dépôts nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

La réglementation de cette zone se veut relativement souple pour ne pas contraindre le développement des équipements (et inspirée du règlement de la zone UA pour les articles 6, 10, 11, 12, 13 et 14), mais certains garde-fous sont institués pour préserver les riverains de ces zones.

S'agissant des prospects, les élus ont fait le choix de prévoir un recul des constructions d'au moins 2 m par rapport à l'alignement et de permettre une implantation des constructions soit en limite séparative, soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative. Sachant qu'en cas d'implantation en limite séparative, le linéaire de bâtiment implanté en limite ne pourra pas être supérieur à 12 mètres.

De même, les règles de gabarit, et de hauteur principalement, sont circonstanciées à la présence des zones d'habitat, le règlement impose donc une hauteur maximale de 12 mètres, ramenée à 9 mètres pour les constructions d'habitat.

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, l'objectif recherché est que les constructions respectent le caractère et l'intérêt des lieux avoisinant tout en favorisant une démarche de développement durable et de qualité environnementale.

Equipements, réseaux et emplacements réservés :

S'agissant des accès et voirie et de la desserte par les réseaux, les dispositions ont été choisies de manière à respecter la vocation de la zone et permettre une harmonie avec les autres dispositions du règlement.

3.4.2. Les zones à urbaniser « AU »

Constituant des espaces sis dans le prolongement et la continuité immédiate du bâti existant, la zone AU est une zone ouverte à l'urbanisation future de la Commune, principalement affectée à l'habitat.

La zone AU est en partie concernée par les zones de danger des canalisations de transport de gaz « Artère de Bourgogne » et « Artère du Val-de-Saône ».

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone.

Un relai est créé entre le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation afin que certaines règles s'appliquent dans le cadre de la mise en compatibilité (les orientations de densité notamment) et d'autres dans le cadre de la conformité (comme par exemple l'obligation d'aménagement en une ou plusieurs opérations d'ensemble).

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient également les principes d'accessibilité et de desserte véhicule comme piétonne afin de garantir la réalisation d'un schéma de circulation cohérent visant à prévoir les bonnes liaisons inter-quartiers et facilitant les modes de déplacements doux.

Le règlement est très similaire à celui de la zone UB mais diffère sur certains points :

- L'affectation des sols et la destination des constructions (articles 1 et 2)
- Les règles d'implantation (articles 3 et 4)
- La hauteur (article 7)
- L'aspect extérieur et plus particulièrement les prescriptions régissant les toitures (article 8)
- Les espaces libres (article 10)
- Les réseaux (article 12)
- Les performances énergétiques (article 13)
- Les obligations imposées en matière de réseaux (article 14)

***

A vocation principale d'habitat, le règlement de la zone AU permet globalement la même mixité de fonctions qu'en zone urbaine UB, ne sont toutefois pas admises les occupations et utilisations du sol à vocation agricole et ce pour limiter les problèmes de cohabitation éventuels.

L'article 2 du règlement de la zone a également introduit un rappel concernant l'obligation, pour les constructions, de s'intégrer dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les **règles de recul par rapport à la rue** sont les mêmes que pour la zone UB, sauf qu'elles ne prévoient pas les exceptions relatives aux constructions existantes et aux constructions agricoles, la zone AU ne recensant aucune construction à ce jour.

Par rapport aux **règles relatives aux limites séparatives**, le règlement du PLU est complété pour autoriser une implantation sur deux limites séparatives opposées lors de la réalisation de logements groupés ou en bande. Cette disposition participe à l'objectif de diversité d'habitat et encourage la mixité sociale.

La **règle de hauteur** diffère de celles prévues pour la zone UB, afin de tenir compte des besoins d'hauteur des bâtiments d'habitat intermédiaire (elle permet notamment une compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation mises en œuvre notamment sur la zone « Route de Cessey »). Le règlement prévoit ainsi une hauteur ne pouvant excéder 7 mètres pour l'habitat pavillonnaire et toutes autres constructions, puis 9 mètres pour l'habitat intermédiaire.
La hauteur des autres constructions, portée à 8 mètres au sein de la zone UB est limitée à 7 mètres au sein de la zone AU (hauteur des constructions d'habitat) ceci afin d'harmoniser la règle de hauteur sur l'ensemble des zones (l'aménagement partant d'une page blanche il est jugé plus appréciable d'imposer une règle de hauteur commune pour favoriser une meilleure intégration des constructions dans leur environnement immédiat).

En ce qui concerne **l'aspect extérieur** des constructions, le règlement est simplifié et ne dispose pas de prescription en matière de réfection des clôtures existantes.

L'article AU10 relatif aux **espaces libres et plantations** et espaces boisés classés est remanié. L'obligation de maintien et de remplacement des plantations est supprimée (les zones n'étant

pas boisées et une telle disposition pouvant aller à l'encontre d'un projet d'aménagement efficace).
En outre, il dispose notamment que toute opération d'aménagement d'ensemble devra présenter un minimum de 10% d'espaces libres et de plantation, dont 5% d'espaces verts non imperméabilisés (les espaces en attente n'étant pas pris en compte dans le calcul de ce pourcentage). Cette disposition permet de garantir la réalisation de tels espaces dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

L'article relatif aux **eaux pluviales** est complété pour tenir compte du fait que la zone AU s'aménagera par le biais d'opérations d'ensemble. Aussi, le règlement distingue les eaux pluviales propres des eaux pluviales souillées issues des voiries de l'opération notamment. Pour ces dernières il est prévu que des dispositifs de recueil et d'épuration soient institués pour toute zone imperméabilisée de plus de 200m² d'un seul tenant.

Le principe de base diffère des autres zones urbaines puisque le règlement impose que les eaux pluviales propres soient prioritairement recueillies et réutilisées avant infiltration. Cette disposition vise à économiser la ressource en eau potable souterraine et à réguler d'une certaine manière les débits d'eau à infiltrer lors des épisodes orageux.
Des dispositions dérogatoires permettent toutefois de tenir compte des contraintes de certains tènements (impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable), dans ce cas un dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet pourra être imposé avant rejet du surplus dans le milieu naturel.

L'aménagement de la zone AU étant soumis à l'obligation de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble, le règlement prévoit que le raccordement des eaux pluviales des espaces collectifs (telles que voies imperméables circulées nouvelles) puisse être imposé lorsqu'un réseau d'eau pluviale suffisamment dimensionné est présent. Il est précisé toutefois qu'une limitation du débit et un traitement des eaux puisse être imposés à la charge exclusive du propriétaire.
Dans le cas contraire, les aménageurs doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des espaces collectifs d'une opération telles que celles des voies imperméables circulées nouvelles en respectant la réglementation existante.

Le règlement tient également compte de la présence éventuelle d'un réseau d'eau pluviale avec obligation de raccordement pour les eaux pluviales des espaces collectifs des opérations.

En ce qui concerne les obligations imposées en matière de **performances énergétiques** et environnementales, les auteurs du PLU ont fait le choix de mettre en place un nouvel outil proposé par le Code de l'Urbanisme permettant une dérogation encadrée pour les constructions écoresponsables. Ainsi le règlement de la zone AU prévoit en ce sens qu'au sein des secteurs identifiés sur les plans de zonage, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à charge positive, un dépassement des règles relatives à la hauteur est autorisé dans la limite de 30%.

S'agissant des obligations imposées en matière **d'infrastructures et réseaux**, le règlement prévoit que l'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre

optique, conformément à l'orientation n°29 du PADD visant à permettre le développement des communications numériques porté par les autorités compétentes.

3.4.3. Les zones agricoles « A »

La zone A regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, c'est-à-dire les terres agricoles et les installations et exploitations agricoles autres que celles présentes au sein du centre-bourg.

La zone A est en partie concernée par les zones de danger des canalisations de transport de gaz « Artère de Bourgogne » et « Artère du Val-de-Saône ». Elle ne fait pas l'objet d'orientation spécifique d'aménagement.

Affectation des sols et destinations des constructions :

La zone A comprend un secteur particulier Anc inconstructible en raison du caractère potentiellement inondable des terres agricoles (pour le secteur au Nord de la Commune) et de la volonté de préserver le périmètre éloigné du puit de captage (pour les secteurs au Sud). Au sein de ce secteur les élus ont en conséquence fait le choix d'interdire toute construction ou installation sauf celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et qu'elles respectent le caractère du site.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le champ des occupations admises au sein de la zone a été étendu au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisations de matériel agricole agrées.

Contrairement aux principales zones urbaines l'articulation des articles 1 et 2 se veut limitative, en d'autres termes tout ce qui n'est pas expressément soumis à conditions est interdit, sauf plus globalement les occupations liées à l'activité agricole telles que précisées ci-avant.

Le règlement de la zone A autorise, sous réserve d'être compatibles avec l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone, cela ayant notamment pour but d'éviter des modelages de terrains inesthétiques, ou encore le détournement de terres agricoles à des fins commerciales pour louer ou vendre des espaces de dépôt de terres ou autres matériaux par exemple. Le règlement de la zone autorise également les équipements publics et installations de services publics compatibles avec la protection des terres agricoles et les habitations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

Pour répondre aux orientations du PADD, les habitations sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole et non plus lorsqu'elles y sont simplement liées. En outre, pour répondre aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la vocation forestière n'est plus autorisée au sein de la zone agricole, elle le sera dans la zone naturelle.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement / gestion des eaux pluviales, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition (qui vaut pour l'ensemble des zones), de même que les aménagements provisoires liés à des manifestations sportives ponctuelles, régulièrement autorisées au titre de règlementations indépendantes du PLU.

De plus, la zone agricole accueille des constructions isolées ayant une vocation d'habitat associée ou non à une exploitation agricole sur des sites qu'il n'est pas prévu d'urbaniser dans le PADD. Pour cette raison et parce que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) que nous verrons par la suite, doivent rester exceptionnels, ces quelques constructions isolées font l'objet des repérages prévus par les articles L.151-11 alinéa 2 et L.151-12 du Code de l'urbanisme. En effet, depuis les récentes évolutions législatives, seules peuvent faire l'objet d'un changement de destination les constructions sises en zone Naturelle ou Agricole qui auront été préalablement repérées.

Ainsi le règlement de la zone A comporte une mention spécifique concernant les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, En autorisant les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de surface de plancher par construction principale d'habitation et sous la condition d'être implantées dans la zone délimitée au plan graphique (sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes). Le règlement autorise également le changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage, sachant qu'en cas de changement de destination, la nouvelle destination doit répondre aux occupations admises au sein de la zone.
Cela permet d'éviter la friche bâtie et de pérenniser le patrimoine qui peut ainsi évoluer même en dehors d'une stricte vocation agricole, et ce conformément à l'orientation n°11 du PADD, tout en garantissant un développement modéré des sites existants afin de ne pas augmenter les effets de mitages engendrés.

Enfin, le règlement permet de tenir compte des différentes législations en autorisant expressément les bâtiments, stockage, dépôts et activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Ces destinations sont toutefois admises sous réserve de s'implanter à proximité des bâtiments agricoles.

Ces autres types de destination autres qu'agricoles sont éventuellement possibles au sein de la zone agricole constructible du moment qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole qui peut trouver son prolongement dans des activités de vente de produit, gîte, accueil touristique, entretien de matériel... Pour ces destinations autres qu'agricole, leur nécessité et leur lien avec l'activité agricole s'apprécie au cas par cas et s'analyse au regard de la jurisprudence globalement assez stricte : A titre d'exemple citons notamment :

- *La Cour d'appel de Bordeaux a jugé dans un arrêt du 19/03/2009 qu'il n'était pas possible d'autoriser l'affectation de près de la moitié de la surface d'un hangar agricole au stationnement des véhicules utilisés pour les besoins d'une société inscrite au registre du commerce et des sociétés comme entreprise de transports et de travaux publics. La circonstance que l'entreprise en cause exploitait de manière annexe une activité de transport de céréales lors des récoltes et réalisait des travaux d'assainissement des terres et de curage de fossés n'a pas été considérée suffisante pour permettre de qualifier le projet de « construction liée et nécessaire à l'activité agricole ».*
- *Par contre, l'élevage des chevaux est réputé activité agricole en application de l'article L. 311-1 du Code rural (CAA Marseille, 23 oct. 2009, n° 08MA00409 , préfet Vaucluse : Études foncières janv.-févr. 2010, p. 48).*
- *La production et le conditionnement du miel sont des activités agricoles (CE, 6 mars 2000, Cne Thones).*

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les règles sont suffisamment souples pour permettre l'exercice de l'activité agricole. Il en est de même des règles d'aspect extérieur et de stationnement.

L'article A6 précise que les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme doivent être réalisées à l'intérieure de la zone d'implantation figurant au document graphique.

Le règlement de la zone A limite la **hauteur** des constructions à 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, à 3,5 mètres pour les annexes des bâtiments d'habitat existants à la date d'approbation du PLU et à 12 mètres pour les autres constructions. Pour les constructions agricoles la hauteur est supérieure à celles des constructions d'habitation autorisées afin de s'adapter aux contraintes techniques de gabarits des engins notamment.

Contrairement aux dispositions générales du PLU, la règle de hauteur de la zone A se calcule en tout point du bâtiment et ce afin de préserver les perspectives visuelles sur les terres agricoles et favoriser l'intégration des futures constructions dans leur environnement proche. En outre la limitation à 7mètres au faîtage pour les constructions d'habitat permet de limiter les bâtiments à 1 niveau, préservant la vocation initiale de la zone.

Enfin, les élus ont fait le choix de permettre que la hauteur soit supérieure en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui dépasseraient déjà le plafond réglementaire, la hauteur de référence étant celle de la construction existante.

***

S'agissant des **prospects**, les auteurs du PLU ont fait le choix de reprendre la disposition du règlement du PLU de 2008 selon laquelle les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (disposition facilitée de par l'emprise des tènements en zone agricole).

Ils ont opté pour une marge de recul plus souple pour les annexes et extensions des constructions d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU afin de répondre aux configurations des bâtiments et de ne pas empêcher leur développement. Ainsi le recul retenu est porté à 4 mètres pour ces annexes et extensions, dans la limite de l'emprise identifiée au plan de zonage.

Des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général sans restriction d'emprise (contrairement aux dispositions générales où ces derniers peuvent déroger par principe lorsqu'il portent sur une emprise inférieure à 20m²), ainsi qu'en cas de circonstances particulières pour des motifs de sécurité ou pour les extensions et annexes des constructions d'habitat qui ne respectent pas le recul imposé par rapport à l'alignement. Dans cette hypothèse les extensions ou annexes accolées sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante, ce qui permet de tenir compte de l'implantation en limite des bâtiments de la ferme sise au Sud du territoire.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux **limites séparatives**, le règlement reprend également les dispositions du règlement du PLU de 2008 en ce qu'il prévoit notamment que les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres, la marge de recul étant portée à 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés classés indiqués au plan et ce afin de préserver les lisières et les espaces de continuités écologiques qu'elles engendrent.

***

S'agissant du **stationnement**, la volonté est, comme en zone urbaine, et conformément aux dispositions que prévoyait le règlement du PLU de 2008, de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale. Les dispositions du règlement de 2008 ont été complétées pour une harmonisation de la règle applicable sur l'ensemble du territoire. En outre, le règlement est complété pour imposer des places de stationnement spécifiques relatives au fait que le règlement de la zone agricole autorise les constructions d'habitat nécessaires à l'activité agricole ainsi que les extensions de bâtiments ayant une vocation d'habitat.

Il est ainsi exigé pour les constructions d'habitat nouvelles ou issues d'un changement de destination, au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Les extensions de constructions d'habitat existantes étant admises au sein de la zone, le règlement prévoit naturellement des dispositions permettant d'imposer des places de stationnement en fonction de l'emprise de l'extension pour éviter la multiplication de ces derniers et un détournement de la règle relative au stationnement. Ainsi il sera exigé une place de stationnement supplémentaire lorsque l'extension porte sur une emprise de plus de 30 m². Toutefois pour éviter d'imposer un nombre de place trop conséquent, le règlement limite le nombre de place total imposé à chaque logement à 3 places de stationnement.

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison…). Ces dispositions permettent de ne pas quantifier le nombre de place de stationnement pour les activités agricoles principalement qui devront justifier du nombre de places créées lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme.

Tout comme pour les zones urbaines, le règlement de la zone A impose la réalisation d'un local vélo sécurisé pour les bureaux (admissibles au sein de la zone lorsqu'ils constituent une activité annexe à l'activité agricole) constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés. De telles dispositions permettent de tenir compte du champ d'occupation de la zone, lequel n'autorise la création de logement que s'il est lié à l'activité agricole, réduisant de facto la possibilité de réaliser des logements d'habitation.

