



Commune de REMILLY-SUR-TILLE

Plan Local d'Urbanisme

Historique de la procédure

- Révision générale prescrite par délibération du Conseil Municipal du 26/04/2013
- Révision générale approuvée par délibération du Conseil Municipal du 01/10/2018

3-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

10 OCT. 2018



DATE 02/10/2018

VISA



Dossier d'approbation



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires

10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON

Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72

Courriel : dorgat@dorgat.fr

Définition du projet d'aménagement et de développement durable

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 puis les lois Grenelle I et II, respectivement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 sont venues compléter la définition du PADD.

D'une manière générale, l'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1-11 du nouveau Code de l'Environnement : « *l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ».

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Remilly sur Tille comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs du Conseil Municipal pour les 10 à 15 ans à venir en matière d'aménagement du territoire. Il propose une vision du développement de Remilly sur Tille à court, moyen voire long terme. Les autres pièces du PLU opposables aux autorisations de construire ou d'aménager que sont le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, doivent être cohérentes et compatibles avec le PADD. Le PADD est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme et être compatible avec les documents de portée juridique supérieure tels que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), etc.

Article L.110 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2009-967 du 3 août 2009 – art 8

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'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 ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) *Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° 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 ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (M) - Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Organisation et présentation du PADD

Après avoir analysé l'état initial de l'environnement et le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisé ses besoins, la commune a réfléchi sur son projet d'aménagement et de développement durable.

Les élus ont défini les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues qui sont présentées par thématiques.

Orientation :

Dans un souci de clarté de présentation et afin de bien distinguer ce qui relève des orientations et ce qui relève de leurs explications, les orientations du PADD sur lesquelles le Conseil Municipal s'engage seront présentées dans des encadrés.

Esprit général du PADD

REMILLY-SUR-TILLE est une commune de l'Est Dijonnais peuplée de 783 habitants. Sise à environ 15 km à l'Est de Dijon, elle s'inscrit au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais et notamment à proximité du pôle d'Arc-sur-Tille.

Logée au sein de la basse vallée de la Tille, la commune vit au rythme de la campagne et de la forte activité agricole qui s'y déroule. Elle présente des caractéristiques à prédominances rurales avec une légère influence périurbaine de par sa situation à proximité immédiate des grands axes routiers permettant de relier l'aire urbaine de Dijon et ses alentours (notamment l'A31, la RD107 et l'ARC).

La Commune de REMILLY SUR TILLE a su profiter de cette proximité et des avantages liés à la vie à la campagne pour développer son attractivité, en témoigne la création de récents lotissements et l'accueil de plus de 250 nouveaux habitants entre 1982 et 1990.

Le Conseil Municipal souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée les développements de la commune. Ainsi le PLU, en tant que document éminemment juridique qui se doit de respecter de nombreuses normes supérieures (SCOT, le SDAGE, etc.), permet à la Commune de pouvoir s'adapter tant à l'évolution des générations qu'à celles des réglementations.

Les enjeux environnementaux sont de mieux en mieux pris en compte dans l'urbanisme en particulier depuis les lois Grenelle notamment. Le territoire de REMILLY SUR TILLE essentiellement agricole, regroupe également des milieux naturels diversifiés (des cours et plans d'eaux, d'anciennes sablières et des massifs boisés notamment) qui participent à la richesse écologique de la commune. Ces espaces naturels et agricoles présentent certains enjeux écologiques locaux que le PLU permet d'identifier et de préserver.

L'urbanisation de REMILLY SUR TILLE, composée de trois entités urbaines, s'est développée de manière groupée et globalement cohérente entre la Tille et son bief. Le bâti ancien, où se situent les principaux éléments historiques et patrimoniaux de la Commune, s'inscrit au sein du centre du village

duquel s'étendent les constructions plus récentes, sous la forme d'opérations d'ensemble à l'Ouest ou d'extension linéaire à l'Est.

