

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER



Droit, Développement et ORGA nisation des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON - 1 el. : 03 80 73 05 90
Courriel : dorgat@dorgat.fr

2.1.	STRUCTURE GENERALE DU BOURG.....	85
2.2.	ENTREES DE VILLE.....	87
2.3.	LA COMPOSITION DU BATI.....	91
2.3.1.	LE BATI ANCIEN	92
2.3.2.	LES EXTENSIONS ET LA COMPOSITION DE L'ESPACE	93
2.3.3.	LE HAMEAU DE VAUX-SUR-CROSNE	95
2.3.4.	LES ECARTS DE CONSTRUCTION.....	96
2.3.5.	LA ZONE ARTISANALE	97
2.3.6.	LES EQUIPEMENTS PUBLICS	98
2.3.7.	LA TILLE	100
2.4.	LES CHEMINEMENTS PIETONNIERS	101
2.5.	LA CONSOMMATION D'ESPACES CES DIX DERNIERES ANNEES.....	103
2.6.	LES ESPACES LIBRES POTENTIELS	105
2.6.1.	AU SEIN DU BOURG	105
2.6.2.	EN CONTINUITE DU BOURG	107
2.7.	SYNTHESE DES BESOINS ET ENJEUX	113
	<i>Un village agricole soumis à l'influence périurbaine.....</i>	<i>113</i>
	<i>Une commune agricole aux paysages ouverts.....</i>	<i>114</i>
	<i>Patrimoine architectural et archéologique.....</i>	<i>114</i>
	<i>Un territoire présentant une diversité écologique à préserver.....</i>	<i>114</i>

2.1. STRUCTURE GENERALE DU BOURG



Schéma structurel de la Commune – Source DORGAT

Remilly-sur-Tille est une vaste commune dont l'essentiel des constructions est concentré dans le "bourg centre", au croisement de la RD34, RD107 et de la rivière de *la Tille*, au Nord-Ouest du territoire.

Le hameau de Vaux sur Crosne situé au centre de la commune se trouve à équidistance des bourgs de Remilly-sur-Tille, Binges, Cessey-sur-Tille et Telecey. De par sa position, le hameau d'une vingtaine de constructions a un fonctionnement urbain autonome du bourg principal de la commune. Les fermes du Frétois (à l'Est) et de la Lochère (au Sud) complètent cette armature urbaine.



Profil topographique – Source Google Earth – Réalisation DORGAT

Le bourg de Remilly-sur-Tille s'organise autour de trois unités dont la frontière est clairement marquée par *la Tille* et *le Bief*. Chacun de ces secteurs ont une logique d'organisation du bâti bien distincte qui a influencé les extensions du bourg.



Schéma structurel de la Commune – Source DORGAT

- **Le secteur Central** est un îlot ceinturé par *la Tille* et *le Bief*. Il correspond à la partie la plus ancienne de la commune. L'urbanisation y est relativement dense avec des habitations en bande parfois sur plusieurs étages. C'est sur cette zone que l'on trouve les bâtiments les plus marquants de la commune : l'église, la Mairie et le moulin implanté sur le Bief.
- **Le secteur Ouest** concentre les grandes opérations d'urbanisme des années 70 à nos jours. L'espace a été organisé par des opérations d'ensemble autour de lotissements. Les zones d'habitat sont bien distinctes de la zone économique au Nord, du terrain de football au centre et de la zone d'équipement au Sud. Les habitations sont exclusivement des maisons individuelles avec jardin, desservies la plupart du temps par des voiries internes. Le *bois de la souche* à l'Ouest et *la Tille* à l'Est constituent des barrières naturelles qui ont orienté l'urbanisation sur un axe Nord/Sud et Sud/Nord, à partir de la RD34.
- **Le secteur Est** est peu structuré par rapport aux deux autres secteurs. Historiquement c'est sur ces espaces qu'étaient implantées les exploitations agricoles de la commune. Aujourd'hui, elles se retrouvent entourées de constructions plus récentes et l'urbanisation s'est poursuivie de façon linéaire le long des axes que ce soit de part et d'autre de la RD34 ou des autres liaisons secondaires (urbanisation de type village rue).

2.2. ENTREES DE VILLE

Très différentes les unes des autres, les entrées de villes sont nombreuses sur le territoire. Les entrées principales, les plus fréquentées, sont celles situées plus à l'Ouest et au Sud (numérotées 1 à 3 sur le plan ci-après).



Localisation des entrées de ville – Source DORGAT

Entrées de ville sur les axes principaux (indices 1 à 3) :

1 Entrée Nord-Ouest



Source DORGAT

L'entrée Nord-Ouest de Remilly-sur-Tille se fait par la RD 34 depuis Arc-sur-Tille qui longe le bois de la souche à l'Ouest, la zone artisanale et les lotissements pavillonnaires à l'Est. A cette entrée, le point de vue est bien ouvert

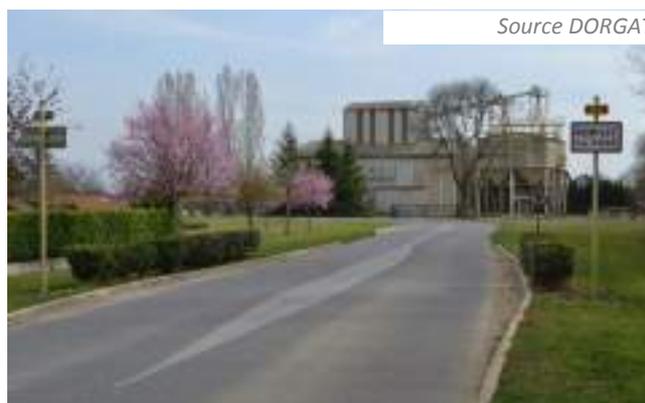
La frange urbaine est nette et relativement harmonieuse, même si les nouvelles constructions ne présentent pas encore de végétalisation marquée en fond de parcelles.



Source DORGAT

Dans un premier temps, c'est le hangar de grande hauteur dans la zone artisanale à l'Est qui marque le regard, puis, le hangar de la coopérative agricole dans un second temps.

Les aménagements paysagers et les plantations présents aux abords de la route améliorent la perception visuelle de cette entrée de ville. L'espace public est soigné et souligne un traitement qualitatif de l'entrée de ville.



Source DORGAT

Hangars agricoles successivement visibles depuis l'entrée de ville – Source DORGAT

2 Entrée Ouest



Source DORGAT

L'entrée Ouest de Remilly-sur-Tille se fait par la RD 107 depuis Bresse-sur-Tille. Elle traverse les bois de la Souche et du Varin puis un tissu pavillonnaire structuré en bande avant de rejoindre la RD34 au niveau du stade de football.

