



## TROISIEME PARTIE – CHOIX RETENUS

<b>TROISIEME PARTIE – CHOIX RETENUS</b>	<b>128</b>
<b>A) CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>	<b>129</b>
1) L'esprit général du PADD	130
2) La politique démographique et la gestion de l'habitat	133
3) Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	137
4) La protection des activités agricoles, des espaces naturels et du patrimoine	141
5) Les mobilités et les équipements	149
6) Économie, commerce et loisirs	154
7) Les communications numériques	156
<b>B) JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>158</b>
1) La zone AU dite « Moulin Lajus »	160
2) La zone AU dite « La Corvée du Mangey »	162
3) La zone AU dite « Les Meix de la Cras »	170
4) La zone AUE dite « Des Renardières »	176
5) La zone AUE dite « De la Corvée du Dos d'Âne »	178
6) Le secteur arboré dit « RD70 »	189
<b>C) LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU DE 2006</b>	<b>190</b>
1) Les modifications du zonage	190
2) L'évolution du règlement	203
3) Les emplacements réservés	204
4) Alignement – Arc-sur-Tille	205
<b>D) MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES</b>	<b>210</b>
1) Les zones urbaines	210
2) Les zones à urbaniser	217
3) Les zones agricoles	226
4) Les zones naturelles	232
3) Recommandations pour réduire les impacts sur l'environnement	249

## A) CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Des principaux besoins et enjeux recensés par le diagnostic, la Commune d'Arc-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. Les grands objectifs du PADD ont été débattus par le Conseil Municipal d'Arc-sur-Tille le 14 avril 2015.

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 par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016) 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.

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. [...] »*

La Commune a opté pour un contenu du PLU modernisé par délibération du 04/09/2017, toutefois, le PADD tel que débattu en avril 2015 tient 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.

Le PADD d'Arc-sur-Tille se veut un document juridique mais aussi pédagogique. Aussi, il a été fait le choix méthodologique de proposer une pièce PADD très explicite sur ses motivations afin de s'assurer de la compréhension par le lecteur, du projet politique et du pourquoi de certains choix. Au sein de la pièce PADD, afin d'éviter toute ambiguïté juridique, les orientations sont bien distinguées des explications par une mise en forme différente.

Parfois, les explications contenues dans le PADD lui-même sont suffisamment explicites et seront simplement reprises dans le présent titre et parfois, elles seront complétées.

La présente partie s'attache également à répondre à l'obligation légale de l'article R151-1 du code de l'urbanisme en ce qu'il prévoit que le rapport : « *Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 .* »

## 1) L'esprit général du PADD

Arc-sur-Tille, est une commune de Côte d'Or d'environ 2600 habitants (recensement de 2015), située à 12 kilomètres à l'Est de Dijon. Elle constitue l'un des 5 pôles de proximité identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais.

Logée au sein des basses vallées de Tille et de l'Ouche, la commune vit au rythme à la fois de la campagne et de la forte activité agricole qui s'y déroule mais aussi au rythme de l'aire urbaine de Dijon. Elle présente des caractéristiques du périurbain comme du rural. Certains la conçoivent comme un village (taille de la commune encore mesurée, forte activité agricole) et d'autres d'avantage comme une petite ville du fait du bon niveau d'équipements et services à la population, qu'ils soient publics (écoles, équipements sportifs et culturels, administratifs), associatifs ou commerciaux (commerce de proximité, supermarché, zone économique...).

Bien que ne disposant pas de desserte ferroviaire, la commune est très bien desservie par les infrastructures routières grâce à l'A31 (liaison Beaune-Luxembourg) avec un échangeur et une aire de repos, mais surtout grâce à la RD 70 (axe Dijon-Gray-Vesoul), dans le prolongement de la récente route de l'Arc (RD 700) et enfin grâce à la RD 961 qui relie Pontailler sur Saône.

Après un "boom" de croissance démographique dans un contexte de rurbanisation entre 1975 et 1982, la croissance s'est stabilisée à hauteur de + 0,93% par an en moyenne depuis. Toutefois aujourd'hui, du fait de certains phénomènes combinés liés notamment à l'allongement de la durée de la vie, au desserrement de la population et à la composition du parc de logements, le constat est que la population d'Arc-sur-Tille vieillit (statistiquement).

Arc-sur-Tille, en tant que pôle de proximité du SCOT du Dijonnais a une influence sur les communes qui l'entourent et doit assumer des objectifs en matière de logements et de dynamisme économique induits par ce statut attribué par un document d'urbanisme supérieur. L'enjeu pour les auteurs du PLU dans ce contexte est de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la Commune.

Sans brusquer les populations, le PLU sera un outil permettant à Arc-sur-Tille de conforter son statut d'ancien chef-lieu de canton, passant tranquillement de grand village à petite ville, en cherchant à maintenir son identité. Le PLU devra permettre à Arc-sur-Tille de s'adapter à l'évolution des générations et des réglementations, car le PLU c'est aussi un document éminemment juridique qui se doit de respecter de nombreuses normes supérieures (SCOT, le SDAGE, le plan de prévention des risques majeurs, etc.).

Les enjeux environnementaux sont de mieux en mieux pris en compte dans l'urbanisme en particulier depuis les lois Grenelle notamment. Le principal enjeu à Arc-sur-Tille est celui de l'eau. La Commune est concernée

par le risque d'inondation par remontée de nappe comme par débordement, le bourg étant historiquement construit entre la Tille et le Gourmerault. Elle accueille une base nautique d'importance nationale ainsi que plusieurs plans d'eau issus d'anciennes sablières. Deux puits de captage d'eau potable se situent également à Arc-sur-Tille ce qui, au-delà des objectifs nationaux de protection des masses d'eau souterraines, renforce cet impératif à Arc-sur-Tille. Le territoire est vaste et essentiellement agricole tandis que d'anciennes sablières à l'Ouest créent des espaces confinés où quelques éléments végétaux témoignent encore du passé marécageux avec de nombreux étangs cloisonnés... Les espaces naturels et agricoles présentent certains enjeux écologiques locaux que le PLU permet d'identifier et de préserver.

L'urbanisation d'Arc-sur-Tille s'est développée de manière groupée et globalement cohérente entre les cours d'eau qui l'encadrent à l'Est et à l'Ouest ainsi que la RD n°70 au nord. Le bâti ancien est disséminé au sein de la zone urbaine ce qui rend difficile l'émergence d'une centralité au village. Toutefois historiquement, l'urbanisation s'est développée depuis la place du Champ de Foire pour s'étendre vers l'ouest puis de plus en plus vers le sud, seule direction à l'abri de l'aléa d'inondation.

Les commerces et services se trouvent dans le bourg tandis que la zone d'activités économiques artisanale est implantée à l'écart du bourg sur la route de Remilly-sur-Tille. La base de loisirs constitue également une entité spécifique, aux portes du village, simplement séparée de celui-ci par le Gourmerault et une vaste pièce agricole.

Les orientations générales sont :

- Tendre à devenir un pôle de proximité au regard du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais (SCOT) en termes de démographie et d'habitat sans bouleverser pour autant le cadre de vie de la commune ni les équipements publics. Recherche d'une croissance démographique positive régulière et maîtrisée.
- Satisfaire les besoins en logements des nouvelles générations comme des anciennes, en permettant une diversification du parcours résidentiel.
- Impulser le dynamisme économique du territoire en ayant à l'esprit que le contexte d'établissement du PLU est celui d'une crise économique majeure. Le statut de pôle de proximité est pour cela un atout majeur à savoir mettre en œuvre en concertation avec les autres communes de l'intercommunalité.

Cette démarche se traduit par un programme d'actions de développement et par des orientations-objectifs thématiques de préservation du cadre de vie et de l'environnement. Certains de ces objectifs ont pu trouver une traduction graphique à travers les plans annexés au PADD permettant de faciliter leur appréciation et d'obtenir une vision globale des contraintes et orientations mises en œuvre.

Le développement du PADD, pièce angulaire du PLU, est construit sur 10 thématiques.