Le territoire présente peu de constructions éparses (deux corps de ferme et le hameau de Vaux sur Crosne), ce qui réduit les risques de mitage.

Pour le Conseil Municipal en charge de l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable, les deux principaux objectifs du PLU sont de contribuer à :

Orientation n°1 : Maintenir une démographie positive et un renouvellement par une croissance régulière et maîtrisée de la population.

Le Conseil Municipal est conscient que ces deux orientations participent d'une part à la création d'un équilibre intergénérationnel pour contrer le phénomène de vieillissement de la population et d'autre part au maintien des effectifs scolaires, d'autant que les principaux équipements publics ont une capacité suffisante pour accompagner ce développement.

Elles se traduisent par un programme d'actions de développement et par des orientations-objectifs de préservation du cadre de vie et de l'environnement libellés ci-après par thèmes et illustrés dans les plans joints (pour les objectifs qui peuvent trouver une traduction graphique totale ou partielle, ce qui n'est pas le cas de tous).

Politique démographique :

Pour garantir le dynamisme démographique de la Commune, la volonté politique du conseil municipal est de mettre en œuvre des actions pour maintenir la croissance démographique de REMILLY SUR TILLE.

Orientation n°2 : Aboutir à un objectif démographique à l'ordre de 945 habitants d'ici une quinzaine d'année, ce qui correspond à un objectif de croissance démographique de l'ordre de 0.5% par an en moyenne.

Cet objectif de croissance raisonnable s'entend comme un seuil maximal à atteindre, le PLU n'ayant pas les outils juridiques nécessaires pour garantir un seuil minimal.

Les candidats à l'installation doivent pouvoir trouver à se loger à des prix raisonnables. Le PLU ne doit donc pas être un frein trop important à l'investissement dans la construction car il créerait l'effet inverse de celui recherché. Il doit permettre notamment la réalisation de programmes immobiliers adaptés et viables, tout en améliorant la diversification du parc.

Orientations n°3 : Accueillir une population diversifiée susceptible d'avoir des enfants afin de maintenir l'équilibre intergénérationnel, lutter contre le vieillissement pressenti et pérenniser les équipements publics.

Orientation n°4 : Maintenir l'attractivité constante du territoire (cadre de vie, logements, ...) pour favoriser l'accueil d'une population nouvelle diversifiée.

Le Plan Local d'Urbanisme, en proposant de nouveaux terrains constructibles et en favorisant la diversification du parc de logements, contribuera à répondre en partie à ces besoins, tout en permettant un développement respectueux de l'identité communale à caractère rural et notamment en préservant l'esprit village qui caractérise la Commune et qui en fait son attrait.

Aussi, le PLU devra offrir des capacités de constructions nouvelles suffisantes quantitativement et compatibles avec le statut de commune de niveau 4 du SCOT du Dijonnais. Cette offre devra être efficace en termes de localisation et de programmation de logements, et le rythme de l'ouverture à l'urbanisation devra être celui qui permettra d'atteindre un ordre de grandeur dans le respect de la capacité des équipements publics.

Gestion de l'habitat :

Le rôle du PLU est d'organiser les conditions du développement futur permettant à la Commune de conserver sa vitalité et son dynamisme, grâce notamment à la mixité sociale et intergénérationnelle. Cette mixité passe entre autre par une offre de parcours résidentiel plus élargie qu'actuellement. En effet, la Commune connaît aujourd'hui une typologie d'habitat presque essentiellement orientée vers le logement individuel de grande taille et le parc locatif reste restreint avec une majorité de propriétaires occupants.

Orientation n°5 : Satisfaire sans discrimination les besoins en logement des nouvelles générations comme des anciennes tout en permettant une diversification du parcours résidentiel et en respectant le caractère rural et la forme urbaine traditionnelle du bourg.

La croissance du parc de logements sur REMILLY SUR TILLE est positive, toutefois, comme au niveau national, un phénomène de desserrement de la population est enregistré, ce qui nécessitera de construire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants.