Les bois ainsi que les anciennes gravières, aujourd'hui reconverties en bassins de pêche, constituent une barrière naturelle qui stoppe l'urbanisation au panneau d'entrée d'agglomération.

Le caractère naturel et végétalisé de cette entrée de ville est prédominant et l'espace public est présent et bien entretenu.



Source DORGAT.

Le bâti récent est bien intégré et un espace de stationnement est mis à disposition des randonneurs qui souhaiteraient se promener le long des étangs.

3 Entrée Sud

Source DORGAT.



Source DORGAT.

La troisième entrée de ville principale de Remilly se fait par la RD 34 depuis Cessey-sur-Tille. Plus agricole, elle présente une perception également plus urbaine. La route est bordée par un tissu pavillonnaire récent, structuré en bande pour le front Est.

Cette entrée de ville est caractéristique et illustre bien le phénomène d'urbanisation linéaire, les habitations se sont implantées de part et d'autre de la RD 34 sur des terres agricoles sans réflexions particulières compte tenu de l'absence de ruptures ou de barrières naturelles. Les bords de voirie sont actuellement en cours d'aménagement ce qui devrait donner une perception plus urbaine du lieu.

Ces travaux récents découlent du PLU approuvé en 2008 qui préconisait dans ses analyses "la création d'un deuxième front bâti" afin de permettre de palier au problème de perception de cette entrée qui n'offrait pas "une vision urbaine des lieux ce qui d'ailleurs ne concourt pas à la réduction de la vitesse des automobiles".

L'espace public est soigné, les réseaux aériens sont enterrés tout comme pour les deux précédentes entrées de ville).

Entrées du bourg sur les axes secondaires (indices 4 à 6) :

4 Entrée secondaire au Nord



La première entrée de ville secondaire se situe au Nord du territoire. La frange urbaine du village est bien intégrée avec toutefois un fort impact des premières constructions agricoles sises au premier plan.



Directement accessible depuis le chemin des vignes, Remilly-sur-Tille apparaît ici comme un village rural agricole. L'espace public se fait beaucoup plus rare et la rue est plus étroite.

5-6 Entrées secondaires à l'est



5-rue de la Corvée

6-rue de Vaux sur Crosne

Ces entrées du bourg sont de calibre bien plus modeste que les précédentes. Ce sont des voiries communales majoritairement utilisées par les engins agricoles pour la rue de la corvée notamment, alors que la rue de Vaux sur Crosne permet d'accéder au hameau du même nom.

Leur typologie est caractéristique du secteur Est de la commune puisqu'il s'agit de routes marquées par une urbanisation linéaire à vocation agricole majoritaire. Depuis l'approbation du PLU en 2008, un hangar agricole accompagné d'une habitation se sont implantés aux extrémités de chacune de ces rues à quelques dizaines de mètres de la limite de la zone urbaine définie par le PLU.

Entrées du hameau :



Entrée du hameau en provenance de Remilly-sur-Tille



Entrée du hameau par l'Est

Les deux entrées du hameau sont principalement agricoles (présence de grands champs de cultures), même si l'entrée du hameau en provenant de l'Est présente une végétation beaucoup plus qualitative.

Les constructions sont relativement bien intégrées par une végétation de fond de lots. L'espace public est peu présent (pas de trottoirs notamment).

2.3. LA COMPOSITION DU BATI

En complément des propos relatifs à la structure du bourg, il convient d'observer que la Commune de Remilly-sur-Tille a connu un développement relativement conséquent ces dernières années. Elle se compose aujourd'hui d'un cœur de village resserré au croisement de la RD 34 et des cours d'eau. Ensuite, l'espace bâti de la commune s'est étendu de façon organisée à l'Ouest, et en parallèle, de manière désorganisée et linéaire à l'Est.

Il existe une zone artisanale à l'entée Nord-Ouest du bourg (bien intégrée au tissu urbain qui s'est implanté après coup) et les sièges des exploitations agricoles sont dispersés majoritairement dans les zones urbaines du secteur Est (deux sièges d'exploitation sont implantés en dehors des espaces urbanisés sur le territoire communal).

Le présent titre sur la composition du bâti s'attardera sur plusieurs caractéristiques spécifiques du bourg :

- Le bâti ancien qui connaît une localisation précise,
- Les extensions du bâti résidentiel pavillonnaire récent, très présent dans la commune,
- La zone artisanale à proximité directe des habitations,
- Le hameau de Vaux sur Crosne,
- Les espaces libres au sein du bourg,
- Les écarts de constructions,
- Les équipements publics,
- La Tille

2.3.1. Le bâti ancien



Source DORGAT

Le bâti ancien se concentre dans le secteur central de la commune et une partie du secteur Est en bord de *Bief* autour du monument aux morts.

Classé en UA dans le PLU actuel, c'est dans ce secteur que se trouvent les principaux édifices publics, tels que la mairie, l'église, l'ancienne cure et le lavoir.



Eglise



Source DORGAT

Lavoir aux abords du Bief

Les implantations des constructions sont diverses, que ce soit en alignement sur rue ou en limite séparative. La morphologie urbaine de ce secteur est donc bien identifiable (forte densité ponctuelle) par rapport aux extensions "modernes" du village, mais il n'existe pas, sur

la commune, de monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le bâti ancien est surtout composé d'anciennes fermes ou des bâtisses d'une architecture assez homogène avec une base rectangulaire, sur deux niveaux (trois maximum) avec des toitures à deux ou quatre pans.



Caractéristique du bâti ancien

Les caractéristiques architecturales principales des constructions du centre ancien sont une urbanisation mitoyenne des maisons avec un ordonnancement sur rue des façades, autrement qualifié d'enfilade.



Enfilade Rue de Cessey

En effet, cet espace est plus dense que le reste du village et de ce fait les constructions s'approchent plus de la voirie et des limites séparatives avec les espaces libres privés, plutôt à l'arrière des parcelles.

2.3.2. Les extensions et la composition de l'espace

Les extensions urbaines sont classées en zone UD dans le PLU actuel, il s'agit plus précisément des extensions urbaines de la commune qui ont été effectuées depuis une trentaine d'années. Celles-ci ont été réalisées d'une manière plus ou moins organisée :

- La partie Est de la commune s'est développée le long des routes, au gré des opportunités, majoritairement le long des axes de circulation.
- La partie Ouest de la commune concentre les grandes opérations d'urbanisme des années 70 à nos jours ou l'organisation de l'espace y est géométrique.

