

LES CHOIX RETENUS



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

DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

CHOIX RETENUS

ANALYSE DES INCIDENCES

3.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	118
3.1.1. L'ESPRIT GENERAL DU PADD	119
3.1.2. LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA RATIONALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS	122
3.1.3. L'HABITAT ET LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE : LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	125
3.1.4. LA PROTECTION ET EVOLUTION DE L'ACTIVITE ET DES ESPACES AGRICOLES	133
3.1.5. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS DONT FORESTIERS ET HUMIDES.....	135
3.1.6. LA PROTECTION DU PATRIMOINE	139
3.1.7. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	142
3.1.8. LE DYNAMISME ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DE LOISIR	144
3.1.9. LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	145
3.2. LE ZONAGE ET LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES	146
3.2.1. LES ZONES URBAINES	146
3.2.2. LES ZONES A URBANISER	150
3.2.3. LES ZONES AGRICOLES	153
3.2.4. LES ZONES NATURELLES	155
3.2.5. LES EMBLEMES RESERVES.....	157
3.2.6. LE TABLEAU DES SURFACES.....	162
3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	163
3.3.1. LES OAP DE LA ZONE DU VILLAGE.....	165
3.3.2. LES OAP DE LA ZONE ROUTE DE CESSEY	171
3.3.3. LES OAP DE LA ZONE DE LA CORVEE.....	176
3.3.4. LES OAP DE LA ZONE UB « RUE DE L'ECOLE »	179
3.4. LA MOTIVATION DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES	182
3.4.1. LES ZONES URBAINES	183
3.4.2. LES ZONES A URBANISER « AU »	200
3.4.3. LES ZONES AGRICOLES « A »	203
3.4.4. LES ZONES NATURELLES « N »	208
3.5. LES MODIFICATIONS APORTEES A L'ANCIEN PLU DE 2008.....	212
3.5.1. LES MODIFICATIONS DU ZONAGE	213
3.5.2. AJUSTEMENT, SUPPRESSION OU CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES.....	226
3.6. INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN..	228

3.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Des principaux besoins et enjeux recensés par le diagnostic, la Commune de REMILLY SUR TILLE a retenu les grandes orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables : le PADD. Ce document permet de dresser les objectifs de son parti d'aménagement et les conditions de son développement durable.

C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 qui met en avant cette notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les lois Urbanisme et Habitat de juillet 2003, et Grenelle II 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 du Code de l'Environnement et définit dans ces termes : « *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 PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs de la municipalité pour les 10 à 15 ans à venir en matière d'aménagement du territoire. Il propose une vision du développement de la Commune à court, moyen voire long terme car l'urbanisation ne peut pas se concevoir autrement puisque les changements opérés par l'urbanisme sont souvent définitifs. 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, doivent être cohérentes 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 L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme (tel que modifiés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) et être compatible avec les documents de portée juridique supérieure tels que le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), etc.

La Commune a opté pour un contenu du PLU modernisé, le PADD tel que débattu tient donc compte des obligations imposées par ce nouveau contenu modernisé. Les orientations imposées à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme sont toutes abordées dans le PADD, bien que certaines ne constituent pas un chapitre à part entière. Conformément à la loi Urbanisme et Habitat, le PADD ne peut contenir que des orientations générales pour l'ensemble de la commune qui ne sont pas opposables aux permis de construire. Par contre, le document « orientations d'aménagement et de programmation » ainsi que le règlement sont cohérents avec lui et sont opposables.

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, « *le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. [...] »

Conformément à la loi Urbanisme et Habitat, le PADD ne peut contenir que des orientations générales pour l'ensemble de la commune qui ne sont pas opposables aux permis de construire. Par contre, le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » ainsi que le règlement sont cohérents avec lui et sont opposables.

Le PADD de REMILLY SUR TILLE se veut un document juridique mais aussi pédagogique, sur la volonté du Conseil Municipal. Aussi, le PADD est très explicite sur ses motivations afin de s'assurer de la compréhension par le lecteur, du projet politique et du pourquoi de certains choix.

3.1.1. L'esprit général du PADD

REMILLY SUR TILLE fait partie de la plaine de la Tille. Située à une quinzaine de kilomètres à l'Est de DIJON, elle occupe un territoire de 980 hectares et se compose d'un bourg s'étant développé le long des berges de la Tille, ainsi que du hameau de Vaux sur Crosne situé à quelques kilomètres à l'Est et qui dispose d'un fonctionnement urbain autonome.

La Commune présente un certain dynamisme démographique lié principalement à sa proximité immédiate avec l'aire urbaine de Dijon et ses alentours (accessible via les principaux axes de circulation). Ce dynamisme s'assoit sur un cadre de vie rural, offrant tous les avantages liés à la vie à la campagne à proximité immédiate du grand bassin d'emplois dijonnais, présentant une légère dominance périurbaine renforcée ces dernières années via la création de récents lotissements.

REMILLY SUR TILLE est, d'une certaine façon, une commune jeune où il fait bon vivre. Jeune en raison de sa population d'une part (même si le diagnostic attire l'attention sur un léger vieillissement) mais aussi en raison des équipements et services à la population qu'elle recense et de son parc de logements majoritairement récent, le bourg ancien étant assez limité avec quelques corps de ferme principaux toujours en activité.

Le territoire de REMILLY SUR TILLE essentiellement agricole, regroupe également des milieux naturels diversifiés (des cours et plans d'eaux et d'anciennes sablières notamment) qui participent à la richesse écologique de la commune et renforcent son attractivité.

Lieu de résidence très recherché, la commune souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée les développements de son territoire tout en préservant et protégeant les atouts qui enrichissent son attractivité (situation, cadre de vie, services, infrastructures, éléments naturels et espaces agricoles).

La commune de REMILLY SUR TILLE dispose d'un PLU datant de 2008 (hors modifications). L'approbation du SCOT du Dijonnais avec lequel le PLU doit être compatible, ainsi que les lois Grenelle et ALUR (en autres) imposent la révision générale en PLU Grenello-compatible qui sera alors l'occasion de renforcer les objectifs de préservation des milieux naturels et agricoles.

Le PLU est l'un des outils d'expression des projets de développement portés par la Municipalité à court, moyen et long termes, conçu à partir des paramètres sociodémographiques connus au moment de son élaboration et visant à permettre l'évolution du village avec calme et sérénité. Ce projet doit permettre de répondre aux enjeux de demain et de continuer à "bien vivre ensemble".

La Municipalité est favorable à une croissance régulière mais maîtrisée de la population, afin notamment de conforter le niveau d'équipements et de services qu'offre le village. Cela passe nécessairement par la recherche d'un équilibre intergénérationnel qui maintient les effectifs scolaires et la fréquentation des services à la population, le tissu associatif et plus généralement la vie en société.

Des défis sont à relever s'agissant notamment du logement avec des problématiques tels que le desserrement des ménages, l'évolution des aspirations des jeunes en matière notamment de réduction de superficie des terrains.

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

Pour aboutir face à ces défis, la démarche se veut associative avec les habitants et les acteurs potentiels du développement de la commune que ce soit en termes foncier ou agricole, afin d'éviter les "coups d'épée dans l'eau" et de préserver les deniers publics.

Elle se traduit 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 ci-après (pour les objectifs qui peuvent trouver une traduction graphique totale ou partielle, ce qui n'est pas le cas de tous).



Le développement du PADD est construit sur les 10 thématiques suivantes, expliquées par un développement dans le PADD et déclinées au travers de 29 orientations. Chacune de ces thématiques est explicitées dans le document d'origine pour faciliter l'appréhension globale du document et éviter toutes manipulations inutiles entre les différentes pièces que composent le PLU :

- ✓ Politique démographique
- ✓ Gestion de l'habitat
- ✓ Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain
- ✓ Evolution de l'activité et des espaces agricoles
- ✓ Milieux naturels dont forestiers et humides
- ✓ Protection du patrimoine bâti dont paysager
- ✓ Mobilité et déplacements
- ✓ Equipements
- ✓ Economie, commerces, loisirs
- ✓ Communications numériques

3.1.2. La croissance démographique et la rationalisation des équipements publics

La Commune de REMILLY SUR TILLE connaît un certain dynamisme démographique qui s'est principalement accru depuis 2012 du fait de la réalisation du lotissement de l'Orée du Bois. L'objectif est donc de maintenir un équilibre démographique et intergénérationnel global mais plus modéré sur le territoire afin de conforter l'attractivité de la Commune et la pérennité des équipements existants.

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

Orientation n°25 : Favoriser le développement centralisé des équipements participant à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

L'accueil d'une population nouvelle de jeunes ménages avec enfants apparaît nécessaire au maintien de l'équilibre intergénérationnel qui pourrait être, à terme, impacté par le vieillissement constaté. Ce dernier peut en effet engendrer un déséquilibre du dynamisme démographique de la commune, ainsi qu'un impact sur les effectifs scolaires et l'utilisation des équipements communaux.

La Municipalité souhaite que le PLU permette de tendre vers une évolution démographique et un équilibre intergénérationnel qui passe notamment par l'offre d'un parcours résidentiel plus élargi, favorisant la mixité sociale et l'accueil de jeunes ménages avec enfants. Elle souhaite également s'assurer que le rythme de construction participe à optimiser et pérenniser l'utilisation des équipements et de l'école, toute proportion gardée à l'échelle d'une petite commune rurale.

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.

Elle traduira cet objectif dans son zonage et sa réglementation par le classement de zones constructibles traditionnelles urbaines (zones U), sans contrainte particulière pour les pétitionnaires, alors que d'autres comprennent des obligations d'opérations d'ensemble et de viabilités (zones AU notamment).

La commune de REMILLY SUR TILLE offre un atout majeur pour l'accueil d'une population de jeunes ménages avec enfants, évitant la multiplication des déplacements véhicules et le

transport des élèves en cars, et réduisant notamment la production de gaz à effet de serre. Elle dispose en effet d'une école, d'une cantine et assure également les activités périscolaires.

La création des activités et des emplois sur place doit être favorisée au sein du PLU pour réduire les déplacements domicile-travail et maintenir la population à REMILLY SUR TILLE. Son développement s'appuie donc sur cet équilibre tout en préservant le cadre de vie et le cachet du village.

Le PLU pérennise également les activités économiques présentes au sein du bourg et sur le territoire. Il maintiendra la zone artisanale et favorisera l'implantation d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat au travers d'une réglementation plus souple en zone urbaine.

Conforter et rationaliser les équipements :

Le PADD part du constat que la desserte en eau potable, le réseau d'assainissement (comptenu des projets en cours) et l'école sont suffisants. Une croissance de la population ne pourra donc qu'optimiser l'utilisation de ces derniers et pérenniser entre autres l'école, les terrains de jeux..., toutes proportions gardées bien évidemment à l'échelle d'une petite commune rurale.

En matière d'eau et d'assainissement, c'est le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau et d'Assainissement d'Arc sur Tille (SIAEA) qui est chargé d'assurer l'adduction en eau potable et la gestion des eaux usées. La desserte quantitative et qualitative en eau potable du Syndicat est assurée à moyen terme mais la Commission Locale de l'Eau du bassin versant de la Tille élabore actuellement un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), dont le diagnostic partagé dresse le constat d'une ressource en eau limitée du bassin, qui est en déficit hydrique chronique. Cette situation a conduit à son classement en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) par arrêté préfectoral du 25 juin 2010, afin de gérer plus finement les demandes de prélèvements. A l'heure actuelle, le SIAEA projette de vendre de l'eau au Syndicat de Magny-Saint-Médard, à des fins de dilution d'une eau trop riche en nitrates.

En matière d'assainissement des eaux usées, la station d'épuration de Remilly-Sur-Tille dispose d'une marge d'évolution, mais pour anticiper le développement démographique des communes qu'elle dessert, un programme d'extension de celle-ci a d'ores et déjà été lancé (et acté dans le projet de PLU à travers la mise en place d'un emplacement réservé).

La capacité des équipements publics a été prise en compte dans les projections de développement permises par le PLU. Le constat est ici que le système de gestion des eaux usées va être renforcé et sera à même de répondre à la croissance démographique des Communes dont REMILLY SUR TILLE. Quant à l'eau potable, si la situation du bassin impose une meilleure gestion et une vigilance, les orientations du futur SAGE en discussion ne présupposent toutefois pas un gel quantitatif des perspectives démographiques des communes membres. En effet le SAGE de la Tille est toujours en cours d'élaboration et ce depuis plusieurs années, ce qui peut s'expliquer en partie par l'attente des résultats des études en cours sur les volumes prélevables, ces derniers étant actuellement bien en deçà des volumes qu'il est possible de prélever.

La croissance démographique doit être phasée pour maîtriser les capacités des équipements et répondre efficacement aux besoins des habitants présents et futurs. Un certain équilibre entre le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation nouvelle est propice à ce phasage mais ce n'est pas le seul outil de la palette juridique des PLU pour échelonner le rythme de constructions de logements.

Enfin, REMILLY SUR TILLE est traversée par deux canalisations de transport de Gaz entraînant des zones de danger et de maîtrise de l'urbanisation à respecter, ce qui influencera nécessairement à terme la distribution spatiale du bourg de REMILLY SUR TILLE.

Le PADD prévoit que l'urbanisation nouvelle devra s'accompagner de la réalisation des voies et réseaux divers nécessaires, suffisamment calibrés pour permettre la poursuite de l'urbanisation à long terme. C'est l'un des avantages que confèrent les PLU aux communes qui en sont dotées, car ils délimitent clairement les zones constructibles avec des orientations d'aménagement et de programmation. Cela évite les constructions au coup par coup, réalisées sans projet d'ensemble par des empilements de branchements individuels aux réseaux et en extensions linéaires successives de l'urbanisation. Le résultat est qu'après quelques années, la collectivité est souvent obligée de réaliser des extensions de réseaux et de calibrer les accessibilités par des travaux aux frais du contribuable. Alors que grâce à l'encadrement réglementaire et urbanistique du PLU, l'urbanisation se fera à la charge de l'aménageur et non du contribuable de REMILLY SUR TILLE.

Orientation n°23 : L'urbanisation nouvelle devra s'accompagner de la réalisation des voies et réseaux divers afférents, suffisamment calibrés pour permettre la poursuite de l'urbanisation à long terme et si nécessaire prévoir leur renforcement.

Toutefois, le projet de la Municipalité ne se résume pas aux seuls aspects techniques, urbanistiques et immobiliers, il intègre aussi une dimension sociale forte qui place le désir de réussir le "bien vivre ensemble" et "la personne", au centre des préoccupations.

Cet objectif se traduit par la recherche transversale d'idées et de solutions, à travers plusieurs thématiques de la politique municipale (économique, urbanistique, services publics...), visant à l'amélioration et à la création de lien social.

Le PADD prévoit que le PLU soit un levier pour apporter des réponses pérennes à la satisfaction des besoins qu'ils soient sociaux, sportifs, culturels, de loisirs voire même touristiques.

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.

Cet objectif politique, au bon sens du terme, exclut une position attentiste ou minimaliste de la part de la municipalité. La traduction de cet objectif justifie qu'il existe dans le PLU des projets de développement de l'habitat afin de conserver le dynamisme de la commune.

Il exclut également la position du "Après moi plus personne" connue aussi sous l'appellation du "NOT IN MY BACKYARD", qui n'aboutirait qu'à la multiplication des panneaux "A VENDRE" sur les maisons, qui fleurissent dans les territoires en récession. Cet objectif de la municipalité consiste non pas à fermer le village, mais plutôt à rechercher comment loger les générations futures tout en leur offrant un cadre de vie agréable dans l'esprit actuel du village.

3.1.3. L'habitat et la modération de la consommation de l'espace : lutte contre l'étalement urbain

L'habitat est le second grand volet de la réflexion principale du PLU. C'est par ce levier que la Municipalité va pouvoir influencer la démographie communale et ouvrir la possibilité de logements aux jeunes ménages.

Le PLU favorisera la diversification de l'offre de logements par une réglementation assez ouverte en matière de droits à bâtir, tout en respectant le caractère rural et la forme urbaine traditionnelle du village, les emprises d'urbanisation nouvelle étant économes du foncier.

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.

L'objectif en matière d'habitat est que le PLU permette une offre suffisante et diversifiée. La commune souhaite donc encourager la mixité sociale et intergénérationnelle pour conserver sa vitalité et son dynamisme dans la poursuite des actions menées ces dernières années, et notamment la création de 7 logements communaux locatifs qui participeront à offrir un logement tremplin aux jeunes ménages en attente de leur implantation sur la Commune.

Les orientations du PLU permettent ainsi de favoriser, voire d'imposer une certaine mixité dans la typologie des constructions qui passera notamment par une offre de parcours résidentiel élargie avec de l'habitat individuel traditionnel comme de l'habitat plus diversifié, telle que prévue au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

En effet, la Commune connaît aujourd'hui une typologie d'habitat presque essentiellement orientée vers l'individuel (maisons pavillonnaires), mais le parc locatif tend à se développer ces dernières années. Le PADD inscrit un objectif visant à favoriser la diversification d'habitat via les petits logements notamment, et ce tout en respectant le caractère rural et la forme urbaine traditionnelle de la partie bâtie.

Les orientations d'aménagement et de programmation organisent la répartition et la ventilation des objectifs globaux en termes d'habitat entre les différents secteurs. Cette programmation prend en compte la localisation des futures zones d'extension au sein du village, ainsi que leur accroche sur le pavillonnaire existant. Elles intègrent se faisant les prescriptions du SCOT du Dijonnais en matière de densité, de logements aidés (10 % de logements aidés dans la production nouvelle) et de diversification puisqu'elles prévoient :

- (pour les zones de la Corvée et de la Route de Cessey) un minimum de logements de type T1, T2, T3 à réaliser. Cet objectif n'est pas imposé sur le secteur du village à proximité de l'église, afin de tenir compte du cadre de vie qu'offre ce secteur à proximité d'un site toutefois contraint par la présence du cimetière.
- Un minimum de logements aidés à prévoir au sein des zones AU (la commune ne maîtrisant pas la réalisation de logements aidés au sein des zones urbaines actuelles). Concrètement, les zones AU « Village », « Corvée » et « Route de Cessey » prévoient en totalité la réalisation de 58 logements dont 15% doivent être réalisés en logements aidés (soit 9 logements). Considérant que la Commune prévoit la production totale de 94 logements (en renouvellement comme en extension), le nombre de logements aidés est compatible avec les prescriptions du SCOT.

Le PLU au regard des objectifs du SCOT du Dijonnais :

Le PLU offre des capacités de constructions nouvelles suffisantes quantitativement tout en restant compatible avec le statut de commune de niveau 4 du SCOT du Dijonnais.

L'objectif de croissance à l'horizon 15 ans est de 945 habitants environ, ce qui représente 79 habitants supplémentaires par rapport aux 866 habitants de 2014, ou un taux de croissance annuel moyen d'environ 0,5%. Ce seuil démographique est un maximum que la municipalité pourrait atteindre si toutes les capacités de construction (en extension ou en rénovation) rendues possibles à court et moyen termes étaient utilisées.

Orientation n°2 : Aboutir à un objectif démographique à l'ordre de 945 habitants d'ici une quinzaine d'années, ce qui correspond à un objectif de croissance démographique de l'ordre de 0,5% par an en moyenne.

**PLU de REMILLY SUR TILLE - objectif démographique - évaluation surfaces
ouvertes à l'urbanisation et programmation**

FEVRIER 2016

Données d'entrée :

Population 2014	866	comptage communal
Résidences principales 2014	284	comptage communal
Taux d'occupation 2011	2,7	
Taux d'occupation projeté 2027	2,5	
Objectif démographique 2027	945	% /an croissance 0,58 démo.
Accueil de populations nouvelles	79	
Superficie actuellement affectée à l'habitat en ha	56	

Données du SCoT

Taux de renouvellement	20 % de la production nouvelle	
Densité brute minimale	12 logements à l'hectare	
Surface max des extensions habitat	10% de la surf. actuellement affectée à l'habitat pour 10 ans	5,6 hectares

Besoin en nouveaux logements

Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	62	= (pop 2012 / taux d'occupation 2027) - res principales 2012 = accueil nrx habitants / taux d'occupation 2027
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	32	
Total	94	Compatible objectif production de logements SCOT

Renouvellement

nombre de logements en renouvellement (vacance réaffectée, dents creuses et redivisions bâti)	40	43 % des besoins en logts
---	----	---------------------------

Extension

nombre de logements en extension	54	= total lgmts - logmts renouv densité brute minimale de 12 logements/ha
besoin en extension - en ha	4,50	

Note : le tableau ci-dessus permet d'illustrer les objectifs traduits littéralement au sein du PADD. Contrairement aux tableaux présentés dans la première partie (qui servaient alors de base à l'élaboration du projet communal), celui-ci traduit concrètement les orientations du PADD.

Pour mémoire le village a connu une croissance de 1.1% par an entre 1999 et 2014. Le nouveau PLU se place en deçà de ce seuil, eu égard au fait notamment de son statut de commune de niveau 4 au sein du SCOT, qui impose un développement raisonné des petites communes rurales, selon une politique de gestion organisée à l'échelle de l'ensemble du Syndicat mixte du SCOT du Dijonnais (94 communes membres en 2017 dont REMILLY SUR TILLE).