- ✓ Politique démographique
- ✓ Gestion de l'habitat
- ✓ Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain
- ✓ Évolution de l'activité et des espaces agricoles
- ✓ Milieux naturels dont forestiers et humides
- ✓ Protection du patrimoine
- ✓ Mobilité
- ✓ Équipements
- ✓ Économie, commerces, loisirs
- ✓ Communications numériques et réseaux d'énergie

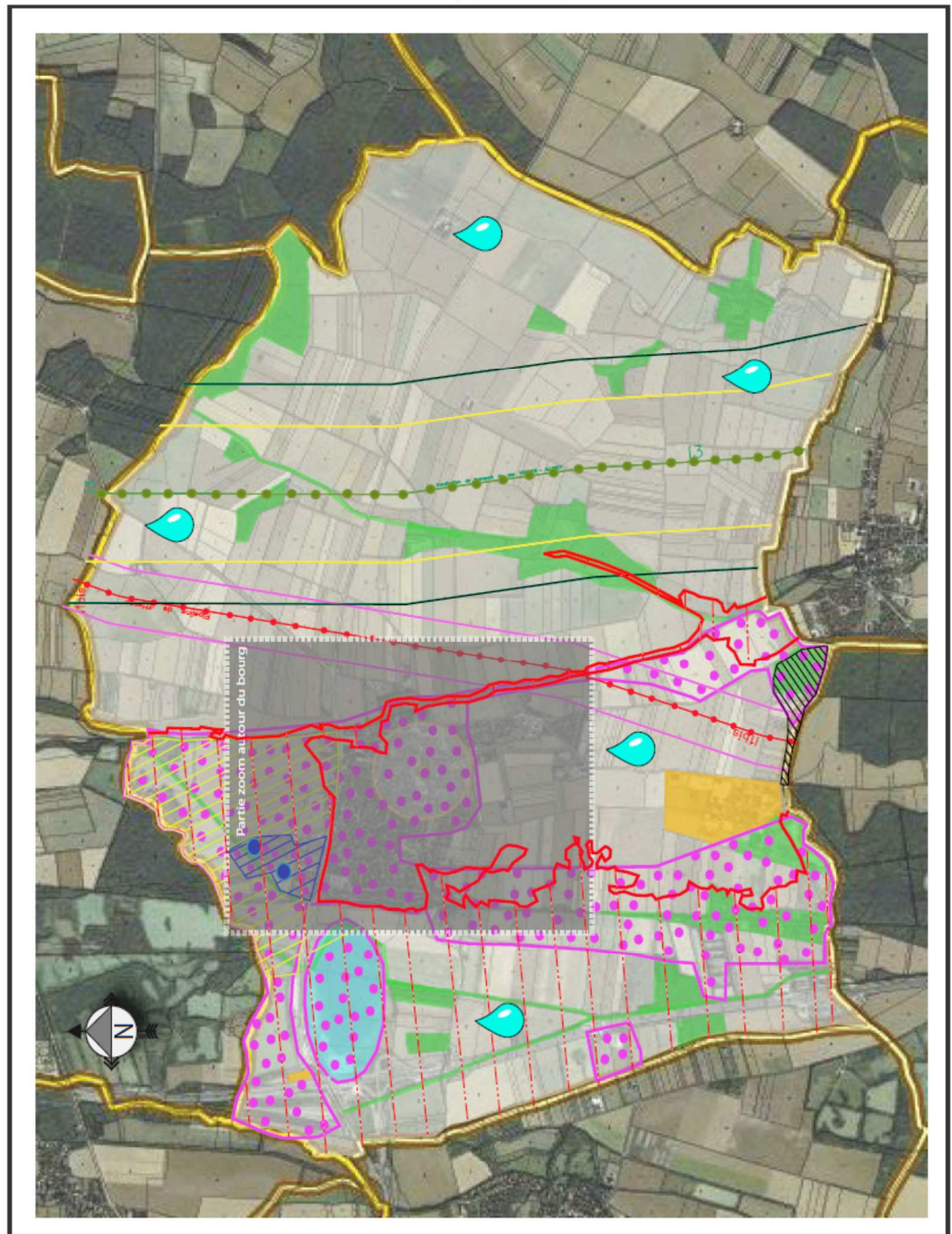


# PLU d'Arc sur tille

## Spatialisation des objectifs du PADD sur la commune

Seuls certains objectifs du PADD peuvent trouver une illustration graphique opportune.  
La présente illustration n'a qu'une portée d'exemple et non force juridique.  
Se référer aux objectifs littéraux du PADD




VERSION 2 : mars 2015



### Milieux naturels dont forestiers et humides

-  Zones humides à préserver ou compenser en ce qui concerne les zones de développement futur
-  Protection des principaux espaces naturels, corridors écologiques et cours d'eau
-  Protection des puits de captage d'eau potable
-  Périmètres de protection rapprochés
-  Périmètres de protection éloignés
-  ZNIEFF "Bois de la Souche"


### Prise en compte des risques naturels et technologiques

-  L'oléoduc (transport d'hydrocarbures liquides) FOS-LANGRES zone de servitude de l'oléoduc (184m)
-  La canalisation de transport de gaz VOISINES-ALLERREY zone de servitude de la canalisation de gaz (435m)
-  La zone de servitude du projet de doublement VOISINES-ETREZ (700m)

 Prise en compte du phénomène de remontée de nappe sur l'ensemble de la commune.

 Zone d'aléa inondation du PPRI projet

### Développement économique et loisirs

-  Pérenniser/développer le tissu économique
-  Pérenniser et développer la base nautique de loisirs de la Communauté de Communes de la Plaine de la Tille

## 2) La politique démographique et la gestion de l'habitat

### La politique démographique

#### L'état des lieux

La population a augmenté dans des proportions mesurées : 2% par an, puis 0.8% par an puis 0,1% par an respectivement au cours des trois recensements INSEE depuis 1990. Le taux moyen entre 1990 et 2013 qui en résulte est de + 1.14% par an.

Si ce rythme permet une intégration en douceur des nouveaux habitants, il ne doit pas être occulté le fait qu'en parallèle, la population vieillit et les effectifs scolaires sont en baisse depuis 2002 sauf un pic ponctuel sur la rentrée 2006/2007.

Entre 2006 et 2012, les effectifs totaux sont passés de 349 à 309 élèves, malgré le fait que les deux écoles accueillent de plus en plus d'enfants extérieurs à la commune (43 en 2012-2013), notamment car un grand nombre d'assistantes maternelles sont présentes sur la Commune. Cette diminution des effectifs est particulièrement importante pour l'école maternelle. Ces baisses d'effectifs ont eu pour conséquence la fermeture de classes aussi bien pour le primaire que pour la maternelle. On comptait 14 classes lors de la rentrée 2006-07, 13 classes en 2010-12 et 12 classes en 2012-13.

Les enjeux communaux sont :

- De maintenir une croissance positive de la démographie et un renouvellement de population via l'accueil de nouveaux habitants.
- D'accueillir une population diversifiée susceptible d'avoir des enfants (notamment tranche d'âge 25/39 ans), afin de maintenir l'équilibre intergénérationnel, lutter contre le vieillissement et pérenniser les équipements publics scolaires, sportifs, culturels...
- De maintenir l'attractivité (cadre de vie, logement, emplois, services...) constante du territoire pour favoriser l'accueil d'une population nouvelle diversifiée.

#### L'orientation

En conséquence **l'orientation n°1** est la suivante :

L'objectif de la Municipalité est que le PLU permette un taux de croissance démographique légèrement supérieur à celui qu'a connu la commune ces trois dernières décennies, afin de ne pas aggraver le vieillissement de la population et maintenir les effectifs scolaires.

A l'horizon d'une quinzaine d'années, un taux de croissance démographique situé entre 1,5 et 2 % par an mènerait Arc sur Tille aux environs de 3.200 habitants.

Pour cela, la Commune a fixé comme objectif démographique plafond un seuil de 3200 habitants d'ici 15 ans, ce qui correspond à un taux de croissance démographique situé entre 1,5 et 2 % par an (1,73 % exactement), correspondant à l'accueil d'environ 700 personnes supplémentaires.

Ce seuil représente un objectif plafond raisonnable eu égard au statut de pôle de proximité de la Commune. Ce seuil s'entend comme un seuil maximal car le PLU ne peut pas garantir ou imposer de seuil minimal. Il n'a pas les outils juridiques nécessaires. Il est donc probable, qu'en fonction de la conjoncture, ce seuil démographique ne soit pas atteint même si le PLU en donne la possibilité. Le Plan Local d'Urbanisme, en proposant de nouveaux terrains constructibles et en permettant la diversification du parc de logements, contribue à répondre en partie à ces besoins, tout en permettant un développement respectueux de l'identité communale, à la frontière entre ruralité et périurbain.

La Commune étant attractive du fait de sa localisation, son cadre de vie et ses services, elle compte principalement sur le levier du développement de l'habitat pour atteindre cette orientation démographique. Les candidats à l'installation doivent pouvoir trouver à se loger à des prix raisonnables. Le PLU ne doit pas non plus être un frein trop important à l'investissement dans la construction car il créerait l'effet inverse de celui recherché. Il doit permettre la réalisation de programmes immobiliers adaptés et viables, tout en améliorant la diversification du parc.

Ainsi, une diversification du type d'habitat est proposée notamment par le biais des orientations d'aménagement et de programmation.

## La gestion de l'habitat

### L'état des lieux

Le rôle du PLU est d'organiser les conditions du développement futur permettant à la Commune de conserver sa vitalité et son dynamisme, grâce notamment à la mixité sociale et intergénérationnelle. Cette mixité passe entre autres par une offre de parcours résidentiel plus élargie qu'actuellement.

La croissance du parc de logements est positive. Entre 2008 et 2013, il a été construit plus de logements qu'il a été accueilli d'habitants. Il existe donc à Arc sur Tille, comme au niveau national, un phénomène de desserrement de la population qui nécessitera de construire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants.

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

A noter qu'au jour des présentes études, il n'existe pas réellement de problématique de vacance des logements sur la commune.

La population est majoritairement propriétaire de son logement (essentiellement des maisons). Toutefois, la part de locataires tend à la hausse et il existe tout de même une quarantaine de logements sociaux témoignant d'une diversification du parc d'habitat. Des appartements sont créés depuis 1999, ce qui montre que la commune s'ouvre à une diversification de son parc.