D'une manière générale, l'implantation des nouvelles habitations est globalement uniforme avec des bâtiments édifiés en milieu de parcelles, mais le type d'opération diffère selon le secteur de la commune :

- Le secteur central fortement contraint par les frontières naturelles qui concentre le bâti ancien n'a pas connu d'extension.
- Le secteur Ouest s'est développé sur la partie Nord à proximité directe de la zone artisanale. Le lotissement de l'Orée du Bois en continuité directe du quartier existant a permis la réalisation de 31 lots de terrains à bâtir qui ont trouvé preneur.



Aménagements du lotissement l'Orée du bois

- Dans le secteur Est, l'habitat s'est développé dans les espaces interstitiels par des constructions isolées, autour de divisions foncières et du lotissement Néolia aux abords de la RD 34.



Lotissement Néolia à gauche et constructions des espaces interstitiels rue la forêt à droite

Sur l'ensemble des extensions qui ont eu lieu, l'architecture des pavillons reste classique sans style architectural particulier (R+C ou R+1+C). Selon la période, les trottoirs sont plus ou

moins larges et aisément accessibles pour la marche alors que certaines voiries sont parfois en mauvais état (rue de la Corvée notamment).



Source DORGAT

Larges trottoirs rue de Cessey et voirie en mauvais état rue de la Corvée

Outre les nouvelles constructions réalisées au sein du bourg, les extensions urbaines, beaucoup moins denses, concentrent moins de mixité que le centre ancien (agriculture-habitat).

Le bourg regroupe également un ensemble d'espaces dédiés qui participent à la dynamisation du village et assurent un lien de mixité entre les habitants (terrain de sport, terrain de tennis...).

2.3.3. Le hameau de Vaux-sur-Crosne

Le hameau de Vaux-sur-Crosne se situe à quelques minutes en voiture du bourg de Remilly-sur-Tille, il est au centre du territoire communal et se trouve à équidistance des bourgs de Remilly-sur-Tille, Binges, Cessey-sur-Tille et Telecey.

Le hameau rassemble une vingtaine d'habitations ainsi que quelques exploitations agricoles. De par sa position, il a un fonctionnement urbain autonome du bourg principal de la commune.



Source DORGAT

Vue et entrée du hameau depuis le bourg centre de Remilly-sur-Tille

Tout comme dans le bourg principal, l'architecture des constructions reste simple et majoritairement corrélée à leur date de création. Le hameau ne dispose pas d'espaces dédiés et la qualité de l'espace public est moindre que dans le village principal (large rue sans trottoir).

2.3.4. Les écarts de construction

La commune de Remilly-sur-Tille est très peu marquée par le phénomène de pastillage des constructions puisqu'il n'existe que deux fermes isolées (Le Frétois à l'Est et La Lochère au Sud). Cependant, depuis l'approbation du PLU en 2008, 3 habitations ont pu s'implanter en zone agricole sur la partie Est du bourg à quelques dizaines de mètres des limites de la zone UD.

Il s'agit d'habitations et de bâtiments « liés à l'activité des exploitations agricoles ou forestières » puisque l'article A2 du règlement du PLU de 2008 autorisait ces constructions. Cette rédaction du règlement a donc entraîné une poursuite de l'urbanisation linéaire et l'apparition de nouvelles dents creuses, rue de Vaux-sur-Crosne, rue de la Corvée et chemin des vignes.



Ecart de construction rue Vaux-sur-Crosne



Les 3 ensembles « hangar/habitation » implantés rue Vaux-sur-Crosne, rue de la Corvée et chemin des vignes

Deux fermes sont localisées sur le territoire communal, « la ferme du Frétois » le long de la D109 en direction de Tellecey et « la ferme de la Lochère » à l'Ouest de l'étang des Lochères.

Toutes deux regroupent des constructions tant agricoles que d'habitat.



Source DORGAT

La Ferme du Fretois



La Ferme du Fretois

2.3.5. La zone artisanale

Le PLU approuvé en 2008 avait prévu la réalisation d'une zone artisanale de 9000m² environ aux abords de la RD 34, en continuité du lotissement de l'Orée du bois.

Depuis, cette zone classée en UFh a été totalement urbanisée et l'ensemble des lots ont trouvé preneurs. Deux enseignes sont présentes, le laboratoire Serayet-Wild dont l'activité

est orientée vers les produits cosmétiques et l'entreprise de terrassements et travaux publics Habermacher.



Source DORGAT

Hangar et dépôt de l'entreprise Habermacher (à gauche) et laboratoire Sereyet-Wild (à droite)

D'un point de vue paysager, le hangar de la zone artisanale marque l'entrée Nord-Ouest du bourg depuis Arc-sur-Tille.

L'accès se fait via la RD 34 et la zone est aménagée en impasse même si une liaison ultérieure reste possible via le lotissement de l'Orée du bois.

Le succès de l'aménagement de cette zone doit être pondéré, en effet, plus du tiers de la zone est occupé par une habitation sur une surface de plus de 3000m². Cette situation résulte de la rédaction du règlement du PLU qui admet en zone UFh « *les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, et à raison d'un logement au maximum par installation.* ».



Source DORGAT

Habitation en zone UFh (à gauche) et impasse (à droite)

2.3.6. Les équipements publics

La majorité des équipements publics de la commune se concentrent à l'ouest de la Tille. On y retrouve en plus de la Mairie, l'école, l'église, le stade, le cours de tennis, les différentes aires de stationnement ouverts au public ainsi que la toute nouvelle salle des fêtes.

Ces équipements sont accessibles à pieds même si aucun aménagement spécifique n'est réalisé.



Source DORGAT

Stade (à gauche) et cours de tennis (à droite)



Source DORGAT

Ecole (à gauche) et mairie (à droite)