Ces réflexions ont été menées pour ne pas ignorer les difficultés techniques ou foncières qui se posent sur certains terrains, et organiser la temporalité des ouvertures à l'urbanisation afin

de ne pas risquer de déséquilibre (ni trop, ni pas assez). Elles ont abouti à une détermination des zones constructibles efficace en termes de localisation et de programmation de logements, adaptée et réaliste. Le rythme de l'ouverture à l'urbanisation n'est pas échelonné pour ne pas risquer de bloquer la réalisation d'opération sur des tènements privés dont la Commune n'a pas la maîtrise et traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones à urbaniser AU, afin d'atteindre le développement souhaité, dans le respect de la capacité des équipements publics.

Le PLU permet à la Commune de conserver sa vitalité et son dynamisme en ouvrant des capacités de création de logements et en permettant la mixité sociale et intergénérationnelle nécessaire. Au vu du phénomène de desserrement de la population et de l'objectif démographique annoncé précédemment, le PLU doit permettre la réalisation d'environ 94 nouveaux logements sur 15 ans. C'est ce qui est prévu par le biais de 4.5 ha environ de zones à urbaniser, qui viendront compléter les logements potentiellement encore réalisables au sein des zones urbaines déjà bâties, par le biais du renouvellement notamment (dents creuses, réhabilitation...).

En effet, le SCOT du dijonnais impose aux communes de niveau 4 de satisfaire 20 % des besoins de logements nouveaux par le biais du renouvellement urbain. Les objectifs de développement de REMILLY SUR TILLE se veulent vertueux et respectent cet objectif car le potentiel de création de logements en renouvellement est estimé à 40 logements environ, soit plus de 43% des besoins en logements sur les 15 ans à venir.

La Municipalité de REMILLY SUR TILLE ne prévoit donc pas un développement de l'habitat trop ambitieux ce qui peut se présenter comme un projet modéré et raisonnable.

Notons également que l'emprise des zones de développement de l'habitat en extension est compatible avec la règle du SCOT du Dijonnais qui prévoit un encadrement de l'étalement urbain des communes de niveau 4 comme REMILLY SUR TILLE. En effet, la superficie actuellement affectée à l'habitat est aujourd'hui d'environ 56 ha, le nouveau PLU, avec ses 4,5 ha de zones AU affectées à l'habitat, est donc compatible avec le SCOT du Dijonnais qui limite l'ouverture à l'urbanisation des communes de niveau 4 à 10% des zones urbaines d'habitat pendant 10 ans.

Orientation n°9 : Proposer des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat d'une emprise de l'ordre de 4.5 ha situées dans le prolongement immédiat du bourg. L'emprise exacte de ces zones sera à affiner à partir de cette base, en fonction des réalités et contraintes du terrain, de l'accessibilité, etc...

Modération de la consommation de l'espace :

Le Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer un développement urbain maîtrisé et une utilisation économe des espaces naturels. Le PADD de REMILLY SUR TILLE prévoit donc un objectif de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le bâti ancien se localise principalement dans le noyau ancien inscrit aux abords de l'église. Les constructions successives de lotissements ont majoritairement construit l'extension spatiale de la Commune. Ces différents projets ont conduit à urbaniser un peu plus de 6 ha environ d'espaces agricoles depuis une quinzaine d'année (dont deux hectares supplémentaires pour la création de la salle des Fêtes).

Il en résulte qu'aujourd'hui, la superficie totale bâtie affectée à l'habitat à REMILLY SUR TILLE est de l'ordre de 60 ha (56 hectares auxquels s'ajoutent les 4.5 hectares de zones à urbaniser), pour environ 355 logements estimés en 2014, soit une densité moyenne d'un peu plus de 6 logements par ha environ.

Pour satisfaire aux besoins de développement socio démographique de la Commune, une ouverture à l'urbanisation est nécessaire comme il a été vu juste avant. 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.

Dans l'esprit des dernières lois en matière d'urbanisme, accentuant l'objectif de gestion économe de l'espace, le PLU permet une urbanisation économe du foncier avec un objectif de densité compatible aux documents de portée supérieure tel que le Schéma de Cohérence Territorial du Dijonnais (densité brute minimale de 12 logements par hectare).

A partir des objectifs de croissance démographique, des capacités de création de logements dans l'espace bâti actuel et de la forme urbaine envisagée, le PADD en déduit une ouverture à l'urbanisation à vocation principale d'habitat de 4.5 hectares pour assurer le développement démographique d'ici 15 ans, traduit concrètement au sein du PLU via trois zones de développement comptabilisant une superficie totale de 4.74 hectares et faisant l'objet d'une programmation par le biais des OAP.

Le PADD prévoit que l'ouverture à l'urbanisation nécessaire sera prévue dans le PLU, selon une forme urbaine compatible avec la réglementation actuelle et avec l'esprit du village, en tenant compte des contraintes naturelles et de la forme urbaine actuelle du bourg. Pour ce faire, le PADD fixe certains critères. Il s'agit d'une part de la lutte contre l'étalement urbain (en donnant la priorité aux espaces interstitiels ou sis dans la morphologie du bourg) et d'autre part de la contribution à la mise en place d'un schéma de circulation cohérent, favorable techniquement (VRD, dureté foncière...) et permettant l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Le PLU limite également le phénomène de mitage du territoire et la préservation des paysages en stoppant le développement du hameau de Vaux sur Crosne notamment.

La localisation des zones de développement prend en compte la faisabilité de ces critères en terme technique (raccordements aux voiries et réseaux divers), et de rationalité financière. L'objectif est aussi que l'urbanisation nouvelle s'accompagne de la réalisation des équipements et viabilités adaptés et suffisamment dimensionnés afin que la commune n'ait pas à investir ensuite lors de la rétrocession des équipements dans le domaine communal.

Orientation n°10 : Tenir compte de la faisabilité technique et financière (raccordements aux voiries et réseaux divers) lors de la définition des futures zones de développement.

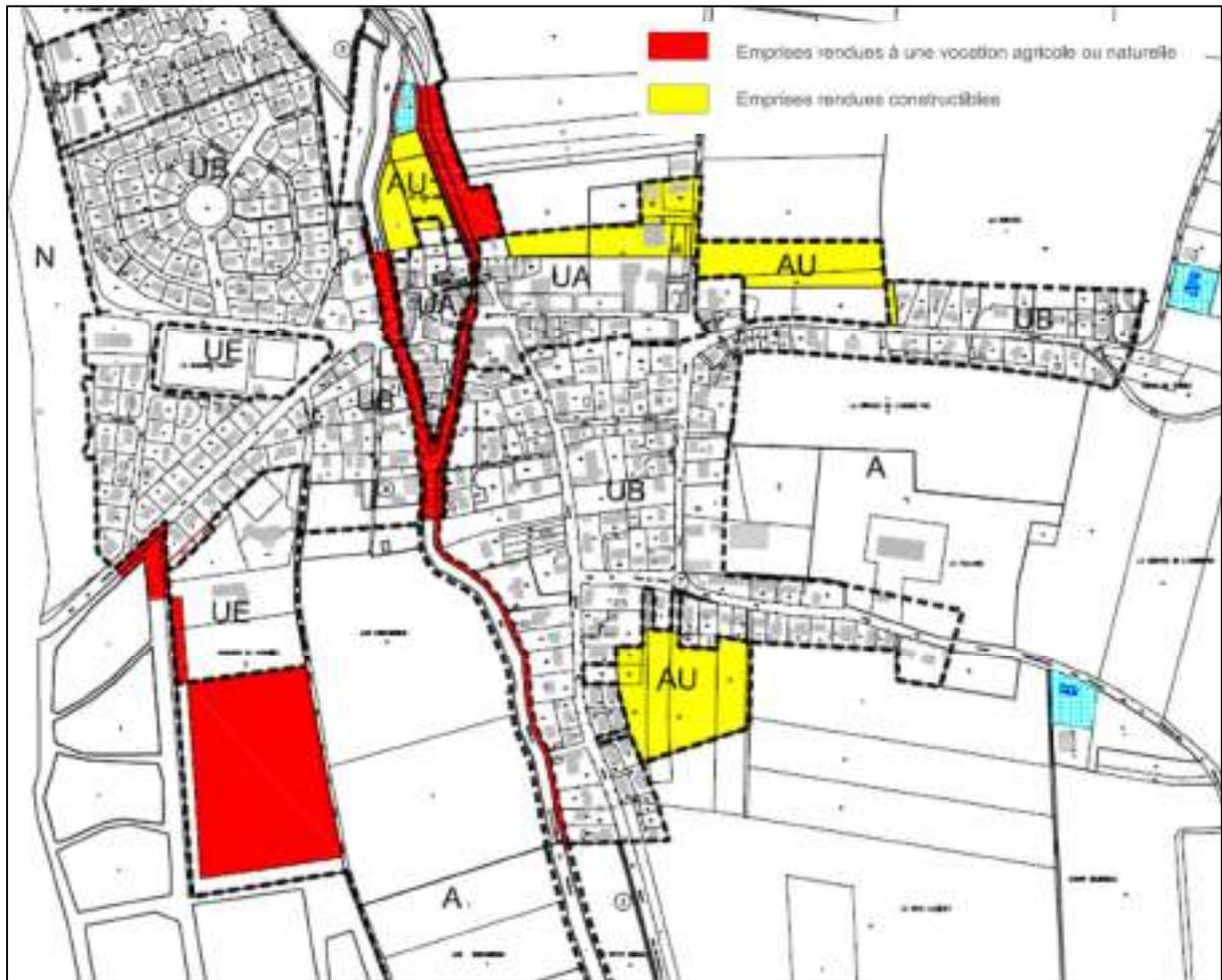
Toutes les zones à urbaniser opérationnelles disposent des viabilités en capacités adaptées au droit de la zone et peuvent être correctement accessibles, tant en voiture qu'à pied.

Conformément au PADD, le développement de l'urbanisation est poursuivi au sein du bourg ou dans sa continuité immédiate, ce qui traduit l'objectif de limitation du mitage du territoire et de préservation des espaces agricoles et naturels conformément au Grenelle de l'Environnement et à la loi ALUR.

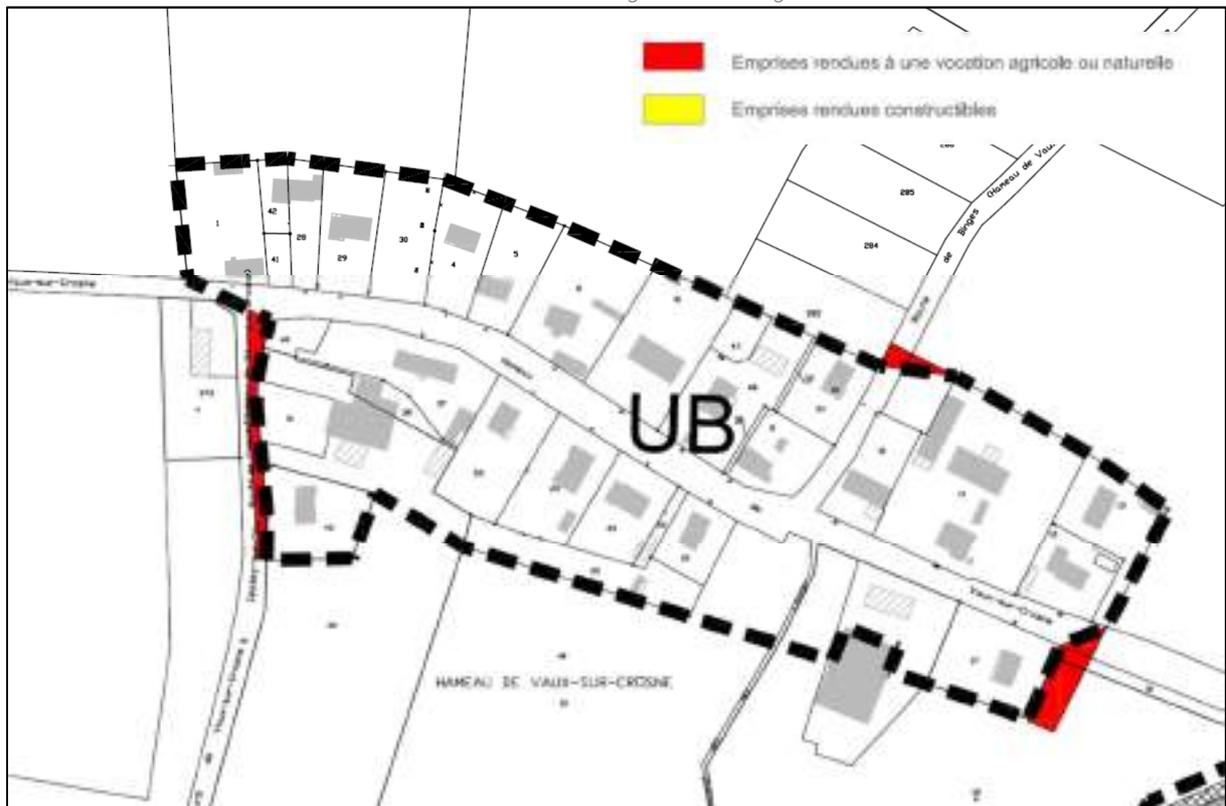
L'échelonnement du développement démographique est assuré par l'existence de capacités de construction en premier lieu et sans contrainte particulière dans les zones urbaines actuelles, ainsi que sur le secteur AU du Village (propriété communale), et en second lieu dans les deux autres zones AU imposant la réalisation de viabilités.

Le PLU satisfait ainsi aux besoins en développement démographique à plusieurs échéances : court terme (capacités des zones U), moyen et long termes (zones AU), tout en limitant la consommation de l'espace liée au développement des activités humaines conformément aux dernières lois Grenelle. De plus, le PLU ne compromet pas les perspectives de développement du village dans l'avenir car les orientations d'aménagement et de programmation prévoient les conditions de raccordement des espaces futurs avec les zones à urbaniser.

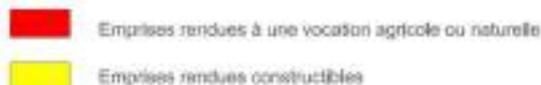
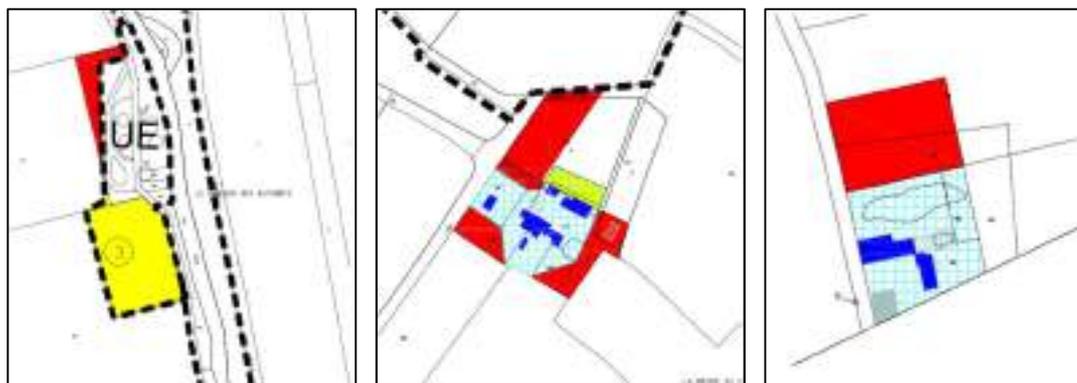
L'impact sur les espaces agricoles reste également limité au regard de l'objectif de croissance modéré et du pourcentage assez réduit de terres agricoles compte-tenu de celui existant sur l'ensemble de la Commune. En effet, le PLU présente une diminution de près de 45% de la consommation d'espaces agricoles par rapport à ce qu'a connu la commune ces quinze dernières années (passant de 6 ha à seulement moins de 4.5 ha).



Evolution du zonage sur le bourg



Evolution du zonage sur le hameau de Vaux sur Crône



Evolution du zonage sur les anciens secteurs Neuh (station d'épuration) et Ncm (fermes du Fretois et de la Lochère)

Les cartes ci-dessus permettent d'illustrer la volonté du PLU de réduire l'emprise des zones constructibles du PLU de 2008.

Lutte contre l'étalement urbain :

Pour le développement de l'habitat, il ne reste que quelques espaces libres disponibles au sein du bourg. Afin de contribuer à la limitation de l'étalement urbain, ces espaces restant seront privilégiés. Les capacités de création de logements par renouvellement urbain ont été prises en compte avant d'en déduire les besoins en extensions, ce qui sera prélevé sur les espaces agricoles conformément à l'objectif du PADD. L'objectif de renouvellement urbain ne doit toutefois pas compromettre le maintien des corps de ferme encore en activité en plein centre bourg, qui ont besoin des espaces libres attenants aux bâtiments agricoles.

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.

Le PADD prévoit que les nouvelles zones d'urbanisation se situent dans la continuité immédiate du bourg. Le zonage et le règlement traduiront le PADD en créant les zones AU dans le respect de cet objectif de continuité immédiate du bâti.

Conformément au PADD, le choix de localisation des zones d'habitat nouvelles est compatible avec la création d'un schéma de circulation cohérent et favorable techniquement (VRD, dureté ou initiative foncière ...). Une bonne application de ces critères devra logiquement contribuer à ce que la nouvelle urbanisation ait le moins d'incidences financières possibles sur la Commune, voire une incidence financière positive. L'objectif est aussi que l'urbanisation nouvelle s'accompagne de la réalisation des équipements et viabilités adaptés et suffisamment dimensionnés.

En localisant les futures zones d'extension au sein de la cohérence urbaine, le PLU évite ainsi d'étirer l'urbanisation le long des axes de circulation, comme le prescrit le Conseil Départemental.

3.1.4. La protection et évolution de l'activité et des espaces agricoles

L'agriculture à REMILLY SUR TILLE consiste exclusivement en de la culture. Le potentiel foncier, en termes de superficie, est relativement vaste du fait de l'étendue de la Commune elle-même. Toutefois ce territoire est peu contraint grâce à une topographie favorable même si dans ce contexte de plaine les terrains sont souvent humides.

Le PLU prend en compte et protège l'activité agricole, compte tenu d'une part, de la forte qualité agronomique des terres et d'autre part, de la prégnance de cette activité dans le village. A cette fin le PLU assurera la protection des terres agricoles par un zonage adéquat et prend en compte la problématique agricole dans les choix à faire concernant l'ouverture à l'urbanisation, tant dans la localisation des espaces à urbaniser que dans la forme d'emprise de ces derniers. Tous les sites d'exploitation et les périmètres sanitaires lorsqu'ils existent sont recensés et cartographiés dans le diagnostic.

Orientation n°11 : Protéger l'activité agricole de la Commune (tant les terres que les exploitations agricoles) tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains, ainsi que d'éventuelles considérations environnementales spécifiques.

Le PADD prévoit donc que le PLU participe au maintien de la vocation agricole de la plaine en :

- ✓ pérennisant les activités existantes en centre bourg, mais aussi en permettant l'installation de nouveaux sites en dehors de la zone d'habitat, eu égard notamment aux difficultés de cohabitation habitat / agriculture qu'il peut exister.

Orientation n°12 : Permettre le maintien, l'évolution, la diversification et le développement de l'activité et des exploitations agricoles, que ce soit sur les sites actuels dans la partie bâtie ou de façon cohérente à l'extérieur de la zone d'habitat.

- ✓ et en prenant en compte les cheminements agricoles (maintien ou rétablissement dans le cas des secteurs de développement principalement).

Orientation n°13 : Prendre en compte l'impact de l'urbanisation future sur les exploitations et les cheminements agricoles.

La traduction concrète de cet objectif dans les pièces réglementaires du PLU consiste en une réglementation mixte acceptant l'habitat et l'activité agricole. En outre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chacune des trois zones de développement

prévoient, lorsqu'ils existent, le maintien ou le rétablissement des cheminements agricoles préalablement identifiés. Enfin, les exploitants agricoles ont été rencontrés lors d'une réunion agricole afin de prendre en compte les projets éventuels de chacun.

En outre, le PLU prévoit une protection de l'emprise du périmètre éloigné du puit de captage au Sud du territoire via l'institution de secteurs agricoles non constructibles.

Douze sièges d'exploitations agricoles sont encore installés dans l'espace urbanisé de REMILLY SUR TILLE aujourd'hui, et le PADD prévoit que le PLU permette leur changement de destination et leur diversification, ce qui se traduira par une réglementation adaptée permettant d'anticiper d'éventuelles cessations d'activités, diversifications ou délocalisations vers les extérieurs du village. Par contre, il n'est pas prévu d'accepter la création de nouveaux sites d'exploitation au sein de la partie bâtie afin d'éviter de créer des difficultés de cohabitation habitat-agriculture (les sièges administratifs seront admis au sein des zones urbaines).

Cette impossibilité découle également de la législation des installations classées et des installations agricoles, indépendantes du PLU, imposant des distances de recul réciproques entre l'habitat et l'agriculture, conformément à l'article L.111-3 du code rural, modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à des derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* ».

Le PADD prévoit également de pérenniser les deux sièges d'exploitations existants au sein du territoire agricole, ils seront ainsi identifiés conformément au code de l'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue d'une diversification.

Le PADD dit que "le PLU doit protéger les terres agricoles tout en prenant en compte la satisfaction des besoins notamment en logements des futures générations". Cela justifie que certaines terres agricoles puissent être prises pour la satisfaction du besoin en logements.