De par son appartenance au SCOT du Dijonnais, Arc sur Tille doit répondre à certains objectifs en matière de développement de l'habitat, qui sont à ce jour :

- Une densité minimale brute de 25 logements à l'hectare
- Au moins 20% de logements aidés dans la production nouvelle de logement
- Au moins 20% de la production de logements consacrée au renouvellement urbain
- Au moins 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 30 logements

Ces chiffres peuvent évoluer en cas de modification du SCOT, mais l'orientation de densification et de mixité d'habitat est constante dans le contexte législatif actuel et il appartient à la Municipalité de traduire ces objectifs dans le PLU.

## **Les orientations**

**Orientation n°2.1** : Anticiper une possible aggravation du phénomène de desserrement des ménages  
Permettre la création de nouveaux logements plafonnée à moins de 350 logements d'ici une quinzaine d'années pour satisfaire, sans discrimination, des besoins en logements de toutes les générations.

**Orientation n°2.2** : Permettre la diversification de l'offre de logements tout en respectant le caractère rural et la forme urbaine traditionnelle du bourg. Favoriser une certaine proportion de logement locatif.  
Être compatible avec le SCOT du Dijonnais en traduisant ses objectifs à la mesure d'un "grand village", sans occulter la réalité économique du processus de production de logements.

Des exemples récents mettent en lumière la difficulté de produire de l'habitat collectif à Arc sur Tille. Des solutions alternatives ont été recherchées pour permettre de diversifier le parc de logements de la Commune, tout en restant dans l'esprit rural de ce que beaucoup qualifient encore de village.

La Commune souhaite ainsi permettre la diversification de l'offre de logements tout en respectant le caractère rural et la forme urbaine traditionnelle du bourg. Elle a également pour ambition de favoriser une certaine proportion de logement locatif et être compatible avec le SCOT du Dijonnais en traduisant ses objectifs à la mesure d'un "grand village", sans occulter la réalité économique du processus de production de logements.

Le tableau suivant représente une synthèse des principaux éléments chiffrés de diagnostic et décisionnels des objectifs démographiques et de production de logements.

<b>PLU d'ARC SUR TILLE</b>			
<b>Simulation d'objectif démographique et de surfaces ouvertes à l'urbanisation</b>			
<b>Données d'entrée</b>			<b>RETENU</b>
Population municipale connue au 01/01/13	2473		
Résidences principales estimées au 31/03/14	989	= 937 res. princ. INSEE 2010 + 52 sitadel	
Taux d'occupation estimé au 31/03/14	2,50	= population / nombre res.princ.	
Taux d'occupation projeté 2029	2,40	Hypothèse d'une baisse du taux d'occupation	
Objectif démographique	<b>3200</b>	soit tx croissance démo annuel en % :	1,73
Accueil de populations nouvelles	727	48 hab/an pdt 15 ans	
<b>Données du SCoT</b>			
Taux de renouvellement	20 % de la production nouvelle		
Densité brute minimale	25 logements à l'hectare		
<b>Besoin en nouveaux logements</b>			
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	41	= (pop de départ / taux d'occupation futur) - res principales de départ	
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	303	= accueil nvx habitants / taux d'occupation futur	
<b>Total</b>	<b>344</b>	23 logements par an	
		<i>Rappel : 15,4 logmts /an en moy entre 1990 et 2010</i>	
<b>Renouvellement</b>			
Nbre de logements minimum à atteindre en renouvellement (au moins 20 % des besoins en logts)	Nbre de logements en renouvellement potentiels à ARC SUR TILLE hors grands espaces interstitiels (Logements vacants, réhabilitations, extensions, petites dents creuses)	Espace interstitiel du Moulin Lajus (rue du Vieux Sentier) Base 0,82 ha	Total capacité de création de logements en renouvellement au sens de la définition du SCOT
69	55	21	76
<b>Extension</b>			
<b>BESOIN</b>			
nombre de logements en extension	268	= besoins en logts total - capacités renouvellement	
besoin en extension - ha	10,73	densité brute minimale de 25 logements/ha	
<b>RETENU</b>			
<b>Zones</b>	<b>Surface (ha)</b>		
<i>Clos Mangey</i>	4,3		
<i>Meix de la Cras</i>	6,4		
<b>Total</b>	<b>10,7</b>		

*Tableau ayant servi de base à la détermination des objectifs démographiques quantifiés du PADD en 2014. La mise à jour ultérieure du diagnostic socio démographique en cours de procédure a induit un ajustement des données de population dans la partie 1, mais sans effet notable sur les tendances et ordres de grandeur des objectifs démographiques du PADD qui ont donc été maintenus.*

### 3) Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

#### L'état des lieux

Les premières extensions importantes de l'urbanisation ont d'abord eu lieu à la fin des années 1970, à l'ouest du bâti ancien. C'est le début d'une urbanisation pavillonnaire de large échelle à Arc sur Tille qui va transformer totalement la structure urbaine du bourg, se développant globalement vers l'Ouest et le Sud.

Le bourg d'Arc sur Tille s'étend actuellement sur 106 hectares (non compris les 22 ha de zones économiques), pour 1041 logements en 2013, soit une densité moyenne de 9.8 logements par hectare.

Ces 10 dernières années, la consommation foncière opérée à Arc Sur Tille a été de 9,82 hectares (2006-2016), principalement causée par l'habitat à hauteur de 7,52 hectares et les loisirs à hauteur de 2 hectares environ suite au développement de la base de loisirs et de ses stationnements. Depuis 15 ans, cette consommation foncière a été de 12,7 ha dont 8,4 hectares pour l'habitat et 4,3 hectares pour les loisirs.

Il n'y a eu aucune consommation foncière à vocation d'activités économique sur la dernière décennie et l'on peut étendre cette conclusion sur les 20 dernières années puisque la création de la moyenne surface date de 1997.

En termes de densité d'habitat, depuis 1995, environ 13 hectares ont été artificialisés pour l'habitat, principalement dans les dents creuses avec une densité moyenne d'environ 15 logements par hectare. Si l'on regarde cette densité de l'habitat sur ces 15 dernières années elle monte à 16,78 logements par hectare.

Les capacités de densification et de mutation de l'espace bâti ont été évaluées en pages 122 et suivante du présent rapport puis synthétisées dans le tableau de la page 136. Elles mettent en avant le fait que de nombreuses propriétés bâties anciennes ont été optimisées par la création de logements supplémentaires ces dernières années à Arc Sur Tille mais que cette évolution du tissu bâti est plus difficile en zone pavillonnaire contemporaine en raison de la configuration de la maison individuelle au milieu de la parcelle dont la taille est moins importante. La première partie du diagnostic met également en évidence la quasi absence de capacités de renouvellement urbain par mobilisation de la vacance, cette dernière étant très faible.

#### Les orientations

Pour le développement de l'habitat futur, et afin de lutter contre l'étalement urbain, les principaux critères de localisation sont de donner la priorité aux espaces interstitiels, ou dans la morphologie du village s'ils sont susceptibles de contribuer à la mise en place d'un schéma de circulation cohérent, se trouvant à proximité du pôle social (Mairie, école, salle polyvalente...) et qui sont favorables techniquement (VRD). Ainsi, les zones à urbaniser à vocation d'habitat se situent dans le prolongement immédiat du bourg.

Le risque d'inondabilité et la présence de périmètres sanitaires d'exploitations agricoles sont également des critères qui sont pris en compte.

La possibilité de créer un schéma de circulation cohérent pour les véhicules, les piétons ou les cycles est primordiale tant pour la praticité au quotidien, la sécurité civile, le lien social, la réduction des gaz à effet de serre, que pour le fonctionnement aisé des services publics (courriers, enlèvements des ordures ménagères...).

Ainsi, la Municipalité a souhaité pouvoir rendre possible la réalisation de nouvelles constructions prioritairement dans ces espaces afin de préserver l'absence de mitage et de poursuivre la forme compacte (au sens bien regroupée) de l'urbanisation actuelle.

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

Cette urbanisation est compatible avec l'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais qui impose une densité moyenne minimale de 25 logements/hectare.

La Commune a pour objectif : **Orientation n°3**

Permettre la création de logements par l'urbanisation des espaces interstitiels ou dans le prolongement immédiat du bourg, prioritairement si cela s'inscrit dans la cohérence de sa morphologie urbaine et permet la création d'un schéma de circulation cohérent.

Proposer des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat d'une emprise plafond de l'ordre de 11 à 12 ha.

Proposer une extension de l'offre de foncier à vocation économique ou de loisirs de l'ordre d'une dizaine d'hectares au plus pour 15 ans, ce qui est compatible avec le seuil maximal prévu actuellement par le SCOT du Dijonnais.