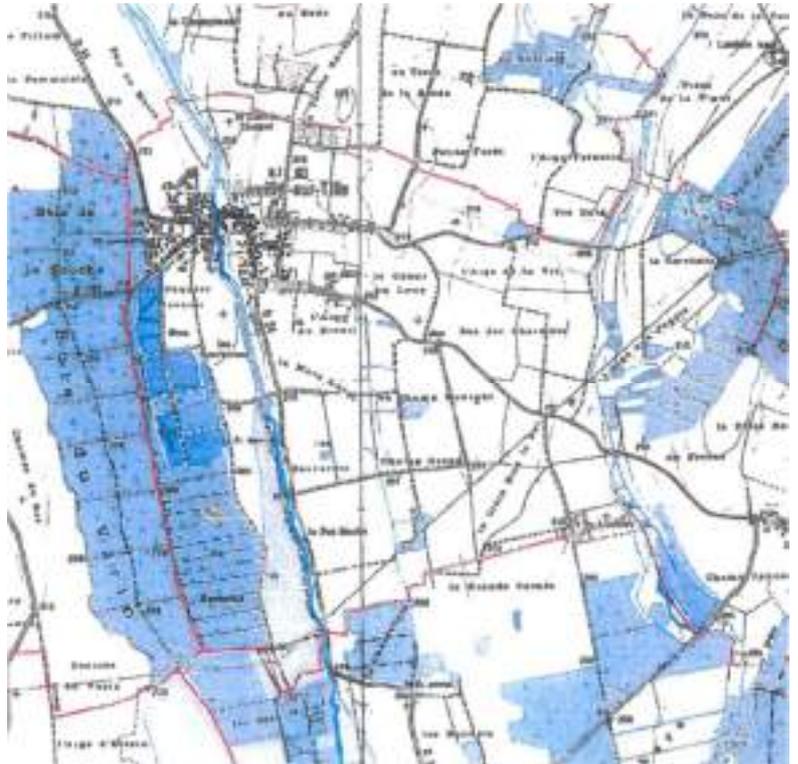
Source DORGAT

Arrêt de bus (à gauche) et salle des fêtes en cours de construction (à droite)

2.3.7. La Tille

La Tille est une rivière longue de 82,7km, affluente à la Saône et prenant sa source sur le plateau de Langres. Elle traverse plusieurs villes dont la commune de Remilly Sur Tille et n'accueille aucun trafic fluvial (elle n'est pas répertoriée par Voies Navigables de France).

Suite à une étude réalisée par le bureau SOGREAH en 2009, il apparaît que la Commune de Remilly Sur Tille est concernée par l'atlas de zones inondables (AZI) de la Vallée de la Tille dont un extrait de la carte est joint ci-contre.



La connaissance des zones inondables est utile pour contribuer à l'information du public, garantie par le code de l'environnement et renforcé par la loi "risques" du 30 juillet 2003, et comme aide à la décision pour l'aménagement du territoire. En particulier, l'AZI permet le repérage des territoires non inondables pour y envisager des aménagements sans risque inondation.

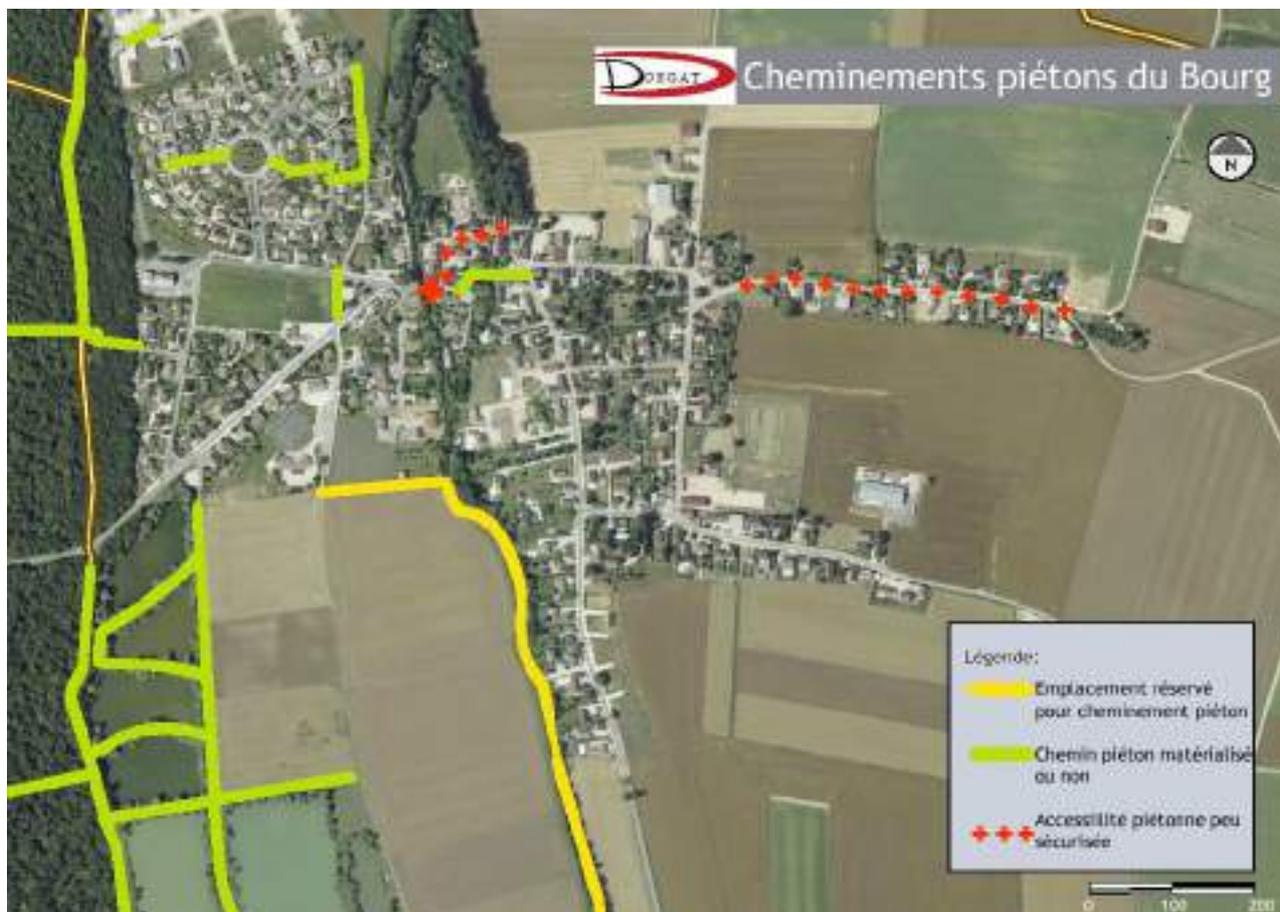
L'AZI est un élément d'information sans valeur réglementaire mais est porté à connaissance au sens de l'article R121.1 du Code de l'Urbanisme.



La Tille à gauche et son bief à droite

2.4. LES CHEMINEMENTS PIETONNIERS.

A Remilly-sur-Tille les piétons utilisent majoritairement les trottoirs. Il existe toutefois des chemins piétons. Certains sont matérialisés, d'autres sont des chemins agricoles utilisés tels quels.



D'une manière générale les étangs à l'ouest de la commune et le lotissement au Nord-Ouest sont bien équipés en cheminements piétons. Mais les équipements du village sont mal desservis. Le hameau de Vaux sur Crosne n'est pas du tout équipé en cheminements piétons de même que la partie Est du bourg.