Ainsi, les 4.74 ha d'artificialisation des zones de développement futur sont pris sur des espaces agricoles. Toutefois, pour ces secteurs de développement, il s'agit d'espaces sis en continuité du bourg ou du bâti existant, ce qui permet à l'activité agricole concernée d'anticiper le changement de destination potentiel des terres. On relève ainsi que s'agissant de la zone de la Corvée cette dernière était déjà urbanisable dans le PLU de 2008.

En outre, le PLU prévoit une optimisation de la partie actuellement urbanisée par une exploitation des possibilités en renouvellement (43% des besoins totaux en logements, alors que le SCOT n'impose qu'un minimum de 20%). En outre, pour chacune des trois zones de

développement, la question du maintien des accessibilités agricoles a été étudiée et préservée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone.

L'espace agricole étant une ressource limitée que l'urbanisation affecte définitivement, le PADD prévoit qu'il en soit fait le meilleur usage possible notamment en prévoyant une forme de développement de l'habitat moins consommatrice d'espace que ces dernières décennies et compatible avec le SCOT. C'est la raison pour laquelle les zones AU d'habitat prévoient une densité brute minimale de 12 logements par hectare en moyenne sur l'ensemble de la Commune, compatible avec la densité minimum imposée par le SCOT. La municipalité a toutefois souhaité que la densité des futures zones de développement reste compatible avec le caractère rural de la Commune afin ne pas la dénaturer, c'est la raison pour laquelle la densité de 12 logements par hectare constitue également un ordre de grandeur maximum et non simplement un minimum.

3.1.5. La protection des milieux naturels dont forestiers et humides

La partie 4 du présent rapport présente de manière détaillée, la manière dont l'environnement est pris en compte dans le PLU. Pour éviter trop de répétitions, cette partie s'attache simplement à présenter les grandes orientations du PADD en la matière, en illustrant parfois d'exemple de traductions concrètes pouvant être institués dans le règlement du PLU.

Orientation n°14 : Contribuer à la protection du patrimoine naturel et paysager ne présentant pas de contraintes majeures au développement urbain de REMILLY SUR TILLE tout en permettant le développement urbain et la pérennité de l'activité agricole (notamment l'évolution des sites bâtis existants).

L'environnement, notamment les cours d'eau ainsi que leurs abords, certaines zones humides, les espaces arborés, et les espaces agricoles, sont pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de leur protection ou leur mise en valeur (classement en zones agricole ou naturelle).

La commune a fixé comme objectif au sein du PADD, la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti et la prise en compte de l'environnement conformément à l'esprit des dernières lois Grenelle de l'Environnement, en insistant sur les espaces humides ou boisés, ainsi que la prise en compte des principales contraintes naturelles et artificielles du territoire.

Cela se traduit dans le PLU par un impact limité du développement de l'activité humaine sur les espaces naturels puisque l'extension de l'urbanisation est très modérée, localisée principalement au sein même de la morphologie actuelle du bourg. Pour ce qui concerne la zone d'urbanisation sise à proximité de l'école il est rappelé que cette dernière était déjà classée en zone urbaine (le maintien de sa constructibilité contribuant à la préservation du mitage via la préservation d'une forme bien regroupée du bourg).

L'hydrographie occupe une place non négligeable sur le territoire de la Commune, vécue notamment à travers le risque d'inondabilité et de remontée de nappe recensé sur le territoire (la Commune fait l'objet d'un Atlas des zones inondables mais pas d'un Plan de Prévention des Risques Inondation). C'est le cas des terres agricoles sises au nord du bourg ou à proximité du hameau de Vaux sur Crosne (inondables suite au récent développement urbain des communes limitrophes et aux rejets des eaux pluviales dans le ruisseau du Prémoulin).

Orientation n°16 : Préserver le réseau hydrographique et les abords des plans et cours d'eau.

La prise en compte de la trame verte et bleue :

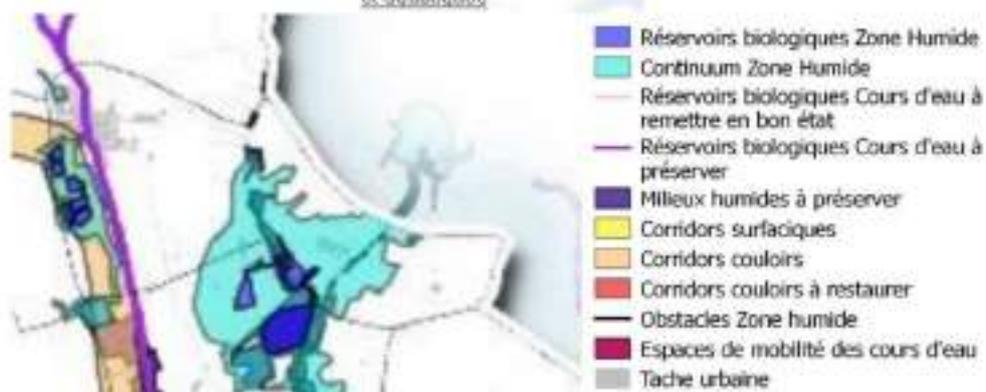
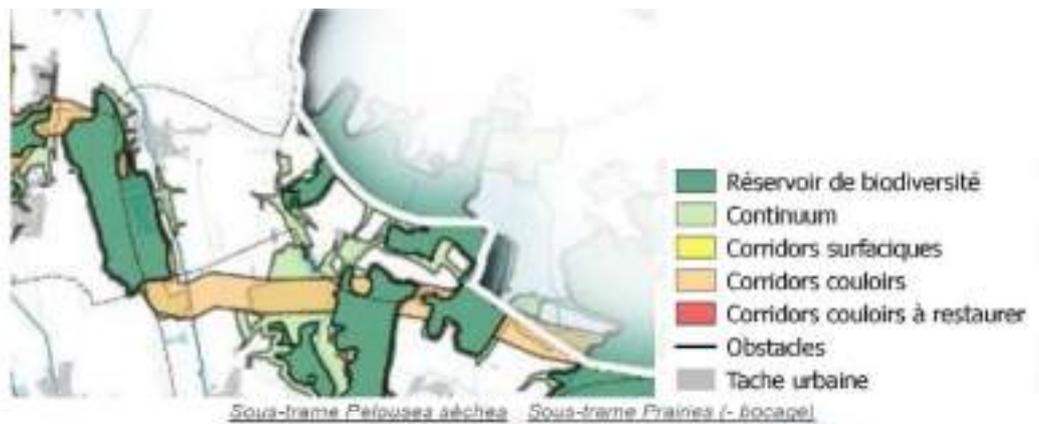
La Commune est concernée par certaines trames vertes et bleues retranscrites au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Le diagnostic présente les grandes continuités écologiques de REMILLY SUR TILLE et ses environs. Le PADD prévoit un objectif de prise en compte de ces continuités écologiques et la recherche de leur préservation.

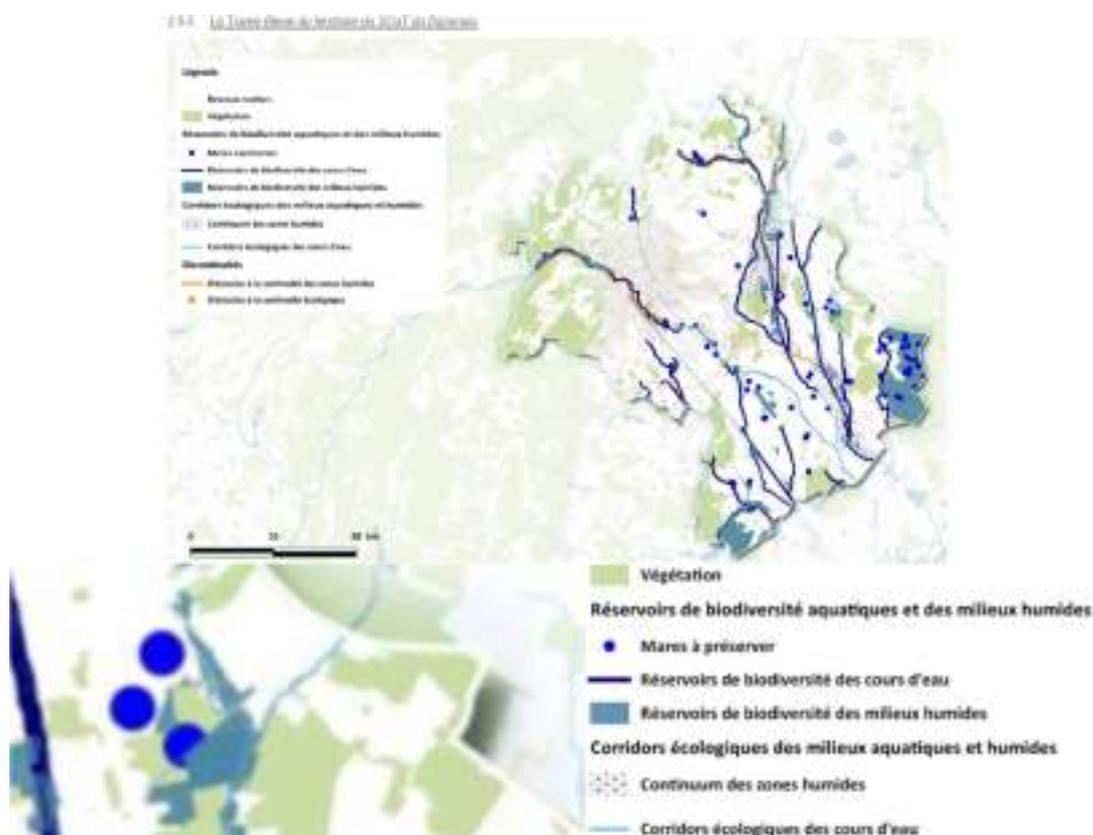
La trame bleue sera mise en valeur par un zonage en zone naturelle (N) dont la réglementation stricte sera limitée aux seules constructions liées au service public ou à des activités de loisirs dans certains secteurs spécifiques. Les rives des cours d'eau seront également classées en zone naturelle sur une profondeur de 5m et ce même si elles traversent des zones agricoles ou urbaines et afin d'acter leur intérêt écologique et de préserver la faune et la flore.

En ce qui concerne les espaces boisés et naturels, la Commune fixe comme objectif de préserver ces espaces peu nombreux, sans toutefois empêcher une optimisation de la partie urbanisée de REMILLY SUR TILLE. Cet objectif part du constat que le territoire communal, bien qu'essentiellement agricole, abrite un certain nombre d'éléments boisés naturels plus ou moins intenses. Il se traduira dans le PLU par un classement en zone naturelle de tous les espaces forestiers, qu'ils s'agissent des ripisylves ou des massifs forestiers et par l'institution d'espace boisé classé sur les éléments boisés ponctuels à préserver.

Le SCOT en cours de révision dont le diagnostic a été acté par délibération du Comité Syndical en date du 14 décembre 2017 dresse le relevé de la trame verte et bleue sur la Commune.

Sous-trame Forêts





Extraits du diagnostic du SCOT : Source SCOT du Dijonnais en cours de révision

L'analyse du diagnostic de la trame verte et bleue du SCOT permet d'identifier les mêmes corridors écologiques que ceux relevés sur le territoire et reprend grosso modo les éléments identifiés dans le diagnostic du PLU. Toutefois, il est rappelé que le report de la trame verte et bleue dans le PLU au titre du SRCE est soumis à une notion de prise en compte, étant possible de s'écarter des conclusions du SRCE en les justifiant, alors qu'à l'inverse, la trame verte et bleue du SCOT s'imposera dans une notion de compatibilité au futur PLU de REMILLY SUR TILLE.

La préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques :

Orientation n°15 : Prendre en compte la préservation des corridors mis en avant, ou, s'ils devaient être affectés par l'urbanisation pour satisfaire aux objectifs du présent PADD, rechercher leur rétablissement, leur compensation, ou à en minimiser l'impact.

Le PLU préserve les grandes continuités écologiques, favorisant le développement de la faune et de la flore sauvage, afin de satisfaire l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques définies dans le PADD. Aucune continuité écologique identifiée n'est affectée par une zone de développement de l'urbanisation puisque ces continuités écologiques se trouvent en dehors du bourg. Les corridors biologiques présents sur le territoire sont majoritairement constitués des espaces agricoles, des espaces boisés et des milieux humides (zones humides recensées par la DREAL notamment) ou aquatiques situés à l'Ouest.

L'étendue de l'urbanisation ne perturbe pas ou très peu seulement la migration de la faune et de la flore en ce qu'elle se situe en continuité immédiate du bourg. En effet, le bourg à lui seul constitue une barrière écologique dont l'étalement n'aura pas ou peu d'impact sur les corridors biologiques empruntés par la faune et la flore, puisque l'urbanisation reste maîtrisée et peu étendue aux abords des constructions existantes. De plus, l'étendue de l'urbanisation du hameau n'est pas admise au sein du PADD, notamment pour des questions d'assainissement, et se traduira par un zonage adapté à l'emprise urbaine actuelle.

Le zonage et la réglementation s'attachent ainsi à préserver ces continuités écologiques sises sur les extérieurs du bourg en limitant le mitage principalement, mais aussi en ne prévoyant pas de développement important de la Commune. En outre la réglementation des zones agricoles et naturelles contribue à leur préservation en imposant que les clôtures présentent une perméabilité à la faune, sauf dans le cas où elle a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

Les principaux réservoirs écologiques sont également protégés via un classement en zone naturelle.

3.1.6. La protection du patrimoine

Le Conseil Municipal a fixé comme objectif du PLU de favoriser la protection du patrimoine bâti et paysager dans un objectif de préservation et de mise en valeur du bourg.

Les espaces publics non bâtis présents sur la Commune sont confortables et bien entretenus. Il n'y pas de monument historique, de site classé ou inscrit à REMILLY SUR TILLE, ou dans les environs immédiats. En outre, bien que certains éléments du patrimoine bâti public témoins du passé méritent une attention particulière (église), le patrimoine privé de Remilly Sur Tille, relativement récent, ne présente pas de caractéristique architecturale remarquable.

Le PADD prévoit que le PLU favorise la protection du patrimoine bâti et paysager via une réglementation adaptée notamment et qu'il prenne en compte le patrimoine archéologique, le PLU devenant alors un outil d'information de la population. La carte des entités archéologiques méritant d'être connues figure dans le diagnostic du PLU, et quelques rappels réglementaires principaux relatifs à l'archéologie préventive figureront également pour information dans les dispositions générales du règlement.

Le PLU a comme objectif de prendre en compte les protections paysagères et bâties afin de contribuer à leur préservation, tout comme le recensement et l'identification des risques naturels présents sur le territoire en vue de leur anticipation à travers une réglementation adaptée. Ainsi, les dispositions générales du règlement mentionnent expressément la liste des risques potentiellement présents sur le territoire communal et renvoi à des mesures de préconisations pouvant être mises en place par les porteurs de projets. En outre, le règlement

permet le rejet du surplus d'eau pluviale non infiltré dans le réseau lorsqu'il est présent ou en capacité adapté ou dans le milieu nature et ce afin de tenir compte du milieu karstique de certaines parties du territoire.

Orientation n°17 : Mettre en valeur le bourg, identifier le cas échéant les principaux éléments qui contribuent à la richesse historique ou patrimoniale du village.

La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti :

Globalement, le PADD prône une préservation des éléments patrimoniaux bâtis, cette préservation passe par la reprise, au sein de la zone à urbaniser, des principales caractéristiques de l'organisation bâtie traditionnelle.

Cet objectif passe également par la poursuite de la valorisation des matériaux locaux et du patrimoine bâti caractéristiques, afin de maintenir la lisibilité, la qualité et la richesse des paysages bâtis de REMILLY SUR TILLE.

La prise en compte du patrimoine paysager

Le patrimoine paysager et notamment les perspectives visuelles sont des atouts du territoire participant au cadre de vie des habitants et à la richesse environnementale de la Commune. Aussi, en ce qui concerne la protection du patrimoine paysager de la Commune, le PADD prévoit que le patrimoine paysager soit protégé du mitage tout en prenant en compte le développement de l'activité agricole et que l'habitat reste groupé autour du bourg.

Aussi, le territoire est protégé du mitage via une restriction de l'extension de l'urbanisation au-delà de la partie actuellement urbanisée. L'urbanisation reste groupée et ne « déborde » pas au-delà des limites urbaines, contribuant à harmoniser les franges et à préserver la forme du bourg.

En dehors des secteurs de développement identifiés et de la proximité immédiate des écarts de constructions existants, les paysages naturels (zone N) sont protégés de tout mitage étant entendu toutefois que les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif, et notamment les équipements forestiers devront pouvoir échapper à cette règle.

La prise en compte des éléments naturels est également un enjeu fort du PLU qui se traduira via une identification et un classement en zone naturelle des éléments constituant la trame verte et bleue de la commune (massifs boisés, cours et plans d'eau, ripisylves, zones humides et anciennes gravières) comme vu précédemment.

La zone agricole ne permet que la constructibilité agricole. Il a été jugé qu'il n'était pas opportun de limiter la constructibilité agricole en zone A car celle-ci reste relativement « limitée ». Aussi il ne sera pas créé de sous-secteur d'inconstructibilité agricole au sein de la zone A (hormis pour la prise en compte des périmètres de protection des puits de captage et

du risque d'inondabilité). L'absence de monument historique ou de site inscrit ou autre perspective monumentale ne semble également pas justifier une telle contrainte.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent également un traitement paysager qualitatif des futures zones d'aménagement.

La prise en compte des éléments naturels est également un enjeu fort du PLU qui se traduit via une identification et un classement en zone naturelle des éléments constituant la trame verte et bleue de la commune (massifs boisés, réseau hydraulique) comme vu précédemment. Ainsi, les rives et abords de la Tille traversant l'ensemble de l'espace bâti feront l'objet d'une attention particulière en ce qu'ils participent pleinement à l'ambiance paysagère du village.

Les risques naturels et technologiques :

La prise en compte du patrimoine paysager passe également par le recensement des risques et contraintes engendrés par le contexte du territoire. La Commune recense sur son territoire un certain nombre de risques naturels dont il est nécessaire de tenir compte, notamment un risque d'inondabilité préalablement identifié dans le PLU de 2008.

Bien que non soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou à un Atlas des Zones Inondables, la traduction de cette prise en compte se traduit par un zonage spécifique de la zone agricole en zone (zone Anc non constructible au Nord du bourg), laquelle a déjà fait l'objet d'une inondabilité. Les zones inondables identifiées au sein de l'atlas sont également classées en zone naturelle sur toute la façade Est du bourg (sur l'emprise des gravières actuelles). Certaines emprises agricoles sont maintenues en zones agricoles constructibles en ce qu'elles sont situées à proximité du bourg et contribuent à la réduction du mitage du territoire en cas d'aménagement. La carte des aléas inondations est prise en compte via un classement en zone naturelle ou agricole non constructible. Une partie de l'aléa inondation faible est toutefois maintenue en zone agricole constructible aux bords de la station d'épuration, aucune inondation n'ayant été constatée ces dernières années.

Orientation n°18 : Tenir compte du risque d'inondabilité de certaines zones dans la définition des orientations du PLU.

Orientation n°26 : Prendre en compte les risques technologiques.

Mention de l'existence de risques sera portée dans les dispositions générales du règlement.

3.1.7. Les transports et déplacements

Il n'y a pas de gare ferroviaire, ni de service de transport en commun performant à REMILLY SUR TILLE (seuls le Transco et le Réseau Libe'Tille). Le pôle d'emploi principal étant celui du Dijonnais, un trafic pendulaire domicile-travail s'effectue en direction de DIJON sachant que la plupart des ménages utilisent leurs voitures pour aller travailler et s'approvisionner.

La Municipalité souhaite ne pas aggraver cette problématique et dans la mesure du possible apporter des solutions. L'objectif principal permet ainsi de contribuer à diminuer les mouvements pendulaires domicile – travail en pérennisant les équipements et l'école et en favorisant l'ancrage d'emplois et activités sur place. Le champ d'action du PLU d'une Commune comme REMILLY SUR TILLE reste toutefois limité.

De plus, le PADD prévoit la mise en place d'un schéma de circulation cohérent pour l'urbanisation future. L'objectif est d'assurer une desserte immédiate et correcte des nouvelles zones d'urbanisation du PLU, avec des projets de circulation (piétons comme véhicules) rationnels et pratiques, favorisant autant que possible les liaisons inter-quartier (facteurs de lien social).

Orientation n°19 : Mettre en place un schéma de circulation cohérent pour l'urbanisation future afin de limiter les nuisances et les dangers.

Cet objectif est traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation par des objectifs littéraux mais aussi illustrés graphiquement. Il trouve également concrétisation au travers du zonage via la volonté dans un premier temps de ne pas étendre le hameau de Vaux Sur Crosne afin de limiter l'usage de l'automobile, et dans un second temps de centraliser le développement de l'urbanisation pour favoriser les déplacements alternatifs.

Les cheminements doux :

La municipalité s'est fixée comme objectif de favoriser et sécuriser les cheminements dits « doux » (piétons et cycles) existants et à créer via notamment d'éventuels aménagements pour sécuriser ceux sis aux abords des voies existantes. Le PLU cherche ainsi à créer ou renforcer des liaisons piétonnes inter-quartiers lorsque cela est raisonnablement possible (dans les futurs quartiers comme dans l'existant et notamment aux abords du lotissement Le Carrée au Frêne) par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou par l'institution d'emplacements réservés actés dans le PADD. L'objectif est de permettre une réappropriation des lieux, mais également des espaces naturels par les habitants via la mise en valeur des abords de la Tille notamment.