Comme l'illustre le tableau figurant en page 136, l'objectif de zones d'urbanisation future à vocation d'habitat de l'ordre de 11 à 12 hectares découle du constat que 55 logements sont réalisables en renouvellement urbain « pur » (vacance réaffectée, réhabilitation, petites dents creuses). Il reste donc à proposer du foncier nouvellement urbanisable pour la création des 268 logements restants et en l'occurrence, ces capacités sont prévues sur les zones suivantes :

- Une vingtaine de logements dans un espace interstitiel de 0,82 hectare (Moulin Lajus) qui était déjà classée en zone AU opérationnelle AU1 au précédent PLU et qui le reste, avec simplement un changement de dénomination (nouvellement AU) et la mise en place d'une programmation par le biais d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation présentée en page 160).
- Un peu plus d'une centaine de logements dans la zone de la Corvée du Mangey. Cette dernière était prévue en zone d'urbanisation future à long terme dans le précédent PLU et devient désormais une zone à urbaniser constructible AU, dont la programmation est édictée par une OAP (4,3 hectares).
- Environ 160 logements dans la zone des Meix de la Cras, représentant 6,4 hectares. Cette zone était prévue en zone d'urbanisation future à long terme dans le précédent PLU et devient elle aussi désormais une zone à urbaniser constructible AU, dont la programmation est édictée par une OAP.

En ce qui concerne la consommation foncière liée au développement économique et touristique de la commune, cette question est traitée en page 154 du présent rapport.

La Commune a également pour ambition de proposer une extension de l'offre de foncier à vocation économique ou de loisirs de l'ordre d'une dizaine d'hectares au plus pour 15 ans, ce qui est compatible avec le seuil maximal prévu actuellement par le SCOT du Dijonnais :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à vocation économique dite « De la Corvée du dos d'Ane » de 4,5 hectares, située au Nord du territoire à l'entrée Est du bourg, le long de la RD70.
- Une extension de 4,8 hectares de la zone d'activités économiques des Renardières située au Sud du territoire.

A noter que le principe du SCOT, pour gérer de manière économe le foncier est de confier à la Commune « centrale » la satisfaction des principaux besoins en foncier économique (jusqu'à 10 hectares), sachant que les autres communes de niveau 4 ne peuvent plus développer qu'une offre limitée de foncier économique. Ainsi, ces 10 hectares consommés à Arc-sur-Tille ne seront pas consommés ailleurs.

La consommation foncière induite par le PLU, toutes destinations confondues est d'au plus 22 hectares (10 + 12) pour des besoins couverts estimés sur une quinzaine d'années. En comparaison avec les 12,7 hectares consommés ces quinze dernières années, cela représente une hausse de 73 %, laquelle s'explique principalement par la création de foncier économique qui ne s'était pas développé ces quinze dernières années, et un accroissement de l'offre de foncier d'habitat (11 à 12 ha contre 8,4 ha ces quinze dernières années), résultant du nouveau statut de pôle de proximité que le PLU vise à assumer. Par contre, il n'est pas prévu de consommation foncière spécifiquement dédiée aux loisirs dans ce nouveau PLU. Il est simplement prévu dans le PADD de conférer certaines capacités d'évolution à la base de loisirs mais dans des proportions limitées en termes de foncier et donc non quantifiées au PADD.

La même comparaison chiffrée réalisée sur une échelle de 10 ans, représente une consommation foncière future estimée de 14,7 hectares (toutes destinations confondues) contre les 9,82 ha des années passées, ce qui représente une hausse de 50%.

Il convient de relever que la consommation foncière passée est certaine car elle a déjà eu lieu, alors que la consommation foncière future calculée ici n'est qu'un maximum théorique estimé si toutes les opportunités de développement étaient réalisées, ce qui n'est pas certain.

Pour rappel, le nouveau PLU prévoit six fois moins d'espaces ouverts à l'urbanisation que celui de 2006 avec ses 139 hectares de zones à urbaniser toutes destinations confondues, et en ce qui concerne l'habitat uniquement, le nouveau PLU prévoit 12 hectares contre 38 dans le précédent.

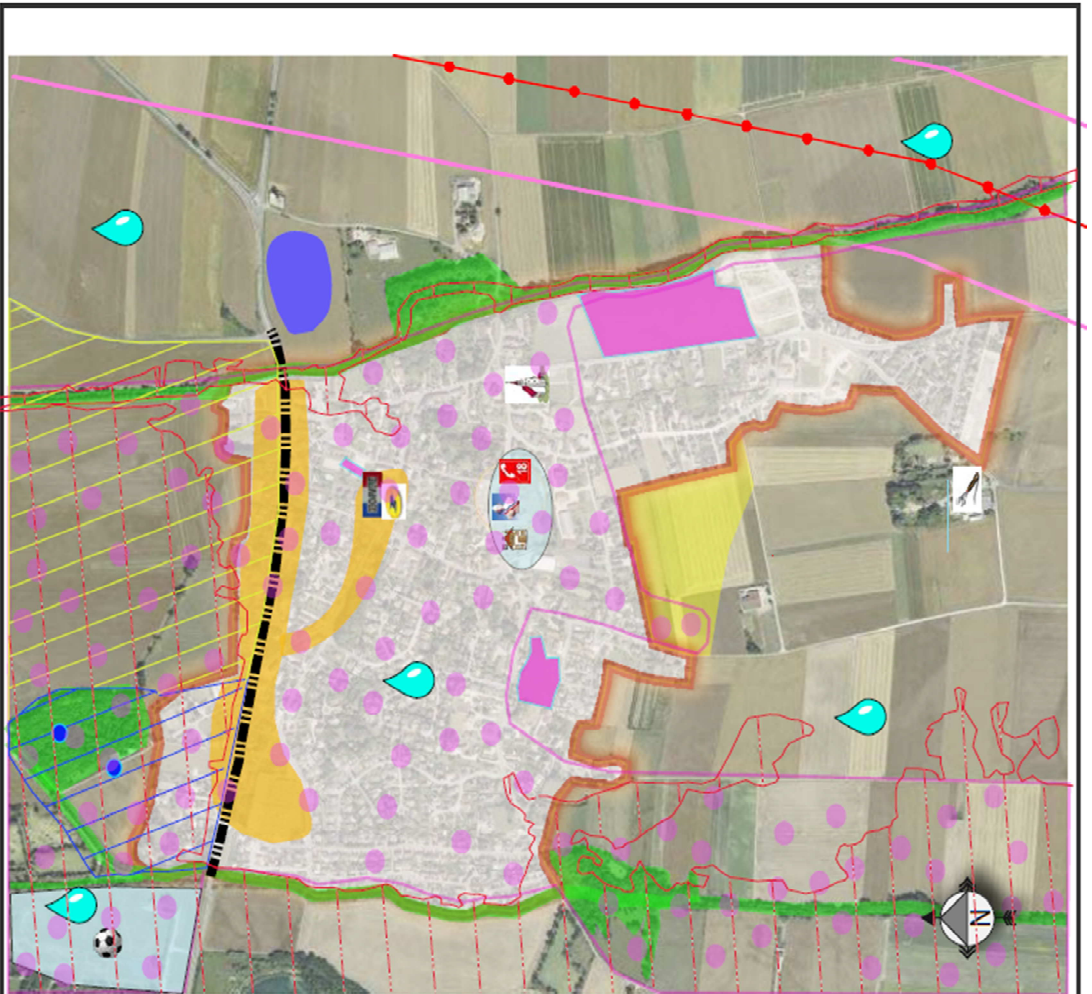


## PLU d'Arc sur tille Spatialisation des objectifs du PADD sur la commune




Seuls certains objectifs du PADD peuvent trouver une illustration graphique opportune.  
La présente illustration n'a qu'une portée d'exemple et non force juridique.  
Se référer aux objectifs littéraux du PADD









VERSION : Mars 2015






### Réduction de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

-  Préserver la cohérence urbaine
-  Principaux espaces interstitiels potentiellement valorisables (habitat ou équipements collectifs)
-  Zone de développement de l'habitat future






### Milieux naturels dont forestiers et humides

-  Barrière à l'urbanisation
-  Zones humides à préserver ou compenser en ce qui concerne les zones de développement futur
-  Protection des principaux espaces naturels, corridors écologiques et cours d'eau
-  Protection des puits de captage d'eau potable
-  Périmètres de protection rapprochés
-  Périmètres de protection éloignés

### Prise en compte des risques naturels et technologiques

-  L'oléoduc (transport d'hydrocarbures liquides) FOS-LANGRES  
Zone de servitude de l'oléoduc (184m)
-  Prise en compte du phénomène de remontée de nappe sur l'ensemble de la commune.
-  Zone d'aléa inondation du PPRI projet

### Péreniser et développer les équipements publics

-  Coeur social (mairie, école, salle polyvalente, relais petite enfance, gymnase, piste d'athlétisme, amphithéâtre, arrêt de bus)
-  Terrains de sport (en concertation avec la Communauté de Communes)
-  Eglise-Cimetière
-  Poste-Gendarmerie-Arrêt de bus
-  Ateliers municipaux

### Développement économique et loisirs

-  Péreniser/développer le tissu commercial
-  Autre dév. économique

## 4) La protection des activités agricoles, des espaces naturels et du patrimoine

### L'activité agricole

#### L'état des lieux

Arc-Sur-Tille a une vocation mixte alliant culture céréalière/oléagineuse et élevage. D'après un recensement communal de 2013, 13 exploitants ont leur siège sur la commune ou exploitent de manière significative des terres sur celle-ci. On note la présence d'un horticulteur-maraîcher et d'un exploitant également apiculteur, ainsi qu'un élevage de chevaux.

L'agriculture est très présente à Arc sur Tille car les exploitants y sont encore assez nombreux. Le recensement Agreste de 2010 mentionne que la superficie agricole utilisée est de 1431 hectares (ce qui représente environ 63% du territoire communal).