***

S'agissant des règles relatives à **l'aspect extérieur**, les dispositions sont harmonisées sur la base des dispositions de la zone urbaine UA.

Toutefois afin de préserver le patrimoine faunistique et floristique présent sur le territoire de la Commune et pour maintenir les corridors écologiques identifiées, le règlement des zones A et N prévoit en sus que les clôtures devront permettre le passage de la faune sauvage sauf impératif technique à justifier (restreindre le franchissement des animaux pour protéger les récoltes). Cela permet de contribuer à l'effort de prise en compte et de préservation des corridors conformément à l'orientation n°15 du PADD.

***

Pour des raisons de **protection paysagère**, le règlement impose certaines caractéristiques participant à la bonne intégration des constructions dans le paysage environnant. Ainsi l'article 10 impose un entretien et aménagement des espaces libres et des abords des bâtiments d'exploitation non soumis à la circulation ou au stockage. Ces exemptions permettent de tenir compte des contraintes propres des sites agricoles qui pour leur besoin de fonctionnement nécessitent des emprises de chaussées parfois conséquente.

Equipements, réseaux et emplacements réservés :

La réglementation applicable à la zone A permet également de préserver les sous-sols de certains risques de pollutions. En effet, elle reprend les dispositions du règlement de 2008 qui prévoit que toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut, de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis.

Le règlement impose toutefois un garde-fou interdisant l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales.

De plus, les dispositions relatives aux eaux pluviales prévues dans le règlement de 2008 sont reprises et complétées afin d'harmoniser les dispositions du règlement. Ainsi les eaux pluviales doivent être recueillies en priorité puis infiltrées sur le terrain autant que possible.

Ce petit bémol permet de tenir compte du fait que les emprises agricoles (parfois largement imperméabilisées) ne peuvent retenir l'ensemble des eaux pluviales, un effort doit toutefois être fait de la part des porteurs de projet pour démontrer qu'ils ont cherché à infiltrer à la source les eaux pluviales le plus possible. La volonté d'imposer un recueil préalable répond aux mêmes exigences qu'en zone urbaine, préservation de la ressource en eau et limitation des prélèvements dans les milieux naturels pour les besoins d'arrosage ou d'entretien du matériel agricole notamment.

Aussi, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol, le surplus non infiltré devra être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire pour éviter d'engorger ce dernier le cas échéant. Une troisième disposition permet de pallier l'absence de réseau public d'eaux pluviales ou d'un dimensionnement insuffisant. Dans ce cas il sera imposé si nécessaire un dispositif de limitation de débit avant rejet dans le milieu naturel.

De plus sur l'ensemble de la zone, et contrairement aux autres zones (sauf la zone naturelle) l'enfouissement des réseaux secs est recommandé en cohérence avec l'objectif de protection du patrimoine paysager du PADD.
Cette volonté de ne pas imposer l'enfouissement permet de préserver toute atteinte au caractère esthétique ou environnemental des sites, sauf en dehors des espaces protégés où la réglementation reste applicable, tout en n'imposant pas de façon systématique le cout financier d'un enfouissement lorsque les motifs ci-avant exposés ne sont pas justifiés (et permettant ainsi l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel).

En effet, en tout état de cause, même en l'absence de disposition spécifique inscrite dans le PLU, le maire, peut au titre de la permission de voirie, refuser l'autorisation d'implanter des ouvrages supportant une ligne aérienne de réseau public de distribution d'électricité (comprenant également les télécommunications) dès lors qu'elle serait susceptible de compromettre la réalisation d'un plan d'enfouissement des réseaux et donc de porter atteinte à la préservation du cadre de vie.

3.4.4. Les zones naturelles « N »

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comporte un secteur particulier « Nc », qui correspond à un secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) prévu à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, à vocation d'activités et de loisirs admettant une réglementation adaptée pour assurer notamment la pérennité et le développement de la cabane de chasse existante.

La zone N est en partie concernée par les zones de danger des canalisations de transport de gaz « Artère de Bourgogne » et « Artère du Val-de-Saône ».

La zone N ne fait pas l'objet d'orientations spécifiques d'aménagement.

Affectation des sols et destination des constructions :

La zone N est une zone de protection stricte dont la réglementation participe à la préservation des massifs forestiers et milieux naturels (conformément à l'orientation n°14 du PADD) en limitant l'impact de la constructibilité à la vocation forestière, aux services publics ou d'intérêt collectif et aux affouillements et exhaussements liés, ce qui correspond aux objectifs du PADD et en particulier à l'objectif n°14 relatif à la protection des milieux naturels.

Les élus n'ont pas souhaité maintenir la possibilité de réaliser des constructions liées aux activités cynégétiques et des abris d'animaux de pré sur l'ensemble de la zone. En effet, cela permet au règlement de rester cohérent avec les orientations du PADD notamment relatives à la protection des terres naturelles en ne permettant pas l'implantation de ces constructions sur tout le territoire naturel (et en réservant les activités de loisirs au seul secteur Nc).

A noter globalement que le PLU révisé ne fait plus référence aux installations liées au traitement des eaux usées, ces dernières étant qualifiées d'équipements de services public ou d'intérêt collectif admis au sein de la zone.

Le règlement de la zone naturelle permet également de tenir compte de la seule construction d'habitat existante implantée entre le Bief et la Tille. Cette construction repérée sur le plan graphique répond à une volonté de permettre la pérennité et le développement du site à travers la possibilité de réaliser des annexes et extensions. Pour ne pas dénaturer complétement les lieux, ces dernières sont encadrées pour éviter la multiplication de bâtiments et un détournement de la règle. Le règlement prévoit ainsi que les extensions ou annexes de bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher par construction principale d'habitation et sous condition d'être implantées dans la zone délimitée au plan graphique. Il autorise, de plus, la réhabilitation des constructions existantes avant l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer leur destination.

L'article N6 rappelle que les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes.
Il précise également que les dépôts et zones de stockage sont limités à 30% de la superficie de l'unité foncière au sein de laquelle ils sont implantés.

***

Dans le secteur particulier « Nc », sont seules autorisées les constructions, installations ou extensions à destination d'activités et de loisirs (notamment cynégétiques) sous réserve qu'elles respectent le caractère du site. Les limitations des droits à bâtir visant à garantir l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du

caractère naturel de la zone, relèvent principalement du règlement graphique qui définit la limite de constructibilité à proximité du bâtiment existant. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol qui ne pourrait être pertinent eu égard à la volonté des élus de permettre à ce bâti existant de se développer dans une emprise de STECAL restreinte. La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres.
La constructibilité de ce STECAL est donc bien encadrée, tout en permettant des possibilités d'évolutions et de développement pour le site en place.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Globalement le règlement du PLU révisé s'inspire du règlement du PLU de 2008 avec toutefois quelques adaptations liées à la modification du champ des occupations admises.

Le règlement de la zone N prévoit une **hauteur** maximale autorisée de 6,5 mètres pour les constructions d'habitat et de 3,2 mètres pour les annexes des constructions d'habitat. Ces hauteurs découlent du constat des hauteurs existantes. En effet, seule une construction d'habitat est recensée en zone naturelle, la construction était initialement inscrite en zone Ncm, les élus ont fait le choix de maintenir les dispositions qui étaient prévues.
La hauteur des autres constructions est quant à elle limitée à 5 mètres, le règlement imposait initialement une hauteur de 6 mètres au faîtage, les élus ont fait le choix de retenir une équivalence à 5 mètres pour tenir compte d'un calcul à la sablière dans le présent règlement.

Le règlement prévoit des exceptions à ces limitations de hauteurs. Ainsi, dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant. De plus, il est prévu que les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Contrairement au PLU de 2008 le règlement ne limite plus la hauteur en limite séparative. Cet assouplissement réglementaire vient du fait principalement que le champ des occupations a été restreint, limitant tout problème de promiscuité éventuel.

***

En termes de **prospect**, les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement ou dans le prolongement des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU. Le règlement prévoit toutefois un recul moindre de 2 mètres dans le secteur Nc pour tenir compte de l'emprise restreinte du secteur et éviter ainsi de bloquer tout projet éventuel.

***

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement prévoit que les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant une marge de recul d'au moins 4 mètres.

De plus, le règlement interdit la création d'ouverture dans un mur de construction implanté en limite séparative, créant jour ou vue. En effet, le but est d'éviter le phénomène de "premier arrivé, premier servi" car lorsque des ouvertures créant des jours sont réalisées en

limite séparative, même s'il n'y a pas de vue, cela ôte au riverain la possibilité de construire librement lui aussi en limite séparative, sans risquer un conflit avec son voisin qu'il va priver de jour.

***

En matière de **stationnement**, le règlement de la zone N prévoit que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Précision est faite quant au nombre. Sans imposer de norme quantifiée (difficilement appréhendables), le règlement impose que le nombre de places de stationnement soit estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
Ces dispositions permettent de renforcer la volonté des auteurs du PLU de ne pas autoriser le stationnement sur les voies publiques (ce dernier devant être prévu au sein des opérations).
Aucune norme n'est imposée en matière de stationnement de vélo car la zone naturelle est relativement éloignée du centre bourg et son champ d'occupation restreint très limitativement les occupations admises.

***

Les autres dispositions du PLU s'apparentent à celles de la zone agricole notamment en matière d'espace libre et d'aspect des constructions.

3.5. LES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ANCIEN PLU DE 2008

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, en cas de modification ou de révision du PLU, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Sur le fond, le nouveau PLU est la mise en œuvre du PLU de 2008 avec des modifications induites par la mise en compatibilité avec les lois Grenelles, ALUR et par les dispositions propres au contenu modernisé des Plans Locaux d'Urbanisme.

Les principaux changements peuvent se résumer ainsi :

- Création de zone à urbaniser
- Création, ajustement ou suppression d'emplacement réservé
- Création de secteurs inconstructibles en zone agricole et d'un secteur de loisir en zone naturelle
- Réduction de la zone de développement au Sud du bourg
- Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A
- Définition des secteurs d'extension et d'annexes des constructions d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU
- Création d'orientations d'aménagement et de programmation sur les principales zones de développement

La plupart de ces changements sont liées directement ou indirectement à l'intégration des principes de gestion plus économe des sols du Grenelle et de la loi ALUR.

Enfin, le PLU intègre les derniers documents nationaux ou locaux voués à la protection de l'environnement tels que les Trames Vertes et Bleues.

La liste plus détaillée des modifications apportées à l'ancien PLU de 2008 est la suivante. Chaque modification est traitée par un exposé bref de son objet et des illustrations graphiques. Pour l'opposabilité des illustrations, il est précisé que seuls les documents graphiques de zonage du PLU font foi.

Le Plan Local d'Urbanisme opposable préalablement avant la présente révision générale était celui approuvé par délibération du 22 février 2008.

Sont expliqués dans les différents paragraphes ci-après :
- Les changements apportés aux plans de zonage,
- La suppression ou la création d'emplacements réservés.

3.5.1. Les modifications du zonage

Modification du tableau des superficies

1 – Répartition des zones du Plan Local d'Urbanisme

Zones	Superficie absolue	Superficie relative
U	50,5 ha	5,1 %
1AU	4,7 ha	0,5 %
2AU	3,7 ha	0,4 %
A	617,0 ha	63,0 %
N	304,1 ha	31,0 %
TOTAL	**980 ha**	**100 %**

Extrait du rapport de présentation du PLU de 2008

ZONES	SURFACES (hectares)		Variation
	Issues du PLU de 2008	Issues du PLU révisé	
ZONES URBAINES	*50.5 Ha*	55.82 Ha	*+5.32 Ha*
ZONES A URBANISER	*8.4 Ha*	4.74 Ha	*- 3.66 Ha*
ZONES AGRICOLES	*617.0 Ha*	633.3 Ha	*+ 16.3 Ha*
ZONES NATURELLES	*304.1 Ha*	277.93 Ha	*-26.17 Ha*
TOTAL	980 Ha	971.82 Ha	*-8.18 Ha*
Espace boisé classé	*208 Ha*	9.64 Ha	*-198.36 Ha*

Le tableau des superficies est allégé et modifié pour tenir compte de l'évolution du tracé des zones entre le PLU de 2008 et le PLU révisé (modifications graphiques ci-après résumées et changement de dénomination de zone). Les données graphiques sont celles issues du tableau des superficies du PLU approuvé de 2008.

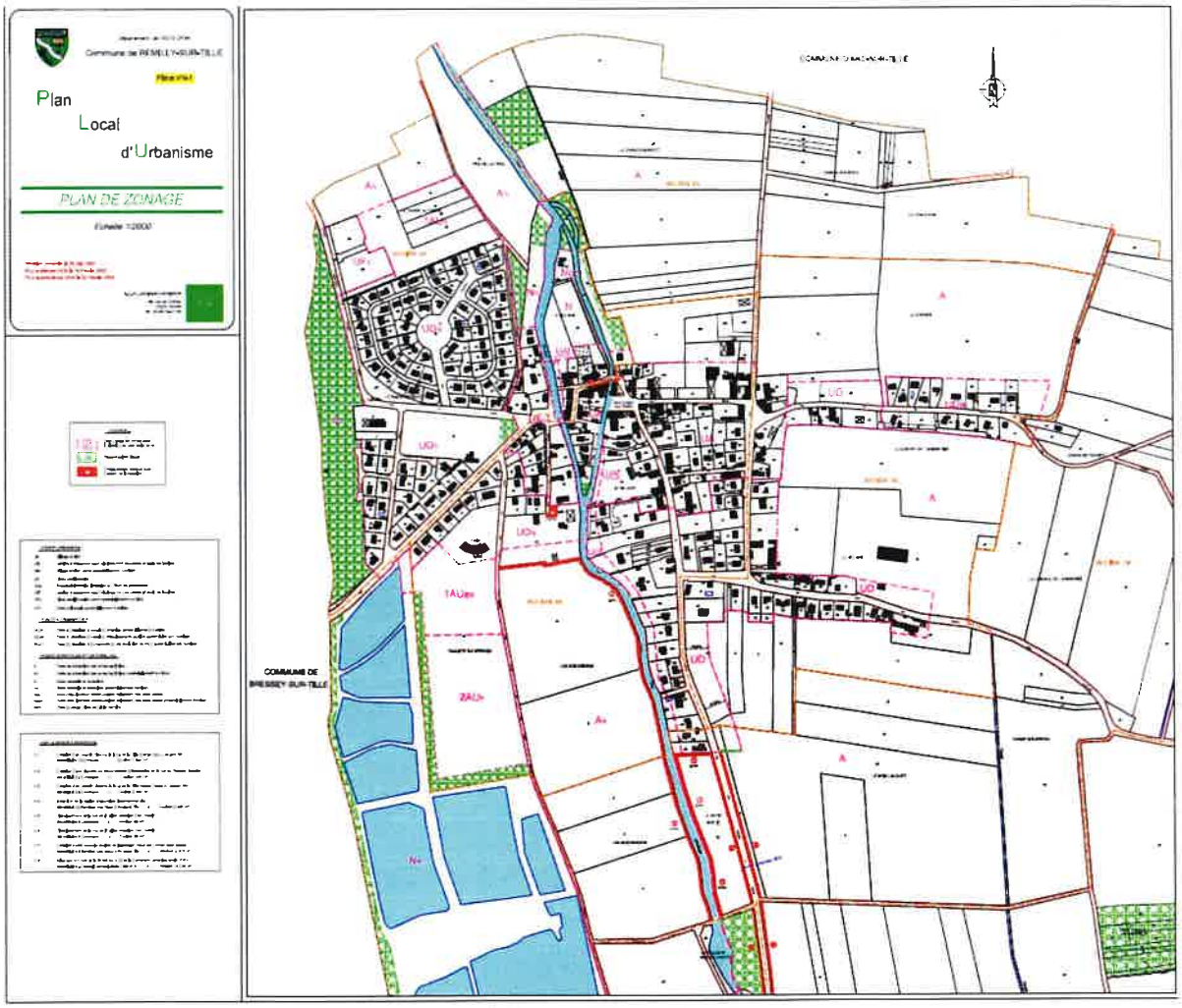
Le tableau permet de compléter celui présenté dans le rapport en précisant la variation de zone entre les deux documents. La différence de surface entre les deux tableaux (2008 et 2017) vient du système d'information utilisé, des données géoréférencées de base, ainsi que du mode de calcul. Le système cadastral ayant servi de base au PLU de 2017 indique une surface communale approximative de 973 Ha, les surfaces du tableau telles qu'issues du PLU de 2017 s'en rapprochant le plus.