Le reste de la commune est généralement doté en trottoirs. Cependant, quelques points sensibles ont une accessibilité piétonne peu ou pas sécurisée. En ressort une mise en danger du piéton notamment au centre bourg et plus précisément sur le pont de la Tille à cause de l'étroitesse de la rue. La rue de la corvée est également mal adaptée au piéton du fait de l'absence d'espace dédié et de la possible vitesse des véhicules.



La rue de la corvée avec un espace piéton mal délimité – Source : DORGAT

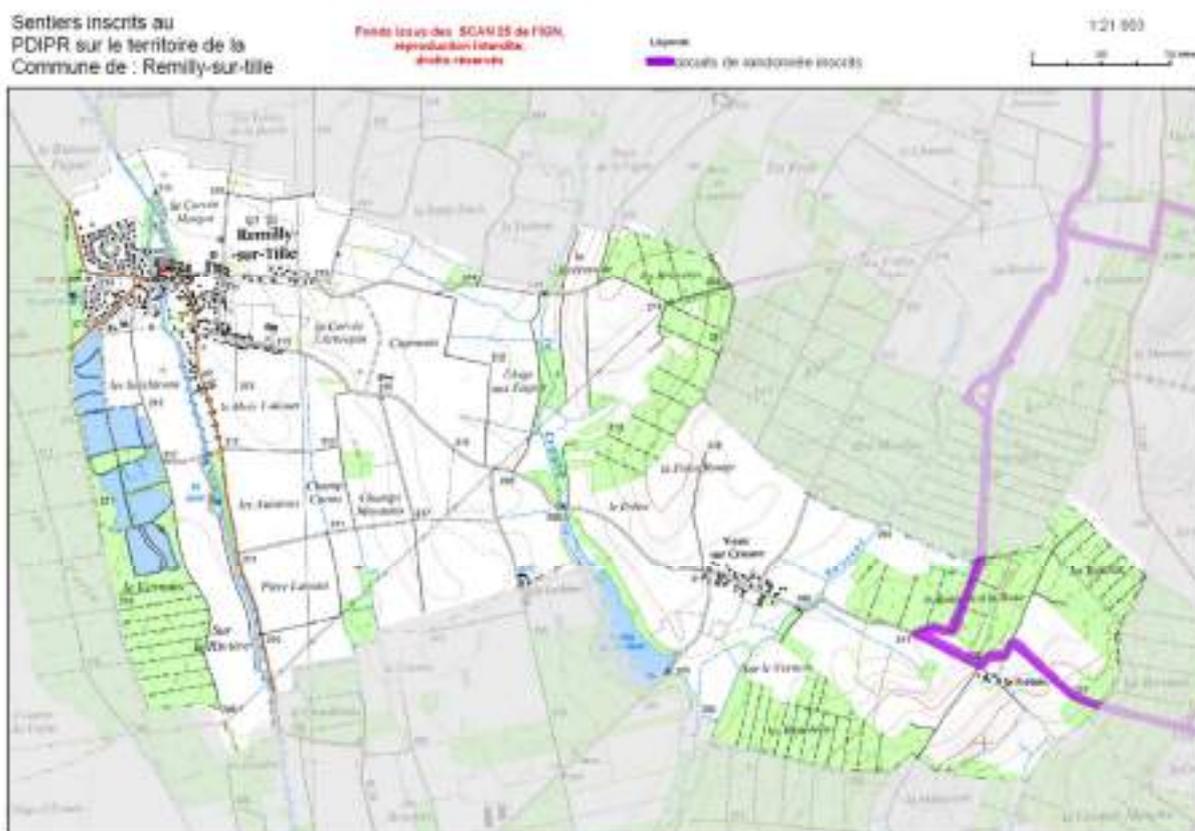
DORGAT

La commune a une politique volontariste en matière de mobilité piétonne. Elle a pour projet la mise en place d'un cheminement piéton qui longerait la Tille et irait à l'Ouest pour rejoindre l'école. Aujourd'hui un deuxième scénario est envisagé, et consiste à profiter de l'élargissement de la D34 pour y implanter un cheminement piétonnier. Ces deux projets sont matérialisés par deux emplacements réservés de part et d'autre de la Tille et se joignant en un seul au moment d'atteindre l'urbanisation en la longeant par le Sud-Est. Ce cheminement aurait plus une vocation de lieu de ballade que de déplacement étant donné qu'il ne relie les équipements à aucun ensemble de logements.



En rouge les emplacements réservés pour le cheminement le long de la Tille et l'élargissement de la RD34 – Source : DORGAT

A noter que la Commune de REMILLY SUR TILLE est également concernée par un sentier inscrit au PDIPR et porté par la Communauté de Communes de Pontailleur sur Saône.



2.5. LA CONSOMMATION D'ESPACES CES DIX DERNIERES ANNEES.

Un recensement des constructions à usages d'habitation ou d'activités (agriculture notamment) permet d'analyser la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières réalisées sur le territoire de Remilly-sur-Tille ces 10 dernières années.

A titre liminaire, la plupart des constructions réalisées en extension sur la Commune sont des constructions d'habitat. La municipalité a recensé toutes les nouvelles constructions réalisées qui ont été reportées sur la carte ci-après.