Orientation n°20 : Créer les emplacements réservés nécessaires à la sécurisation ou l'embellissement du village.

Enfin, le PLU permettra également de réserver les emprises nécessaires à l'accessibilité véhicule du barrage sis sur la Tille au Nord du Bourg. Accessibilité rendue d'autant plus indispensable en cas de situation d'urgence pour éviter tout risque d'obstruction, ou pour pallier aux phénomènes climatiques qui nécessitent d'adapter le débit de la Tille pour éviter tout risque d'inondation. Par contre, ce chemin ne semble pas destiné à recevoir une vocation de cheminement doux et restera intégré au domaine privé communal.

La réduction des émissions des gaz à effet de serre.

Orientation n°21 : Contribuer à faire diminuer les émissions de gaz à effet de serre.
Le PLU recherchera à créer des liaisons piétonnes inter-quartiers lorsque cela est raisonnablement possible (dans les futurs quartiers comme dans l'existant) et privilégiera le développement du bourg afin de ne pas augmenter les flux de circulation depuis le hameau de Vaux sur Crosne.

Le Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables et la préservation de la qualité de l'air.

Conformément à la loi, le PADD prévoit que le PLU soit un outil contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. A l'échelle locale d'un PLU communal, cela se traduira par une réglementation des constructions suffisamment souple et si nécessaire plus avantageuse pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques particuliers.

Cet objectif trouve également traduction en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture au sein du bourg par le choix de localisation des zones de développement, mais également en prévoyant des voies de cheminement piétonnier dans les futures zones de développement par le biais des orientations d'aménagement et de programmation.

En encourageant la mixité fonctionnelle du village, le PLU contribue à l'équilibre emploi-habitat et à une amélioration de la capacité de satisfaction locale des besoins de travail et d'approvisionnement des habitants, limitant ainsi l'utilisation de la voiture. La politique d'habitat pourrait également contribuer à "capter" les actifs travaillant à REMILLY SUR TILLE mais habitant à l'extérieur et ainsi limiter les déplacements véhicules. Enfin, la politique démographique projetée pérennise l'école et les équipements périscolaires, ce qui est également un élément majeur pour limiter les déplacements en voiture quotidiens.

Cette politique démographique reste en outre compatible avec les règles applicables par le SCOT du Dijonnais aux communes de niveau 4. Ces règles encadrent le développement des petites communes rurales dans l'aire d'influence du Dijonnais afin de limiter le phénomène de déplacements véhicules pendulaires vers l'agglomération centre principalement.

En matière de performance énergétique, la réglementation du PLU permet également la promotion d'une architecture et d'un urbanisme économe en énergie. Ces règles ne

s'opposent pas à la recherche d'une densification et à l'adaptation des implantations des bâtiments permettant une architecture bioclimatique, ce dernier tient notamment compte de la nécessité de pouvoir implanter des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture (panneaux photovoltaïques notamment).

Concrètement le règlement admet, sur deux des zones à urbaniser, une majoration de la hauteur des constructions de 30% en cas de critères de performances énergétiques et environnementale, conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

3.1.8. Le dynamisme économique, commercial et de loisir

REMILLY SUR TILLE est classée au titre du SCOT du Dijonnais comme une commune dite de "niveau 4" en matière économique. Pour cet échelon, le SCOT prévoit la possibilité de créer des activités et emplois sur place, notamment en vue de réduire les déplacements domicile-travail vers l'agglomération dijonnaise et l'aspect « dortoir » de certaines communes.

Les objectifs de la Commune s'inscrivent pleinement dans cette perspective, puisque le PLU cherche à encourager la diversité de fonctions urbaines au sein des zones d'habitat via un règlement qui permettra de nouvelles implantations compatibles avec le caractère de l'habitat, contribuant au dynamisme économique de la commune et à un équilibre emploi – habitat.

Orientation n°28 : Prévoir des possibilités d'implantations nouvelles compatibles avec le caractère de l'habitat.

En outre, consciente des zones d'activités existantes à proximité, et notamment celles présentes sur la Commune voisine d'Arc Sur Tille, la Commune de REMILLY SUR TILLE ne souhaite pas entrer en concurrence avec ces dernières et maintient la zone d'activité artisanale existante au Nord (pour laquelle la vocation doit être maintenue au regard des sièges d'activités présents) sans créer d'autre zone spécifique.

La Municipalité a affiché sa volonté que le PLU ne soit pas un frein à l'animation du village en termes d'emploi, de commerces, de services, de loisirs (notamment ceux liés à la nature), et d'agriculture. La règlementation traduira cet objectif en le conciliant au mieux avec ceux de protection de l'environnement et du patrimoine. A ce titre, le PLU devra prendre en compte l'objectif de création d'une zone de loisir aux abords du hameau pour permettre le développement de la cabane de chasse existante ainsi que la mise en valeur des espaces naturels avoisinants.

3.1.9. Le développement des communications numériques

Tout d'abord, il convient de préciser que le traitement de cette question dans le PLU est l'une des nouvelles obligations induites par les Lois Grenelle de 2009 et 2010. Elle répond également aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT) adopté le 30 mars 2012, et qui participe au déploiement de la fibre optique pour tous à l'horizon 2025.

Orientation n°29 : Permettre le développement des communications numériques porté par les autorités compétentes, tout en prenant en compte la protection des paysages et le nécessaire principe de précaution s'agissant de la protection de la santé humaine

La Commune n'envisage pas à ce jour de projet spécifique sur ce point bien que la desserte en fibre optique serait la bienvenue.

S'agissant des communications numériques, la Municipalité s'est fixée comme objectif de permettre leur développement porté par les autorités compétentes, tout en gardant à l'esprit la nécessaire prise en compte de la protection des paysages et le principe de précaution s'agissant de la protection de la santé humaine (dans le cas des antennes relais par exemple).

Eu égard à la taille de REMILLY SUR TILLE et à son caractère rural, le Conseil Municipal a décidé de ne pas fixer de niveau d'exigence spécifique en la matière dans les articles 16 du règlement.

3.2. LE ZONAGE ET LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le plan de zonage fait apparaître différentes zones :

- Les zones urbaines dites zones « UA », « UB », « UE », et « UF »,
- Les zones à urbaniser dites zones « AU »,
- La zone agricole dite zone « A »,
- La zone naturelle dite zone « N ».

Chacune de ces zones peut contenir un ou plusieurs secteurs au(x)quel(s) il est adjoint une lettre en minuscule, exemple « Nc », en fonction d'une ou plusieurs caractéristiques particulières.

3.2.1. La prise en compte du risque inondation

A titre liminaire il est rappelé que dans le cadre de l'élaboration des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de la Tille moyenne (portant notamment sur la Commune voisine d'Arc sur Tille, mais pas sur Remilly sur Tille), une étude hydraulique globale visant à évaluer finement le risque d'inondation a été commandée par la DDT et réalisée par le bureau HYDRATEC en 2014.

La Commune de REMILLY SUR TILLE n'est pas couverte par un PPRI mais les services de l'Etat ont souhaité procéder à un examen global des données disponibles sur le territoire communal, permettant d'affiner la carte des zones inondables par rapport aux précédentes études hydrauliques de référence (notamment l'étude SOGREAH de 2009). Cette nouvelle carte HYDRATEC étend l'emprise des zones inondables et leur confère un indice d'aléa en fonction du niveau des eaux.

La traduction de cette prise en compte passe par un report des emprises inondables au sein des plans graphiques afin d'attirer l'attention des porteurs de projets sur les contraintes d'inondabilité. La carte d'aléa HYDRATEC, ainsi que la note méthodologique des services de l'Etat est également annexée au règlement du PLU.

3.2.2. Les zones urbaines

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou

en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » - article R151-18 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines se déduisent du constat de l'existant en termes de bâti et de viabilité. Elles s'inscrivent sur l'ensemble du territoire viabilisé dans des normes techniques appropriées à recevoir de nouvelles constructions ou des secteurs déjà bâtis. L'emprise des zones urbaines s'appuie donc sur les limites urbaines actuelles de l'urbanisation.

Elle comprend deux zones d'habitat « UA » et « UB » dont la première correspond au centre ancien, une zone économique « UF » et une zone d'équipements publics « UE ».

Globalement les zones urbaines regroupent l'ensemble de la partie actuellement urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activité de la Commune, tant pour le bâti ancien que pour les extensions les plus récentes de la commune.

Les zones pavillonnaires UA et UB :

Les zones UA et UB sont les zones urbaines pavillonnaires principalement affectées à l'habitat. Elles comportent, outre l'habitat, une pluralité de fonctions que la Commune entend pérenniser. Le règlement permet donc la pluralité des fonctions du moment d'une compatibilité avec l'habitat. Renforcer la capacité d'accueil de l'habitat nécessite parallèlement d'encourager cette multifonctionnalité au service de l'habitat.

Ces zones s'appliquent à la partie actuellement urbanisée du bourg et comprennent les anciennes zones urbaines du PLU de 2008 (UA et UD et leurs secteurs respectifs), ainsi que la zone d'extension récente (zones 1AUh). Son tracé s'appuie essentiellement sur l'urbanisation actuelle, déduction faite des zones UE et UF comme il sera vu plus loin, et plus particulièrement sur le parcellaire des constructions existantes.

Le cœur de village, constitué par l'îlot bâti entre la Tille et son bief, ainsi que les constructions sises en extension de part et d'autre de la Rue de Binges constituent le patrimoine ancien valorisé à travers un zonage spécifique UA. La réglementation attachée permettra de tenir compte des particularités architecturales du secteur, des constructions principalement implantées à l'alignement contribuant à la création d'ordonnancement sur la voirie.

Le parcellaire présente une densité compacte qui minimise les possibilités de développement, c'est pourquoi le règlement s'orientera vers une hauteur de bâti plus importante pour permettre les surélévations de bâtiment indispensables au renouvellement et à la réhabilitation de la zone.

Les limitations de la zone sont naturellement formées par les rives de la Tille, et de son Bief pour ce qui concerne l'îlot central de construction. Pour ce qui est de la Rue de Binges les auteurs du PLU ont souhaité valoriser la présence d'un patrimoine plus ancien, même si globalement le territoire accueille des constructions relativement récentes – après 1945.

Pour éviter que ne soit créé un secteur UD détaché, le secteur UA accueille ponctuellement des constructions plus récentes comme les quelques pavillons implantés le long du chemin des vignes et offre un espace interstitiel de développement sur une partie de l'emprise du site d'exploitation.

Le tracé de la zone urbaine UA s'appuie donc :

- Sur les limites de la tille et du Bief
- Sur le premier rang de construction le long de la rue de Binges. L'arrière présentant un tissu urbain plus lâche avec une implantation en milieu de lot.
- Les constructions existantes au Nord de la Rue de Binges : L'emprise de la zone UA s'étend même au-delà créant un espace interstitiel comme expliqué ci-avant. Cet espace fait suite à la volonté de prioriser le renouvellement urbain du bourg et répond à la demande du propriétaire exploitant qui souhaite céder une partie de l'emprise de son exploitation dans le cadre d'un projet de délocalisation (mis en lumière lors de la réunion agricole du 27/11/2014). A noter que le tracé de la zone ne remet pas en question l'exploitation du site agricole, ce dernier étant accessible par la Rue de Binges et le chemin des vignes. Cette extension répond à l'objectif de favoriser le changement de destination, de diversification et d'évolution des sites agricoles existants au sein du bourg. Elle s'inscrit également dans l'objectif de renouvellement prioritaire du bourg. L'extension permet ainsi de dégager une profondeur adaptée pour la création d'un rang de construction supplémentaire avec voie de desserte. Le décroché réalisé le long du chemin des vignes n'en est pas réellement un puisqu'il permet de prendre acte des constructions existantes et de les intégrer à la zone urbaine, et notamment de la vocation d'habitat de l'une d'entre elles et de la volonté d'harmoniser la lisière urbaine en intégrant une annexe agricole dont l'accessibilité directe offre une possible reconversion. De plus le linéaire de la zone UA permet d'harmoniser la lisière urbaine globale sur cette façade du bourg en l'alignant avec celle de la zone AU attenante n'étant pas prises en compte les constructions existantes qui forme le décroché précité.
- Le chemin des vignes constitue quant à lui la limite Est du tracé de la zone UA

Contrairement à la zone UA, la zone UB (majoritaire au sein du bourg) présente une forme urbaine assez aérée. Elle accueille quelques bâtiments anciens disséminés au milieu du bâti plus récent, mêlant formes urbaines avec des constructions principalement en retrait par rapport à la rue et aux limites séparatives.

Ponctuellement le tracé de la zone U s'écarte du parcellaire des constructions existantes pour les motifs suivants :

Sur la rive Ouest de la Tille :

- Au nord du bourg, la zone UB intègre la parcelle communale en ce qu'elle constitue l'assiette éventuelle d'un chemin piétonnier.
- A l'ouest les limites de la zone UB s'appuient sur la route départementale et les anciennes gravières. A l'Est, elle borde les rives de la Tille avec toutefois la préservation d'une bande en zone naturelle sur une profondeur de 5 mètres pour assurer le maintien de la ripisylve et sa vocation écologique.
- Le long de la Route de Bressey la zone inclue le premier rang de construction, l'arrière étant classé en zone d'équipement. Elle inclue également une bande de 10 mètres sur les deux premiers pavillons, cette bande constitue des jardins acquis récemment par les propriétaires qui faisait initialement l'objet d'un bail auprès de la Commune. Le maintien en zone UB est acté de par leur usage privatif, la constructibilité étant toutefois préserver via des marges de recul graphique. La troisième parcelle fait l'objet d'une cession de bail jusqu'en fin 2018 et sera utilisée prochainement pour la création d'aires de jeux pour les enfants, justifiant son classement en zone UE.
- Au sud, à proximité de l'école, l'emprise de la zone urbaine est maintenue en profondeur comme dans le PLU de 2008 pour permettre le renouvellement du bourg et principalement la réalisation d'une voie de bouclage comme souhaité par les élus. La création d'une seule voie n'aurait pas été financièrement rationnelle, parti a donc été pris de maintenir la constructibilité via la création de quelques nouvelles constructions. En outre, le maintien de cet espace interstitiel contribue directement aux orientations du PADD en ce qu'il permet la création de lots d'habitat à proximité immédiate des équipements scolaires (propice à l'implantation de jeunes ménages avec enfants).

Sur la rive Est du bief :

- Le long de la Rue de Vaux sur Crosne, l'emprise de la zone UB permet la création d'un premier rang de construction en écho à celui présent de l'autre côté de la voie. Cette urbanisation répond également à la volonté de modération de la consommation de l'espace et de densification du tissu urbain en permettant la rentabilité de la voie de desserte. Il permet également une harmonisation de la franche urbaine avec les dernières constructions présentes.
- A l'ouest la zone UB s'appuie sur le bief, étant maintenue une bande de 5 mètres en zone naturelle pour les mêmes raisons écologiques qu'évoquées préalablement.
- Au Sud de la RD34, la limite urbaine s'arrête à la franche urbaine actuelle afin d'éviter l'étalement de l'urbanisation le long de cet axe.

Les zones d'équipements et d'activités UF et UE :

La zone UF correspond à la zone d'activité de la Commune sise au Nord du bourg le long de la RD34. L'emprise de cette zone se limite au parcellaire des deux bâtiments d'activité existants

conformément au PLU de 2008. De légères modifications du tracé liées à l'incorporation du bâtiment d'habitat au sein de la zone UB sont toutefois actées à travers la présente révision.

La zone UE découle du constat des emprises publiques principalement, la volonté d'une réglementation spécifique ayant été souhaitée par les élus. Ces dernières n'ont pas été inscrites au sein de la zone UB puisque la vocation d'habitat n'y est pas admise et ce pour répondre au constat réalisé sur les capacités de renouvellement au sein du bourg et notamment sur les espaces interstitiels. Il s'agit du site de l'école et de la salle des fêtes, ainsi que de l'emprise du terrain de foot et de la station d'épuration. A noter que la future lagune à réaliser aux abords du hameau de Vaux Sur Crosne concerne une vocation naturelle de par le principe de fonctionnement de ce dispositif.

Comme exposé ci-avant l'emprise de la zone UE s'étend sur un ancien jardin en limite avec l'école, propriété communale, dont le bail de jouissance dont bénéficie les propriétaires arrive à échéance fin 2018. Cette parcelle sera alors utilisée pour réaliser une aire de jeux pour enfants ouverte au public.

3.2.3. Les zones à urbaniser

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » - article R151-20 du code de l'urbanisme

La zone « AU » est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les zones à urbaniser faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sont toutes situées dans la continuité immédiate du bâti et sont parfaitement desservies par les réseaux. Elles s'imbriquent parfaitement dans les limites de l'urbanisation actuelle.

La zone de la Corvée s'inscrit au sein d'un large espace interstitiel non aménagé déjà prévu au sein du PLU de 2008. La zone « Route de Cessey » s'imbrique parfaitement dans l'urbanisation actuelle du Sud du bourg et permet de créer un lien et une continuité entre les constructions d'habitat situées de part et d'autre. La zone du village se trouve, quant à elle, à proximité immédiate du cimetière entre la Tille et son Bief, elle constitue un léger étalement de l'urbanisation justifiée par sa situation privilégiée.

La faisabilité technique, financière et foncière de ces zones a été vérifiée et se trouve avérée.

La définition de ces zones découle de la prise en compte d'un certain nombre de contraintes naturelles, artificielles et foncières, par leur localisation, mais également des potentialités de développement de l'urbanisation au sein du bourg en ce qui concerne leur surface.

L'emprise de ces zones a été déterminée pour répondre à une logique de cohérence urbanistique : maintenir la cohérence urbaine, créer des liaisons inter quartiers et s'assurer de la faisabilité des zones qui seront effectivement retenues pour l'urbanisation. Il ne sert à rien de classer des zones constructibles s'il n'existe pas de faisabilité foncière car cela reviendrait à gâcher les potentialités du PLU, sachant que l'option d'une éventuelle expropriation a été écartée par la municipalité.

Elle répond également aux besoins de développement de la commune sur les quinze prochaines années. En effet, comme il a été vu précédemment, l'objectif démographique de la commune nécessite la création de 54 nouveaux logements en extension (déduction faites du potentiel de renouvellement estimé au sein du bourg). Ce besoin trouve une traduction logique au regard des prescriptions imposées par le SCOT du Dijonnais, et notamment en matière de densité brute minimale.

En ce qui concerne la délimitation de la zone du village :

Celle-ci s'appuie principalement sur les contraintes existantes. Ainsi, la façade Ouest s'appuie sur les berges de la tille avec toutefois le maintien d'une marge de 5m en zone naturelle nécessaire à la préservation de la ripisylve. Sur sa façade Est, la zone s'étend jusqu'au chemin privatif existant permettant l'accessibilité de la construction isolée sise plus au Nord. La façade Nord s'appuie sur les limites parcellaires communales.

La limite Sud de la zone épouse le tracé des équipements (cimetière et parking public existant). Elle a été placée de sorte à ne pas inclure les deux constructions existantes implantées plus au Sud (dont les capacités de renouvellement éventuel ont été prises en compte dans les calculs du PADD).

En ce qui concerne la délimitation de la zone de la corvée :

La zone de la Corvée s'inspire très fortement de l'emprise de la zone actuellement classée constructible au PLU de 2008. Elle s'insère ainsi au Nord de la Rue de la Corvée entre deux groupes de constructions sur lesquelles trouvent naturellement appuyées les limites Est et Ouest.

La limite Nord de la zone a été placée pour permettre la création d'un accès véhicule et piétonnier sur la rue des Vignes, afin de créer un bouclage du quartier avec la rue de la Corvée, ainsi que la réalisation d'un premier rang de constructions. Elle répond également aux objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et à la volonté de ne pas étendre exagérément l'urbanisation de la zone Route de Cessey pour les mêmes motivations (et ce dans le respect des objectifs de développement fixés par le PADD).

En ce qui concerne la délimitation de la zone Route de Cessey :

Les limites de la zone sont naturellement fixées au Nord et à l'Ouest par l'urbanisation actuelle de la Route de Cessey et de la Rue de Vaux Sur Crosne. Elle s'étend jusqu'à cette dernière pour permettre une accessibilité et la création d'un schéma de circulation cohérent.

A l'Est, la zone s'étend jusqu'au chemin agricole qu'elle englobe, ceci dans un objectif de préservation au sein des futures orientations d'aménagement. L'idée étant d'éviter le stationnement « sauvage » de véhicules pouvant perturber les engins agricoles.

Au Sud l'étendue de la zone a fait l'objet de plusieurs réflexions notamment sur les possibilités de desserte des futures constructions. La question de l'emprise globale de la zone a été finement analysée pour en déterminer le contour le plus judicieux possible. Plusieurs hypothèses ont été envisagées mais non retenues comme la possibilité d'un accès véhicule depuis la Route de Cessey, toutefois une telle option aurait contraint l'aménagement de la zone en augmentant exagérément son emprise jusqu'au droit des dernières constructions existantes (ou en le restreignant à l'Est créant ainsi une zone étriquée peu facilement aménageable) ne permettant plus de respecter les objectifs du PADD en ce qui concerne notamment l'emprise des zones de développement.

La configuration globale retenue est favorable à la conception d'un projet d'ensemble cohérent, créant des liaisons inter quartiers et permettant d'harmoniser la frange urbaine du village via une meilleure intégration des futures constructions.