Il existe encore plusieurs bâtiments agricoles dans le bourg ou en bordure immédiate de celui-ci et l'espace naturel est composé en grande majorité d'espaces agricoles. C'est un trait caractéristique de la Commune qui alimente sa ruralité, ruralité qui est importante aux yeux des élus.

#### Les orientations

La zone agricole d'Arc-Sur-Tille est assez fortement contrainte par le risque d'inondabilité. Aussi la Municipalité n'entend pas règlementer à outrance la constructibilité agricole sur les extérieurs du bourg. Les seules limitations à la constructibilité agricole engendrées par le PLU résulteront de motivations paysagères ou environnementales ou chercheront simplement à éviter que d'éventuels nouveaux sites d'exploitation agricoles ne soient réalisés à trop grande proximité du bourg. En effet, s'il est nécessaire de laisser évoluer les sites d'exploitation existants, il ne serait pas opportun de laisser se créer de nouveaux bâtiments agricoles trop près de l'habitat car cela risquerait de perturber la future cohérence urbaine d'Arc-Sur-Tille ou de déplacer à long terme des sites agricoles. Cela se traduit au sein du PLU par un classement des terres agricoles situées à proximité immédiate du bourg et en entrée de ville, en zone agricole non constructible (Anc).

#### **Orientation n°4 :**

Protéger l'activité agricole de la Commune par une protection des terres agricoles et des exploitations, tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains en habitat et économique, ainsi que d'éventuelles considérations environnementales spécifiques.

Prendre en compte l'impact de l'urbanisation future sur les exploitations agricoles et sur les cheminements agricoles.

Permettre le maintien de l'activité agricole sur les sites d'exploitation existants mais aussi leur laisser des possibilités d'évolution vers d'autres destinations, évolution qui pourra être plus ou moins marquée en fonction de leur localisation en dehors ou au sein de la zone bâtie d'habitat.

Un diagnostic agricole a été réalisé et les exploitants agricoles ont été, pour la plupart, rencontrés individuellement dans le cadre de la phase de diagnostic du PLU, ce qui a permis de dresser un bon état des lieux de la situation agricole, d'informer les exploitants sur les grands enjeux, connaître les éventuelles difficultés rencontrées sur les sites d'exploitation et les cheminements agricoles et enfin anticiper autant que possible les projets de développement agricoles connus ou potentiels.

Sur la ceinture sud du village, qui se trouve être la seule direction qui ne soit pas soumise au risque d'inondabilité tout en restant dans la zone « intramuros » délimitée par la Tille d'un côté et le Gourmerault de l'autre, certains terrains sont gérés par des exploitants ne disposant que de peu de surface agricole utile. La Municipalité d'Arc Sur Tille a souhaité avoir une bonne connaissance de ces cas afin de les prendre en compte dans les critères de choix des futures zones constructibles, et de pouvoir éventuellement si besoin était, anticiper et participer à la mise en œuvre de mesures de compensation par le biais de procédures indépendantes du PLU.

Plusieurs bâtiments agricoles sont situés dans le bourg, dont certains avec des périmètres sanitaires de recul par rapport à l'habitat.

La poursuite de l'activité agricole doit être permise pour ces sites agricoles existants. Il est aussi utile de permettre leur changement de destination du fait de leur situation au centre du tissu urbain. Situés au beau milieu du bourg, ils pourraient très bien accueillir d'autres destinations et notamment être voués en tout ou partie à l'habitat ou à l'activité économique. Cette éventualité de changement peut résulter de nombreux facteurs qui vont de la cessation d'activité agricole pour cause de retraite ou autres, ou tout simplement résulter d'une désaffectation pour les bâtiments anciens qui n'offrent que peu de possibilités de développement de l'activité agricole (cernés d'habitat et sont souvent plus difficiles à mettre aux normes que des bâtiments neufs).

La préservation de ces sites agricoles existants au sein du bourg se traduit juridiquement par la création d'un secteur spécifique UAm acceptant une mixité de destination dont l'agricole en zone urbaine (UAm) au sein de la zone urbaine de centre ancien (UA).

D'autres bâtiments d'exploitation sont situés en extérieur ou en léger retrait du bourg. La pérennité agricole de ces bâtiments semble plus évidente du fait de leur éloignement de l'habitat et des possibilités de développement qu'ils offrent. Leur vocation agricole mérite donc d'être protégée. Toutefois, la Municipalité ne souhaite pas figer leur destination à la seule vocation agricole car il lui apparaît nécessaire de prendre en compte certaines évolutions annoncées ou potentielles comme des départs à la retraite ou des projets de diversification annexes à l'activité agricole ou encore des projets non strictement agricoles mais liés au projet familial de l'exploitant (double actif ou activité professionnelle d'un époux ou d'un enfant par exemple, etc.).

Ainsi, ces bâtiments ont été repérés au sein des plans graphiques du règlement au titre du repérage des constructions isolées pouvant faire l'objet d'un changement de destination et autorisant les extensions limitées des bâtiments d'habitation existants, au titre des articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.

La cartographie des principaux cheminements agricoles a été dressée et montre l'importance de certains axes dans le déplacement quotidien des exploitants. Ces cheminements sont pris en compte dans les choix d'urbanisation future de la commune et en cas de perturbation, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation d'impact sont prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Par exemple, les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU Les Meix de la Cras recréent l'accès au surplus restant agricole de la parcelle cadastrée AI49 afin d'éviter la traversée de l'urbanisation future par les engins agricoles.

Les terres, exploitations et chemins agricoles font l'objet d'un classement en zone agricole (A) et une réglementation protectrice de ces espaces est prévue au sein de la partie écrite du règlement du PLU.

Ainsi, les élus ont pour objectif de protéger l'activité agricole de la Commune par une protection des terres agricoles et des exploitations, tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains en habitat et économique, ainsi que d'éventuelles considérations environnementales spécifiques.

La totalité des zones d'urbanisation porte sur des espaces agricoles, entraînant la disparition d'environ 0,8 ha de prairie à mouton (zone AU du Moulin Lajus) et 20,9 ha de cultures céréalières ou d'oléagineux (sachant que

0,5 ha sont pris sur un espace arboré du centre bourg). Toutefois, cette urbanisation nouvelle, outre le fait qu'elle ait été pensée dans un souci de gestion économe des sols à l'échelle communale (densité des zones d'habitat notamment) et intercommunale (recentralisation du développement économique sur le pôle de proximité au titre du SCOT), évite les modes de culture minoritaires les plus sensibles comme le maraichage.

De plus, d'après le diagnostic agricole réalisé, il apparaît qu'aucune des exploitations agricoles concernées par cette ouverture à l'urbanisation ne serait mise en péril par la perte de surfaces agricoles induites au PLU. Par ailleurs, toutes ces emprises étaient annoncées comme devant devenir constructibles depuis au moins 2006, ce qui permet un temps d'anticipation pour l'exploitant.

Enfin, les terres agricoles bénéficient d'une manière générale du PLU en ce que ce dernier contient l'urbanisation nouvelle de manière regroupée dans la morphologie urbaine, mis à part la zone économique AUE, et sans mitage nouveau.

## Les milieux naturels dont forestiers et humides

### L'état des lieux

Arc-sur-Tille prend place à 12 km à l'Est de Dijon, dans une région peu accidentée, entre la plaine des Tilles, à l'Ouest, et le bas-plateau du Dijonnais, à l'Est. Le milieu physique de la commune est caractérisé à l'Ouest du territoire communal par une vaste plaine, tandis que la partie Est présente un contexte de collines aux pentes douces (de 208 à 241 m), quelques vallons (ruisseau du Vernoy, Crosne), et des petites combes sèches.

La Commune est principalement couverte d'espaces agricoles, surtout des cultures. Le couvert forestier (surface en bois, peupleraie et friches arbustives) ne concerne que 165 ha soit 7,3% du territoire communal.

Globalement, les milieux naturels d'Arc-sur-Tille ne présentent pas de facteur d'intérêt exceptionnel. Il n'existe pas de zones NATURA 2000 sur la Commune ni sur une commune limitrophe. Il existe toutefois une ZNIEFF de type I intitulée « Bois de la Souche, du Varin et du Vernois » au Sud du finage d'Arc Sur Tille, une ZNIEFF de type II intitulée « Rivière Norges et aval de la Tille » le long de la Tille à l'Est du bourg, ainsi que des zones humides. En outre, la diversité des milieux (bois, cours d'eau et réseau de fossés) présente un certain intérêt écologique, tout comme les ripisylves des cours d'eau, les accotements enherbés et dans une certaine mesure les espaces agricoles bien que les haies y soient peu nombreuses.

En ce qui concerne les zones humides, la DREAL a répertorié les zones humides de plus de 4 ha dans une cartographie établie à l'échelle régionale. Cette cartographie identifie environ 530 ha de zones humides sur la Commune soit 23% du territoire, dont des zones habitées. La Commune a fait procéder à une campagne de terrain sur des secteurs à enjeu potentiel d'urbanisation. Cette campagne de terrain conclut qu'il existe très peu de zones humides sur les secteurs prospectés.