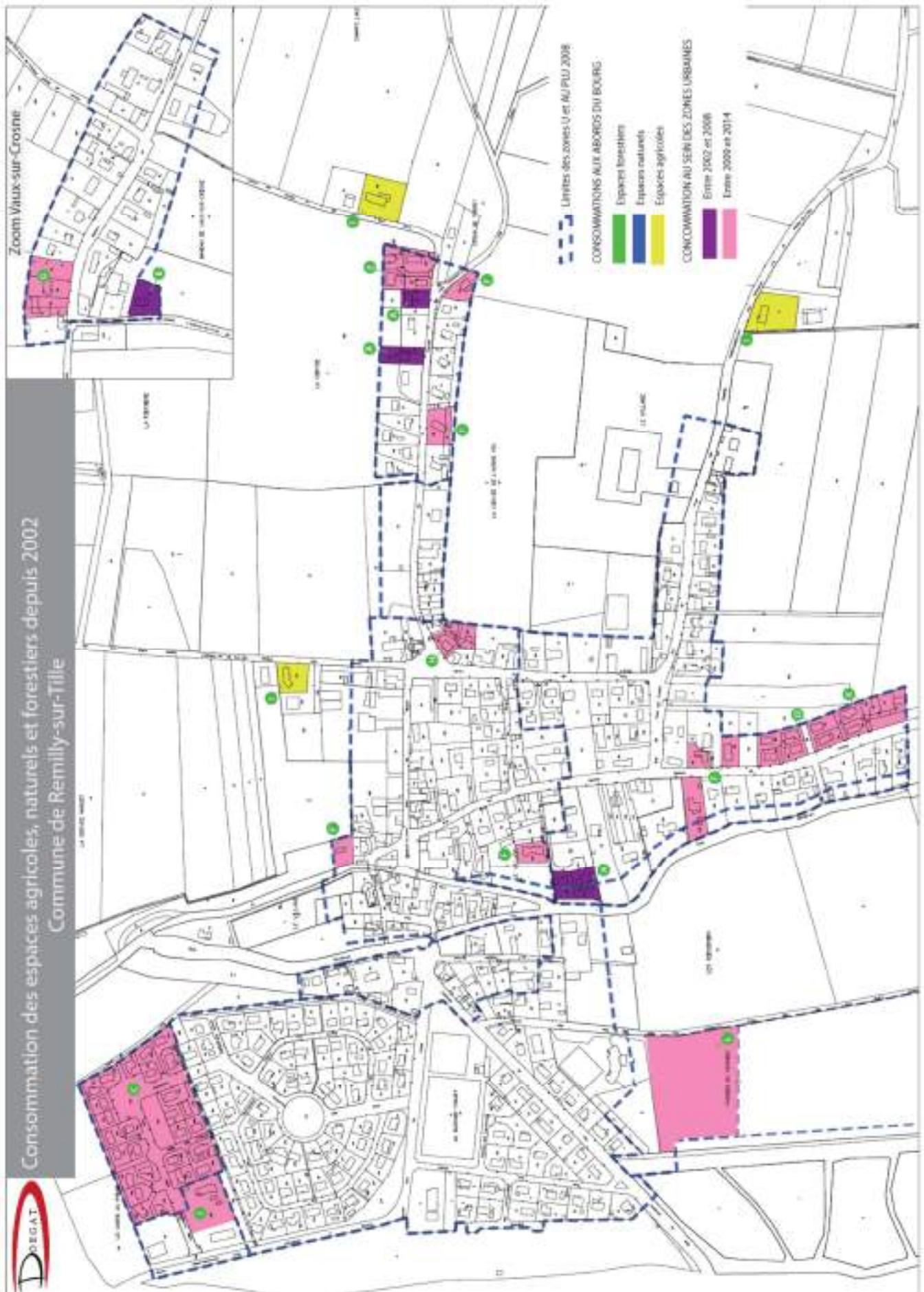
Ref	Nom de l'opération	Année	Surface (Ha)	Nb Lots
A	Constructions isolées		0.40	4
B	Vaux sur Crosne 1		0.14	1
C	Lotissement l'Orée du Bois	2009	2.51	31
D	Lotissement Néolia	2009	0.52	8
E	Division Commeaux	2010	0.32	4
F	Constructions isolées		0.75	7
G	Vaux sur Crosne 2		0.40	5
H	Division Royer	2012	0.16	3
I	Habitations en zone agricole		0.66	3
J	Habitation en zone artisanale		0.36	1
K	Constructions		0.22	3
L	Salle d'activité du Prenoix		1.8	1
TOTAL			8.24	70

Depuis 2002 environ 6 hectares de terres ont été artificialisés pour des besoins d'habitat (environ 2 hectares supplémentaires pour la construction de la salle d'activité). Cela a permis de réaliser 70 lots d'une taille moyenne de 931m² (soit 11 logements à l'hectare) ce qui s'approche des objectifs actuels du SCoT (12 log/hectare).

Approche estimative de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ces 10 dernières années :

Consommation d'espaces forestiers	0 hectare
Consommation d'espaces naturels	0 hectare
Consommation d'espaces agricoles	8.24 hectares

Aujourd'hui, la superficie de la zone bâtie, toutes vocations confondues (habitat, agricole, économique, équipement), sur l'ensemble du territoire avoisine 61 hectares (soit plus de 6% du territoire communal). L'ensemble des zones accueillant une vocation d'habitat s'étend sur une surface d'environ 56 hectares, ce qui représente une densité actuelle de 6.3 logements par hectares (base 355 Logements en 2014).



2.6. LES ESPACES LIBRES POTENTIELS

2.6.1. Au sein du bourg

D'une manière générale, le bourg de Remilly-sur-Tille est relativement dense et continu. Depuis quelques années déjà, le renouvellement urbain est assez remarquable. Il s'effectue encore actuellement au sein du bourg et du hameau, où des constructions neuves viennent s'intercaler entre des constructions plus anciennes.