Un autre espace libre situé dans la morphologie du bourg avait été mis en avant, toutefois il n'a pas été retenu comme zone à urbaniser compte tenu des contraintes présentées, et du fait que le respect de l'objectif quantifié de surfaces à ouvrir à l'urbanisation du PADD impose des choix. Il s'agit du principal espace interstitiel sis à proximité de la salle des fêtes.

Les autres zones définies semblent susceptibles d'être aménagées plus rapidement, notamment celle du village dont l'emprise est communale.

Ces différentes zones à urbaniser ont pour vocation principale l'accueil d'habitat et sont compatibles avec les objectifs du PADD, qui eux-mêmes sont compatibles avec le SCOT.

Situées au cœur du bâti existant, ou constituant son prolongement immédiat, ces zones seront organisées selon des principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation, visant à éviter un gaspillage d'espace.

Leur densité devra être compatible avec l'objectif fixé par le SCOT du Dijonnais, soit une densité brute minimale moyenne sur l'ensemble du territoire de 12 logements à l'hectare (les zones admettent une densité compensée de 7, 13 et 14 logements à l'hectare).

Elles devront favoriser une mixité de l'habitat et accueillir un pourcentage d'au moins 10% de logements aidés en compatibilité avec le SCOT du Dijonnais. Ce dernier prévoit également que les zones ayant une capacité de plus de 30 logements intègrent 20% de logements locatifs à loyer modéré, toutefois aucune de ces zones ne dépasse ce seuil.

3.2.4. Les zones agricoles

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » - article R151-22 du Code de l'Urbanisme

Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La définition de la zone agricole se fait en déduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser et des emprises boisées et naturelles classées en zone N, comme il sera vu plus loin.

Tout comme en zone naturelle, la zone agricole récence certaines constructions (à vocation d'habitat ou d'activité agricole). Afin de ne pas étendre l'emprise de la zone urbaine pour des besoins de modérations de la consommation d'espace, ces constructions ont été classées au sein de la zone agricole.

Elle comporte un secteur Anc inconstructible identifié pour tenir compte des motifs de protection environnementale sur les deux secteurs au Sud, lesquels s'inscrivent sur les

périmètres de protection des puits de captages. Il tient également compte du risque d'inondabilité éventuel relevé par les élus pour le secteur au Nord du bourg.

Identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination

Pour les constructions à vocation agricole proprement dite, le développement est assuré par la réglementation de la zone. Quant à leur pérennisation, le plan de zonage identifie certaines d'entre elles comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

En effet, l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme stipule dorénavant que les bâtiments ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que sur désignation. Ce travail de recensement a permis de localiser les structures éparses du territoire, leur composition et leur statut actuel, afin de déterminer celles susceptibles de faire l'objet d'un tel changement.

L'objectif ici recherché est de permettre le maintien et la pérennité de bâtiment, pour éviter notamment leur désuétude en cas de cessation d'activité (agricole ou économique) ou de vente de bâtiments d'habitat pour permettre le développement d'activités autres.

Presque toutes les constructions éparses du territoire ont été identifiées, hormis des hangars aux composantes architecturales très caractéristiques. D'une manière générale, le changement de destination est admis pour toutes les constructions d'habitat, ainsi que pour les constructions présentant une valorisation patrimoniale (composante architecturale notamment). Les hangars ouverts destinés au stockage du matériel agricole conservent leur vocation initiale (il s'agit des principaux bâtiments non identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination). S'agissant de la Ferme du Fretois, non accessible, le changement de destination porte principalement sur les constructions d'habitat (celle non identifiée étant à cheval sur la Commune limitrophe de Chambeire).



Hangars ouverts à proximité du bourg (Rente de la forêt et Rue de vaux sur Crosne)



Constructions ouvertes sur la Ferme de la Lochère

Identification des bâtiments d'habitat existants à la date d'approbation du PLU pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexe

Pour les constructions d'habitat, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, une zone d'implantation a été définie dans le prolongement immédiat des bâtiments existants afin d'encadrer les extensions ou annexes éventuelles.

Il est précisé que le Code de l'Urbanisme n'impose pas d'extension mesurée, cette dernière étant encadrée au regard de la zone délimitée et des règles applicables, notamment en matière d'hauteur, d'emprise et de densité.

Globalement, la délimitation de la zone d'implantation s'étend sur une largeur de 5m au tour des bâtiments, largeur qui est ponctuellement limitée ou étendue pour coller au parcellaire. L'objectif recherché par les élus est de permettre la pérennisation des bâtiments et le développement limité afin de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des sites.

3.2.5. Les zones naturelles

«Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

-article R151-24 du code de l'urbanisme

La zone N est une zone de protection stricte. Elle relève d'une part du constat de la partie boisée et d'autre part du résultat de l'analyse paysagère. Elle tient compte ainsi de plusieurs facteurs environnementaux à préserver :

- Les zones humides en partie
- Les corridors écologiques
- Les massifs boisés

D'une manière générale, la zone naturelle comprend un repérage des massifs boisés présents au sein du territoire (notamment les ripisylves des cours d'eau), l'emprise de la zone ayant été étendue de 5 mètres de profondeur aux abords des lisières et ripisylves arborées pour contribuer à leur maintien (la zone agricole étant constructible pour les besoins liés à l'activité). Cette marge de profondeur supplémentaire n'a pas lieu d'être lorsque les éléments naturels jouxtent une voie.

Dans le reste de la zone N, globalement, les seules constructions autorisées seront les constructions publiques ou d'intérêt collectif, et celles liées à l'exploitation forestière sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel.

Délimitation de secteur de taille et de capacité d'accueil limités au sein duquel une mixité de fonction est admise

A titre exceptionnel, l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme autorise que certains secteurs de développement puissent être créés afin d'étendre le champ des constructions admises en zone naturelle.

Le classement en zone naturelle ne doit pas nuire à la préservation du patrimoine existant, notamment de la cabane de chasse (à proximité du ruisseau du Près Moulin) et de la maison d'habitat sise entre la Tille et son bief. C'est pourquoi un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est délimité sur la construction de la cabane de chasse afin de permettre le développement de l'activité de loisirs (notamment cynégétique).

Les besoins spécifiques en matière de développement et de pérennisation de l'activité de loisirs nécessitent une réglementation adaptée traduite à travers ce zonage. Il est rappelé en effet que la zone naturelle ne peut accueillir qu'un nombre restreint de destination encadré par le code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous conditions, celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et comme il sera détaillé plus loin, les extensions et annexes des constructions d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU.

L'emprise de ce secteur est restreinte et tient compte des viabilités et potentialités de développement éventuelles. Ainsi, l'emprise du secteur se limite à 10m et 5m d'extension de l'emprise de la construction existante.

Identification de bâtiment d'habitat existant à la date d'approbation du PLU pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexe

Comme indiqué préalablement, l'emprise de la zone N accueille également une construction d'habitat qui fait l'objet d'une identification à travers les plans de zonage avec définition d'une zone d'emprise au sein de laquelle les extensions et annexes sont admises. Cette zone est restreinte et permet de préserver une bande naturelle inconstructible de 5m aux abords de la Tille et de son Bief.

A noter que la construction n'a pas été identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour ne pas détourner la vocation actuelle du site. L'objet de la zone naturelle étant une protection stricte, les auteurs du PLU n'ont pas souhaité étendre la vocation de cette dernière.

3.2.6. Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont institués à l'occasion de la révision du PLU (le tableau ci-dessous figure sur les plans graphiques du PLU).

Ils permettent la création d'équipements d'infrastructure (voiries et cheminement doux) au bénéfice de la commune de REMILLY SUR TILLE et du Syndicat des Eaux d'Arc sur Tille pour ce qui concerne la gestion des eaux usées.

Contexte juridique :

Prévue pour accueillir la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'intérêt général, la création d'un emplacement réservé permet :

- de planifier la localisation des équipements ;
- d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet correspondant, tout en désignant le bénéficiaire et le responsable ;
- de préserver la localisation ;
- et de dimensionner, le cas échéant, les immeubles réservés aux besoins des équipements à réaliser.

Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve. Il s'agit, néanmoins, d'une inconstructibilité relative et temporaire :

- temporaire, dans la mesure où un emplacement réservé est instauré en attendant la réalisation effective de l'ouvrage ou l'aménagement projeté, et où il peut être modifié ou supprimé à l'occasion d'une évolution du PLU ;
- relative, dans la mesure où :
 - ces emplacements ne sont pas opposables à toutes les demandes d'autorisation (voir par exemple pour l'édification d'une clôture sur un emplacement réservé voirie : CE, 31 juillet 1996, Mme Antoinette X, n°129058)
 - en attendant la réalisation de l'ouvrage ou de l'aménagement visé, des ouvrages à caractère précaire peuvent être installés sur des emplacements réservés

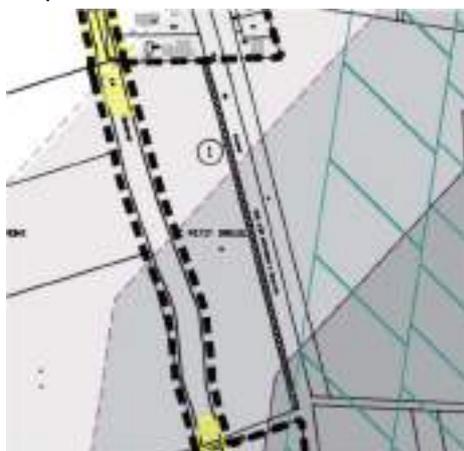
- Si le juge administratif rappelle que "*l'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé, tant qu'aucune modification du PLU emportant changement de la destination n'est intervenue*", il précise que, toutefois, "*un permis de construire portant à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet peut être légalement délivré, dès lors que ce dernier projet est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé*" (CE, 20 juin 2016, M. C...F..., société Nawak et Ventilo et autres, n°386978).

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés, le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont donc ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé :

- L'article L. 152-2 du CU ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.
- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du CU.
- Les articles L. 230-1 et suivants précités disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire :
 - à l'amiable. Dans ce cas, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.
 - ou, en cas de désaccord, par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix (incluant aussi certaines indemnités, notamment de emploi comme en matière d'expropriation). Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé (articles L. 230-3 du Code de l'urbanisme et L. 242-1 à L. 242-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Tableau des emplacements réservés			
N° de l'ER	OBJET	Bénéficiaire	Superficie graphique en m ²
1	Création d'un chemin piétonnier le long de la RD34	Commune	Environ 1109 m ²
2	Accès au barrage	Commune	Environ 470 m ²
3	Extension de la station d'épuration intercommunale	Syndicat des Eaux d'Arc-sur-Tille	Environ 5 550 m ²
4	Extension voirie	Commune	Environ 38 m ²
5.1	Elargissement de la rue de l'Eglise (création d'un trottoir)	Commune	Environ 85 m ²
5.2	Elargissement de la rue de l'Eglise (création d'un trottoir)	Commune	Environ 25 m ²
6	Création d'une nouvelle station de lagunage	Syndicat des Eaux d'Arc-sur-Tille	Environ 2 300 m ²
7	Extension de la rue du Paquier Garnier	Commune	Environ 198 m ²
8	Création d'équipement d'énergie	Commune	Environ 706 m ²

Emplacement réservé n°1 :



Le premier emplacement réservé, d'une emprise de 1 109 m² environ est situé le long de la Route départementale n°34 au Sud du bourg. Il a pour vocation de permettre la création d'un chemin piétonnier le long de cet axe jusqu'au « pont de bois », lequel permet de rejoindre les rives de la Tille via la voie communale dite du Vernois.

Cet emplacement s'inscrit dans les objectifs du PADD de vouloir mettre en valeur les éléments paysagers et naturels du territoire, et de favoriser l'accessibilité piétonne aux éléments constituant le cadre de vie de la Commune (les rives de la Tille et plus globalement les chemins communaux menant aux anciennes gravières).

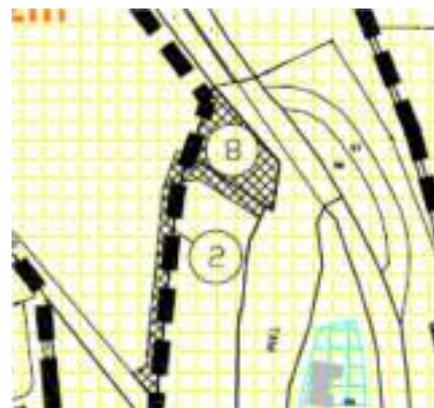
La profondeur de l'emplacement permet d'étendre l'emprise publique de 4m. Ces 4 mètres étant nécessaires pour permettre l'aménagement sécurisé d'un accès piétonnier. A noter que cet emplacement réservé était initialement inscrit au PLU de 2008 sous le n°8, ayant vocation à permettre une mise aux normes de la RD34. Cet emplacement a été abandonné par le Conseil Départemental (bénéficiaire de l'emplacement réservé n°8 du PLU de 2008) et repris au compte de la Commune.

Emplacement réservé n°2 :

Le second emplacement est institué au Nord du Bourg sur une emprise de 640 m² environ. Il a vocation à permettre et faciliter l'accessibilité du barrage existant sur la Tille pour ses besoins d'entretien.

La création de cet emplacement est justifiée pour réduire les nuisances potentiellement engendrées vis-à-vis des deux propriétés concernées, améliorant notamment la tranquillité des riverains.

L'emprise de l'emplacement réservé permet une accessibilité du site depuis le chemin rural n°16, seul accès possible pour les engins et personnels d'entretien.



Emplacement réservé n°3 :



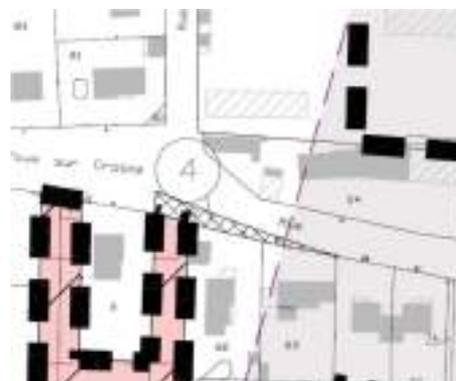
L'emplacement réservé n°3 permet l'élargissement de la station d'épuration intercommunale actuellement présente sur le territoire sur 7 375 m² environ (emprise nécessaire à la mise en œuvre du projet d'extension de cette dernière).

Suite aux transferts de compétences, le bénéficiaire de l'emplacement réservé est le Syndicat des Eaux d'Arc sur Tille, associé lors de la définition de l'emprise.

Emplacement réservé n°4 :

L'emplacement réservé n°4, d'une emprise de 186 m², est institué le long de la Rue de Vaux sur Crosne pour permettre l'accessibilité de la zone à urbaniser et incorporer le reliquat d'emprise privative au sein du domaine public.

L'emplacement réservé permet également de tenir compte de la vocation publique de cette parcelle, qui bien qu'appartenant à un propriétaire privé, fait l'objet d'une utilisation publique par les usagers de la voie.



Emplacements réservés n°5.1 et 5.2 :



L'emplacement réservé n°5 est constitué de deux sites d'une emprise globale de 103 m² environ. Dans la continuité du PLU de 2008, cet emplacement est institué au profit de la Commune pour les besoins d'élargissement de la voie et notamment pour permettre la création d'un trottoir.

Il permet l'élargissement de la Rue de l'Eglise sur une profondeur maximale de 4 mètres

supplémentaires. La justification de cet emplacement s'appuie sur l'utilité publique de la sécurisation de l'accessibilité piétonne, notamment au regard du fait que le PLU révisé prévoit une zone d'urbanisation à proximité. Il assure également la poursuite du trottoir réalisé lors du franchissement du bief de la tille.

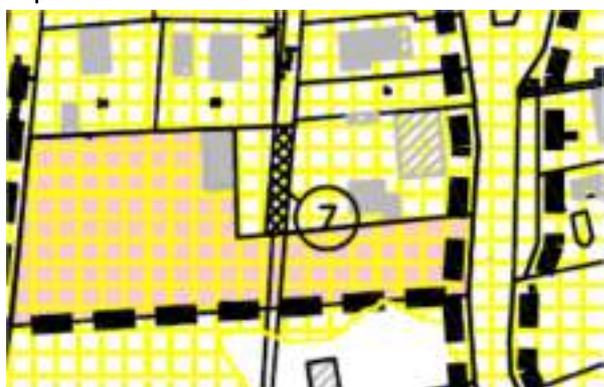
Emplacement réservé n°6 :

D'une emprise de 1 442m² l'emplacement réservé n°6 permet la création d'une station de lagunage au profit du syndicat des eaux d'Arc sur Tille compétent.

Il permet de rejoindre le fossé présent le long du chemin de Vaux Sur Crosne jusqu'à l'espace de rétention existant plus au sud du hameau. Son emprise a quelque peu évoluée par rapport au PLU de 2008 pour tenir compte des besoins qu'il doit satisfaire, l'emplacement ayant été conservé au regard d'étude de terrain.



Emplacement réservé n°7 :

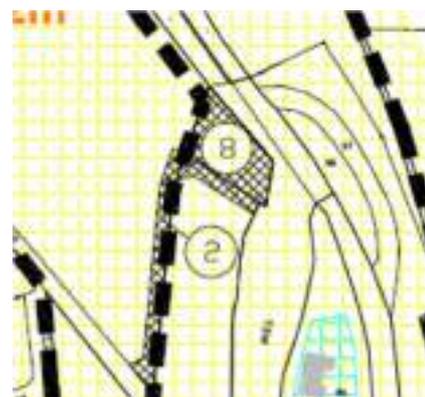


L'emplacement réservé n°8 du PLU est également un héritage du PLU de 2008. D'une emprise de 198 m² environ il est institué sur l'emprise de l'exploitation agricole au bout de la rue du Paquier Garnier afin de permettre la création d'une voie de bouclage avec la Rue des Ecoles.

En effet, initialement l'emplacement réservé du PLU de 2008 prévoyait la réalisation d'une placette de retournement à l'issue de cette voie, toutefois les auteurs du PLU ont jugés plus pertinent de profiter de l'aménagement de l'espace interstitiel de la zone UB pour contribuer à la fluidité générale de la circulation en imposant une jonction avec la future voirie de l'opération (permettant par la même d'éviter la création d'une impasse sur cet espace interstitiel et l'enclavement de l'exploitation agricole).

Emplacement réservé n°8 :

Un dernier emplacement d'une emprise de 706 m² est créé afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général portant sur la création d'un équipement de production électrique en lien avec le barrage.



3.2.7. Le tableau des surfaces

ZONES	SURFACE (hectares)
LES ZONES URBAINES	
ZONE UA	5.44
ZONE UB	43.44
ZONE UE	6.12
ZONE UF	0.82
Total des zones urbaines	55.82
LA ZONE A URBANISER	
ZONE AU	4.74
Total de la zone à urbaniser	4.74
LES ZONES AGRICOLES	
ZONE A	607.97
Secteur Anc	28.33
Total de la zone agricole	633.3
LES ZONES NATURELLES	
ZONE N	277.89
Secteur Nc	0.04
Total de la zone naturelle	277.93
TOTAL COMMUNE	971.82 Ha
<i>Emprise des EBC</i>	9.64

3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La loi urbanisme et habitat a modifié la structure du PADD définie par la loi SRU en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs. Les lois Grenelle et ALUR étendent le champ d'action de ces dernières.

Article L151-6 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

D'après l'article R151-6 du même code, « les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.»

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme fixe le contenu des orientations d'aménagement et de programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»*

En outre le code de l'urbanisme vient compléter ces dispositions de la façon suivante :

Article R151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les orientations d'aménagement particulières à certains secteurs font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour lesquelles sera appliquée une notion de compatibilité (art. L. 152.1 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée).

Les orientations d'aménagement et de programmation des zones de développement futur participent à préserver la qualité de l'espace public, lequel doit être réalisé dans les règles de l'art afin d'être intégré à terme dans le domaine public communal.

En l'occurrence à REMILLY SUR TILLE, les OAP comprennent un volet de prescriptions communes à l'ensemble des zones U et AU et relatives à la qualité générale de l'urbanisme et des espaces publics. L'urbanisme se concevant à long terme, il y est notamment prévu qu'il est interdit d'enclaver ou de compromettre la constructibilité future de terres agricoles ou parties de zones à urbaniser.

Ensuite chaque zone à urbaniser fait l'objet d'orientations propres. Il s'agit d'indiquer les grands principes d'accessibilité et de desserte et la programmation en termes de densité et de typologie de logements.

Les règles édictées par le SCOT du Dijonnais y sont reprises : la densité brute¹ minimale est rappelée pour chaque zone, ainsi que les 10 % de logements aidés.

¹ Densité minimale brute prévue par une orientation du Document d'Orientations Générales du SCOT du Dijonnais : la densité brute inclut les espaces publics, espaces verts, de voiries nécessaires et équipements collectifs.