Le diagnostic présente les grandes continuités écologiques d'Arc Sur Tille et ses environs, sur la base de la Trame Verte et Bleue de Bourgogne, complétée et ajustée par les investigations de terrains locales. Ces continuités sont constituées de corridors biologiques favorisant le développement de la faune et de la flore sauvage. Le principal corridor écologique identifié est un couloir sur le flanc ouest de la Commune (secteur abritant la plupart des plans d'eau et la base de loisirs), même si ce dernier est fortement impacté par les infrastructures routières (A31 et RD 70).

**Le principal enjeu à Arc-sur-Tille est celui de l'eau.**

La Commune est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappe comme par débordement, le bourg étant historiquement construit entre la Tille et le Gourmerault. Elle accueille une base nautique d'importance nationale ainsi que plusieurs plans d'eau issus d'anciennes sablières.

Un Plan de Prévention des Risques Naturels aux Inondations de la Tille et de ses affluents a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 août 2015, ce dernier est opposable au PLU.

- L'eau de surface

La Commune appartient au Bassin versant de la Saône et principalement au sous bassin de la Tille (extrémité Nord-Est du finage appartenant au sous bassin de la Bèze). Elle est traversée par la Tille (en bordure Est du bourg), le ruisseau de Gourmerault qui ceinture à l'Ouest les zones urbaines, les ruisseaux du Vernoy et du Crosne sur les bas-plateaux et les ruisseaux de la Fourche et de la Femme sans Tête à l'Ouest, en dehors des zones habitées.

Au nord du bourg passe le Canal de décharge (Fausse Rivière) entre la Tille et le Gourmerault, permettant de dériver une partie des eaux de la Tille en période de crue.

Les plans d'eau et étangs sont nombreux. Ils sont issus d'anciennes exploitations de granulats alluvionnaires. La partie Est du territoire est drainée notamment par un réseau de fossés.

La Commune est couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Tille en cours d'élaboration et par le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) 2016- 2021 du bassin Rhône-Méditerranée entré en vigueur le 21 décembre 2015.

La qualité de la masse d'eau « Tille moyenne » est qualifiée de « bonne » par le SAGE de la Tille.

- L'eau souterraine

La Commune est concernée par une nappe superficielle libre (sub-affleurante) alimentée par l'impluvium (étiage en été, risques de remontée en période humide), sensible et vulnérable. Il existe également une nappe plus profonde (15 à 34 m), captive, bien protégée mais dont les niveaux ont régressé (classée nappe patrimoniale).

L'état des masses d'eau souterraine est qualifié de mauvais à Arc-Sur-Tille par le SAGE de la Tille alors que le SDAGE prévoit un objectif d'atteinte du bon état des masses d'eaux souterraines pour 2027.

Deux puits de captage d'eau potable se situent à Arc-sur-Tille. Une grande partie des zones urbanisées sont incluses dans les périmètres éloignés de ces puits et quelques maisons d'habitation prennent place dans le périmètre immédiat, ce qui renforce l'impératif de protection des masses d'eau souterraines sur la commune.

En ce qui concerne les paysages, le territoire communal est vaste et essentiellement agricole tandis que d'anciennes sablières à l'Ouest créent des espaces confinés où quelques éléments végétaux témoignent encore du passé marécageux avec de nombreux étangs cloisonnés.

Les principaux atouts paysagers de la Commune sont :

- les vastes ouvertures visuelles et presque sans mitage qu'offrent les paysages agricoles (Est et Sud entre bourg et bois),
- le caractère très végétalisé, naturel et intimiste du secteur ouest et en particulier du secteur de loisirs (base nautique, étangs de pêche...). Cet ensemble paysager de qualité est un haut lieu touristique et de loisirs de portée supra communale. Il souffre toutefois de la présence d'importantes infrastructures routières (RD70, A31), d'une entreprise de poids-lourds particulièrement visible depuis l'A31 et de

parkings ensablés le long de la RD 70, nécessaires à l'accueil du flux touristique important en période estivale.

- le caractère groupé et cohérent de l'urbanisation, influencé par les contraintes naturelles à l'urbanisation (Tille / Gourmerault/RN70)
- la présence de plusieurs parcs arborés dans le centre bourg, appuyant de belles propriétés.

En ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre, la Commune d'Arc-sur-Tille n'a encore pas eu l'occasion de faire l'objet d'un audit ciblé mais il est utile de rappeler qu'elle s'insère dans le département de la Côte d'Or qui a été diagnostiqué en 2013. Les émissions des gaz à effet de serre de la Côte d'Or s'élèvent à 6 156 300 tonnes équivalent CO2 par an, soit 11,8 tonnes par habitant. Le principal poste d'émission concerne l'agriculture (19 % des émissions), devant le secteur résidentiel (16 %), le déplacement des Côte-d'Oriens (10 %) et le transport des marchandises (9 %). L'étude réalisée par le Conseil Général de Côte d'Or met en exergue les principales caractéristiques locales menant à ce résultat et notamment le fait que la Côte-d'Or est très agricole, ses logements sont très énergivores et 90% des trajets domicile-travail se réalisent en voiture. Si le caractère très énergivore des bâtiments n'est pas directement transposable à Arc-sur-Tille dont le parc de logements est assez récent, le volet agricole en revanche, tout comme l'utilisation quasi exclusive de la voiture pour aller travailler, sont tout à fait transposables à l'échelle de la Commune.

## **Les orientations**

Ainsi, la Commune souhaite que le PLU contribue à la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti. Pour cela le maintien d'une cohérence globale du paysage avec un urbanisme groupé a été recherché, sans morcellement.

### **Orientation n°5 :**

**5.1** Le PLU doit contribuer à la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti. Pour cela le maintien d'une cohérence globale du paysage avec un urbanisme groupé sera recherché, sans morcellement.

Cela se traduit dans le plan de zonage par le fait que toutes les zones de développement de l'habitat AU se trouvent au sein de la morphologie urbaine. Cela n'a pas été possible pour les deux zones de développement économique, ce qui est dû à leur vocation comme il sera vu en page 224 mais ces deux zones AUE se trouvent tout de même dans la continuité immédiate du bâti actuel, sans création de mitage.

### **Orientation 5.2 Le PLU doit :**

Protéger les principaux bois et bosquets, les cours d'eau et leur ripisylve.

Tenir compte des enjeux écologiques locaux dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU et notamment les échanges écologiques et les zones humides.

Prendre en compte le souci de préservation des corridors écologiques mis en avant, ou, s'ils devaient être affectés pour satisfaire aux objectifs du présent PADD, rechercher leur rétablissement, leur compensation, ou à minimiser l'impact.

Cela se traduit notamment dans le plan de zonage par le classement en zone naturelle de tous les bois et boqueteaux présents sur le territoire communal dont les ZNIEFF de type I et II, y compris les boqueteaux du centre bourg présentant le plus d'intérêt. Cela se traduit également par le classement en zone naturelle des cours d'eaux de la Commune et leurs abords sur une bande de 5 mètres de part et d'autre de la berge. Parfois, cette bande de zone N est plus large pour tenir compte de la ripisylve existante. La ripisylve de la Tille et du Gourmerault sont repérées en tant qu'élément du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cela se traduit également par de fines orientations d'aménagement et de programmation sur le

traitement des abords de la Tille dans les zones AU de la Corvée du Mangey et de la zone AUE de la Corvée du Dos d'Âne, etc.

Cela s'est traduit également dans la démarche d'établissement du PLU car, outre la réalisation du diagnostic environnemental initial, une recherche plus approfondie des zones humides a été commandée par la Commune auprès d'un bureau d'étude d'environnement. Ces investigations complémentaires ont permis de déceler deux petites poches de zones humides sur les secteurs de développement, dont une sur la zone AU de la Corvée du Mangey, laquelle a pu être évitée grâce à l'OAP prévoyant la préservation de la ripisylve et le maintien en une bande enherbée sur l'emprise concernée. La suppression d'environ un hectare de zone humide sur la zone AU des Meix de la Cras n'a pas pu être évitée en raison de l'intérêt de l'accessibilité à cet endroit mais il est prévu une compensation au double dans le bois communal du « Pâquier du Vernoy ». La petite zone humide amputée présente toutefois une faible qualité car elle est actuellement traitée en parcelle de culture intensive.

Aucune disposition du PLU ne vient en contradiction avec la préservation de corridors écologiques identifiées au SRCE ou dans le cadre du diagnostic environnemental du PLU.

Le corridor écologique régional identifié au SRCE couvrant les zones de bassins et traversant la commune du nord au sud sur son flanc ouest est classé dans sa quasi intégralité en zone naturelle.

Le secteur de la base de loisir constitué des plans d'eau et d'espaces boisés, fait également l'objet d'un classement en zone naturelle (N), au sein duquel la confortation des constructions et installations existantes liées à l'activité économique et de tourisme de la base de loisirs est permise, par la création de secteurs constructibles de taille et de capacité limités (voir choix retenus règlement) repérés sur les plans graphiques par la mise en place d'un secteur particulier NI de la zone N.