ZONES	Superficies relatives

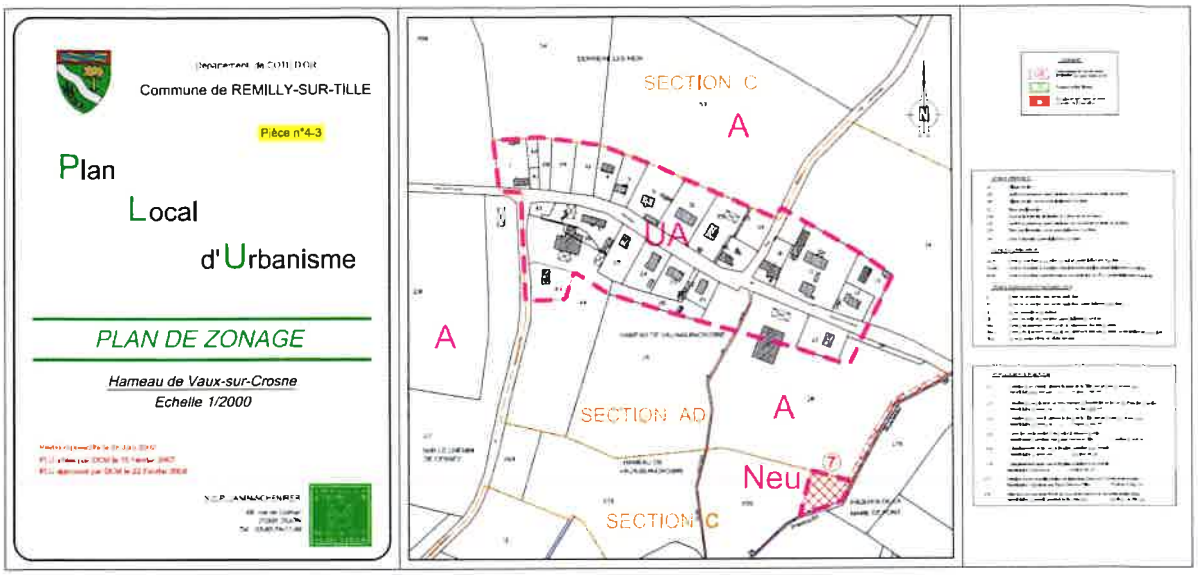
	Issues du PLU de 2008	Issues du PLU révisé
ZONES URBAINES	*5.1%*	5.7%
ZONES A URBANISER	*0.9%*	0.4%
ZONES AGRICOLES	*36%*	65.2%
ZONES NATURELLES	*31%*	28.7%
TOTAL	100%	100%

Les modifications apportées au tableau des superficies sont exposées ci-après zones après zones.

Modification du tracé des zones urbaines



Plan au 1/2000 du PLU de 2008 (bourg)

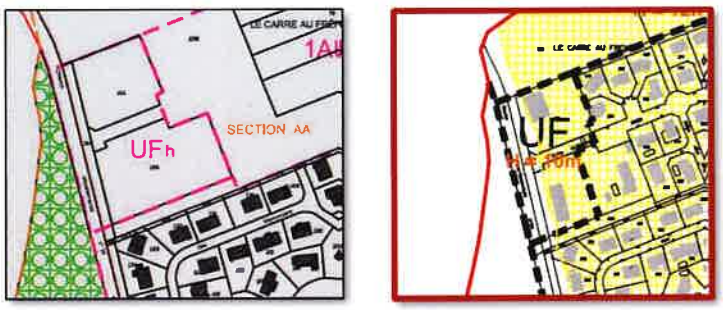


Plan au 1/2000 du PLU de 2008 (hameau)

Les modifications apportées à la zone urbaine portent sur les points suivants :

- Diminution de la zone UFh

Le PLU révisé a permis de faire évoluer le zonage de la zone UFh. A titre liminaire, le PLU révisé n'indice plus la zone d'un « h », de plus le tracé de la zone est réduit afin d'écarter le pavillon réalisé au sein de la zone et de l'intégrer au sein de la zone UB.



Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

En effet, la volonté des auteurs du PLU est de maintenir une zone purement artisanale où la mixité de fonction (économie, habitat) est désormais interdite.

Le tracé de la zone permet ainsi d'exclure le pavillon et ses annexes tout en maintenant une bande tampon de 10 mètres nécessaire à la diminution des nuisances engendrées par les constructions de la zone UF et pour permettre le développement modéré des constructions en zone UB. Le tracé permet également de conserver l'accessibilité de la construction d'habitat.

- Suppression des zones de jardins (UAj, UDj)

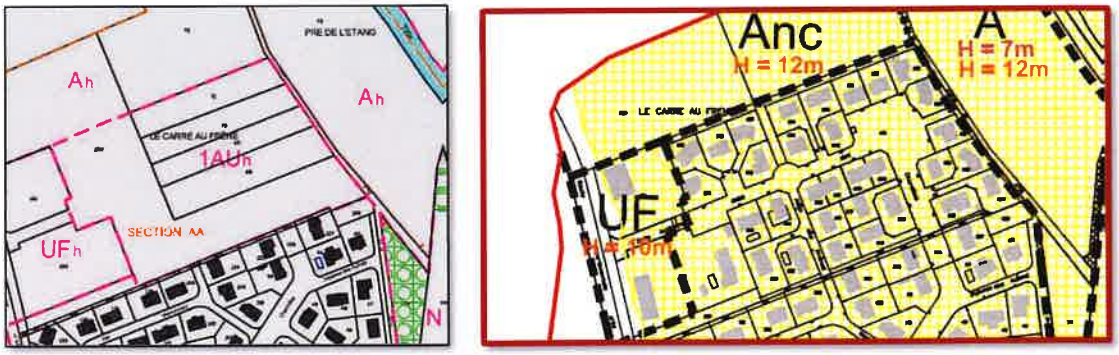
A proximité de la Tille et de son bief, les secteurs de jardins des zones UA et UD sont supprimés. Persiste toutefois une emprise de zone urbaine réduite en profondeur pour maintenir une bande de 5m (calculée à partir de la rive) en zone naturelle en vue de la préservation des ripisylves des cours d'eau et de leur vocation écologique et naturelle.

Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

Le recul de 5m des constructions par rapport aux rives du cours d'eau permet une harmonisation de la règle et par la même une ouverture ou une réduction des droits à bâtir pour certains lots, l'objectif étant de maintenir une certaine continuité le long de ces cours d'eau.

- Suppression des anciennes zones d'urbanisation future du PLU

Globalement les modifications apportées au PLU de 2008 permettent de tenir compte de l'aménagement de la zone 1AUh intégrée à la nouvelle zone UB du PLU révisé.



Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

Les zones 1AUeh et 2AUeh sont également supprimées. La première, accueillant désormais la nouvelle salle des fêtes à proximité de l'école est classée en zone UE, alors que l'emprise de la zone 2AUeh retrouve pour grande partie une vocation agricole. En effet, une partie de cette zone est intégrée à la zone UE (anciennement 1AUeh) afin de permettre l'extension ou le développement potentiel du site.

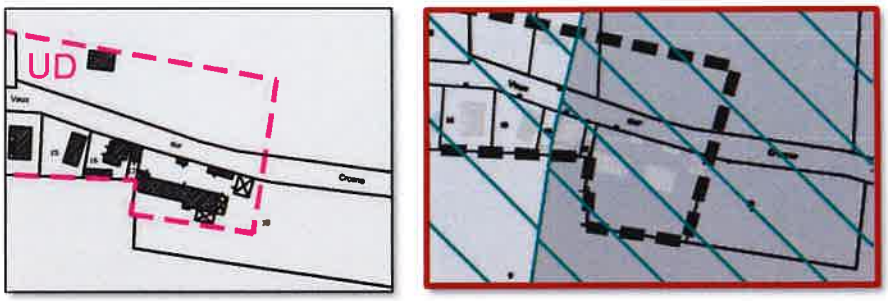
- Etendue de la zone urbaine

L'ancienne zone urbaine du PLU de 2008 est étendue par endroits afin de tenir compte des constructions et de leurs abords immédiats.

Ainsi, au niveau de l'école, l'emprise de la zone urbaine UB est étendue à des jardins cédés dernièrement par la Commune à des particuliers.

Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

Au niveau de la Rue de Vaux sur Crosne, l'emprise de la zone urbaine est légèrement étendue pour permettre le développement des constructions existantes, lesquelles se heurtent actuellement aux limites urbaines du PLU de 2008.



Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

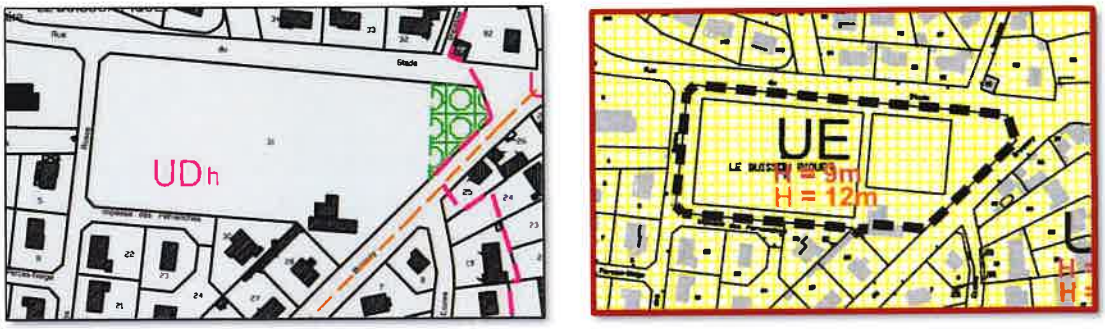
Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

Enfin, la zone urbaine est étendue en profondeur au niveau de l'exploitation sise Rue de Binges. Cette augmentation de l'emprise urbaine répond à la volonté des élus de vouloir privilégier le renouvellement du bourg par l'aménagement des espaces interstitiels avant le développement en extension.
Aussi, l'emprise ainsi modifiée permet de dégager une profondeur adaptée pour la création d'un rang de construction supplémentaire avec voie de desserte.

La zone urbaine englobe également les dernières constructions sises le long du Chemin des Vignes, une nouvelle construction pavillonnaire et une annexe agricole dont l'accessibilité directe depuis le chemin offre une possible reconversion et assure une harmonie de la lisière urbaine.

- Création de la zone UE

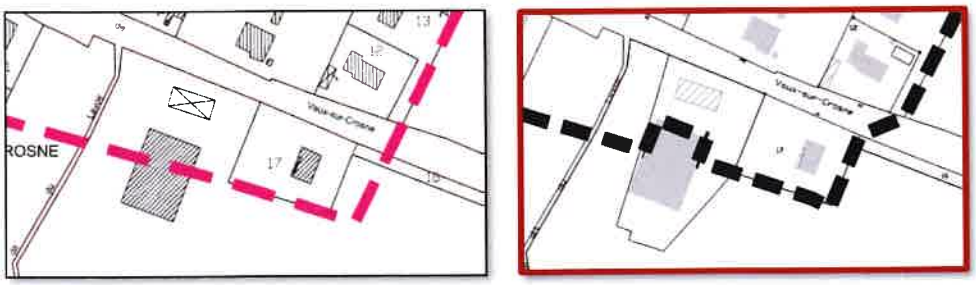
L'ancienne zone UD du PLU de 2008 est également réduite suite à la création de la zone UE. Ainsi, l'emprise de l'école et du terrain de foot intègrent cette nouvelle zone spécifique. Il est rappelé que la création de cette zone UE est justifiée par la volonté des auteurs du PLU de conforter les équipements publics existants tout en les écartant des possibilités de renouvellement (espaces interstitiels potentiellement aménageables pour la création de logements).



Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

- Modification du tracé de la zone urbaine du hameau

Sur le hameau de Vaux Sur Crosne, l'emprise de la zone urbaine est sensiblement la même. Quelques adaptations permettent une harmonisation du tracé pour un rendu compatible au format SIG (intégration de la voirie au sein d'une même zone et non à cheval sur deux zones différentes du PLU.
La principale différence vient de la diminution de l'emprise sur sa partie Sud-Est. Initialement le tracé de la zone urbaine coupait en deux le hangar agricole, de par sa fonction purement agricole les élus ont pris le parti de l'exclure de la zone urbaine, son développement étant toujours possible à travers la réglementation de la zone agricole. De même, l'emprise de la zone est réduite le long de Vaux sur Crosne pour maintenir la vocation agricole du site et répondre aux orientations du PADD.



Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

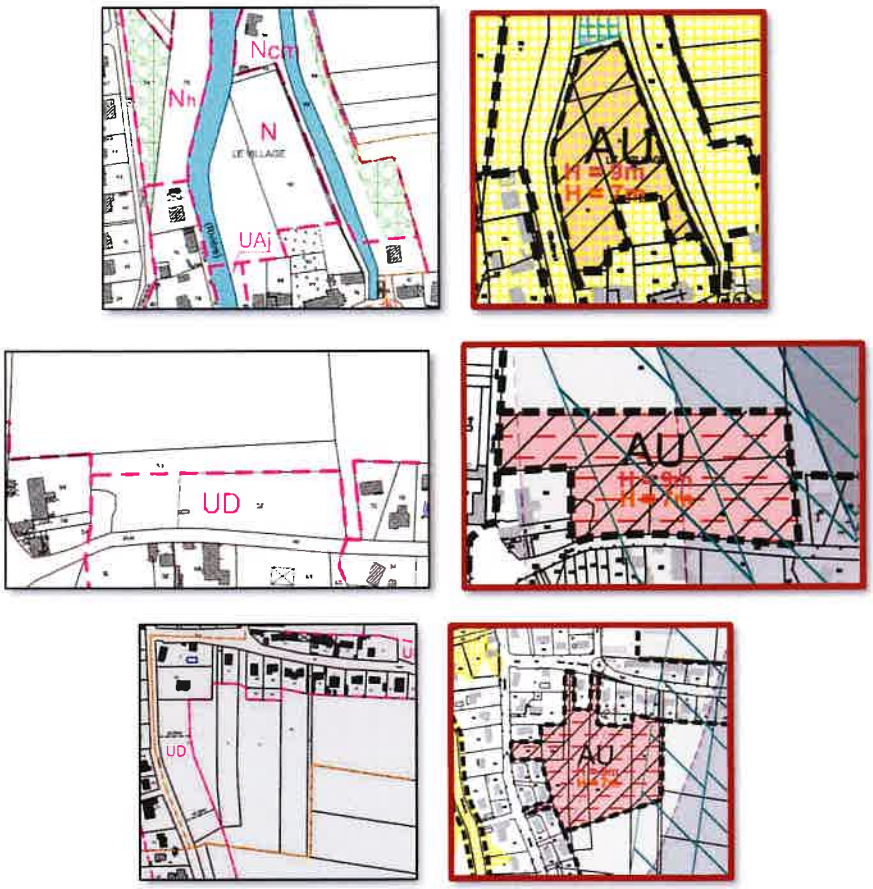
- Création de zones AU

Par rapport au PLU de 2008, le PLU révisé prévoit 3 zones de développement toutes sises dans la continuité immédiate du bourg. La justification du tracé des zones ayant été vu préalablement, il ne s'agira dans cette partie que d'exposer les modifications apportées au PLU de 2008.

Ainsi pour la zone de la Corvée, une partie de l'emprise est inscrite sur l'ancienne zone urbaine UD, le développement en profondeur se justifie par la nécessité de pouvoir créer une voirie de bouclage sur le chemin des Vignes, ainsi qu'un premier rang de construction supplémentaire.