Espaces interstitiels rue de la corvée, rue de Cessey et rue de Vaux-sur-Crosne

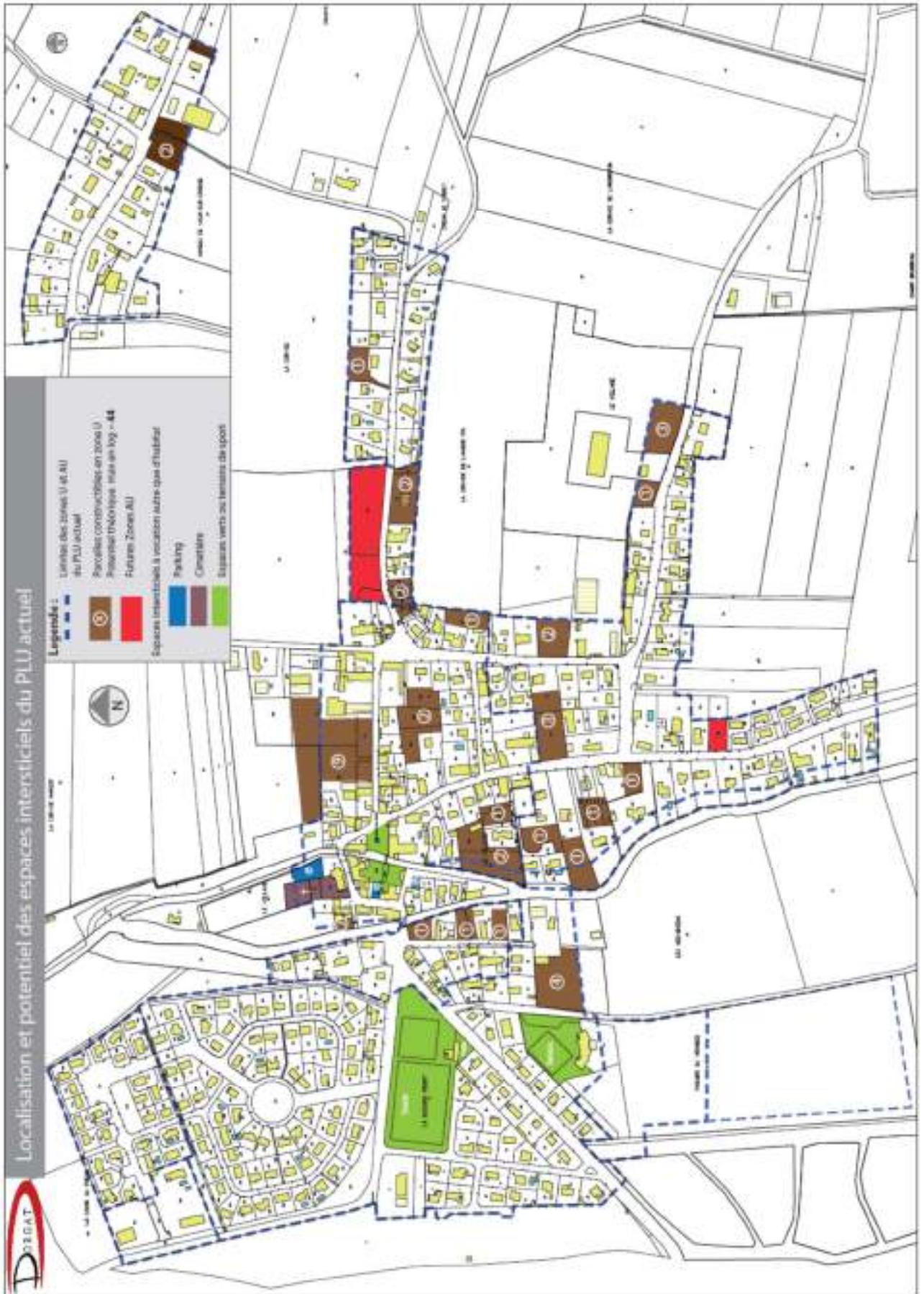
Tous ces espaces encore non-bâti sont classés en zone UDh dans le PLU approuvé en 2008. Dans cette zone, certaines parcelles sont utilisées en potagers ou vergers, d'autres sont des parcs arborés ou des parcelles agricoles encore cultivées.

La plupart sont de petites parcelles susceptibles d'accueillir 1 à 2 constructions. Le bourg compte également 3 espaces interstitiels de taille plus importante dont la superficie est cependant inférieure à un hectare.

La carte ci-dessous présentée est un recensement indicatif des espaces interstitiels correspondant à des espaces publics, des espaces verts, des espaces libres de toutes occupations dont certaines appartiennent à des aisances de propriétés riveraines.

Toutefois, eu égard aux problématiques et contraintes particulières, il est probable que la plupart de ces espaces conservent leur vocation actuelle. La municipalité estime qu'il convient tout de même de ne pas écarter la possibilité de réaliser au maximum une quarantaine de logements au sein des espaces libres du bourg dans les 10 à 15 prochaines années si la situation est favorable.

Nota : ce nombre n'est pas à mettre en relation avec celui présenté dans les prévisions d'évolution auquel il est ajouté le nombre de logements vacants.



2.6.2. En continuité du bourg

Une analyse urbaine plus étendue permet de mettre en évidence tous les espaces libres potentiels situés dans la continuité du bourg, dont les atouts et les inconvénients sont présentés ci-après.



Seuls certains espaces pourront être retenus pour une urbanisation éventuelle, compte tenu des objectifs de développement définis par la Municipalité, en conformité avec le SCOT et les récentes lois notamment en matière de modération de la consommation de l'espace. A noter que les espaces ainsi définis n'ont pas vocation à être tous ouverts à l'urbanisation (le SCOT du Dijonnais limitant à 10% de l'emprise actuelle des zones urbaines d'habitat les futures zones de développement).

Leur recensement constitue une étape préalable d'aide à la définition des grandes orientations du futur PLU. Ils doivent s'inscrire dans la continuité du bourg, au sein de la cohérence globale du bâti. Les écarts de constructions et l'étendue de l'urbanisation le long des axes de circulation sont limités compte tenu des contraintes engendrées.

Cinq espaces libres potentiels, à vocation agricole, sont identifiés dans la continuité immédiate du bourg. Ils sont desservis par les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable. La topographie des secteurs est favorable à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Espace libre n°1 :



Source DORGAT – Vue sur le site depuis la Rue de la Corvée

Ses avantages :

Ce secteur est directement accessible via 2 accès potentiels sur les rues de la Corvée et de Vaux sur Crosne (l'accès potentiel existant sur la Rue de la Forêt est un accès agricole qui ne sera jamais ouvert à la circulation). Un accès piéton, plus étroit, est également réalisable sur la Rue de la Forêt.

Inscrit au sein de la cohérence urbaine, l'urbanisation de ce secteur n'aura qu'un faible impact sur le paysage environnant. Tout en permettant d'étendre la frange urbaine aux constructions existantes, il préserve la morphologie actuelle du bourg et évite l'étendue de l'urbanisation le long



des axes de circulation.

Le terrain ne présente pas de contraintes particulières majeures s'agissant des réseaux (présents aux abords de la zone) ou de la topographie.

Ses inconvénients :

Ce site fait aujourd'hui l'objet d'un projet de développement agricole dont le permis de construire est déposé sur plus du ¼ de la surface. La vocation principale des constructions semble agricole. En outre, la présence de gros hangar peut contraindre le développement de l'habitat, créant certaines nuisances agricoles (mouvements d'engins agricoles entraînant des nuisances sonores, visuelles et des déplacements de poussières).

La rue de la Corvée n'est pas suffisamment calibrée pour accueillir un flux de circulation supplémentaire, cela engendrerai un risque d'insécurité routière.



Source DORGAT – Rue de la Corvée à gauche et site agricole à droite

Espace libre n°2 :



Source DORGAT – Vue sur le site depuis la Rue de Cessey

Ses avantages :



Le second espace libre situé au sein de la morphologie urbaine s'étend sur une emprise maximale de 4.5 hectares.

Il s'inscrit dans le prolongement de constructions récentes (pavillons individuels reportés à titre informatif sur le plan ci-contre). L'urbanisation de ce secteur s'inscrit pleinement dans la frange urbaine actuelle.



Source DORGAT – Panorama lointain de la zone

Accessible depuis la Rue de Vaux sur Crosne et la rue de Cessey, ce secteur offre 4 potentialités d'accès permettant la mise en place d'un schéma de circulation réfléchi.



Source DORGAT – Accès depuis la Rue de Cessey



Source DORGAT – Rue de Cessey

La voie de desserte est suffisamment calibrée pour accueillir un flux de véhicule supplémentaire.