**Orientation 5.3** Le PLU doit préserver les atouts paysagers de la Commune :

- vues ouvertes et sans mitage des vastes espaces agricoles, tout en permettant la pérennité de l'activité agricole et l'évolution des sites bâtis existants.
- qualité paysagère du secteur ouest composé principalement des plans d'eaux et de la base de loisirs,
- délimitation claire de la limite urbaine (préserver la cohérence urbaine),
- qualité des lisières urbaines et des entrées de ville,
- parcs urbains : le respect de leur identité dans le cas d'aménagements futurs, voire une protection adaptée selon l'intérêt patrimonial, historique, pittoresque, paysager ou écologique de ces derniers. Ne pas occulter toutefois la nécessité éventuelle de protéger les personnes et les biens du risque de chutes d'arbres et de branches dans le bourg (abords des cours d'eau ou des parcs urbains).

Comme il est vu en page 226, cette orientation se traduit principalement par l'inconstructibilité des territoires naturels et agricoles grâce à un classement en zone A ou N, dont les secteurs de bassins et plans d'eau ouest de la commune, mais aussi la création du secteur Anc de sensibilité paysagère, la protection des ripisylves des deux cours d'eaux qui contribuent à l'insertion visuelle lointaine du bourg mais aussi à la réalisation d'une étude dite Loi Barnier afin de concilier l'urbanisation de la zone AUE économique avec la préservation de la qualité de l'entrée de ville sur la RD 70 à l'est de la Tille. Certains parcs urbains ont fait l'objet d'une protection spécifique conformément à l'objectif exprimé par le PADD soit par leur maintien en zone naturelle, et/ou par leur repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ou encore par l'édiction d'une OAP (confère page 102 pour le diagnostic et page 194 pour la présentation des choix de zonage sur ces parcs).

Un urbanisme groupé est envisagé, évitant ainsi le mitage du territoire. La mise en valeur du paysage se traduit également par la création d'un chemin piétonnier le long de la Tille.

**Orientation 5.4** Contribuer à la réduction des gaz à effet de serre ce qui, à l'échelle du PLU, pourra passer par une incitation à la création de voies de cheminements douces (piétons ou cycles), la prise en compte du projet de véloroute, la création de liaisons inter-quartiers cohérentes, rechercher le rapprochement des zones d'urbanisation future des principaux lieux de vie de la commune (pôle social principalement) ou prévoir une réglementation des constructions incitative pour la performance énergétique.

S'agissant de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, le PLU prévoit la mise en place de chemins piétonniers et de liaisons inter-quartier cohérentes (cela est notamment prévu dans les OAP de chaque zone AU), ce qui permet de limiter les déplacements motorisés et d'accroître la sécurité liée aux déplacements.

Les zones AU qui ont été retenues sont celles qui sont les plus proches du centre social et commercial d'Arc-sur-Tille. En outre, les zones urbaines et à urbaniser permettent une mixité fonctionnelle et un développement économique, ce qui permet d'offrir des emplois, d'ancrer professionnellement les habitants sur la commune et de limiter ainsi les mouvements pendulaires domicile/travail permettant de réduire ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

Le PLU propose une offre de logements diversifiée afin d'ancrer les travailleurs d'Arc-sur-Tille venant de l'extérieur.

La prise en compte de la véloroute s'est traduite par une réflexion sur le maintien de servitudes EL7 permettant à la commune de disposer d'espaces publics suffisamment larges lors de la future phase travaux sur la rue de Genlis. Le règlement du PLU est suffisamment permissif en ce qui concerne les droits à bâtir pour ne pas nuire à la conception de projets innovants la matière et prévoit des exceptions à plusieurs règles lorsqu'il s'agit d'autoriser des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (règles de recul par rapport au voisin et aspect extérieur principalement). Confère page 96 pour plus d'informations sur la véloroute.

**Orientation 5.5** Préserver la ressource en eau : protéger les abords des cours d'eau, protéger la ripisylve, assurer la protection des captages notamment par une information sur leur présence et dans les choix de constructibilité. Prendre en compte le SDAGE et le SAGE de la Tille.

Permettre un développement communal compatible avec les équipements d'assainissement.

En dehors des secteurs déjà urbanisés, aucune nouvelle zone n'est créée dans les périmètres de protection des puits de captage. En zone agricole, les secteurs concernés par la protection font l'objet d'un indice spécifique Anc non constructible y compris pour les constructions agricoles. Les zones humides sont préservées avec un cas très ponctuel de suppression d'une zone humide d'un hectare sur la zone AU des Meix de la Cras, mais qui sera compensé au double conformément au SDAGE. Les projections démographiques sont faites en cohérence avec les objectifs de développement du SCOT sur les pôles de proximité, lequel ayant déterminé en 2010 ces objectifs au regard de la situation des bassins versants qui le composent. Concernant l'assainissement, voir le thème relatif aux équipements en page 149.

**Orientation 5.6** Prendre en compte les zones à risques d'inondabilité par débordement ou par remontée de nappe, ce qui pourra se traduire par la prise en compte du projet de PPRNI, par la prise de dispositions constructives réglementaires et par une réglementation de gestion des eaux pluviales adaptée à ces risques.

Depuis le 3 août 2015, Arc-sur-Tille est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation (PPRNI) de l'Ouche, Tille aval et affluents ;

Le PLU est conforme au PPRNi. En l'espèce, les zones de développement ont été retenues en dehors des zones à risque d'inondation identifiées au PPRNi. Relevons toutefois que de fines bandes de zones rouges sont situées à la marge des zones AUE de la Corvée du Dos d'Âne et AU de la Corvée Mangey mais l'OAP de ces secteurs en

font des espaces naturels par des secteurs de protection de la ripisylve. De même une très légère extension du secteur naturel constructible de la base de loisirs est envisagée aux abords immédiats du local des associations de la base pour permettre une évolution de cette dernière conformément à l'orientation 9.3 du PADD.

Le règlement prévoit des dispositions constructives adaptées pour mettre hors risque en cas de nouvelles constructions dans la partie du village déjà bâtie qui se trouve en zone bleue. Le règlement prévoit partout le principe du respect de la transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

Le plan de zonage préserve les capacités d'écoulement et d'expansion des crues et ne prévoit aucun endiguement ou remblaiement nouveau en zone inondable.

Le règlement prévoit des dispositions permettant d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales afin de ne pas accroître le risque d'inondation.

## La protection du patrimoine

### L'état des lieux

Le bâti ancien se localise principalement dans le « village », c'est-à-dire entre la place du Champ de Foire et la rue de la Mairie. Cependant, de nombreux corps de fermes sont éparpillés le long des principaux axes structurant du bourg, à savoir, l'ancienne Route Nationale (RD 70), la rue de Dijon, la route de Genlis et la rue de la Mairie.

Le bâti ancien du « village » est surtout composé d'anciennes fermes ou des bâtisses de ville d'une architecture assez homogène avec une base rectangulaire, sur deux niveaux (trois maximum) avec des toitures à deux pans, voire parfois à faux 4 pans. Cet espace est plus dense que le reste du village et de ce fait les constructions s'approchent plus de la voirie et des limites séparatives avec les espaces libres privatifs, plutôt à l'arrière des parcelles. C'est particulièrement le cas dans la rue de Dijon.

Le seul bâtiment d'intérêt architectural majeur de la Commune est l'Eglise Saint-Martin, de style néo-classique et construite durant le XIXème siècle. Mais elle a souffert d'erreurs de conception en ce qui concerne sa stabilité. Elle fait l'objet de travaux de rénovation. La qualité de bâti d'Arc-sur-Tille ne présente pas des caractéristiques particulières de nature à imposer des contraintes de conservation. Cependant certaines constructions publiques ou privées (comme les anciens corps de fermes ou la mairie par exemple) constituent le témoin bâti du passé d'Arc-sur-Tille. Certaines constructions, parcs urbains et monuments publics présentant des caractéristiques architecturales, historiques, touristiques, urbanistiques, pittoresques ou paysagères ainsi que certains éléments du patrimoine bâti privé, méritent une attention particulière.

Le patrimoine archéologique mérite aussi d'être pris en compte. Le PLU participe à cette protection notamment en tant qu'outil d'information de la population.

Concernant le patrimoine paysager, voir orientation n°5.1 du PADD.

### L'orientation

#### **Orientation 6**

Les constructions, parcs urbains et monuments publics présentant des caractéristiques architecturales, historiques, touristiques, urbanistiques, pittoresques ou paysagères ainsi que certains éléments du patrimoine bâti privé méritent une attention particulière et feront l'objet de mesures d'identification voire de préservation, sans toutefois que cela ne constitue une entrave à l'entretien et la rénovation du bâti ancien.

En traduction de cette orientation, certains éléments du patrimoine bâti privé font l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur le document graphique de zonage. Les incidences réglementaires de ce repérage sont expliquées dans les dispositions générales du règlement écrit. Les éléments sont présentés en page 201 du présent rapport.

## 5) Les mobilités et les équipements

### Mobilités

#### L'état des lieux

La commune d'Arc-sur-Tille se trouve sur des axes routiers importants et très fréquentés (RD 700, RD 70 et RD 961). C'est principalement le cas de l'autoroute A31 mais aussi de la RD 70 qui a un trafic d'environ 20 000 véhicules/jour actuellement. Ce réseau routier est d'autant plus déterminant qu'il n'existe pas à Arc-sur-Tille (ou très marginalement) d'autres alternatives modales à la voiture. En effet, la commune ne se trouve pas le long d'une ligne ferroviaire et ne dispose donc pas de gare. L'offre de transports en communs est réduite au réseau de bus Transco où tout de même 4 lignes desservent le village avec des fréquences de passage plus ou moins importantes (jusqu'à 8 fois par jour pour la ligne 37). Il est principalement utilisé par les scolaires.