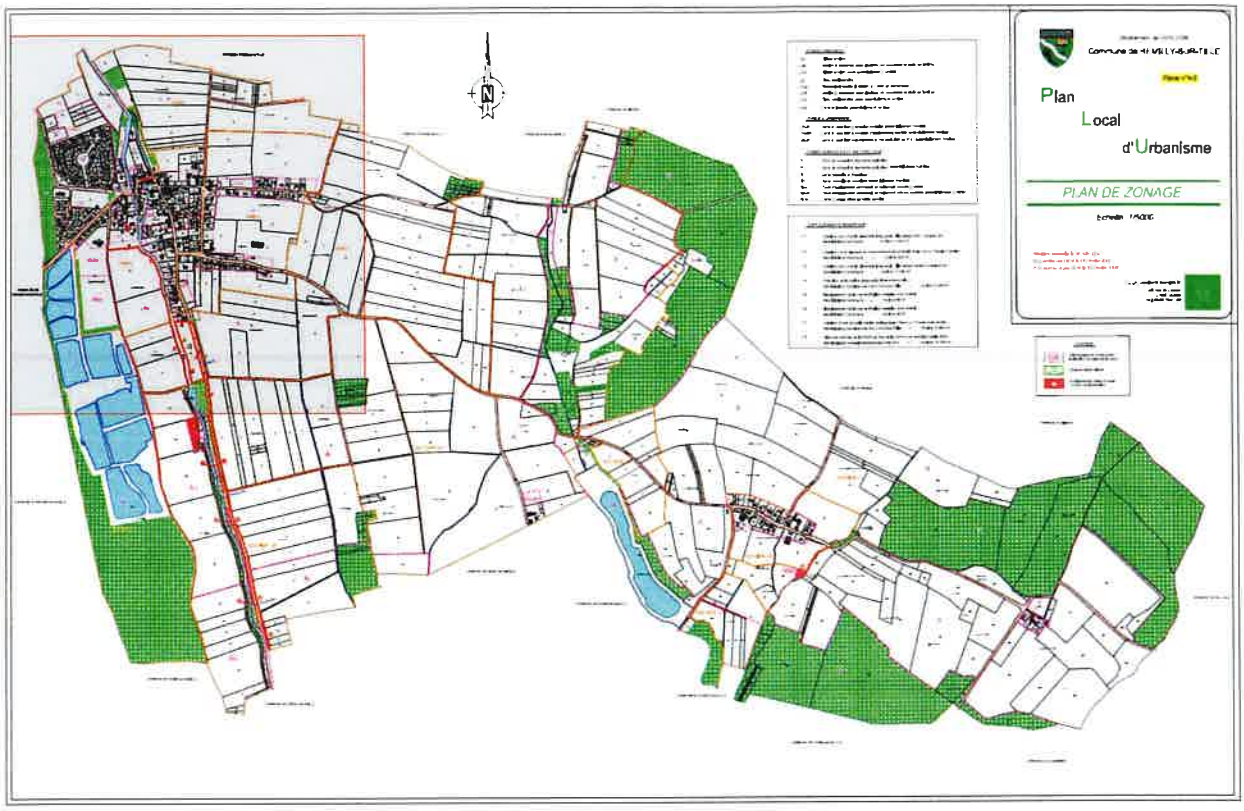
L'emprise urbaine UD est également réduite au droit de la zone AU Rue de Cessey, au Sud du village, pour permettre l'accessibilité de la zone et l'aménagement de l'espace interstitiel encore inexploité.

La dernière zone AU créé se situe au Nord du bourg entre la Tille et son bief sur d'anciennes zones naturelles.



Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

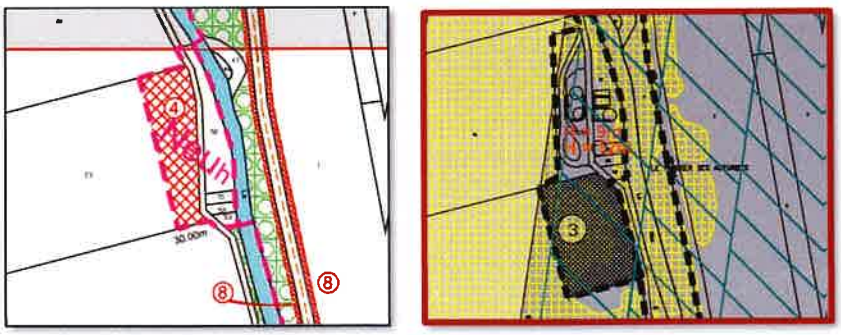
Modification du tracé des zones agricoles et naturelles



Plan au 1/5000 du PLU de 2008

- Création d'une zone UE

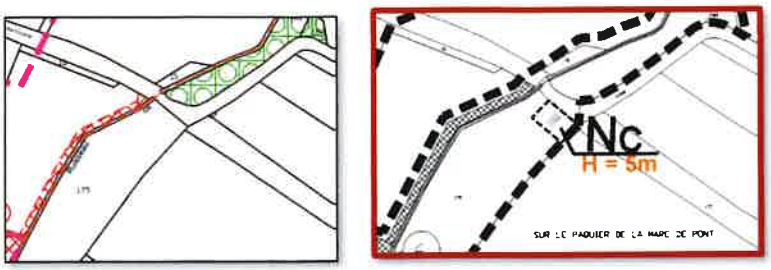
Le PLU révisé distingue les équipements publics via un classement spécifique en zone UE. Ce classement su substitue au classement en zone Neuh du PLU de 2008. En outre l'emprise de la zone UE est adaptée à l'emprise actuelle et future de la station d'épuration.



Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

- Création de secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées (Nc)

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est institué par le PLU révisé. Il s'agit du secteur Nc relatif à la cabane de chasse.



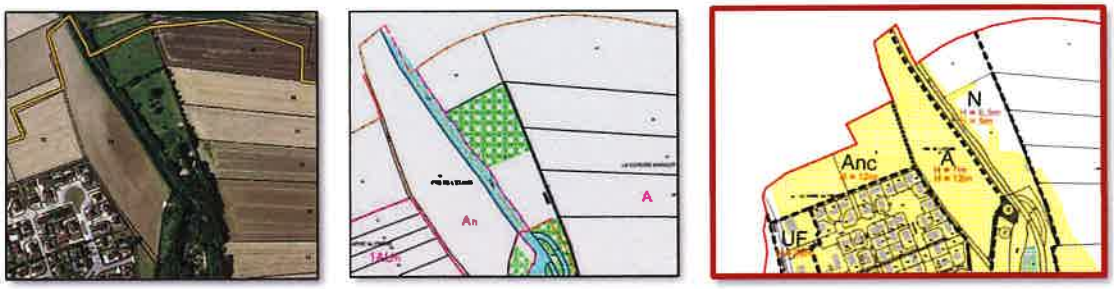
Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

- Réduction des zones agricoles et naturelles

Globalement, des modifications d'emprises des zones agricoles et naturelles sont à constater entre le PLU de 2008 et le PLU révisé. On constate que certaines zones classées initialement en zone agricole sont désormais classées en zone naturelle et vice-versa.

La modification des emprises agricoles et naturelles permet de tenir compte de la vocation actuelle des sites concernés. L'emprise des zones naturelles étant restreintes aux éléments arborés, cours et plan d'eau, ainsi qu'à leur ripisylves.

Au **Nord-Ouest** du territoire les emprises initialement classées en zone agricole acquièrent un statut de zone naturelle puisqu'il s'agit de prairies non exploitées.



Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

Au **Sud-Ouest** les emprises initialement classées en zone naturelle sont désormais classées en zone agricole non constructible du fait de leur vocation et de leur présence au sein du périmètre de protection du puit de captage.

Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

Au **centre** le déclassement porte principalement sur un passage de zone naturelle à un classement en zone agricole.

Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

Enfin à l'**Est** l'emprise de la zone naturelle est élargie alors que la zone agricole est réduite et ce pour tenir compte des principaux ensemble forestiers du territoire et de la présence du ruisseau du Prés Moulin (et de sa ripisylve).

Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

- Suppression, création d'espaces boisés classés

Dans le cadre de la révision du PLU, l'emprise des espaces boisés classées a été globalement supprimée. En effet, l'usage fait que l'institution de tel outil dans les PLU se fait de plus en plus modérément.

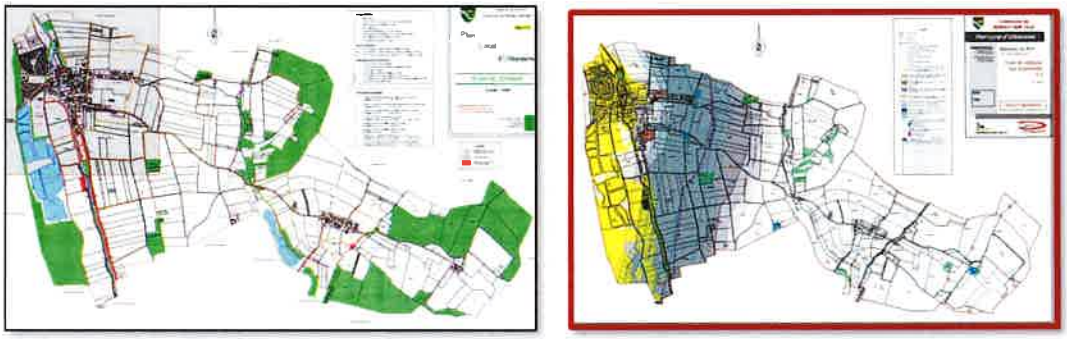
Les espaces boisés classés ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts. Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
- Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;

- Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Globalement les seuls espaces boisés classés conservés ou nouvellement créés le sont sur les parcelles boisées privées inférieures à 4 hectares, ne bénéficiant pas de protection contre le défrichage. En effet ces derniers ne sont pas soumis au régime forestier ou à l'arrêté du 18 décembre 2014 pour les bois de plus de 4 hectares.
Leur préservation contribue ainsi à maintenir l'intégrité des corridors écologique sur le territoire.
Il est rappelé que l'emprise de l'espace boisé classé au Sud du territoire tient compte de la servitude I4 instituée par la présence des canalisations haute tension.

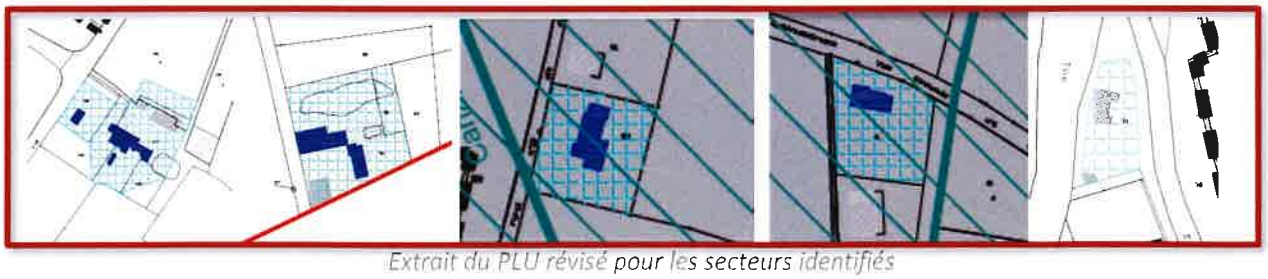


Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

Outre la modification des emprises agricoles et naturelles il est rappelé que le PLU permet :

- D'identifier les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU pouvant l'objet d'extension et d'annexe et les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Extrait du PLU de 2008 pour les secteurs identifiés



Extrait du PLU révisé pour les secteurs identifiés

Zone d'extensions ou d'annexes des bâtiments d'habitat existants

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les autres modifications graphiques

- Report du tracé des canalisations de gaz

Les articles R.151-31 et R.151-34 Code de l'Urbanisme, dans leur version issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 prévoient que les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où l'existence de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussement de sols.

Canalisation de transport de gaz Artère de Bourgogne de VOISINES - ALLEREY *(dont les zones de dangers sonr incluses dans celles de l'Artère Val de Saône)*

Zone de dangers très graves (270 m)

Zone de dangers graves (355m)

Zone de dangers significatifs (435m)

Canalisation de transport de gaz Artère du VAL-DE-SAÔNE et ses 3 zones de danger (report à titre indicatif) :

Zone de dangers très graves (470 m)

Zone de dangers graves (600m)

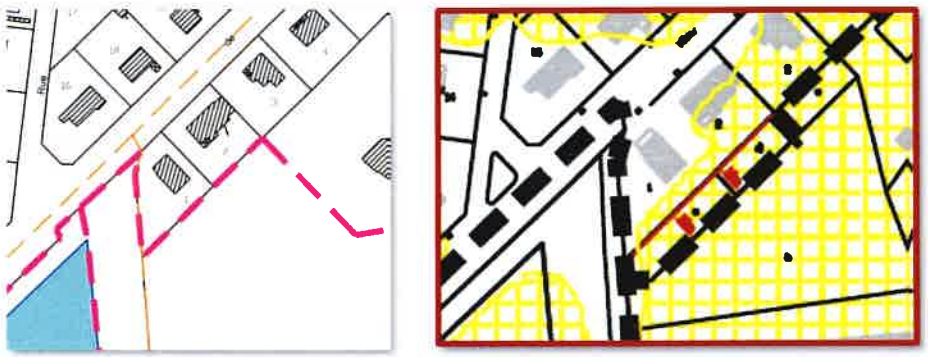
Zone de dangers significatifs (720m)

PLU de 2008 – PLU révisé

A noter que les zones de danger sont reportées pour information en fonction des indications du gestionnaires de réseaux. Toutefois la définition de l'emprise des bandes de servitude doit être prise par arrêté préfectoral après sollicitation de la DREAL. Ces informations ne seront pas disponibles avant début 2018.

- Création d'une marge graphique inconstructible

Les plans graphiques instituent une marge de recul graphique de 10m en bordure de la zone UE le long de la Rue de Bressey pour restreindre la constructibilité et préserver la vocation de jardin.



PLU de 2008 – PLU révisé

- Définition de secteurs particuliers

Enfin, les plans graphiques du PLU permettent de délimiter :

- L'emprise des orientations d'aménagement et de programmation imposées sur les principaux secteurs de développement au titre de l'article R.151-6 du CU,
- Les secteurs identifiés au titre du 3° de l'article L.151-28 du CU permettant une majoration de 30% des règles de hauteur en cas de critères de performances énergétiques et environnementales
- Les secteurs de mixité sociale au titre des articles L.151-14 et L.151-15 du CU
- La hauteur maximale des constructions

MIXITE FONCTIONELLE ET SOCIALE

Secteur de mixité sociale au titre des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Secteurs identifiés au titre du 3° de l'article L.151-28 du CU : majoriation de hauteur de 30% en cas de critères de performances énergétiques et environnementales

VOLUMETRIE

H = X m habitat
H = X m autres

Hauteur maximale des constructions autorisées par le règlement (confère règlement écrit pour les modalités d'applications)

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ET CONSTRUCTIONS

Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation repérés au titre de l'article R.151-6 du CU

Extrait de la légende du PLU révisé

3.5.2. Ajustement, suppression ou création d'emplacements réservés

Le PLU révisé maintien certain des emplacements réservés du PLU de 2008 et en supprime d'autres.

EMPLACEMENTS RESERVES:

n°1	Création d'un chemin piétons le long de la Tille (berge Est) - Largeur 5m Bénéficiaire : Commune - Environ 1 820 m²
n°2	Création d'une placette de retournement à l'extrémité de la rue du Paquier Garnier Bénéficiaire : Commune - Environ 320 m²
n°3	Création d'un chemin piétons le long de la Tille (berge Ouest) - Largeur 5m Bénéficiaire : Commune - Environ 4 350 m²
n°4	Extention de la station d'épuration intercommunale Bénéficiaire : Syndicat des Eaux d'Arc-sur-Tille - Environ 5 550 m²
n°5	Elargissement de la rue de l'Eglise (création d'un trottoir) Bénéficiaire : Commune - Environ 85 m²
n°6	Elargissement de la rue de l'Eglise (création d'un trottoir) Bénéficiaire : Commune - Environ 25 m²
n°7	Création d'une nouvelle station de lagunage (Vaux sur Crone) avec accès Bénéficiaire : Syndicat des Eaux d'Arc-sur-Tille - Environ 2 300 m²
n°8	Mise aux normes de la RD34 au Sud de la Commune (emprise totale 20m) Bénéficiaire : Conseil Général de la Côte d'Or - Environ 14 000 m²

Liste des ER du PLU de 2008

Modification de l'emplacement réservé n°1 du PLU de 2008 (emplacement réservé n°1 du PLU révisé) : Cet emplacement réservé est modifié pour privilégier la création d'en passage piéton le long de la RD34, passage permettant de rejoindre « le pont de bois » qui assure la jonction avec les anciennes sablières. Le maintien de cet emplacement le long de la RD permet également de contribuer à la préservation des berges de la Tille et notamment de sa ripisylve et de son rôle de corridor (qui aurait pourrait être troublée par le passage des randonneurs).

Modification de l'emplacement réservé n°2 du PLU de 2008 (emplacement réservé n°7 du PLU révisé) : Cet emplacement réservé est modifié suite à la création d'orientations d'aménagement et de programmation sur l'espace interstitiel sis au Sud de l'exploitation. En effet, ces orientations imposent la création d'une voie de bouclage entre la rue de l'Ecole et la Rue du Paquier Garnier, la création de la placette de retournement est donc réduite à la seule création d'un axe de jonction au sein de l'exploitation agricole.