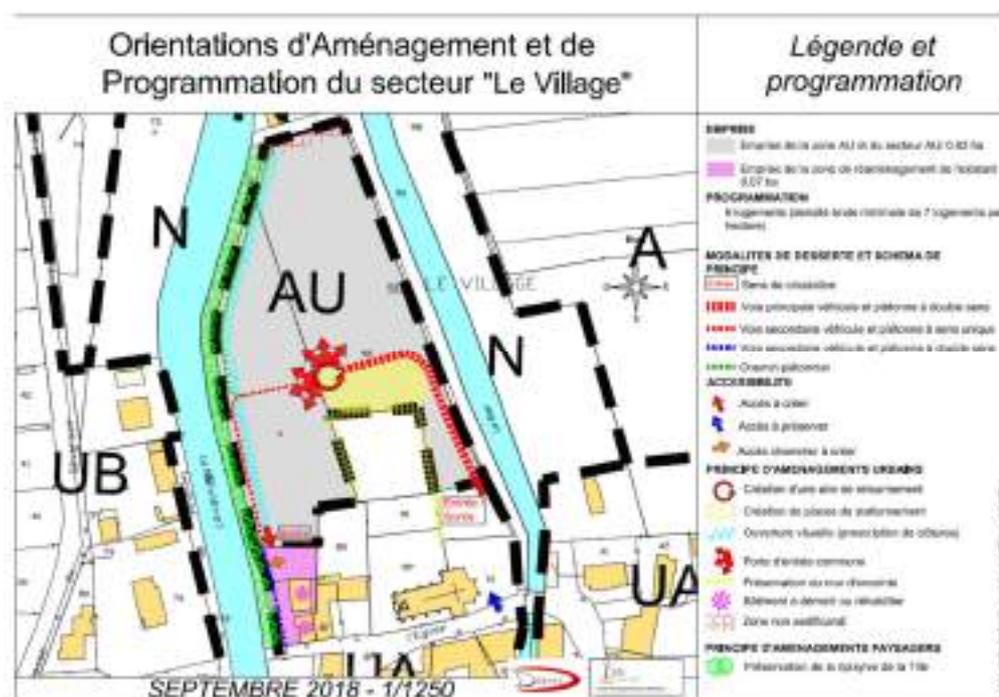
En outre, pour fournir la garantie que le PLU engendre une réelle diversité d'habitat, la Commune de REMILLY SUR TILLE a introduit dans les OAP de la Route de Cessey et de la Corvée une obligation de réalisation de logements de type T1-T2-T3.

L'aménagement est prévu en fonction des zones en une ou plusieurs opérations d'ensemble. Cette obligation ne découle pas du règlement mais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les objectifs d'accessibilité, de desserte et de programmation sont libellés dans la partie textuelle du document des OAP, et une traduction possible est présentée dans une hypothèse graphique. D'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.

Un secteur de la zone urbaine UB fait également l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation en vue de la réalisation notamment d'un schéma de circulation cohérent assurant une fluidité de la circulation.

3.3.1. Les OAP de la zone du Village



Il s'agit d'une zone à urbaniser d'environ 0.82 ha derrière l'église entre la Tille et son Bief. Sa vocation principale est l'habitat pavillonnaire sous toutes ses formes avec possibilité d'habitat intermédiaire.

Afin de garantir une certaine cohérence dans l'aménagement de ce secteur, les orientations incluent également une partie de la zone urbaine sur laquelle deux constructions existantes sont implantées et dont la démolition ou le réaménagement éventuel doivent être intégrés à

un parti global pour éviter tout risque d'incompatibilité de nature à bloquer ou restreindre l'aménagement de ce secteur.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble concernant l'intégralité de la zone couverte par les orientations, avec nécessité de réaliser a minima certains équipements et aménagements communs lors de la première opération (voie de desserte principale à double sens, aire de retournement, espaces de stationnement, porte d'entrée commune à plusieurs lots).

Cette obligation d'opération d'ensemble a pour objectif de garantir la réalisation complète du schéma de circulation véhicule et piétonnier, ainsi que de favoriser une bonne gestion d'ensemble sur ce secteur.

Programmation :

Afin de respecter les objectifs de densité du SCOT du Dijonnais applicables sur l'ensemble du territoire, un principe de compensation a été instauré avec les deux autres zones afin que cette dernière accueille le surplus de logements non réalisé. En effet, au regard de l'emprise de la zone et des objectifs de densité brute minimale de 12 logements par hectare, l'opération doit prévoir la création de 6 logements, ainsi la densité appliquée à ce secteur sera de 7 logements à l'hectare.

Cet objectif répond au contexte urbain particulier dans lequel s'insère le secteur, dans la perspective de minimiser la densité aux abords des deux cours d'eau afin de préserver le cadre de vie, et prendre en compte le risque d'inondabilité éventuel.

Enfin comme indiqué précédemment, l'emprise des orientations recouvre également un secteur de renouvellement inscrit au sein de la zone urbaine sur lequel deux constructions existantes sont implantées et qui devront être réhabilitées ou démolies en vue de la création d'au moins deux constructions minimum.

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 :

L'aménagement de la zone se fera via une voie interne à créer formant un bouclage véhicule et piétonnier avec la Rue de l'Eglise. Cette voie sera desservie via l'aménagement ou la création de deux accès sur la Rue de l'Eglise comme indiqués ci-après, toute autre création d'accès étant interdit pour des questions de sécurité considérant notamment le gabarit de la voie.

Cette voie principale devra garantir une desserte suffisamment calibrée de l'opération sans impasse définitive et devra être réalisée au plus loin du cimetière afin de sécuriser l'accessibilité piétonne de la future aire de stationnement.

Le premier accès au site se fera via la préservation et l'aménagement de l'accès existant aux abords de l'Eglise, qui permet à ce jour la desserte actuelle du parking du cimetière. La préservation de cet accès permet de ne pas multiplier les accès sur la Rue de l'Eglise et de préserver le mur de l'Eglise en évitant de créer une nouvelle percée.

Son aménagement devra être réalisé en étroite concertation avec la Mairie puisque les orientations prévoient également la délocalisation du parking existant au Nord du cimetière sur l'aire de stationnement à créer afin de sécuriser l'accessibilité piétonne au cimetière.

La délocalisation du cimetière et les principes de circulation de la zone imposent la création d'un accès entrée/sortie au droit de la zone AU à partir duquel sera créée la voie interne principale de l'opération.

A terme, l'opération devra prévoir la réalisation d'une liaison secondaire en sens unique (jusqu'au droit de la zone AU) entre la voie principale et la Rue de l'Eglise. Dimensionnée pour accueillir une circulation en sens unique et réalisée dans l'optique d'une voie partagée entre circulations douces (piétons, vélos...) et véhicules, elle assure ainsi le bouclage du schéma de circulation véhicule et piétonne de la zone. Ce bouclage passera nécessairement par la création d'un accès sur la Rue de l'Eglise qui devra tenir compte des contraintes de visibilité. Cet accès sera à double sens en ce qu'il permettra l'accessibilité de la zone à réaménager.

Compte tenu de l'avancée de l'aménagement de la zone, cette voie secondaire pourra être réalisée dans un premier temps en vue de permettre la desserte piétonne et la seule accessibilité des véhicules de services qui peuvent être contraints par l'aire de retournement (type ramassage des ordures par exemple), dans ce cas, l'accessibilité de la voie devra être limitée par tous moyens.

Afin d'améliorer la circulation véhicule sur la voie de desserte interne principale, une aire de retournement sera à prévoir afin de permettre le demi-tour aisé des véhicules. Cette aire de retournement devra également permettre la desserte de deux portes d'entrées communes à plusieurs lots (dont les principes d'aménagement sont définis dans le déroulé suivant).

La desserte piétonne de la zone sera créée à travers l'opération via :

- La réalisation d'un cheminement piétonnier en appui des voies de desserte véhicule de la zone.
- La création d'une voie piétonne sécurisée sur la façade Ouest (le long de la Tille) accessible depuis la voie de desserte secondaire.
- L'aménagement de l'accessibilité aux abords du cimetière avec la sécurisation de l'accès entre l'aire de stationnement et les portes du cimetière.

Gestion des eaux pluviales

Les orientations d'aménagement de la zone tiennent compte de la problématique de la gestion des eaux pluviales en prévoyant, dans l'ensemble, que l'altimétrie de la future voirie, ainsi que celle des futures constructions soit adaptée à la problématique des eaux pluviales. Ces dispositions permettent une bonne gestion sans imposer de prescriptions qui pourraient à terme se révéler irréalisables, la problématique des eaux pluviales ne pouvant être approfondie que dans le cadre des études conceptuelles futures.

Toutefois, afin de clarifier les dispositions attendues au sein de la zone, les orientations précisent que des noues végétalisées devront être créées aux abords des voies internes pour traiter tout ou partie des eaux pluviales des espaces publics de la zone. En outre, afin de préserver l'accessibilité du bâtiment existant sis au Nord de la zone et de maintenir l'intégrité de son chemin de desserte, tout rejet des eaux pluviales est interdit sur les façades Nord et Est de l'opération.

Les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle, après rehaussement du terrain (nappe affleurante), et 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.

Sur l'ensemble de la zone la gestion des eaux pluviales devra garantir l'intégrité et la qualité de la nappe sub-affleurante via la réalisation de systèmes de collecte/rétention de faible profondeur ou par des exhaussements du terrain.

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.

Insertion urbaine des constructions

Les dispositions relatives à l'insertion urbaine des constructions portent principalement sur les obligations imposées en matière de portes d'entrées communes, ainsi que sur les perspectives de réaménagement de la zone urbaine limitrophe.

Ainsi, l'ensemble des constructions admises au sein de la zone devront être desservies uniquement par des entrées communes, regroupant au maximum trois accès charretiers par « porte ». En résonance, les orientations interdisent tout autre accès charretier sur les voies de desserte internes de la zone, sauf la création potentielle d'un accès charretier le long de la zone de réaménagement.

Ces dispositions participent notamment à la qualité urbaine et architecturale de la future opération, ainsi qu'à une meilleure gestion de la sécurité piétonne en regroupant l'ensemble des accès charretiers et en limitant la multiplication des zones de dangers liées à l'insertion

des véhicules. Ce faisant il est imposé que les portes d'entrée communes soient de qualité, avec un aspect recherché afin de créer un visuel qualitatif, et que chaque porte devra permettre l'entrée et sortie des véhicules et piétons en toute sécurité, l'espace nécessaire au manœuvre devant être compris en dehors de l'aire de retournement.

S'agissant des constructions existantes en zone urbaine, identifiées comme pouvant faire l'objet de réhabilitation ou démolition, inscrites au sein de la zone de réaménagement, les orientations ont vocation à anticiper les projets éventuels en « réservant » une emprise nécessaire à la création de stationnement ou au réaménagement complet de l'espace.

Il est ainsi prévu que le projet ne devra pas compromettre l'aménagement de la voirie de desserte interne de l'opération sur laquelle seul un accès charretier est autorisé. En outre, l'accessibilité du site devra respecter les principes de circulation imposés sur la zone AU, avec une entrée depuis la voie de desserte interne principale de la zone AU et une sortie sur la Rue de l'Eglise.

Les dispositions appliquées à ce secteur permettent la création d'une aire de stationnement ouverte au public ayant pour objectif de désengorger la Rue de l'Eglise qui fait aujourd'hui l'objet de stationnement sauvage. Cet équipement nécessite la création d'un accès en double sens pour ne pas imposer à ces utilisateurs éventuels la traversée de l'ensemble de la zone pour stationner. Bien entendu, l'objectif des élus étant de réglementer la circulation au sein de la future zone AU du village, l'accès secondaire à prévoir au Nord de ce futur espace de réaménagement conservera à terme une circulation en sens unique (sortie).

Principes d'aménagement du site

L'aménagement du site devra contribuer à la préservation et l'entretien de la ripisylve de la Tille c'est pour cette raison que l'emprise de la zone s'inscrit en retrait de 5m (maintien en zone naturelle inconstructible).

Pour des raisons de salubrité et de sécurité des piétons, l'aménagement de la zone impose un principe d'ouverture visuelle des clôtures à créer sur la voie secondaire et le chemin piétonnier. Ainsi, les clôtures séparatives devront respecter certaines prescriptions et être installées de façon à créer et maintenir une ouverture visuelle pour les usagers. Ces dispositions évitent de ce fait la création d'un chemin « enclavé » qui pourrait favoriser les situations de squat ou de mauvais entretien de la part des riverains.

Les orientations prévoient notamment que les clôtures soient constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essence locale, le tout ne devant pas dépasser 2 m de hauteur, et que les murs de soutènement, lorsqu'ils sont prévus, soient limités à 0.5 m (leur hauteur venant en déduction de la hauteur total des clôtures imposées ci avant). Les orientations d'aménagement s'imposant aux opérations dans une notion de compatibilité il sera possible de reprendre ces dispositions au sein de la réglementation afin qu'elles s'appliquent en conformité.

Comme indiqué précédemment, le site du village s'inscrit en continuité du cimetière dont il est nécessaire de préserver le mur d'enceinte, pour éviter notamment son percement ou sa dégradation lors de la commercialisation. Le site de l'actuel parking devra également être réaménagé en un espace piéton sécurisé pour faciliter l'accessibilité au cimetière et à l'église.

Une zone non aedificandi est prévue au Nord de la zone sur une emprise de 5m de profondeur afin de préserver la buse qui sera mise en place par la Commune. En effet, actuellement le site de la zone AU accueille un fossé de décharge de la Tille vers le Bief. Dans le cadre de l'aménagement de la zone le fossé sera amené à être réaménagé via la réalisation d'un busage enterré. Le principe de la zone non aedificandi est donc de préserver l'intégrité de la buse.

Enfin, il est rappelé que le site est pour parti soumis à un risque d'inondabilité éventuel au titre de la carte des zones inondables réalisée en 2014 par le cabinet HYDRATECH.

D'après les élus la modélisation informatique ne tient pas compte des réalités du terrain puisque l'emprise de la zone de développement « Derrière l'Eglise » est située bien en hauteur par rapport aux berges de la Tille et de son bief, de sorte que si le niveau d'eau de cette dernière venait à monter le surplus serait réparti sur les terres agricoles à l'Ouest et à l'Est (problématique d'ailleurs prise en compte par les élus qui ont entendu classer en zone agricoles les terres limitrophes à l'Est et en non constructibles celles sises au Nord du territoire). De plus, les récents épisodes pluvieux n'ont pas engendré de débordement ou de crue, ou tout autre catastrophe naturelle, ce qui a pu être acté auprès de la Préfecture par un courrier de la Mairie.

Aussi, les données reportées sur la carte d'inondation ont été vérifiées sur le secteur de l'OAP via un relevé topographique qui a permis de mettre en évidence que la frange Est n'était pas concernée par le risque d'aléa fort identifié puisque la côte altimétrique des terrains était plus haute que celle des terrains à l'Ouest (alors que ces derniers sont eux même identifiés dans un aléa inondation moindre). Le BE Hydratec a pu confirmer que la cartographie de l'aléa inondation n'est ponctuellement pas juste sur le secteur AU "le Village » considérant que le modèle hydraulique utilisé sur cette zone non urbanisée n'a pas étudié précisément les échanges hydrauliques opérés entre la Tille et le bief en période de crue.

Toutefois, au regard du principe de précaution une obligation de réhausse des constructions de 0.5 m par rapport au terrain naturel a été validée par les services de l'Etat sur l'ensemble de la zone AU. L'ajout d'une disposition visant à limiter les remblais aux bâtiments et à leurs accès principaux est également imposée au sein des orientations.

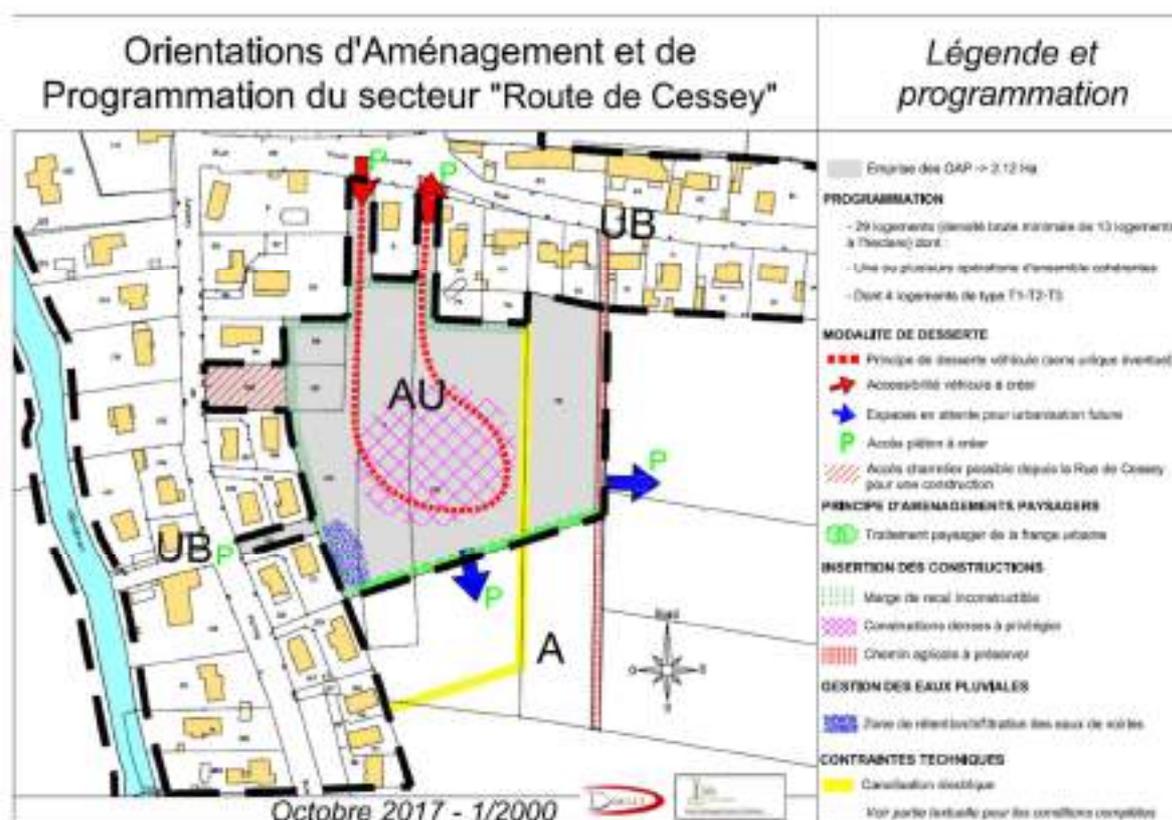
Il est rappelé notamment que la réduction de la densité, compensée sur une zone de développement, contribue à la prise en compte de ce risque en limitant le nombre de constructions et en favorisant la création de lots plus grands. De plus, la transposition des OAP avec la délimitation des zones potentiellement inondables permet de mettre en avant que la partie des zones identifiées comme soumises à un risque d'inondabilité plus important (à l'Est sur la zone) font l'objet d'aménagements publics, à savoir la voirie de desserte et la création de places de stationnement, de sorte à limiter la contrainte sur un ou deux des lots de développement futur à l'Est.

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.

La Commune étant propriétaire de l'ensemble de l'emprise, elle sera à même de s'assurer que le développement reste cohérent avec les objectifs de rationalités des équipements. En outre, l'obligation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble n'empêche pas que l'aménagement de la zone se réalise en plusieurs tranches de travaux ou de commercialisation échelonnées dans le temps.

3.3.2. Les OAP de la Zone Route de Cessey



Vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser d'environ 2.12 ha située au Sud 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.

Les orientations tiennent compte des réalités foncières existantes et préservent la constructibilité distincte du front non bâti sis le long de la Rue de Cessey qui peut ainsi faire l'objet d'un aménagement indépendant du reste de la zone avec une accessibilité directe garantie depuis cette même rue. En effet, cette parcelle est aujourd'hui inscrite en zone urbaine constructible dans le PLU de 2008 et bien qu'elle puisse être intégrée à l'opération d'aménagement il doit être possible de préserver sa constructibilité qui ne nécessite pas d'aménagement ou d'équipement commun particulier.

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

Programmation

L'opération devra respecter une densité brute minimale de 14 logements par hectares (représentant environ 29 logements). Supérieure à la densité brute minimale du SCOT du dijonnais elle permet de conserver une compatibilité au regard de la densité appliquée sur l'ensemble des zones. En effet, il est rappelé que la zone du village prévoit une densité moindre qui est compensée en partie sur cette zone de développement principale. Les élus ont souhaité orienter en priorité la compensation sur cette zone car c'est celle qui présente les perspectives de développement les plus larges et les plus rationnelles.

Comme indiqué précédemment, les élus ont la volonté de clairement afficher leurs objectifs de mixité et de diversification de l'habitat, en imposant que le programme opérationnel comporte au moins 30% 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. Ces prescriptions répondent aux objectifs du PADD qui sont de permettre l'accueil d'une population jeune et diversifiée participant au maintien de l'équilibre sociodémographique et intergénérationnel.

En outre, 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 reliée à la rue de Vaux Sur Crosne par deux accès principaux. Il est imposé que toutes les constructions doivent se desservir par la ou les voies internes à créer au sein de l'opération, sauf pour ce qui concerne le front encore non bâti le long de la Rue de Cessey qui pourra accueillir une construction distincte directement accessible depuis cette rue.

Dans le cas où la circulation de la zone se réalise en sens unique, les orientations disposent que l'entrée se fasse sur la patte d'accès la plus à l'Ouest et ce notamment pour ne pas bloquer l'aménagement de la zone sachant que la patte d'accès à l'Est nécessite au préalable l'acquisition d'un espace privatif sur lequel un emplacement réservé sera institué. Ces dispositions permettent ainsi de débiter l'aménagement de la zone sans contrainte. Elles répondent notamment à un objectif de sécurité en imposant également la création d'une sortie en face du carrefour existant, permettant alors de dégager plus de visibilité pour les usagers de la voie.

L'opération ne devra pas prévoir d'impasse définitive, l'objectif étant de créer un schéma de circulation en lien avec l'existant et favorisant les liaisons inter quartiers. Des impasses temporaires seront toutefois admises pour les deux espaces en attente imposés en vue d'une éventuelle poursuite de l'urbanisation.