Il est difficile d'enrayer ce phénomène si ce n'est en favorisant l'accueil de familles avec enfants ou de jeunes ménages en âge d'en avoir. Le PLU doit donc anticiper une possible aggravation de ce desserrement dans les années à venir, même s'il est difficile à quantifier.

Orientation n°6 : Anticiper une possible aggravation du phénomène de desserrement des ménages

Les objectifs de mixité sociale et notamment l'offre de logement aidé et locatif devront être compatibles avec les objectifs du SCOT du Dijonnais. Cette diversification pourra permettre de faciliter l'implantation de jeunes couples primo-accédants (logements aidés) ou locataires sur la commune, alors que le développement de petits logements (2 à 3 pièces) pourrait répondre à une certaine demande (ménages de petites taille ou personnes âgées vivant seules).

Orientation n°7 : Mener une réflexion au sein des zones de développement futur afin de favoriser, dans les grandes lignes, une diversité d'habitat par le biais par exemple des orientations d'aménagement et de programmation.

Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain :

Le bourg de REMILLY SUR TILLE (incluant le hameau de Vaux sur Crosne) s'étend actuellement sur 56 hectares avec une densité moyenne de 6.3 logements/hectare. On estime que près 8.3ha de zones agricoles ont été artificialisés ces 15 dernières années.

Pour le développement de l'habitat, et afin de lutter contre l'étalement urbain, les principaux critères de localisation sont de donner la priorité aux espaces interstitiels ou sis dans la morphologie du village.

Le centre ancien de REMILLY SUR TILLE est densément bâti ce qui limite les possibilités de construction en son sein, et la partie Ouest dispose d'un foncier optimisé grâce aux opérations d'ensemble. Ainsi, si quelques espaces sont urbanisables, le nombre et la surface de ces derniers demeurent limités lorsqu'ils ne sont pas occupés par des équipements collectifs. La partie Est du bourg est en revanche construite sans vision d'ensemble. En effet, le développement linéaire ne s'étant pas effectué dans la profondeur, plusieurs possibilités d'ouverture à l'urbanisation sur de larges espaces est possible tout en respectant l'emprise du bourg.

Le Conseil Municipal souhaite pouvoir rendre possible la réalisation de nouvelles constructions prioritairement dans ces espaces afin de préserver l'absence de mitage et de poursuivre la forme compacte (au sens bien regroupée) de l'urbanisation actuelle.

Afin de déterminer une consommation d'espace modérée mais appropriée, les capacités de création de logements par renouvellement (dents creuses, réhabilitations) qui sont susceptibles d'être débloquées sur les 10-15 ans à venir dans le village actuel, sont estimées à environ 40 logements.

Orientation n°8 : Permettre et privilégier la création de logements par renouvellement sur les 10 à 15 ans à venir via l'urbanisation des espaces interstitiels.

Pour satisfaire aux besoins de développement sociodémographique de la Commune, une ouverture à l'urbanisation est également nécessaire pour construire des logements en extension urbaine permettant l'accueil de la population nouvelle d'ici 15 ans.

Dans l'esprit des dernières lois en matière d'urbanisme, qui accentuent la prise en compte de l'objectif de gestion économe de l'espace, le PLU devra permettre une urbanisation économe du foncier à l'échelle de l'ensemble des secteurs à urbaniser ayant une vocation principale d'habitat.

Cette urbanisation devra être compatible avec l'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais qui impose une densité brute moyenne minimale de 12 logements/hectares dans les zones à urbaniser et qui limite l'ouverture à l'urbanisation à 10% de l'emprise actuelle des zones d'habitat pendant 10 ans.

A partir des objectifs de croissance démographique, des capacités de création de logements dans l'espace bâti actuel et de la forme urbaine envisagée, on en déduit une ouverture à l'urbanisation à vocation principale d'habitat de l'ordre d'un peu moins de 5 hectares pour assurer le développement démographique d'ici 15 ans.