Suppression de l'emplacement réservé n°3 du PLU de 2008 : La suppression de cet emplacement s'inscrit dans la continuité des modifications apportées à l'emplacement n°1, la création de la jonction entre la Rue des écoles et la RD34 étant assurée par le maillage de chemin rural présent aux abords des sablières. A noter également que cette suppression fait écho à la volonté de préserver les berges de la Tille.

Modification de l'emplacement réservé n°4 du PLU de 2008 (emplacement réservé n°3 du PLU révisé) : L'évolution des études a permis de définir une nouvelle emprise prise en compte dans le cadre de la révision.

Maintien des emplacements réservés n°5 et 6 du PLU de 2008 (emplacement réservé n°5 du PLU révisé) : Ces deux emplacements réservés sont maintenus dans leur emprise mais ils portent désormais le même numéro (5.1 et 5.2) car ils ont le même objet.

Modification de l'emplacement réservé n°7 du PLU de 2008 (emplacement réservé n°6 du PLU révisé) : Confère remarque émise dans le cadre de la modification de l'emplacement réservé n°4

Suppression de l'emplacement réservé n°8 du PLU de 2008 : Le Conseil Départemental n'a pas souhaité maintenir cet emplacement réservé.

3.6. INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal procède dans un délai de neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application du plan.

Cette analyse est faite au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et s'apprécie en fonction des indicateurs précisés dans le tableau suivant. Elle porte sur l'analyse plus précise des grands objectifs du PLU en termes d'aménagement du territoire et de préservation de l'environnement et de l'activité agricole et forestière.

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
- *a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- *b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- *e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le tableau dresse la liste non exhaustive des indicateurs de suivi du PLU, il pourra être enrichi par tout autre indicateur jugé pertinent. A noter que de nombreux indicateurs dépassent le

champ d'action du PLU communal, ils ont toutefois l'avantage de souligner les points sur lesquels la Commune devra être vigilante.

> ***Qu'est-ce qu'un indicateur ?*** *Données quantitatives qui permettent de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action. Elles supposent d'être évaluées puis comparées sur une échelle temporelle. L'élaboration d'un ensemble d'indicateurs doit permettre l'évaluation d'une situation et faciliter les comparaisons dans l'espaces et le temps.*

La dégradation d'un indicateur peut ne pas imputable à l'application du PLU, dans ce cas la Commune s'interrogera sur les raisons de cette dégradation et les liens possibles avec la mise en œuvre du PLU. Enfin, les indicateurs proposés peuvent se définir en fonction des limites administratives de REMILLY SUR TILLE, mais également à une plus large échelle intercommunale.

Objectifs	Traduction dans le PLU	*Indicateurs proposés*
DEMOGRAPHIE	Tendre vers un objectif démographique de 945 habitants, soit 79 nouveaux habitants supplémentaires	*Nombre d'habitants total* *Nombre d'habitants liés aux opérations autorisées sur REMILLY SUR TILLE*
	Accueillir une population diversifiée en âge d'avoir des enfants pour rétablir l'équilibre démographique et lutter contre le vieillissement pressenti	*Taux de remplissage des écoles* *Evolution du solde naturel*
LOGEMENT	Accueillir 94 nouveaux logements nécessaires à l'accueil de cette population nouvelle	*Nombre de permis et autorisations accordées par zones du PLU* *Nombre de résidences principales*
	Prioriser le renouvellement du bourg (espaces interstitiels)	*Localisation des nouvelles constructions* *Taux de logements vacants*
	Encadrer le développement de l'urbanisation dans les zones d'extension et notamment en matière de densité et de typologie	*Nombre de logements construits* *Répartition des typologies de logements* *Densité moyenne par habitants*
CONSOMMATION DE L'ESPACE	Développement encadré du bourg avec 3 zones à urbaniser à vocation d'habitat d'une emprise de 4.6 hectares	*Taux de remplissage des zones à urbaniser* *Emprises des terres agricoles et forestières consommées pour les besoins de l'habitat* *Superficie moyenne consommée par lot*

	Encadrer le développement des écarts de constructions en dehors du bourg pour limiter le mitage du territoire	*Nombre d'extension ou nouvelles constructions en dehors du bourg* *Emprise de ces nouvelles constructions* *Nombre de changement de destination*
BIODIVERSITE ET PATRIMOINE NATUREL	Protection des espaces naturels et paysagers remarquables et des continuités écologiques	*Efficacité de la préservation* *Surface construite en zone de protection*
	Protection des continuités	*Nombre de constructions réalisées au sein des continuité* *Mesures mises en place pour maintenir les continuités*
RISQUES	Prendre en compte les risques naturels	*Nombre d'habitants soumis aux risques* *Nombre d'arrêté de catastrophe naturelle*
TOURISME ET ECONOMIE	Permettre le développement d'activités et de services de proximité	*Nombre d'entreprises ou commerces nouvellement implantés*
	Pérenniser l'activité agricole	*Nombre de changement de destination* *Surface agricole de la Commune* *Emprise des zones agricoles consommées*
RESEAUX	Assurer le recueil et le traitement des eaux usées	*Capacité de la STEP* *Nombre d'abonnés* *Opération d'extension ou de renforcement*
	Assurer l'alimentation en eau potable des habitants de REMILLY SUR TILLE	*Qualité de l'eau distribuée* *Etat du ou des captages* *Nombre d'abonnés*
MOBILITE	Développer et renforcer les mobilités douces et piétonnes	*Linéaire de cheminements doux réalisés*

L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération du Conseil Municipal sur l'opportunité de réviser le PLU (objectifs atteints ou non, problématiques rencontrées…).

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA REVISION SUR L'ENVIRONNEMENT

DORGAT

Droit, Développement et ORGAnisation des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON - Tel. : 03 80 73 05 90
Courriel : dorgat@dorgat.fr

4.1. ANALYSE DES INCIDENCES DU ZONAGE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 233

4.1.1. LES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION 234
4.1.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 240
4.1.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES 241

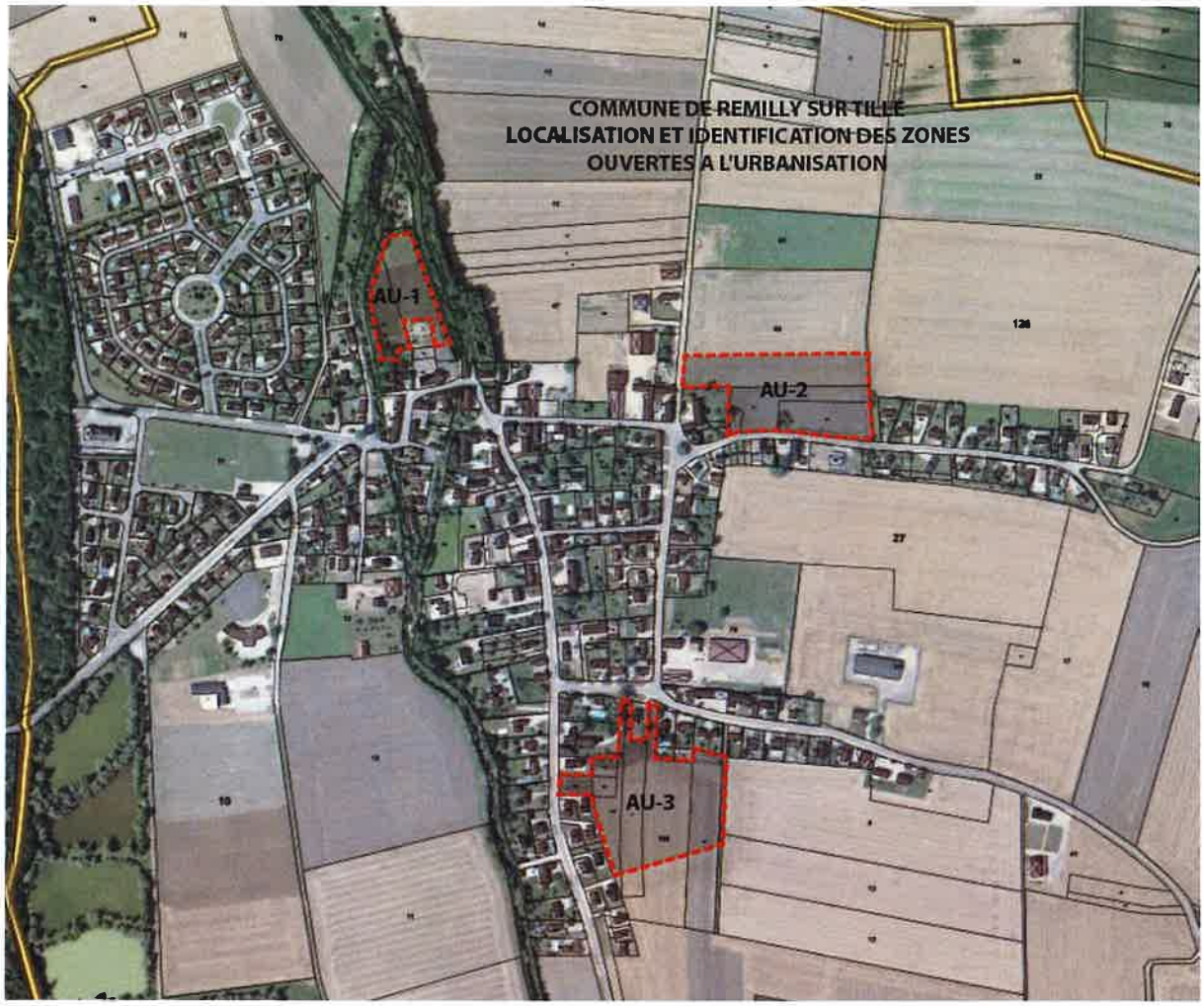
4.2. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 242

4.2.1. LA PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS LIEES AU MILIEU PHYSIQUE 242
4.2.2. LA PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS LIEES AUX MILIEUX NATURELS, AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE 245
4.2.3. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES 247
4.2.4. LA PREVENTION ET LA REDUCTION DES NUISANCES 247
4.2.5. LA PRISE EN COMPTE DE LA LUTTE CONTRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE 248
4.2.6. LA PRISE EN COMPTE DE L'AMENAGEMENT ET LA QUALITE PAYSAGERE DES ENTREES DE VILLES ET DES FRANGES URBAINES 249
4.2.7. LA PRISE EN COMPTE DES ZONES NATURELLES 250

4.3. CONCLUSIONS 252

4.1. ANALYSE DES INCIDENCES DU ZONAGE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de REMILLY SUR TILLE, le nouveau zonage inclut des parcelles constructibles à vocation agricole et naturelle en continuité ou prolongement immédiat des zones bâties. Une analyse des incidences est établie sur les zones ainsi ouvertes à l'urbanisation pour les zones à urbaniser.



Localisation et identification des secteurs ouverts à l'urbanisation (zone AU)

La délimitation des secteurs ci-dessus présentés permet de mettre en évidences les emprises agricoles ou naturelles ouvertes à l'urbanisation. Il est rappelé que les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

4.1.1. Les zones ouvertes à l'urbanisation

Caractérisation des zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU)

Les indications dans le tableau ci-dessous (références cadastrales, surfaces, caractéristiques) sont données pour les secteurs naturels et agricoles des zones ouvertes à l'urbanisation (n'ont pas été pris en compte dans cette analyse les secteurs déjà urbanisés ou ceux inscrits dans la trame urbaine -espaces interstitiels).

La surface totale ouverte à urbanisation (à vocation d'habitat) est de 4,68 hectares (dont près de 1 hectare actuellement classé constructible dans le PLU de 2008). Cet objectif est beaucoup plus modéré que la consommation agricole constatée depuis 2002, représentant une réduction d'emprise de moitié (rappel 8.24 hectares de terres agricoles dont 6.44 hectares pour les seuls besoins d'habitat).

Les zones à urbaniser ont pour vocation principale l'habitat (logements individuels, intermédiaires) avec possibilité d'intégrer une mixité fonctionnelle compatible avec l'habitation (cette mixité fonctionnelle n'admet toutefois pas la création de nouveaux sièges agricoles, admis au sein de l'espace actuellement urbanisé et au sein des zones agricoles) et ce pour limiter tout risque de mauvaise cohabitation.

Lieu-dit	N° zone[1]	Section	N° parcelles	Surface étudiée	Caractéristiques	Impacts sur l'environnement
« Le Village »	AU-1	AA	86a, 92a	0.82 Ha	Prairie bordée d'une haie arbustive composée de noisetier, côté chemin privé et d'une ripisylve diversifiée composée de frêne, saules et noisetiers côté Ouest. Emprise identifiée comme éventuellement inondable dans l'atlas des zones inondables de la Tille de 2004. Confère analyse complémentaire jointe pour plus de détail sur la composition du site.	Suppression des prairies de fauche de qualité agronomique moyenne. Maintien des ripisylves de la Tille et de son Bief (non inclus dans l'emprise de la zone). Impact écologique très réduit car en dehors d'un corridor écologique. Trame verte et bleue préservée. Prescription au sein des OAP imposant une réhausse du terrain pour préserver la nappe affleurante.

[1] *Nous avons numéroté les zones principales ouvertes à l'urbanisation pour faciliter leur repérage et leur dénomination (CF plan)*

Lieu-dit	N° zone[1]	Section	N° parcelles	Surface étudiée	Caractéristiques	Impacts sur l'environnement
« La Corvée»	**AU-2**	AC	54a, 53, 60, 158, 161, 162, 159, 160	1.8 Ha	Il s'agit d'une parcelle pour l'essentiel cultivée. Le long de la route et en retrait, on notera la présence d'un alignement de quelques arbres fruitiers ayant partiellement disparu suite à l'aménagement du Sud de la zone. La route est bordée par un fossé. Un noyer et un robinier faux-acacia se trouvent au bord de ce fossé. Sur la façade Est de la zone, un fossé s'écoule pour rejoindre le fossé le long de la route. Deux noyers bordent ce petit fossé. Deux projets de constructions sont en cours sur les parcelles AC159 et AC 160 (Pointe Sud-Est). Terrains constituant pour partie un espace interstitiel inscrit dans l'emprise de la zone urbaine. Présence d'une végétation d'essence locale sans grand intérêt écologique et d'une petite construction de stockage en bordure Sud. Emprise incluse pour moitié dans les zones de danger grave et significatif des canalisations de transport de gaz VAL-DE-SAONE, et VOISINES-ALLEREY. Confère analyse complémentaire jointe pour plus de détail sur la composition du site.	Impact écologique très réduit car en dehors d'un corridor et en l'absence de milieux naturels écologiques. Trame verte et bleue préservée.
« Le Meix Lalouet »	**AU-3**	AC	115a, 100, 72a, 3a, 4, 101, 105a, 8a, 99	2.12 Ha	Zone cultivée bordée sur le côté Est par un chemin enherbé. Zone qui inclue un chemin agricole. Emprise incluse pour moitié dans la zone de danger significatif des canalisations de transport de gaz VAL-DE-SAONE, et VOISINES-ALLEREY. Présence d'une ligne électrique haute tension. Confère analyse complémentaire jointe pour plus de détail sur la composition du site.	Impact écologique très réduit car en dehors d'un corridor et en l'absence de milieux naturels écologiques. Trame verte et bleue préservée. Maintien de l'accessibilité agricole. Rappel de la nécessité de tenir compte de la contrainte de la ligne électrique dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Incidences sur l'environnement des emprises ouvertes à l'urbanisation (zones AU et UB)

Globalement, l'impact sur l'environnement du projet du Plan Local d'Urbanisme de REMILLY-SUR-TILLE est modéré s'agissant des zones ouvertes à l'urbanisation. Il se situe à plusieurs niveaux :

- un **impact sur le milieu physique réduit** avec
  - Les aménagements qui seront réalisés au niveau des zones ouvertes à l'urbanisation pourront être à l'origine de modifications très locales de la géomorphologie, toutefois ces transformations, très limitées dans l'espace, n'impacteront cependant pas la géomorphologie générale du secteur.