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. Il devra a minima prévoir une voie traversante permettant de relier la Rue de Cessey et la Rue de Vaux Sur Crosne.

Enfin, l'aménagement de la zone devra préserver le chemin agricole sis sur la façade Est et le passage éventuel des engins agricoles devra être pris en compte lors de la définition du parti d'aménagement. Le maintien de cette accessibilité agricole est d'autant plus nécessaire que les engins agricoles n'ont pas d'autre possibilité d'accès que celle inscrite le long de la rue de Vaux Sur Crosne. Pour rappel les élus ont souhaité intégrer cet accès agricole au sein de la zone afin d'en tenir compte dans le parti d'aménagement futur et ce notamment pour éviter tout risque de stationnement sauvage par les futurs habitants.

Pour des raisons techniques et financières aucune disposition supplémentaire n'est imposée s'agissant des mesures de préservation qui devront être adaptées au parti d'aménagement retenu. En effet, le PLU laisse une certaine marge de manœuvre en permettant notamment, dans le cadre d'un simple rapport de compatibilité, de déplacer de quelques mètres le chemin agricole à partir du moment où l'accessibilité est maintenue depuis la Rue de Vaux Sur Crosne.

Insertion urbaine des constructions

Sans que les dispositions des orientations ne portent préjudice à la réalisation d'un projet rationnel, l'aménagement du site devra tenir compte de la localisation préférentielle des différents types d'habitat. Ainsi, l'accroche des logements pavillonnaires (habitat individuel isolé) se fera sur le pavillonnaire existant, tandis que l'habitat individuel plus dense (logement accolé, en bande), ainsi que l'habitat intermédiaire devront être réalisés au plus près du centre de l'opération.

Ces dispositions permettent une meilleure intégration des constructions dans leurs environnements proche et lointain vis-à-vis des riverains existants permettant de conserver notamment le caractère rural de l'urbanisation qu'ils affectionnent, mais également via la

création d'un certain épannelage qui limitera les impacts visuels de l'opération future dans le paysage.

Principes d'aménagement du site

Dans un objectif de protection des riverains et afin de créer un espace de transition et de respiration entre le bâti actuel et les constructions ou installations futures, des marges de retrait de 10m à vocation d'espaces verts² ou de jardins seront à créer en appuie des constructions existantes. Ces marges de retrait seront intégrées à la ou aux opérations d'aménagement à moins qu'elles ne soient conservées pour une même vocation d'espace vert, par une propriété bâtie riveraine.

Une frange paysagée ou tout autre aménagement (clôtures traitées par des grillages doublés de haies vives) devra jouer une fonction de transition paysagère sur la façade Sud de l'opération. Cette prescription a pour objectif de soigner la perception visuelle de la lisière urbaine, entre urbanisation et espace agricole, permettant notamment une intégration optimale des nouvelles constructions dans le paysage, et la requalification de l'entrée de ville.

Enfin les orientations prévoient que des plantations d'arbres en alignement puissent être utilisées dans les voies à créer afin de déterminer leurs différentes caractéristiques (délimitation, parkings etc.) et leur donner un cadre paysagé global. Les essences choisies devront être adaptées à l'environnement et aux voies urbaines et ce notamment pour ne pas entraîner de gênes ou de problèmes d'entretien en cas de rétrocession à la Commune.

Gestion des eaux pluviales

Tout comme pour la zone du village, les orientations prévoient que la problématique de la gestion des eaux pluviales soit traitée dans l'ensemble au regard notamment de l'altimétrie de la future voirie, ainsi que de celle des futures constructions. L'aménagement futur de la zone devra donc être adapté à la problématique des eaux pluviales via une infiltration en priorité et une gestion compatible avec les capacités de traitement des équipements communaux. Des noues végétalisées devront être créées pour traiter tout ou partie des eaux pluviales de la zone aux abords des voies. Ces dernières devront se rejeter dans une zone de rétention et/ou infiltration à créer au Sud-Ouest (sur le point bas).

La localisation de cette zone de rétention fait notamment écho à la possibilité de se raccorder directement au réseau existant Route de Cessey via la parcelle non aménagée (située en parallèle de celle permettant le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel qu'est la Tille).

La gestion des eaux pluviales du milieu public est une chose, mais celle des eaux pluviales privatives en est une autre qu'il ne faut pas négliger, notamment dans un contexte historique de risque d'inondation par ruissellement.

Ainsi les orientations prévoient qu'elles soient 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

² Les abris de jardin de moins de 15m² sont autorisés

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.

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 de la Corvée 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 (elle n'est que partiellement propriétaire sur la zone Route de Cessey) et ne veut pas risquer de geler la constructibilité de son PLU en ayant privilégié le développement préférentiel de telle ou telle zone.

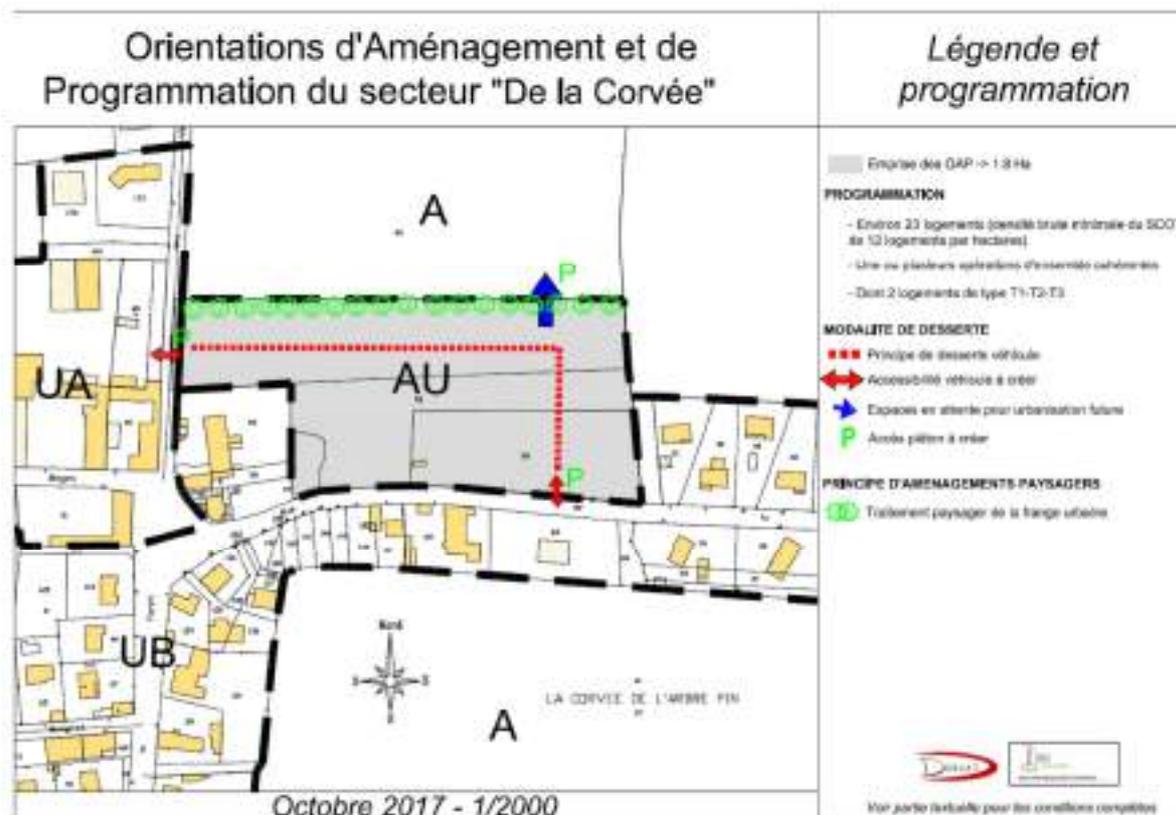
Prise en compte des contraintes techniques

Il est rappelé qu'une ligne électrique traverse l'emprise de la zone et la soumet à certaines prescriptions qui devront être prises en compte dans le cadre de la définition du projet d'aménagement.

Toutefois, afin de ne pas figer les perspectives d'aménagement et de laisser les futurs aménageurs proposer leur projet, les orientations d'aménagement et de programmation n'imposent aucune disposition spécifique supplémentaire.

Enfin, il est rappelé que 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.

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 ambiguïté 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 traitée en espace vert et dont la localisation reste à l'appréciation des futurs aménageurs.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

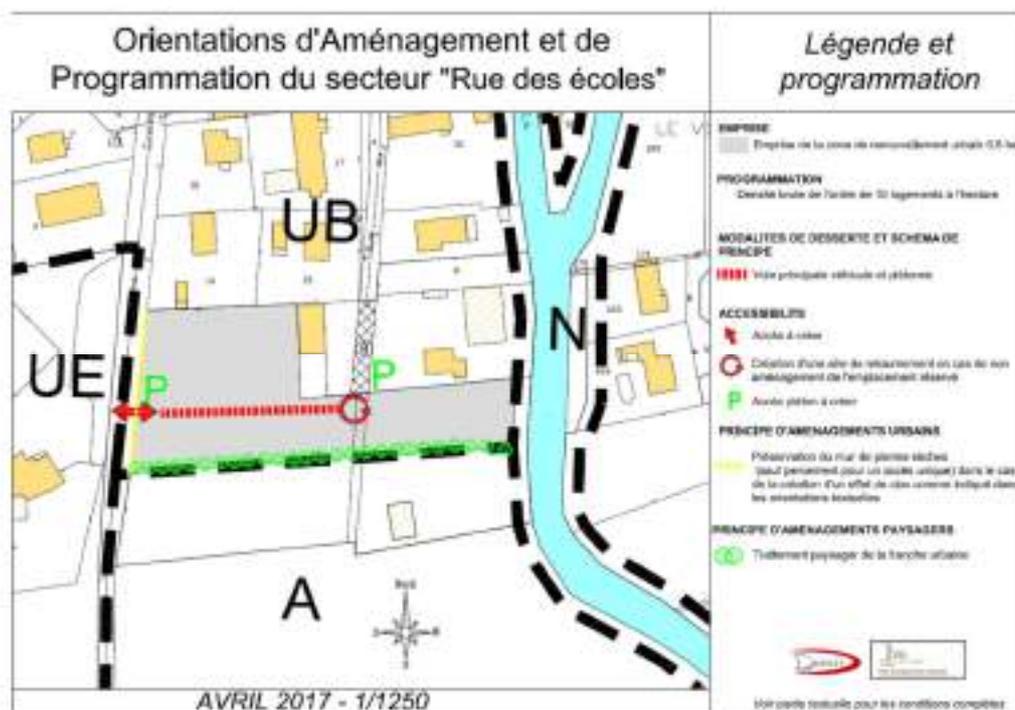
L'aménagement de la zone devra s'échelonner dans un rythme compatible avec la capacité des équipements publics de la commune, ce qui sera à prendre en compte notamment dans le phasage d'éventuelles tranches de travaux.

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'École »



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'École 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 réglementation 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 susmentionnées. 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 toute 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 :

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

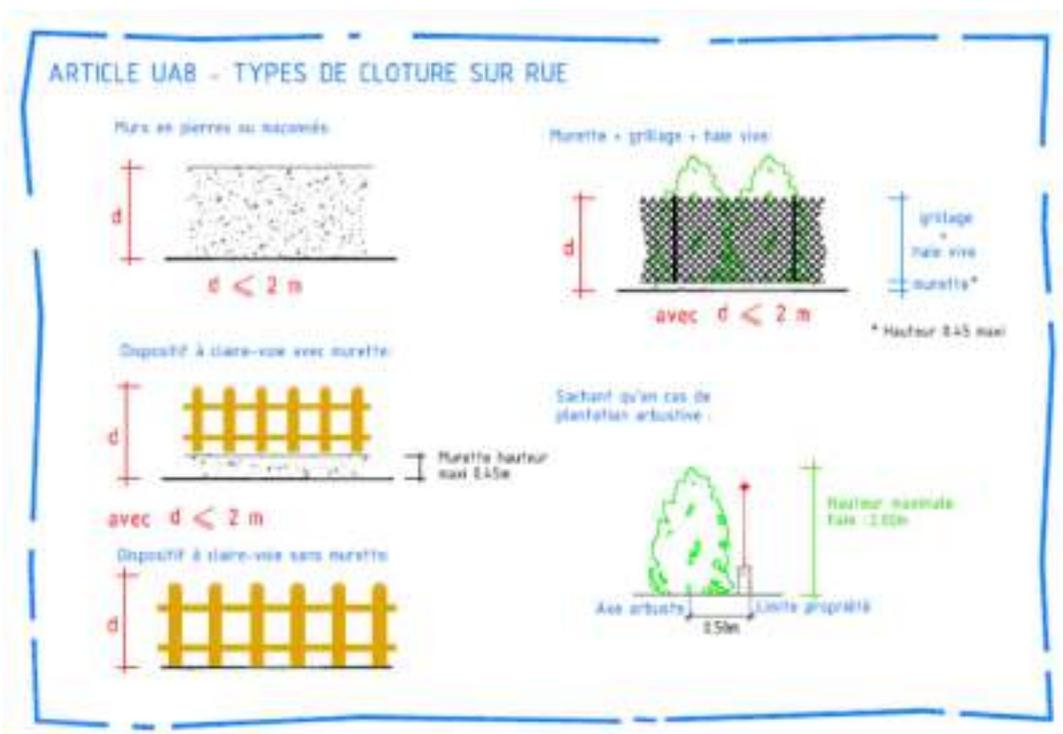
Le règlement de la zone UA, admet, pour les seules constructions d'habitat, les toitures terrasses dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment et sous condition qu'elles ne constituent pas un lieu de vie. Les toitures terrasses sont techniquement

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.

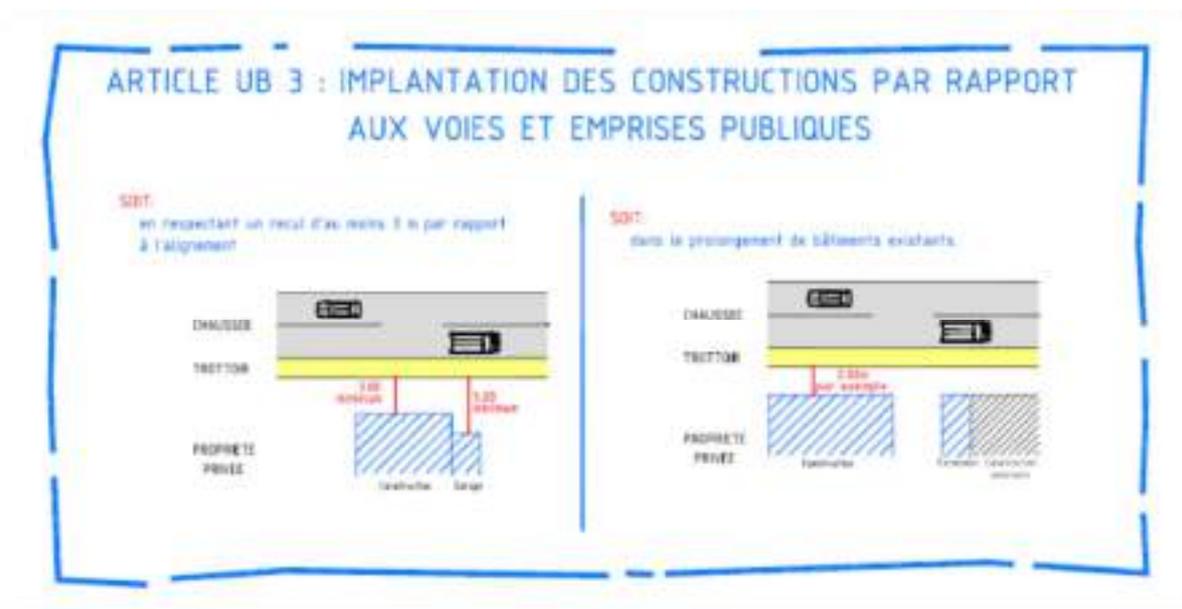
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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 aux 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.

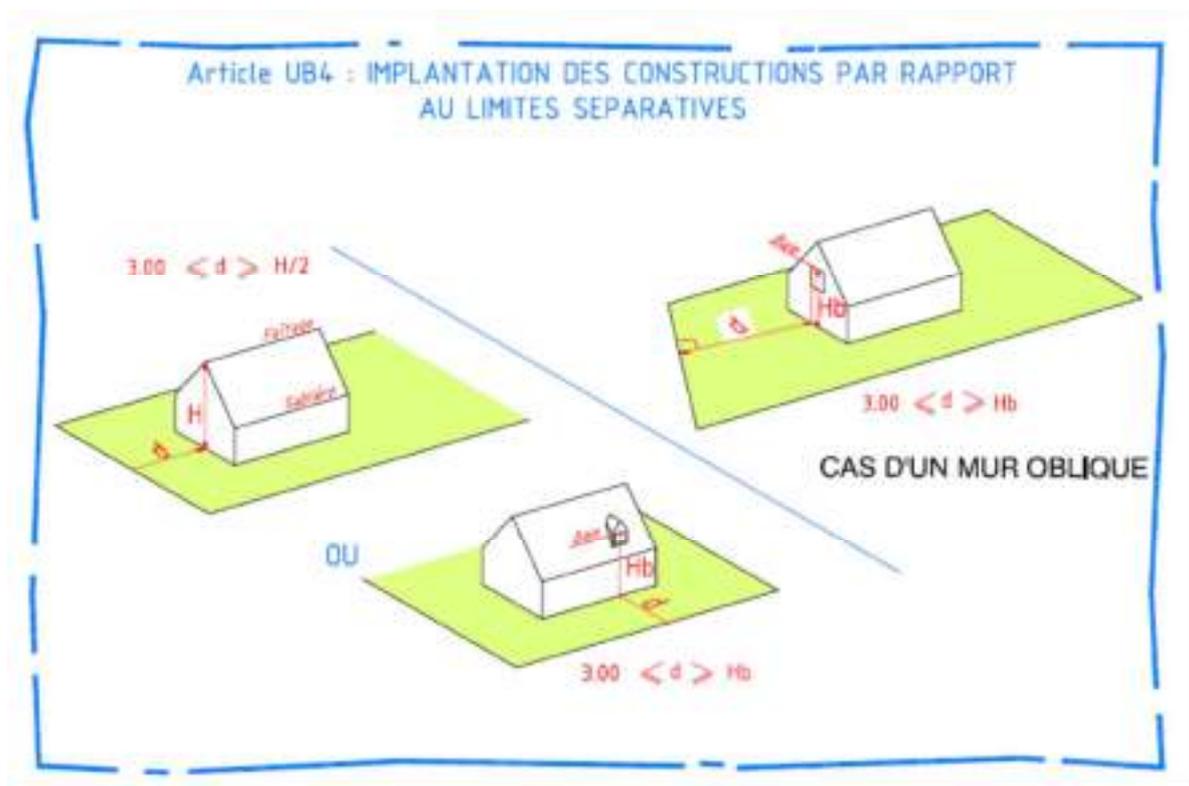


En matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques le règlement rappelle les marges de recul de 10 mètres instituées sur deux propriétés le long de la Rue de Bressey, en limite avec l'école. Ces deux parcelles doivent conserver leur vocation de jardin (anciennes parcelles publiques 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.

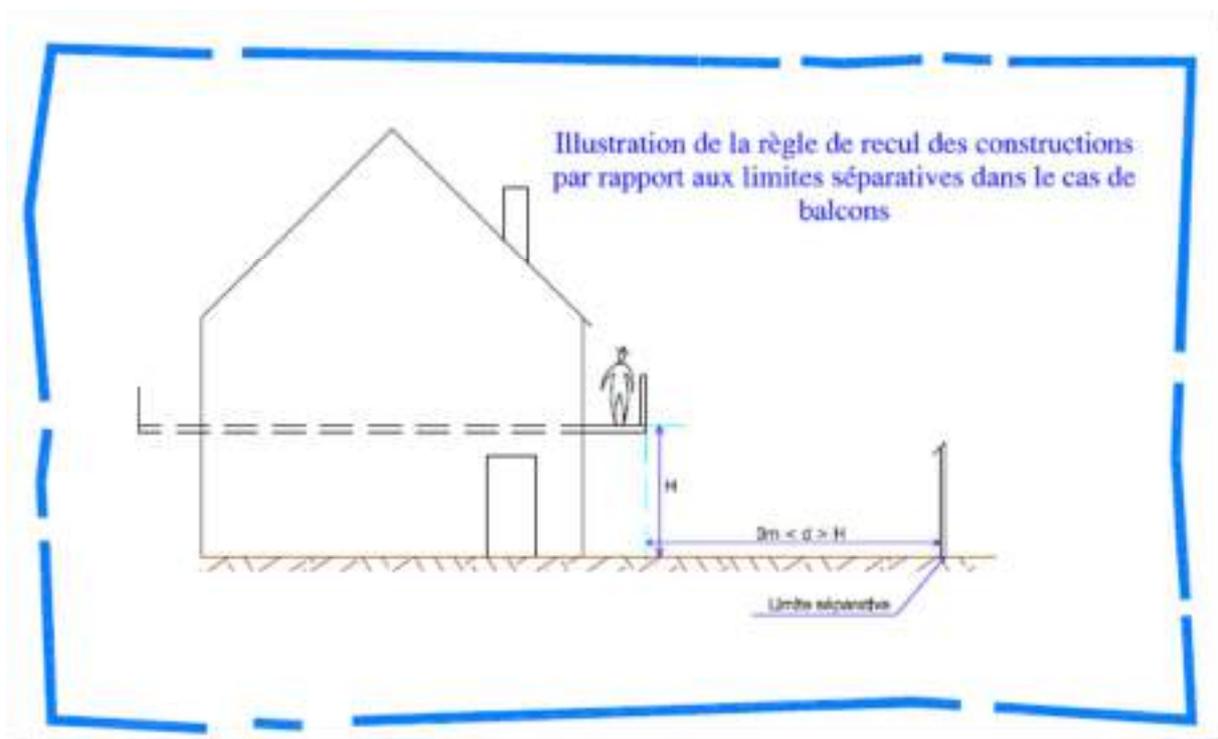
Cet assouplissement assez conséquent de la règle de recul minimal par rapport au voisin ne se fait pas sans l'établissement de "garde-fou" comme il vient d'être vu, visant à s'assurer que l'accroissement de la compacité du village ne se traduise pas par de la promiscuité nuisible aux bonnes relations, 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 à 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'expriment 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 mixité 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 allègement 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 entraînant 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'entraînent 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 agréés.