Le terrain ne présente pas de contraintes particulières majeures s’agissant des réseaux (présents aux abords de la zone) ou de la topographie.

Ses inconvénients :

L’ensemble des accès potentiels sont tous situés au Nord du secteur, ne favorisant pas la mise en place d’un schéma de circulation cohérent.

Espace libre n°3 :

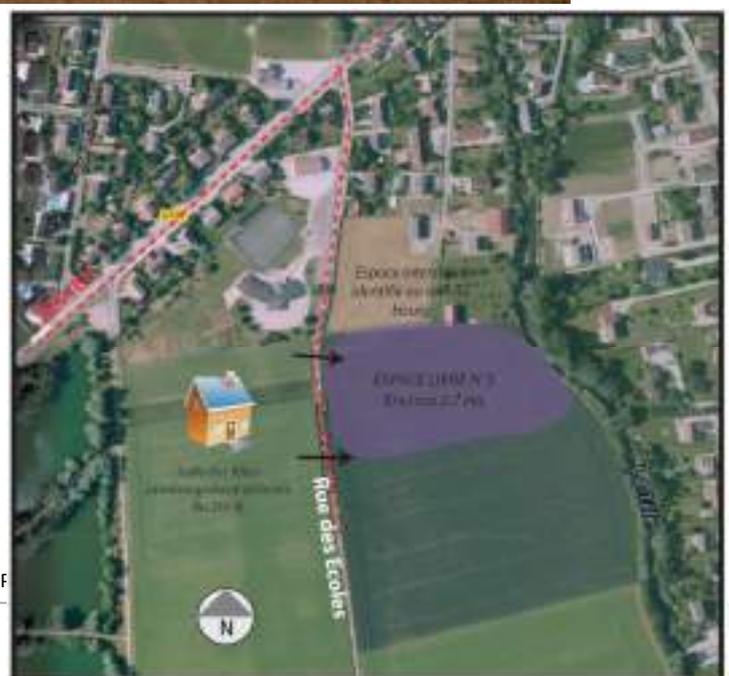


Source DORGAT – Vue sur le site depuis la Rue de l’Ecole

Ses avantages :

Le dernier espace libre recensé se situe à proximité immédiate à l’Est de l’école et de la nouvelle salle des fêtes.

Accessible depuis la Rue des écoles il se situe en continuité d’un des espaces interstitiels répertorié au sein



du bourg, son emprise offre la possibilité de créer une opération d'ensemble permettant la mise en place d'un schéma de circulation cohérent.

Le terrain ne présente pas de contraintes particulières majeures s'agissant des réseaux (présents aux abords de la zone) ou de la topographie.

L'urbanisation du secteur n'aura qu'un faible impact visuel depuis les paysages environnant (barrière visuelle offerte par la ripisylve de la Tille à l'Est, construction de la salle à l'Ouest).



Source DORGAT – Vue sur la rue de la Corvée

La voie de desserte est suffisamment calibrée pour accueillir un flux de véhicule supplémentaire.

Ses inconvénients :

L'ouverture à l'urbanisation de ce site aurait pour conséquence d'augmenter l'insécurité piétonne via un trafic journalier de véhicule en hausse aux abords de l'établissement scolaire.

En outre, situé à proximité de la salle des fêtes, ce quartier d'habitat pourrait être potentiellement perturbé par les nuisances liées à cet établissement (accueil de manifestation, de réception...).

2.7. SYNTHÈSE DES BESOINS ET ENJEUX

Un village agricole soumis à l'influence périurbaine

Le bourg de Remilly Sur Tille présente une diversité d'habitat et d'activité agricole, la majorité des exploitations agricoles étant présentes au sein du bourg.

Moins dense et plus pavillonnaire, l'urbanisation du bourg de Remilly Sur Tille s'est faite via la réalisation d'opérations d'ensembles cohérentes à l'Ouest, ou le long des voies de circulation principale à l'Est (urbanisation au gré des opportunités foncières). Initialement le bourg s'est développé entre la Tille et son bief.

La Commune est dotée d'équipements publics facilement accessibles (école, salle des fêtes), mais elle ne dispose d'aucun service de proximité (les services de proximité les plus proches étant situés à Arc sur Tille).

Enjeux :

- ✓ Privilégier le développement de l'urbanisation sur les espaces interstitiels ou sis dans la morphologie du bourg pour limiter l'impact de l'urbanisation
- ✓ Répondre aux besoins des nouvelles populations
- ✓ Faire en sorte que le développement du bourg reste en adéquation avec les équipements scolaires et les capacités des équipements publics (réseaux et voiries entre autre).

Pistes de réflexion :

- ~ Prévoir une ouverture à l'urbanisation cohérente et peu consommatrice d'espaces
- ~ Préserver la mixité du bourg et anticiper l'accueil de la population nouvelle (calibrage des réseaux et adaptation des équipements).
- ~ Adapter la réglementation afin de permettre une mixité de fonctions

Une commune agricole aux paysages ouverts

Remilly Sur Tille est un village appartenant à la Plaine de Genlis. La Commune présente un territoire plat, ponctué par les éléments naturels ou architecturaux présents.

Les particularités du relief contribuent à créer un paysage ouvert et présentant de nombreuses perspectives visuelles, renforcées par la vocation agricole majeure offrant de grandes ouvertures.

Enjeux :

- ✓ Veiller à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des perspectives visuelles
- ✓ Répondre aux besoins des nouvelles populations

Pistes de réflexion :

- ~ Limiter le mitage du territoire
- ~ Favoriser une intégration végétale des constructions

Patrimoine architectural et archéologique

Remilly sur Tille recense un certain nombre de sites archéologiques, témoignages du passé. Le PLU devra contribuer à préserver ce patrimoine archéologique via l'information par le rapport de présentation.

Le centre ancien du bourg présente une architecture typique de la Plaine de Genlis. Les constructions présentant un intérêt architectural, urbanistique, pittoresque ou paysager devront être prises en compte.

Enjeux :

- ✓ Identifier les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques
- ✓ Protéger le patrimoine architectural bâti de qualité

Piste de réflexion :

- ~ Instituer des fiches paysages sur le patrimoine à identifier

Un territoire présentant une diversité écologique à préserver

Remilly Sur Tille est un territoire majoritairement agricole, le réseau hydrographique et les éléments boisés constituent le patrimoine naturel de la Commune, offrant une flore et une faune diversifiée.

Enjeux :

- ✓ Identifier et préserver les milieux naturels de la Commune

Piste de réflexion :

- ~ Mettre en place une réglementation adaptée