- un **impact sur le milieu humain réduit** avec
  - La prise en compte des nouvelles constructions en matière de traitement des eaux usées est anticipée en amont via la mise en œuvre d'un projet d'agrandissement de la station d'épuration traduite au sein du PLU, l'impact sera donc faible.
  - L'impact sur les infrastructures de transport sera également maîtrisé puisque les projets prévoient un nombre restreint de construction équitablement répartis sur l'ensemble de l'emprise bâtie (maîtrise de l'augmentation du trafic routier). La prise en compte de cet impact a également fait l'objet d'une analyse approfondie aux abords de l'école afin de ne pas engendrer de risques d'insécurité, les recommandations ont été traduites au sein des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- un **impact écologique et naturel réduit** avec
  - La suppression d'aucune prairie ou terrain enherbé. Les seules amputations provoquées par la révision concernent des cultures (pour les zones AU), des fonds de jardins ou des parties d'exploitations agricoles pour les zones urbaines.
  - Aucun des sites étudiés ne joue de rôle déterminant dans le fonctionnement des écosystèmes des zones naturelles d'intérêt, des préconisations inscrites au sein du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation permettent en outre de ne pas induire d'impact indirect significatif sur les habitats et cortèges écologiques des zones proches.
  - Les zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas inscrites au sein de zone de protection particulière sauf pour la zone AU-1 « Le Village » inscrite au sein d'une ZNIEFF de type I, toutefois l'impact de l'aménagement de la zone restera faible sur cette ZNIEFF laquelle permet principalement de mettre en valeur l'écosystème de la Tille (cette dernière n'étant pas impactée – pas de modification de sa ripisylve, pas de rejet des eaux pluviales). En outre ce secteur n'abrite pas d'habitat naturel inventorié au sein de la ZNIEFF.

- un **impact paysager réduit** avec

  - Le maintien global des ripisylves de la Tille et de son bief, ainsi que la création de haies végétales en bordures d'opération (pour les zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation).

  - La modification de la perception de l'entrée de ville Sud s'inscrit dans un secteur qui ne fait l'objet d'aucune mesure d'identification ou de préservation des paysages (pas de site classé, inscrit ou de périmètre de Monument historique, d'AVAP...) et la modification ne sera perceptible qu'à l'approche (pas de vue depuis les communes riveraines par exemple). En outre, cette perception a fait l'objet d'un travail de réflexion au sein des orientations d'aménagement et de programmation de la zone « Route de Cessey » afin de favoriser l'intégration des futures constructions via un épannelage et une frange végétalisée.

  - Le projet de PLU prévoit un développement dans la continuité du bâti existant, les espaces ouverts à l'urbanisation étant en priorités localisés dans les espaces interstitiels de l'emprise bâtie (zone UB principalement et zone AU-2 en partie). Ces espaces étaient d'ailleurs déjà urbanisables dans le PLU de 2008 ce qui permet d'anticiper leur évolution.

- un **impact patrimonial nul** avec

  - Aucune des zones ouvertes à l'urbanisation n'est inscrite dans un secteur de protection patrimonial particulier.

  - Les secteurs de développement ne remettent pas en cause les éléments patrimoniaux identitaires de la Commune, au contraire, l'aménagement de la zone AU-1 « Le Village » permettra une mise en valeur des abords de l'église et l'aménagement su secteur AU-3 contribuera à améliorer la perception de l'entrée de ville Sud.

  - Les prescriptions réglementaires s'attachent à prendre en compte l'aspect architectural actuel du bourg en vue de maintenir une certaine cohérence, deux zones urbaines spécifiques ont ainsi été délimitées avec des prescriptions tantôt similaires, tantôt spécifiques au cadre architectural existant.

- un **impact hydraulique et hydrologique limité** avec

  - L'imperméabilisation des zones. Des recommandations sont possibles pour limiter cet impact, d'ailleurs un travail a été mené dans les pièces règlementaires pour préserver la trame bleue et mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales. Cette volonté a été mise en avant au sein des orientations d'aménagement afin d'imposer un traitement des eaux pluviales privatives à la parcelle et un traitement optimal des eaux pluviales issues des emprises publiques (création de noues et de bassins).

- La prise en compte du risque d'inondabilité identifié par l'atlas des zones inondables. En effet, la zone AU-1 « Le Village » est identifiée au sein de cet atlas, toutefois les caractéristiques topographiques de ce secteur (emprises situées en hauteur par rapport à la Tille et le Bief) font que cette zone ne présente pas de risque d'inondabilité avéré. Une réhausse du terrain est toutefois imposée dans les orientations d'aménagement et de programmation afin de préserver la nappe affleurante.

- Les zones d'ouverture à l'urbanisation ne sont pas situées dans un périmètre de puit de captage.

- un **impact agricole faible et maîtrisé** avec la disparition d'une surface à vocation agricole. Toutefois, on relève que :

  - En ce qui concerne la zone AU-1 du Village, il s'agit d'espaces agricoles enserrés,

  - Globalement dans le PLU "projet", la recherche d'une gestion économe de l'espace a été plus forte que dans le PLU de 2008 ; la pression foncière est donc mesurée. Il doit être souligné que les objectifs de développement de la Commune sont moins consommateurs que ceux accordés au titre du SCOT.

  - Les exploitants agricoles ont été rencontrés lors d'une réunion agricole afin de prendre en compte les projets et développement des exploitations, les secteurs retenus ne remettant pas en question ces derniers.

  - Le PADD prévoit une optimisation de la partie actuellement urbanisée par une exploitation des possibilités en renouvellement (43% des besoins de logements sont mobilisables en renouvellement).

  - Un accroissement des droits à bâtir au sein de la zone urbaine et à urbaniser, pour une gestion plus économe du foncier, ce qui se traduit par une densité de 12 logements par ha au sein des zones soumises à orientations d'aménagement et de programmation et par un règlement plus souple et donc plus favorable au renouvellement urbain pour l'ensemble de l'emprise constructible (recul par rapport au voisin ou à la rue, hauteur, etc.).

  - Pour la zone Route de Cessey, la question de l'accessibilité agricole a été abordée et traitée dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il en va de même de l'ensemble des chemins agricoles présents sur le territoire.

  - Pour la zone de la Corvée, les drainages agricoles sont maintenus avec des prescriptions mises en place au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

  - Le maintien de l'exploitation agricole sur le secteur de l'école a également fait l'objet d'une réflexion approfondie traduite au sein des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Recommandations pour réduire les impacts sur l'environnement

Afin de limiter les impacts décrits précédemment, le PLU intègre plusieurs des recommandations suivantes qui viseront à réduire les impacts précités

Lieu-dit	N° zone[2]	Section	N° parcelles	Surface étudiée	Recommandations
« La Corvée»	**AU-2**	AC	54a, 53, 60, 158, 161, 162, 159, 160	1.8 Ha	Possibilité d'aménager la zone à travers une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Mise en place d'un traitement végétal de la lisière urbaine Nord. Des places de stationnement visiteurs sont imposées au sein de l'opération pour limiter le stationnement « sauvage » sur les voies de circulation. Mise en place de mesures relatives à la gestion des eaux pluviales avec maintien du principe de drainage des terres agricoles sises en façade Nord de la zone.
« Le Village »	**AU-1**	AA	86a, 92a	0.82 Ha	Possibilité d'aménager la zone à travers une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec des conditions minimales pour la première. Retrait de la zone le long de la ripisylve pour contribuer à sa préservation. Zone non aedificandi au Nord de la zone pour permettre la création d'un ouvrage de busage (décharge de la Tille dans son bief) Une densité moins conséquente que celle imposée par le SCOT (toutefois compensée sur les autres zones de développement) afin de tenir compte de la situation particulière de la zone entre deux cours d'eau et préserver ainsi le cadre de vie particulier du secteur. Préservation de la ripisylve de la Tille et du mur d'enceinte du cimetière. Création d'une ouverture visuelle des futures clôtures sises le long de la ripisylve de la Tille (pour lesquelles des prescriptions de compositions sont imposées) afin de ne pas enfermer le futur cheminement piétonnier sécurisé prévu au sein de la zone. Mise en place d'un schéma de circulation avec les accès existants à préserver. Identification de bâtiment à démolir ou réhabiliter pour contribuer à l'objectif de renouvellement urbain. Mise en place de mesures relatives à la gestion des eaux pluviales. Maintien de l'accessibilité de la construction sise plus au Nord. Une sécurisation de l'accessibilité des futures constructions avec la création de porte d'entrée commune permettant de réduire la multiplication des accès charretiers sur la voie.

[2] *Nous avons numéroté les zones principales ouvertes à l'urbanisation pour faciliter leur repérage et leur dénomination (CF plan)*

Lieu-dit	N° zone[2]	Section	N° parcelles	Surface étudiée	Recommandations
« Le Meix Lalouet »	**AU-3**	AC	115a, 100, 72a, 3a, 4, 101, 105a, 8a, 99	2.12 Ha	Possibilité d'aménager la zone à travers une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Traitement paysager de la frange urbaine Sud contribuant à la perception de l'entrée de ville. Mise en place d'une marge de recul inconstructible le long des constructions existantes pour faciliter l'intégration des futures constructions et contribuer à un mieux vivre ensemble. Localisation du cœur de densité au milieu de la zone afin de contribuer à un épannelage des constructions et une meilleure intégration vis-à-vis des constructions existantes. Préservation du chemin agricole en façade Est de l'opération et prise en compte des contraintes imposées par le passage de la ligne électrique. Des places de stationnement visiteurs sont imposées au sein de l'opération pour limiter le stationnement « sauvage » sur les voies de circulation. Mise en place de mesures relatives à la gestion des eaux pluviales avec localisation du point bas du site pour faciliter le système de rétention des eaux pluviales issues des surfaces et emprises publiques.

4.1.2. Les zones agricoles et naturelles

Globalement sur l'ensemble du territoire, les paysages sont protégés par un classement en zone agricole ou naturelle. La zone agricole ne permet que la constructibilité agricole (l'habitat nécessaire étant autorisé) sauf sur les secteurs urbains existants où les extensions et annexes des constructions d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés et conditionnées en termes d'emprise d'implantation.
Il a été jugé qu'il n'était pas opportun de limiter la constructibilité agricole en zone A car celle-ci est relativement limitée de par la taille du territoire de REMILLY SUR TILLE et de la faible pression agricole que connait la Commune. L'absence de monument historique ou de site inscrit ou autre perspective monumentale ne semblait pas justifier une telle contrainte.
Des sous-secteurs d'inconstructibilité ont été créés afin de tenir compte des risques d'inondabilité avérés au Nord du Bourg et aux abords du ruisseau à l'Est du territoire. Le même secteur inconstructible est également mis en place au Sud du territoire pour préserver le périmètre éloigné du puit de captage présent sur la Commune.

Le zonage du PLU a défini les zones naturelles N. Les grands massifs boisés et milieux associés, ainsi que les cours d'eau et leurs ripisylves ont été inclus dans cette zone naturelle assurant ainsi leur préservation. Les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité (sablières) ont été totalement préservés dans la partie Ouest du territoire communal. En outre les limites de la zone naturelle ont été décalées de 5 m au sein de l'emprise bâtie afin de préserver les milieux associés et le long des bois pour des raisons de sécurité. Enfin, la plus grande partie des zones humides identifiées par la DREAL ont été classées en zone N, pour celles maintenant un classement agricole (de par leur vocation initiale) des mesures de compensations seront à mettre en œuvre par les porteurs de projets le cas échéant.

Sur le reste du territoire les prescriptions réglementaires attachées aux zones agricoles et naturelles s'imposent en matière de clôture pour préserver les corridors existants. En outre

les massifs boisés de moins de 4 hectares ne bénéficiant pas d'un régime de protection particulier ont été classés en espaces boisés classés afin d'assurer leur préservation (sauf pour l'espace boisé classé inscrit au Sud du Bourg sur lequel passe la ligne HTB (2*63 Kv) nécessitant une bande de dégagement de 40m de part et d'autre de la ligne, le maintien en EBC du ténement non concerné par cette bande de dégagement n'étant pas judicieux).

De fait, les recommandations environnementales issues du diagnostic ont été prises en compte dans le projet du PLU et ont été concrétisées par la mise en place de zones naturelles N, pour les zones écologiques les plus intéressantes du territoire communal ou celles qui contribuent au maintien ou à la création de continuités écologiques majeures.

4.1.3. Les emplacements réservés

La majorité des emplacements réservés figurant sur le projet de zonage portent sur la création d'équipements collectifs sur l'ensemble du territoire. En outre, sur les 9 emplacements réservés retenus dans le projet de PLU révisé, 4 sont localisés au sein de l'espace urbanisés.

Il y a donc lieu de constater que la pression foncière exercée sur l'activité agricole ne résulte pas uniquement de l'extension de l'urbanisation, elle concerne également la constitution de réserves.

Toutefois les emplacements réservés mis en place participent à la meilleure gestion du territoire, tant en termes de réseaux (extension de la station d'épuration, création d'une station de lagunage et d'équipement d'énergie) que de valorisation paysagère et touristique (chemin piétonnier le long de la RD34).

L'emprise cumulée des emplacements réservés sis sur des espaces agricoles et naturels se porte à 1 hectare environ, soit 0.1% du territoire, l'impact sur ces milieux reste donc faible.

4.2. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le diagnostic environnemental, des propositions ont été faites pour tenir compte des enjeux environnementaux dans la révision du PLU de REMILLY SUR TILLE.
Ces recommandations avaient été reprises dans des tableaux en fonction des différents thèmes de l'environnement.
Afin de faciliter la lecture de l'analyse, il est proposé de reprendre les recommandations établies en amont du projet et de vérifier si elles ont été effectivement prises en compte dans la révision du PLU.

4.2.1. La prise en compte des recommandations liées au milieu physique

ENJEUX ET RECOMMANDATIONS DEFINIS EN AMONT DU PROJET				PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA REVISION DU PLU
SITUATION INITIALE	OBJECTIFS	RECOMMANDATION	MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DANS LE PLU	
Sensibilité hydrogéologique des masses d'eaux superficielles	**Eviter tout risque de pollution du réseau hydrographique**	Conforter la mise en place des bandes enherbées le long des cours d'eau soumis aux Bonnes Conditions Agro-Environnementales et aussi aux abords des autres cours d'eau et des fossés de drainage	*Respecter la Directive Nitrates et les mesures Zéro phyto*	Le projet classe l'ensemble des cours d'eau de la Commune en zone N, l'emprise de la zone ayant été décalée de 5 m le long de l'ensemble de leur tracé pour la protection de leurs ripisylves. Les OAP de la zone de la Corvée imposent que les dispositifs de drainages des terres agricoles soit maintenus à travers l'aménagement de la zone. Le règlement de la zone N prévoit que les espaces libres de toute construction ou installation soient aménagés et entretenus, la composition des plantations devant être adaptée au contexte environnemental et constituée de préférence d'essence locale. Le puit de captage artésien situé sur le territoire est protégé et classé en zone naturelle. En outre la Commune recense une ancienne décharge située à proximité de la station d'épuration, toutefois cette dernière n'est pas inscrite dans un périmètre de protection de captage (et mention de sa présence est présentée dans le diagnostic). La Commune est classée en Zone de Répartition des Eaux pris en compte à travers le PLU via un développement modéré.

ENJEUX ET RECOMMANDATIONS DEFINIS EN AMONT DU PROJET				PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA REVISION DU PLU
SITUATION INITIALE	OBJECTIFS	RECOMMANDATION	MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DANS LE PLU	
Présence d'une ripisylve le long de la Tille et du Crosne Ripisylve souvent absente sur les petits cours d'eau	**Renforcer, compléter la ripisylve assurant une bonne filtration des eaux et un maintien des berges**	Maintenir impérativement la ripisylve et la renforcer Planter dans la mesure du possible une ripisylve sur les petits cours d'eau	*Protéger la ripisylve existante sur les berges de la Tille et du Crosne* *Envisager des plantations le long des cours d'eau et une gestion adaptée de la ripisylve*	Pour l'ensemble des cours d'eau, le classement en zone N a été retenu. En bordure de zone urbaine, l'emprise de la zone N a été maintenue à 5m de décalage afin de préserver la ripisylve existante. Sur le secteur du Village AU-1, l'emprise de la zone AU ne prend pas en compte la ripisylve afin de ne pas porter atteinte à son intégrité, au contraire, cette dernière sera mise en valeur à travers l'aménagement d'un cheminement piétonnier. Le projet prend en compte cette recommandation.
Inondations aux abords de la Tille, du Crosne, des anciennes sablières Inondations au Nord du Bourg	**Conserver les zones d'expansion des crues** **Limiter les inondations dans le secteur bâti**	Préserver les secteurs d'inondabilité avérée de toute urbanisation (aux abords des cours d'eau) Limiter les conséquences des inondations sur le secteur déjà bâti Prendre en compte la cartographie des zones inondables	*A défaut de PPRI, limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis à un risque éventuel d'inondation.* *En cas d'urbanisation, prévoir les dispositions constructives au risque connu (hauteur de plancher, interdiction de sous-sols, transparence hydraulique...)*	La zone AU-1 est la seule zone ouverte à l'urbanisation à être soumise à un risque d'inondation éventuel. Cette zone est intégralement comprise dans la zone d'inondation cartographiée par les services de la DDT. Elle permet la création d'un ouvrage de décharge (buse) de la Tille dans zone Bief pour limiter le risque d'inondabilité éventuel. La connaissance de ce risque est relativement lacunaire du fait qu'il n'existe pas de PPRi mais simplement une carte d'"Atlas". En effet, cette cartographie a été établie sur la base d'enquêtes auprès des élus et des propriétaires et elle a donc une valeur informative, sans force juridique. Les élus ont toutefois justifié de l'absence du risque d'inondation éventuel. Les évènements pluvieux les plus récents tendent à confirmer que l'emprise de la zone n'est pas inondable. Compte tenu d'une marge de recul par rapport aux berges et d'une obligation de rehausse des constructions généralisées, le projet prend en compte cette recommandation liée à la problématique des inondations.