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 réglementations 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 coût 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 complètement 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.

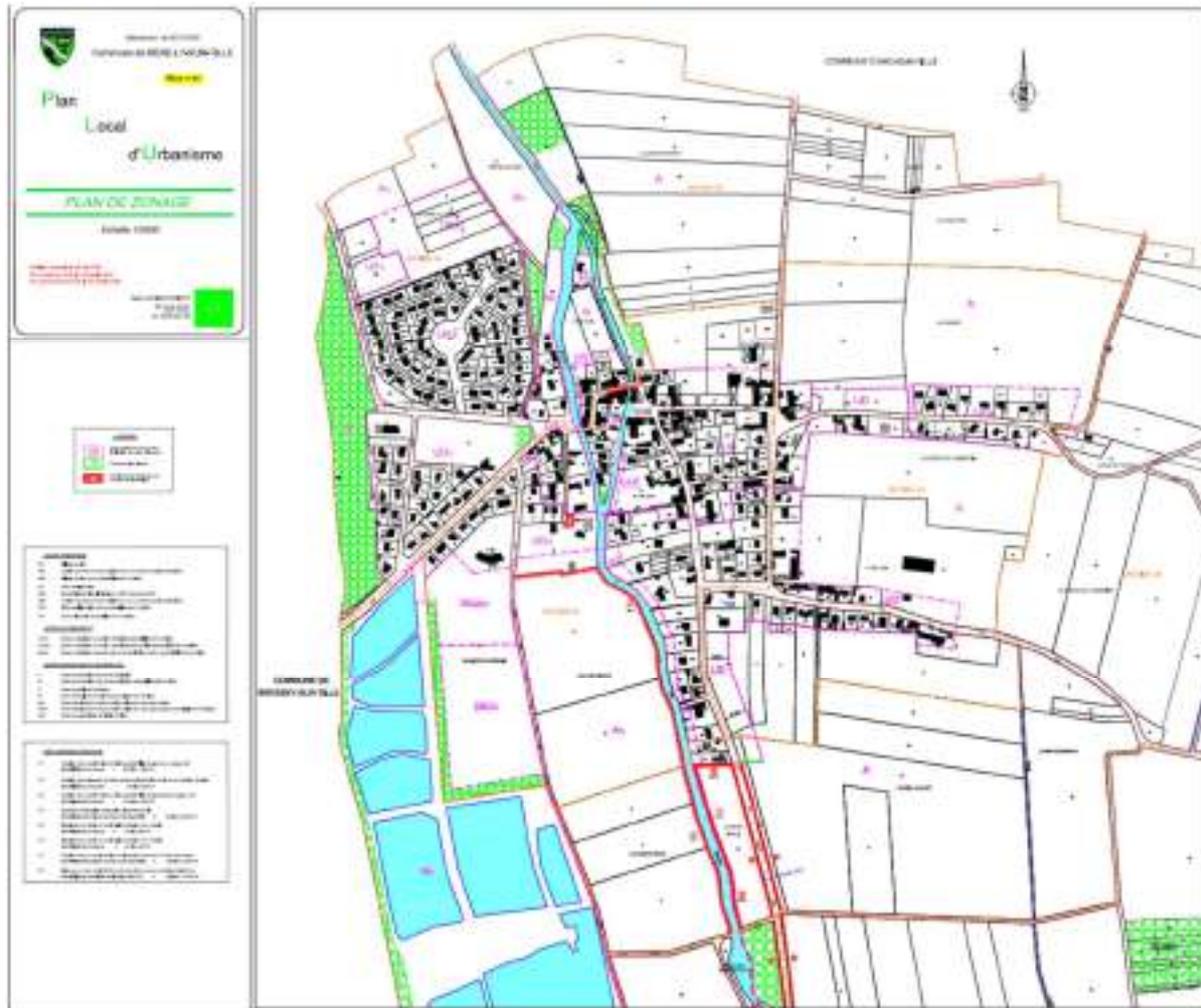
Le tableau permet de compléter celui présenté dans le rapport en précisant la variation de zone entre les deux documents. La différence de surface entre les deux tableaux (2008 et 2017) vient du système d'information utilisé, des données géoréférencées de base, ainsi que du mode de calcul. Le système 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
-------	-----------------------

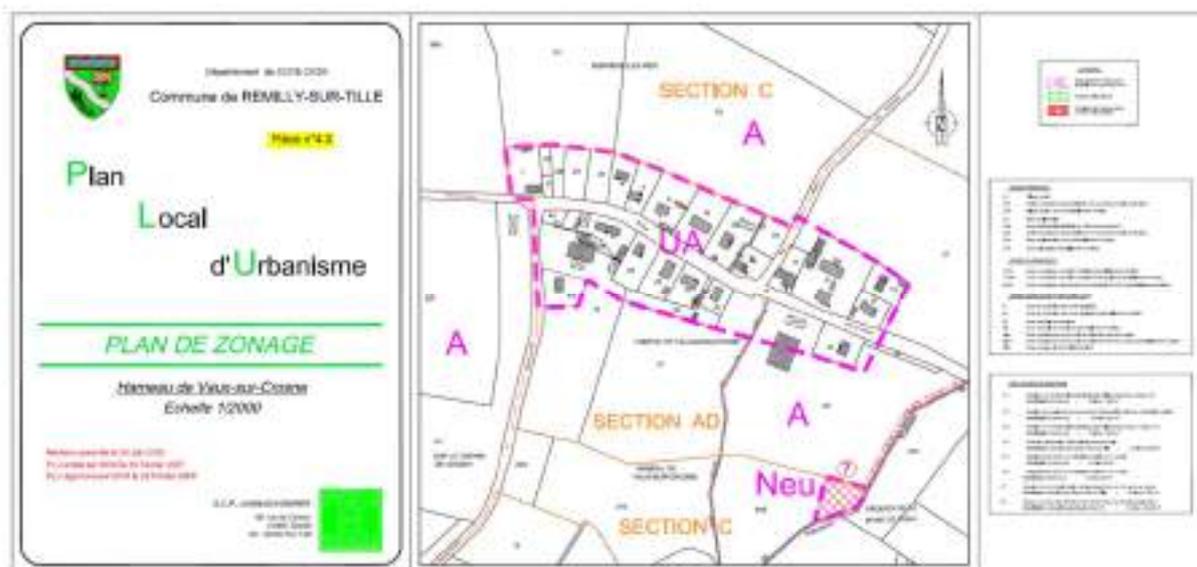
	Issues du PLU de 2008	Issues du PLU révisé
ZONES URBAINES	5.1%	5.7%
ZONES A URBANISER	0.9%	0.4%
ZONES AGRICOLES	36%	65.2%
ZONES NATURELLES	31%	28.7%
TOTAL	100%	100%

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)

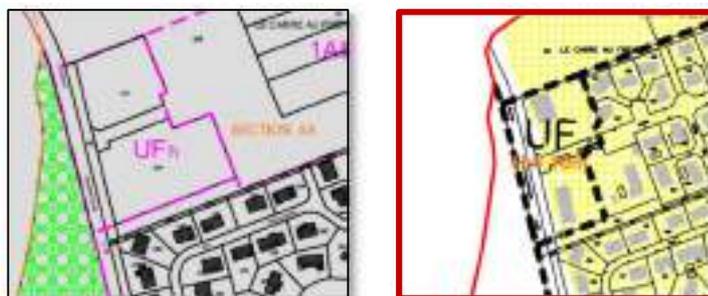


Plan au 1/2000 du PLU de 2008 (hameau)

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.



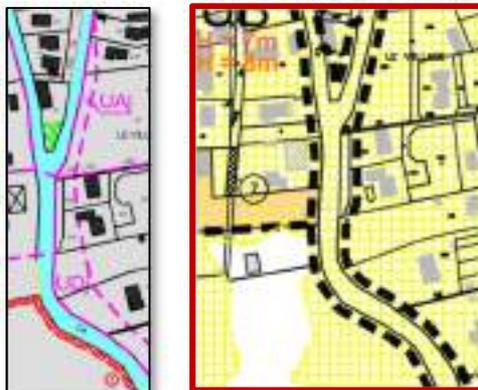
Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

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.

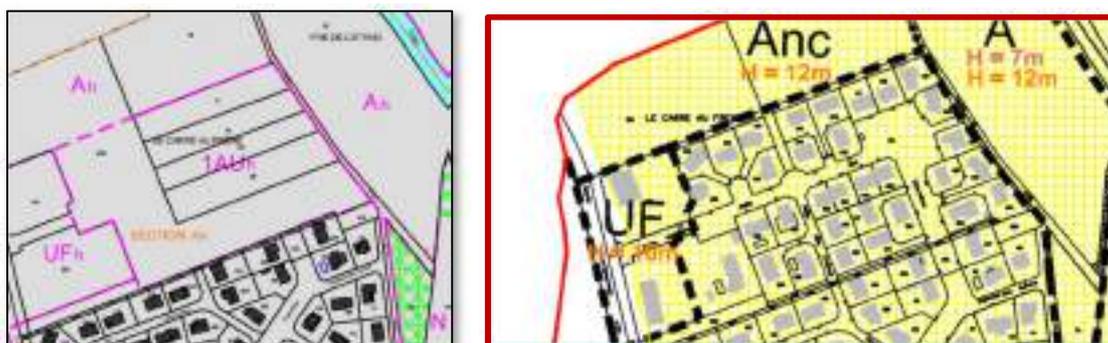


Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

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**

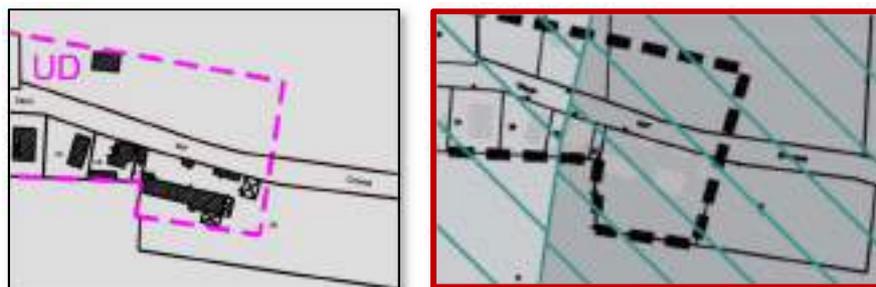
L'ancienne zone urbaine du PLU de 2008 est étendue par endroits afin de tenir compte des constructions et de leurs abords immédiats.

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)

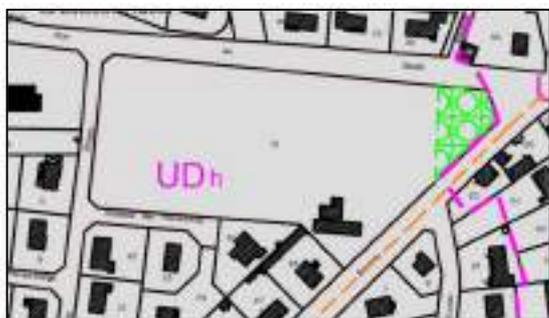
Enfin, la zone urbaine est étendue en profondeur au niveau de l'exploitation sise Rue de Binges. Cette augmentation de l'emprise urbaine répond à la volonté des élus de vouloir privilégier le renouvellement du bourg par l'aménagement des espaces interstitiels avant le développement en extension.

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).

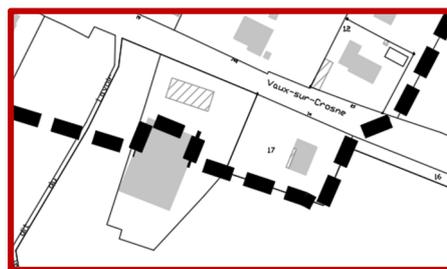
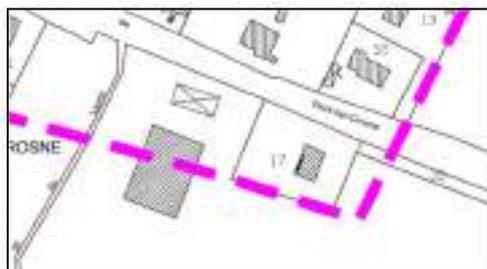


Extrait du PLU de 2008 (encadré noir) et du PLU révisé (encadré rouge)

- 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)

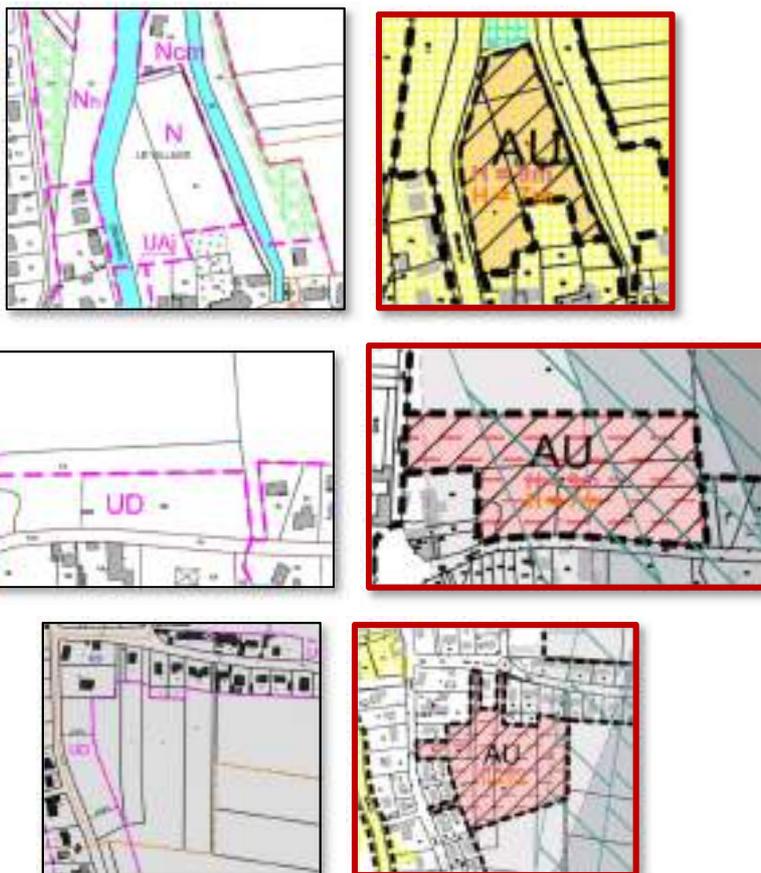
- Création de zones AU

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)

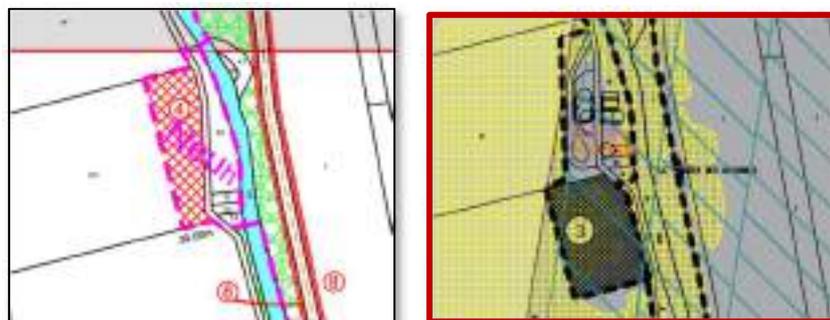
Modification du tracé des zones agricoles et naturelles



Plan au 1/5000 du PLU de 2008

- Création d'une zone UE

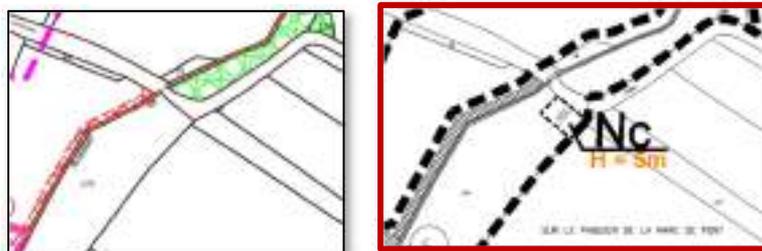
Le PLU révisé distingue les équipements publics via un classement spécifique en zone UE. Ce classement se substitue au classement en zone Neuh du PLU de 2008. En outre l'emprise de la zone UE est adaptée à l'emprise actuelle et future de la station d'épuration.



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 classés 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 (Cirulaire 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 écologiques sur le territoire.

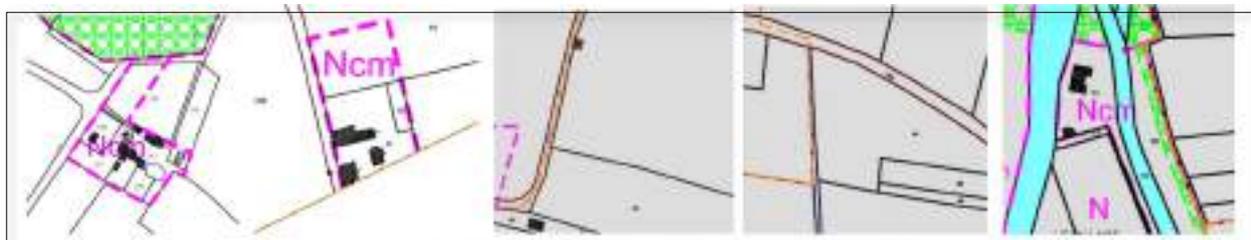
Il est rappelé que l'emprise de l'espace boisé classé au Sud du territoire tient compte de la servitude I4 instituée par la présence des canalisations haute tension.



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 :

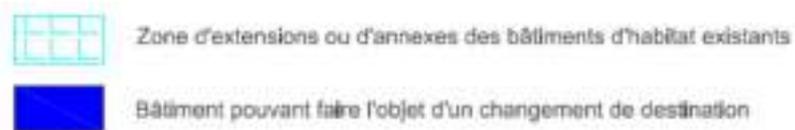
- D'identifier les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU pouvant l'objet d'extension et d'annexe et les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Extrait du PLU de 2008 pour les secteurs identifiés



Extrait du PLU révisé pour les secteurs identifiés



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 justifie 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.

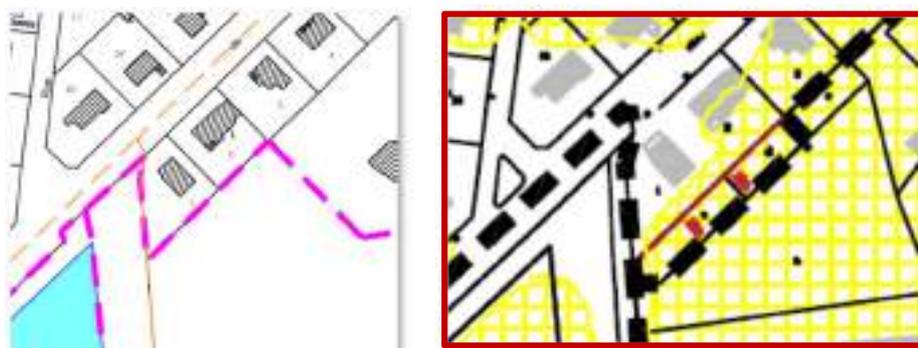


PLU de 2008 – PLU révisé

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 FONCTIONNELLE 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 ; majoration de hauteur de 30% en cas de critères de performances énergétiques et environnementales

VOLUMETRIE



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.

<u>EMPLACEMENTS RESERVES:</u>	
n°1	Création d'un chemin piétons le long de la Tille (berge Est) - Largeur 5m Bénéficiaire : Commune - Environ 1 820 m ²
n°2	Création d'une placette de retournement à l'extrémité de la rue du Paquier Garnier Bénéficiaire : Commune - Environ 320 m ²
n°3	Création d'un chemin piétons le long de la Tille (berge Ouest) - Largeur 5m Bénéficiaire : Commune - Environ 4 350 m ²
n°4	Extension de la station d'épuration intercommunale Bénéficiaire : Syndicat des Eaux d'Arc-sur-Tille - Environ 5 550 m ²
n°5	Elargissement de la rue de l'Eglise (création d'un trottoir) Bénéficiaire : Commune - Environ 85 m ²
n°6	Elargissement de la rue de l'Eglise (création d'un trottoir) Bénéficiaire : Commune - Environ 25 m ²
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 m ²
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 m ²

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'espace et le temps.

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

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...).