ENJEUX ET RECOMMANDATIONS DEFINIS EN AMONT DU PROJET				PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA REVISION DU PLU
SITUATION INITIALE	OBJECTIFS	RECOMMANDATION	MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DANS LE PLU	
Sensibilité des aquifères	**Eviter tout risque de pollution des eaux souterraines**	Tenir compte de la sensibilité des nappes	*Eviter les activités polluantes* *Maîtriser les rejets des eaux* *Réglementer les épandages d'effluents d'élevage et de boues*	Les zones ouvertes à l'urbanisation (AU) ne feront pas l'objet d'implantation d'activités polluantes. Les rejets des eaux pluviales issues des emprises publiques se feront par le biais de noues végétalisées ou de bassin d'infiltration. Pour les eaux pluviales privatives une gestion à la parcelle est imposée en priorité. Les OAP imposent des opérations d'ensemble permettant la conception et la réalisation d'équipements de gestion des eaux pluviales dimensionnés à l'échelle de la totalité du ou des quartiers, évitant les constructions au coup par coup sans vision globale des rejets. Outre le fait que le PLU n'a pas pour vocation de réglementer l'épandage d'effluents, sa révision a donc tenu compte des recommandations environnementales.
Risques de remontée de nappe aux abords et au niveau de la zone bâtie : sensibilité forte à très forte de remontées de nappes (la nappe peut être sub-affleurante)	**Eviter tout risque d'inondation des sous-sols, des caves. Eviter les remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines**	Prendre en compte ce risque qui concerne quelques secteurs bien identifiés	*Interdire les sous-sols pour les nouvelles constructions, l'enterrement de cuves, les piscines dans les zones à risques forts à très forts*	Seule une emprise restreinte des zones ouvertes à l'urbanisation est concernée par ce risque de remontée de nappe. Ces zones sont identifiées au sein de la zone UB dont les dispositions générales du règlement précisent qu'il pourra être fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pour toutes les demandes d'autorisations du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Afin de protéger la nappe sub-affleurant de la zone AU-1, le niveau du terrain devra être relevé (prescription imposée par les OAP). Le projet a donc pris en compte les recommandations initiales.
Un aléa faible de retrait-gonflement des argiles au niveau du bourg. Un niveau moyen sur le bas plateau oriental	**Localiser les secteurs où des « faits dommageables » se sont déjà produits**	Informer les futurs propriétaires	*Adapter les constructions au risque connu de retrait gonflement d'argile dans les secteurs à risques*	Ce risque est indiqué dans le projet du PLU et repris au sein des dispositions générales du règlement (renvoyant au site du BRGM pour les préconisations éventuelles). Le projet prend en compte cette recommandation

ENJEUX ET RECOMMANDATIONS DEFINIS EN AMONT DU PROJET				PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA REVISION DU PLU
SITUATION INITIALE	OBJECTIFS	RECOMMANDATION	MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DANS LE PLU	
Risque sismique faible	**Prendre les précautions nécessaires pour les constructions de bâtiments publics**	Prendre en compte la réglementation en vigueur en termes de constructions parasismiques	*Les établissements scolaires, les bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, les bâtiments de sécurité civile doivent répondre aux règles parasismiques*	Dans les zones ouvertes à l'urbanisation, il n'est pas fait mention de construire des bâtiments susceptibles d'être concernés par les règles parasismiques. En outre, ces règles s'imposent de fait à tout projet. En conséquence, ces recommandations ne concernent pas le projet de PLU
Massifs boisés	**Préserver les massifs forestiers (objectifs sylvicole, hydraulique faunistique et paysager)**	Préserver les massifs forestiers d'une urbanisation trop proche et les habitations des risques de chute d'arbres au cours de tempêtes. Respecter le retrait nécessaire pour des questions de salubrité	*Proscrire toute urbanisation en lisière forestière au sein des zones urbaines*	Aucune zone urbaine n'est située en bordure de lisière forestière. En outre le tracé des zones naturelles (portant sur les massifs boisés) a été systématiquement reporté de 5m lorsque la lisière n'est pas limitrophe d'un axe de circulation, ceci afin de limiter l'implantation des constructions en bordure. Le projet prend en compte cette recommandation

4.2.2. La prise en compte des recommandations liées aux milieux naturels, au paysage et au patrimoine

ENJEUX ET RECOMMANDATIONS DEFINIS EN AMONT DU PROJET				PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA REVISION DU PLU
SITUATION INITIALE	OBJECTIFS	RECOMMANDATIONS	MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DANS LE PLU	
Enjeux paysagers : massifs forestiers, sablières	**Préserver les enjeux paysagers de la commune**	Préserver les massifs forestiers Préserver les secteurs des anciennes sablières	*Classer les massifs forestiers et le secteur des sablières en zone inconstructible*	Le PLU classe les massifs forestiers et les sablières en zone naturelle N inconstructible. Par conséquent, les recommandations environnementales ont été respectées

ENJEUX ET RECOMMANDATIONS DEFINIS EN AMONT DU PROJET				PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA REVISION DU PLU
SITUATION INITIALE	OBJECTIFS	RECOMMANDATIONS	MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DANS LE PLU	
Eviter l'uniformisation du paysage urbain : banalisation des haies (type haies de thuyas), plantation d'espèces invasives (Arbre à papillons, Sumac de Virginie...)	**Conserver un paysage urbain diversifié en assurant la transition avec l'espace agricole**	Diversifier les haies plantées autour des terrains bâtis Privilégier les espèces végétales locales	*Eviter les haies monospécifiques.* *Proscrire le recours aux espèces exogènes, tel le thuya* *Prévoir des haies diversifiées à base d'espèces locales* *Interdire les plantations d'espèces invasives*	Le projet de PLU, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement, préconise que les plantations soient d'essences locales, le PLU n'ayant pas vocation à régir les types de plantation. Il tient compte des recommandations initiales
Secteur écologique intéressant le long des cours d'eau	**Préserver les abords des cours d'eau**	Conserver l'occupation du sol existante lorsqu'elle est enherbée	*Classer les vallées et leurs abords zone inconstructible*	Les abords des cours d'eau sont classés en zone naturelle. Le projet tient compte de cette recommandation
Existence de zones boisées disséminées Présences des plans d'eau et des milieux humides associés	**Conserver les secteurs boisés** **Préserver les milieux humides dans les vallées**	Préserver les bois et les milieux humides, ainsi que leur intérêt écologique	*Tenir les bois, les zones humides et leurs abords en zone inconstructibles, sauf, très exceptionnellement, à prévoir des mesures de réduction de l'impact et/ou de compensation*	L'ensemble des massifs forestiers est classé en zone naturelle N. Les corridors écologiques sont indiqués dans le diagnostic environnemental. Les zones humides des sablières et de l'étang de la Lochère ont été classées en zone naturelle N. Le reste des zones humides identifiées par la DREAL et non formellement recensées au sein du territoire ont été classées en zone agricole. Par conséquent, les recommandations environnementales relatives à la biodiversité du territoire communal ont été globalement respectées.
Présence de corridors écologiques entre les plans d'eau, le long des cours d'eau	**Préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces de transition entre ces réservoirs**	Préserver l'ensemble des milieux naturels, en raison de leur faune, de leur flore Préserver les corridors écologiques entre ces milieux	*Classer en zone inconstructible les corridors écologiques entre les massifs forestiers, le long des cours d'eau (ripisylve, bandes enherbées)*	Les corridors écologiques existants sur le territoire communal ont été classés en zone naturelle N le long des sablières et des cours d'eau ou en zone agricole A pour le reste du territoire. Les réservoirs de biodiversité sont tous classés en zone naturelle. Il n'y a pas d'urbanisation nouvelle dans les secteurs de Trame Verte et Bleue. C'est seulement le continuum accessible qui est concerné, à la marge, d'après les cartographies. Par conséquent, les recommandations initiales sont respectées.

4.2.3. La prise en compte des risques technologiques

Les canalisations de transport de gaz "artère de Bourgogne, Voisines-Allerey sur Saône" et « Val de Saône », gérées par GRT Gaz.

Ces deux canalisations ont été prises en compte au sein du diagnostic (mention de ses contraintes) et reportées sur les documents graphiques du PLU au même titre que leurs zones de danger. Ces deux canalisations traversent le territoire agricole à l'Est du bourg et leurs 3 zones de danger impactent une partie des zones ouvertes à l'urbanisation.

La présence de ces canalisations est rappelée dans le titre I du règlement, au sein des "Dispositions générales" et mentionnées dans le rapport de présentation. Le report des zones de danger figure également sur les documents graphiques du PLU.

4.2.4. La prévention et la réduction des nuisances

Le PLU favorise les déplacements à pieds, tant dans le choix de localisation des zones de développement que dans les OAP de ces dernières. Un emplacement réservé est également institué le long de la RD34 pour favoriser les liaisons piétonnes.

Le PADD fixe des objectifs en ce sens pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et propose un projet équilibré entre emploi et habitat afin de limiter les besoins de déplacements en voiture.
Le phasage imposé pour le développement des zones AU d'habitat vise lui aussi à limiter les inconvénients du développement. Les schémas de circulation des zones de développement recherchent également cette réduction des nuisances comme par exemple le fait d'imposer un schéma de circulation en boucle sur la zone de la Corvée, ce qui permet de diffuser la circulation au lieu de la concentrer sur une seule rue.

S'agissant de l'augmentation de l'exposition des populations à ces nuisances, relevons que toute activité humaine est susceptible de créer des nuisances, donc tout développement de ces activités peut être qualifié d'une augmentation de l'exposition de la population.

Toutefois, c'est l'excès de nuisances qui doit être recherché et en l'occurrence à REMILLY SUR TILLE, le PLU ne prévoit que l'accroissement de zones d'habitat majoritairement pavillonnaires aux abords de zones d'habitat existantes du même type. C'est seulement la compacité qui croît légèrement et la typologie d'habitat se diversifie un peu, tout en restant dans le registre du pavillonnaire ou semblable. Cela expose les riverains à des inconvénients classiques inhérents à toute vie dans une zone urbanisée en termes de voisinage, de circulation de véhicules légers, etc.
Le PLU prévoit des mesures pour accompagner ce développement afin qu'il se réalise dans des conditions acceptables, portant une attention accrue aux questions de circulation, de sécurité piétonne et de gestion des eaux pluviales.

La quantité de logements maximale autorisée, tout comme le rythme de construction maximal prévu dans les échéanciers des zones AU, correspondent à la moyenne basse de ce qu'a connu la Commune ces dernières années et qui est considéré par la majorité comme acceptable.

Quant aux constructions sises en dehors du bourg, le PLU limite leur développement, ainsi l'emprise urbaine du hameau se trouve inchangée par rapport au PLU de 2008 et les constructions éparses ne peuvent bénéficier que de très légères extensions ou créations d'annexes n'étant pas source d'accroissement des nuisances.

4.2.5. La prise en compte de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre

L'implantation des fonctions urbaines (habitats, activités, commerces, équipements) a été étudiée pour limiter les déplacements motorisés.

S'agissant de l'accessibilité des zones de développement par les modes de transport en commun ou les modes de déplacement doux, il faut savoir qu'il n'existe pas de gare ni de transport urbain à REMILLY SUR TILLE.

Le PADD contient un objectif visant à favoriser les énergies renouvelables : "Le PLU contribuera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par une réglementation des constructions suffisamment souple et si nécessaire plus avantageuse pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques particuliers."

Cet objectif se traduit dans le règlement des zones, sous les termes suivants : "*Des dispositions dérogatoires aux prescriptions du présent article seront possibles lorsqu'elles permettront :*

- *la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,*
- *ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,*
- *ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,*
- *ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.* "

La Commune fait partie du Département de la Côte-d'Or qui a fait l'objet d'un diagnostic en 2013. Selon ce diagnostic, les émissions de gaz à effet de serre du Département Côte d'Or s'élèvent à 6 156 300 tonnes équivalent CO2 par an soit 11,8 tonnes par habitant. Le premier facteur est l'agriculture (représentant 19% des émissions de gaz à effet de serre), le secteur résidentiel (16%), les déplacements de la population représentent 10% et les transports de marchandises 9%. 90% des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture dans ce Département.

Ce diagnostic est une composante du « plan climat énergie territorial » de la Côte d'Or. L'objectif de ce plan est de diviser par 4 la consommation énergétique dont la réduction au minimum de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020 et de 75% d'ici 2050.

Il y a une certaine mobilisation de la Commune pour réduire les émissions de gaz à effet de serre qui se traduit par :

- Les voies de circulation qui devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, cycles, piétons et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- Garantir la sécurité des usagers de la voie.
- Limiter les nuisances et les dangers.
- Objectif de centralisation de l'urbanisation au sein du bourg et développement de la mixité fonctionnelle afin de limiter l'usage de l'automobile pour les déplacements de proximité. Les déplacements alternatifs à la voiture sont favorisés.
- Encourager le déplacement piétonnier et mettre en place un schéma de circulation permettant l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture = mises en place de voies de cheminement piétonniers sécurisés (création maillage piéton + les projets comportent trottoirs et / ou cheminements dans des conditions de sécurité et de confort) et cyclables inter-quartiers sécurisés.
- Prise en compte du projet de vélo-route
- Création de liaisons de quartiers cohérentes
- Rapprochement des zones d'urbanisation future des principaux lieux de vie de la commune
- Prévoir une réglementation des constructions incitative pour la performance énergétique.
- Pas de développement du Hameau
- Adapter la trame de circulation automobile au trafic sans exagérer la largeur des voies afin de réduire la vitesse de circulation et ainsi les émissions de GES.

De plus, la trame viaire doit permettre de maintenir ou de créer les liaisons entre les quartiers.

La Commune a également une volonté de pérenniser l'école via l'accueil de ménages en âge d'avoir des enfants, pour éviter la fermeture des classes et limiter les déplacements supplémentaires nécessaires vers d'autres communes.

4.2.6. La prise en compte de l'aménagement et la qualité paysagère des entrées de villes et des franges urbaines

Le paysage est constitué d'éléments visibles et d'éléments perceptibles. Les paysages ruraux et urbains sont aujourd'hui en réelle mutation, tout élément nouveau est susceptible d'en transformer la perception. Cependant, s'enfermer dans un regard passéiste sur un état des lieux reviendrait à nier leur mutation. Au contraire, travailler à leur évolution est une démarche dynamique qui permet d'établir les bases de leur transformation et leur développement. L'analyse paysagère a permis de mettre en relief les différents points sensibles du paysage.

Ainsi, trois critères sont à souligner pour comprendre la limite de l'impact visuel d'un aménagement urbain :

- La distance donne une limite visuelle permettant d'atténuer les perceptions
- La topographie d'un lieu permet d'établir les limites visuelles significatives (ouvertures ou fermetures des perceptions visuelles)
- Les obstacles visuels (éléments boisés, arborés, ensembles bâtis...) sont autant d'éléments qui créent des cônes de visibilité qui conduisent le regard.

L'impact sur le paysage d'un aménagement urbain peut être plus ou moins fort, principalement en raison de la grandeur que revêtent les projets et de l'environnement dans lequel ils vont s'établir. Les projets implantés sur les zones ouvertes à l'urbanisation vont transformer les sites dans lesquels ils s'inscrivent, engendrant une nouvelle dynamique paysagère qui est à même de redéfinir les caractéristiques propres d'un site. Aussi, les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'extension ont été pensées de sorte que la construction du nouveau paysage engendrée par l'introduction de nouvelle construction n'est qu'un impact limité, ou au contraire, contribue à la mise en valeur des caractéristiques initiales du site. Ainsi, les projets soumis à orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans une démarche de conception et de réalisation de projet d'aménagement d'ensemble.

Les principales entrées de ville ne seront pas bouleversements modifiées, seule leur perception se fera plus présente avec l'aménagement au Sud de la zone « Route de Cessey ». Toutefois, la perception visuelle de cette zone d'extension a été traduite de façon privilégiée au sein des orientations d'aménagement et de programmation, imposant la réalisation d'une frange paysagée ou de tout autre aménagement permettant d'assurer une fonction de transition paysagère.

Depuis le Sud du territoire les perspectives visuelles sur les entrées de ville ne sont pas modifiées, les aménagements et extension de la station d'épuration étant situés de l'autre côté de la ripisylve de la Tille, resteront imperceptibles pour les visiteurs.

Au Nord et à l'Est du bourg, aussi bien sur le hameau, les limites actuelles de l'entrée de ville sont maintenues en l'état. L'aménagement de la zone AU « de la Corvée » contribuera enfin à modifier également les perspectives paysagères de l'entrée de ville depuis le chemin communal, toutefois, tout comme pour la première zone des espaces de transition végétalisés sont prévus au sein des orientations d'aménagement et de programmation afin de favoriser l'insertion visuelle des futures constructions.

4.2.7. La prise en compte des zones naturelles

Les zones NATURA 2000

La zone NATURA 2000 au titre de la Directive Habitats la plus proche de la Commune, intitulée « Gîtes et habitats à chauve-souris en Bourgogne » se situe au Sud sur le territoire de

Chambeire, Commune limitrophe à REMILLY SUR TILLE, à environ 6 km du centre du bourg de Remilly-sur-Tille. Ce site de 63 406 hectares est répertorié sous le n°FR2601012 en tant que Site d'Intérêt Communautaire (SIC). Il regroupe 26 entités à travers la Bourgogne, il s'agit ici de l'entité de Longchamp.
Le maintien des ripisylves du territoire en bon état s'avère très important pour le déplacement des chauves-souris et sera mis en place au sein du zonage à venir. Les bosquets présents au sein de la zone agricole seront également protégés pour permettre le maintien de leur fonction écologique.

Les deux zones NATURA 2000 au titre de la Directive Oiseaux les plus proches de la Commune se situent au Sud et au Sud-Ouest de l'agglomération dijonnaise, les deux zones sont situées à environ 16 km du centre du bourg de Remilly-sur-Tille. Ces zones Natura 2000 sont respectivement :

- La Zone Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux n°FR2612007, intitulée « Forêt de Citeaux et environ »
- La Zone Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux n°FR2612001, intitulée « Arrière cote de Dijon et de Beaune »

Les orientations du PLU ne présentent pas d'impact sur ces zones et participent au contraire à leur prise en compte et leur maintien. En outre, il n'existe a priori pas de lien fonctionnel direct car ces sites NATURA 2000 ne se trouvent pas sur la Commune. Le bourg est séparé de ces sites par des massifs boisés.

Zones humides

De nombreuses zones humides ont été répertoriées dans la partie Ouest de la commune par la DREAL de Bourgogne. Elles représentent une superficie d'environ 200 hectares soit 20% du territoire de Remilly-sur-Tille.
La DREAL de Bourgogne a recensé l'ensemble des zones humides selon la typologie CORINE, zones dont la superficie est supérieure à 4 hectares (données mises à jour au 1er décembre 2002).
Ces zones humides se situent aux abords des différents cours d'eau, plans d'eau et anciennes sablières, principalement à l'Ouest de la Commune et en fond de vallon du Crosne.
Aucune de ces zones n'est située à proximité du bourg ou de ses zones de développement.

Certaines de ces zones humides ont été mises en valeur par des plantations de peupliers. L'objectif du PLU sera de favoriser leur préservation via une prise en compte et un règlement adapté.

Arrêté de protection de biotope

La Commune de Remilly-sur-Tille n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de protection de biotope. Le site faisant l'objet d'un arrêté de protection le plus proche de la Commune se situe sur le territoire de la Commune de Talant, à environ 15 km au Nord-Ouest, du centre du bourg de Remilly-sur-Tille. Ce site de protection est intitulé « Parc de la fontaine aux fées ».

4.3. CONCLUSIONS

La Commune de Remilly-sur-Tille présente un certain dynamisme démographique lié à sa proximité immédiate avec l'aire métropolitaine de Dijon et notamment avec le grand bassin d'emplois dijonnais. La Commune est ainsi actuellement un lieu de résidence très recherché. Elle a pour objectif de maintenir un équilibre modeste démographique et intergénérationnel afin de conforter son attractivité et la pérennité de ses équipements publics (Le PLU permet donc un développement démographique de 0,5% sur les 15 prochaines années permettant l'accueil de 79 nouveaux habitants).

La Commune composée d'un territoire essentiellement agricole et de milieux naturels diversifiés qu'elle souhaite préserver, possède un cadre de vie rural de qualité. Elle souhaite répondre aux besoins de ses habitants et anticiper le développement de son territoire tout en préservant et en protégeant les éléments qui enrichissent et fondent son attractivité tels que les espaces naturels et agricoles, ses services et infrastructures, ainsi que son cadre de vie. C'est pourquoi le développement de l'urbanisation sera limité au bourg (et pour presque la moitié via le renouvellement des espaces urbanisés).

La révision générale du PLU apparait ainsi comme une occasion de renforcer les objectifs de préservation des milieux naturels et agricoles, tout en permettant un développement maîtrisé et modéré de l'urbanisation de son bourg. En effet le PLU évite d'étirer l'urbanisation sur le long des axes de circulation comme le prescrit le Conseil Départemental et l'urbanisation du hameau de Vaux-sur-Crosne sera limitée aux constructions urbaines actuelles (pas d'extension).

L'analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation, du zonage proposé, et l'analyse de la prise en compte des propositions environnementales, ont été faites à l'appui du zonage, du PADD, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Il ressort que les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation sont réduites, et ce d'autant plus, que des mesures d'accompagnement pour chacune des zones sont proposées et seront intégrées dans la révision du PLU : aménagements paysagers, plantations de haies, mise en place de noues végétalisées, marge de recul par rapport aux berges de cours d'eau ou de fossés.

Par ailleurs, l'essentiel des recommandations initialement définies, en amont du projet, est respecté dans le cadre de la révision du PLU.

Le tableau ci-dessous permet de dresser point par point la synthèse des impacts du projet sur les enjeux environnementaux et la santé humaine :

Faible impact de l'ouverture à l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et leur fonctionnalité	Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation sur les espaces naturels et forestiers. Il n'y a donc pas d'impact du projet sur ces derniers. L'impact est très restreint sur les espaces agricoles, l'ouverture à l'urbanisation sur ces espaces est très modérée et ne représente que 3,44 hectares de terres cultivées (4,6 hectares au total). (2,12 hectares de la zone AU « Route de Cessey » + 1,8 hectares de la zone AU dite « De la Corvée » (dont une partie est classée en zone urbaine dans le PLU actuel de 2008)).
Pas de destruction et/ou de dérangement d'espèces et/ou d'habitats naturels suite à l'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation n'implique pas la destruction et/ou le dérangement d'espèces et/ou d'habitats naturels car elle ne concerne que des zones agricoles situées à proximité immédiate du bourg. Les zones agricoles touchées par l'urbanisation sont des espaces cultivés, il n'y a pas de faune ni de flore impactée. En effet, dans les espaces cultivés, l'intérêt écologique est réduit.
Pas de remise en cause des continuités écologiques par le projet.	Les continuités écologiques ne sont pas remises en cause par le projet. Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation ni de projet d'aménagement sur ces continuités écologiques. Les zones de développement sont toutes intra-muros (dans le bourg). Pas d'ouverture à l'urbanisation sur les corridors écologiques.
Des perspectives visuelles préservées	Non, les perspectives paysagères ne sont pas limitées par l'ouverture à l'urbanisation. Le hameau n'étant pas développé, l'ouverture à l'urbanisation n'atteint pas les perspectives existantes, sur cet ensemble et l'urbanisation du bourg s'effectue dans le respect de la cohérence et de la morphologie urbaines actuelles. Ce qui induit un certain recul des franches urbaines mais les OAP prennent des mesures d'insertion paysagère.
Limitation de l'augmentation des nuisances (bruit, odeur, pollutions atmosphériques)	La mise en œuvre du projet entrainera des nuisances sonores liées à l'augmentation du trafic véhicule mais elles seront très restreintes et pratiquement non perceptibles car englobées dans le flux journalier existant. De plus, cette urbanisation s'étalera sur 15 ans. Absence d'urbanisation proche de la RD70. Les orientations du PLU ne conduisent pas à créer ou augmenter d'autre nuisance.
Préservation des périmètres de protection et aires d'alimentation des captages	Pas d'ouverture à l'urbanisation en zone de protection des captages. Les orientations du PADD assurent la protection des captages notamment par une information de la population sur leur présence et dans les choix de constructibilités (pas de nouvelle urbanisation dans ces périmètres de protection). Absence d'urbanisation nouvelle dans les zones de captage.

L'implantation des fonctions urbaines (habitation, activités, équipements, commerces) favorable à la limitation des déplacements motorisés et à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre	L'implantation des fonctions urbaines est favorable à la limitation des déplacements motorisés. Favoriser le développement économique de la Commune (notamment par la possibilité d'une mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat des zones urbanisées et des zones ouvertes à l'urbanisation) afin de limiter la fuite des actifs vers l'Agglomération Dijonnaise et créer des logements supplémentaires pour accueillir la population travaillant à Remilly-sur-Tille mais venant d'autres communes, tout cela afin de réduire les temps de trajets domicile-travail, de limiter l'utilisation des véhicules et ainsi contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Comme vu précédemment, plusieurs choix du PADD contribuent à limiter les déplacements motorisés, à commencer par avoir retenu les zones AU les plus proches du centre bourg et des principaux équipements, mais aussi les multiples obligations de cheminements piétonniers des OAP.

Avant de faire le choix d'étendre et d'ouvrir certaines zones à urbanisation, une étude précise a été réalisée afin de prendre en compte la possibilité de création de logements dans le bourg et les zones déjà urbanisées.

Les zones urbaines sont ainsi réduites au regard du potentiel de renouvellement urbanisable du bourg (rappel : 40 logements soit 43% des besoins). Ce qui permet de répondre au strict développement de la Commune sur les 15 prochaines années. Le projet a été validé par le SCOT du Dijonnais et la DDT qui confirment l'objectif de développement modéré et cohérent.

L'urbanisation projetée pour ces quinze prochaines années est inférieure à la surface qui a été urbanisée ces dix dernières années et inférieure également aux objectifs de développement permis par le SCOT (10% des zones urbaines sur les dix prochaines années soit un potentiel de développement d'environ 5.6 hectares). En effet la surface des terrains ouverts à l'urbanisation par le nouveau PLU est de 4.74 hectares ce qui permet de réduire de moitié la consommation constatée ces dix dernières années (8,24 hectares).

A noter également que le PLU permet de recentrer l'urbanisation autour du bourg. En effet, le PLU de 2008 prévoyait une zone à urbaniser de l'ordre de 3.7 hectares en continuité de la salle des fêtes. Ce potentiel a donc été réparti dans les trois zones à urbaniser pour permettre un développement urbain plus cohérent et la création de liens (tant véhicules, piétonniers que sociaux) plus opérationnels.

Un diagnostic agricole a été réalisé et complété suite à une réunion agricole. Une évaluation de l'impact potentiel de l'urbanisation sur chaque exploitation a été réalisée et synthétisée dans le compte rendu de la réunion. Seules les conclusions de ce diagnostic figurent dans le rapport de présentation afin de protéger les informations très personnelles que les exploitants ont fournies à la Commune.
Remilly-sur-Tille est un territoire majoritairement agricole, l'espace agricole représentant une grande majorité du territoire de la Commune (2/3). Le PADD prône la volonté de protéger les terres agricoles et la possibilité de construire de nouvelles installations agricoles en dehors du bourg pour maintenir et permettre le développement de cette activité.

En outre le PLU souhaite maintenir et protéger la vocation agricole de la Commune notamment en prévoyant une forme d'habitat moins consommatrice d'espace que celle adoptée ces dernières décennies tout en permettant le développement et la pérennisation des activités existantes et en veillant aux possibles reconversions.
En effet, le PLU veut pérenniser les activités agricoles présentes au sein du bourg et favoriser leur changement de destination en vue d'une diversification des sites d'exploitation afin de permettre l'évolution de ces derniers afin d'éviter qu'ils disparaissent. Cela se traduit par la prise en compte des exploitations et des cheminements agricoles au sein du PLU aussi bien dans le PADD, les OAP, que le zonage et le règlement à venir.
La préservation des terres agricoles passe également par l'absence de développement du hameau et l'absence de mitage.

La surface boisée est relativement faible sur le territoire de REMILLY SUR TILLE, mais participe au cadre de vie du territoire. Les bois correspondent pour l'essentiel à de la chênaie charmaie et à quelques espèces d'accompagnement : Orme champêtre, Erable champêtre, Robinier faux-acacia, Frêne... Dans certains cas, des résineux ou des peupliers ont remplacé les espèces originelles.
Les espaces boisés sont pris en compte dans les choix d'urbanisme et de développement présents dans le PLU. Ce dernier prévoit leur protection et leur mise en valeur, via un classement en zone naturelle de tous les espaces forestiers. Les surfaces boisées sont entièrement préservées (absence de zone à urbaniser en zone forestière). Les ripisylves présentes le long des cours d'eau seront également protégées via un classement en zone N.
Globalement le nouveau PLU n'aura pas d'impact sur ces espaces car ils sont situés principalement à l'écart de l'urbanisation. Et pour ceux du bourg (ripisylves) leur protection est une volonté forte de la Commune.

Le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) issu des lois Grenelle a été approuvé en Bourgogne le 6 mai 2015. De par la loi, le PLU se doit de le prendre en compte. Il met ainsi en avant la présence de grandes continuités écologiques sur Remilly-sur-Tille et ses environs, sur la base de la Trame Verte et Bleue de Bourgogne.
Ces continuités sont constituées de corridors écologiques favorisant le développement de la faune et de la flore sauvage et ceux présents sur le territoire sont majoritairement constitués des espaces agricoles, boisés et des milieux humides ou aquatiques. Le principal corridor écologique identifié par le SRCE, sur le territoire, est un couloir sur le flanc Ouest de la Commune (secteur abritant la plupart des plans d'eau), qui est pris en compte dans le PADD et qui fera l'objet d'une traduction réglementaire spécifique.

La Trame Bleue sera mise en valeur par un zonage en zone naturelle (N) qui sera étiré de quelques mètres pour tenir compte des ripisylves qui les accompagne. Afin de préserver leur intérêt écologique lié à la faune et à la flore la réglementation sera stricte et limitée aux seules constructions liées aux services publics, activité forestière sous conditions ou activités de loisir dans certains secteurs spécifiques (pérennisation de la cabane de chasse).

Le maintien d'une cohérence globale du paysage avec un urbanisme groupé, sans morcellement afin de contribuer à la protection du patrimoine naturel mais aussi paysager et bâti, a été recherché et traduit avec la délimitation de trois zones AU toutes sises dans la morphologie du bourg et en dehors des milieux naturels.

L'impact de l'urbanisation est également très restreint puisque les zones se situent sur des espaces agricoles artificialisés aux abords du bourg (absence de corridor majeur). Ainsi, l'étendue de l'urbanisation ne perturbe pas ou très peu la migration de la faune et de la flore en ce qu'elle se situe en continuité immédiate du bourg.
Le paysage bâti patrimonial, et naturel est pris en compte. Il n'y a pas de perspective de vue majeure sur le territoire ce dernier était ouvert et relativement plat, il offre un panorama global sur l'environnement. Le maintien d'une cohérence globale du paysage avec un urbanisme groupé, sans morcellement afin de contribuer à la protection du patrimoine naturel mais aussi paysager et bâti, a été recherché et traduit avec la délimitation de trois zones AU toutes sises dans la morphologie du bourg et en dehors des milieux naturels.

La commune n'est pas couverte par une zone NATURA 2000.

Ce projet de PLU est l'expression de la perception par le Conseil Municipal des grands équilibres environnementaux et des besoins, avec sa sensibilité propre et sa connaissance du territoire, tout en s'obligeant à respecter les normes règlementaires qui s'imposent.