L'ouverture de la route de l'Arc en 2004 a facilité le desserrement urbain de l'agglomération Dijonnaise vers l'Est.

Grâce à la présence de l'échangeur de l'autoroute sur la commune, Arc-sur-Tille devient un réel enjeu économique et touristique. Cela s'est confirmé par la transformation du pôle industriel local des gravières en base nautique d'échelle nationale.

Ainsi, le réseau routier apparaît comme déterminant dans l'aménagement et le développement passé mais également futur de la commune.

Tous les jours, ce sont près de 1000 actifs qui quittent la commune pour aller travailler à Dijon principalement. Pour ces migrations pendulaires, la voiture individuelle reste prédominante.

Arc-sur-Tille regroupait 236 entreprises sur son territoire au 31 décembre 2014. La majorité concerne des commerces (141 entreprises), vient ensuite le secteur des administrations publiques (35), de la construction (33), de l'agriculture (15) puis de l'industrie (12).

En termes d'emploi, la commune a connu des évolutions marquantes. Alors que le nombre d'emploi offerts sur la Commune augmentait entre 1999 et 2006 puis jusqu'en 2011, il a diminué entre 2008 et 2013. Cela n'a pas épargné le secteur du commerce qui pourtant jusqu'à présent était créateur d'emplois. L'économie de la commune s'oriente vers la sphère des emplois présentiels qui dépassent désormais les 60%. Cette économie dite présentielle ou résidentielle « regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes ». La pérennité économique d'Arc Sur Tille dépend donc du dynamisme démographique de la commune et des territoires alentours.

La Commune d'Arc Sur Tille dispose de services de proximité diversifiés nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants, mais également des futurs habitants. Cette offre participe également, tout en maintenant les habitants sur place, à limiter les déplacements domiciles - commerces. De plus, le maintien des activités sur place (accrue par l'accueil d'une population nouvelle) permet à la commune de garder son dynamisme.

Concernant le réseau viaire de la Commune, il existe un ensemble de voies piétonnes et cyclables, lesquelles permettent de relier les différents quartiers d'habitation et notamment de rejoindre les lieux de vie et les principaux services. Ces liaisons sont importantes pour les mobilités infra communales liées aux services et aux loisirs.

### Les orientations

**Orientation 7.1** S'appuyer sur la situation privilégiée au carrefour des axes de desserte majeurs de l'Est Dijonnais qui rendent Arc sur Tille attractif non seulement pour la population mais aussi en terme économique et de loisirs.

Cette accessibilité et ces infrastructures confirment la situation de pôle de proximité d'Arc sur Tille et sa vocation à se développer.

**Orientation 7.2** Favoriser le développement économique de la Commune afin de limiter la fuite des actifs vers l'Agglomération Dijonnaise, et en particulier la sphère des emplois présentsiels.

**Orientation 7.3** La RD 70 sera le moteur principal de ce développement non seulement puisqu'elle accueille déjà à ses abords la majorité des commerces et services mais aussi en ce qu'elle permettra la création d'une nouvelle zone économique le long de celle-ci à l'entrée Est de la Commune, lui offrant l'accessibilité et la vitrine nécessaire à la viabilité d'un tel projet.

**Orientation 7.4** Poursuivre les aménagements qui permettent des déplacements sécurisés à pied ou à vélo sur la commune.

**Orientation 7.5** Privilégier les liaisons inter-quartiers dans les zones d'urbanisation future et en particulier les liaisons piétonnes.

**Orientation 7.6** Prendre en compte l'impact de l'urbanisation future sur les cheminements agricoles.

Confère l'orientation 9 s'agissant du développement de la zone artisanale le long de la voie communale de Genlis

Le développement des futures zones d'habitat situées à l'Est vers le Clos Mangey, au Sud du bourg et à l'Ouest vers la rue du Moulin Lajus, vont accroître le trafic des véhicules au sein des rues du village. Même si c'est un phénomène naturel et inéluctable lié à la croissance progressive d'Arc-sur-Tille, cette hausse de trafic est à prendre en compte, en particulier sur les mouvements Est-Ouest au sein du bourg c'est-à-dire sur les rues de la Mairie et la rue de l'Aige au Carabin qui constituent aussi des cheminements agricoles encore assez empruntés par les exploitants locaux.

Les aménagements de voirie futurs devront donc prendre en compte ces besoins de déplacements générés entre Est et Ouest du bourg.

Le PLU s'assure du maintien de cheminements agricoles permettant de réaliser le transit sur cette direction, comme par exemple celui reliant la voie communale de Bressey et la rue de la Cras (entre les lieudits du Meix de la Cras et du Prè Pegeot).

De même, la création d'une zone d'activités économiques à l'entrée Est de la Commune pourrait augmenter le trafic véhicules sur la rue du Dos d'Âne. Pour limiter ce phénomène en raison du calibre insuffisamment de cette rue, les OAP prévoient une accessibilité principale unique sur la RD 70. L'accès sur la rue du Dos d'Âne ne sera qu'une accessibilité de service et de secours pour faciliter les circuits des services publics comme l'enlèvement des ordures ménagères ou l'accès des véhicules de secours en cas d'accident qui obstruerait l'accès principal sur la RD 70.

Le PLU ne reprend pas l'idée d'un contournement d'Arc-sur-Tille par le sud ou par le nord du bourg, car ce type de projet apparaît trop dispendieux eu égard du contexte économique actuel. La Municipalité préfère

organiser la pérennité et le développement économique d'Arc-sur-Tille en s'appuyant sur les atouts de la RD 70 existante, tout en prenant certaines mesures contre les nuisances telles que des mesures d'isolation acoustique ou des aménagements de voirie. Un contournement signerait également la mort d'une bonne partie du petit commerce d'Arc-sur-Tille, sans parler de la consommation foncière très importante qui serait générée, en parfaite contradiction avec les lois Grenelle et ALUR.

L'objectif 7.5 trouve une traduction juridique forte dans les choix de zonage et d'OAP car le choix des zones AU d'habitat a été influencé par la capacité à créer des liaisons inter quartiers. Dans la mesure où toutes les zones AU1 et AU2 de l'ancien PLU n'ont pas pu être retenues au regard de l'objectif de modération de consommation foncière, il a fallu choisir notamment entre la zone AU des Meix de La Cras et celle des Meix du Moulin. Ces deux zones présentaient certaines caractéristiques similaires mais la zone des Meix de la Cras a été privilégiée temporellement sur ce PLU notamment car elle apporte une plus-value en termes de bouclage d'un schéma de circulation entre deux rues principales que sont la rue de la Cras et la rue de Bressey. Elle permet de créer une liaison est-ouest qui fait défaut actuellement en raison l'étroitesse de la rue de l'Aige au Carabin sur un tronçon.

La zone des Meix du Moulin Lajus elle aussi offre certaines perspectives intéressantes de schéma de circulation qui seront pertinentes à terme, mais a priori dans une temporalité différente en raison de la différence de hiérarchisation des voies concernées : rue du Paulet : petite impasse interne de lotissement et chemin de la Charmière (chemin qui ne dessert qu'une construction agricole et qui ne devrait pas se développer même à long terme sur son flanc ouest en raison du risque d'inondabilité. La zone des Meix du Moulin Lajus accueille également pour le moment plusieurs bâtiments agricoles en activité ainsi que des cultures maraichères rares sur Arc Sur Tille, ce qui a contribué à la décision de son maintien en zone agricole pour le moment, tout en prenant le soin de préserver la faisabilité du schéma de circulation futur évoqué ci-avant.

## Équipements

### L'état des lieux

La Commune dispose de deux groupes scolaires : l'école maternelle de 4 classes et l'école élémentaire de 8 classes. D'une manière générale, on remarque que les effectifs scolaires ont baissé à Arc-sur-Tille depuis 2007-2008. Sans renouvellement de la population, les effectifs scolaires sont voués à diminuer, mais le statut du pôle de proximité de la Commune et le PLU devraient pouvoir contribuer à maintenir un certain dynamisme démographique.

La commune est dotée d'un certain nombre d'équipements, représentant autant d'atouts améliorant le cadre de vie global de la commune, et limitant les déplacements intercommunaux (Salle des sports Jean Picard, Terrain de Tennis, Terrain de foot, stade Marcel PIOT, etc.). La Commune dispose également d'une vie associative riche : près de 50 associations trouvent leur siège à Arc-sur-tille.

La Communauté de Communes est en réflexion sur une possible mutualisation de certains équipements sportifs entre communes mais les études ne sont pas encore abouties.

La plupart des équipements socio-culturels sont regroupés dans un même lieu que l'on peut qualifier de cœur social de la commune. Ce regroupement appelle naturellement à se renforcer puisque la proximité des équipements liés notamment à la jeunesse et à l'enfance est favorable en termes de mutualisation et d'organisation. Il est donc important de préserver des possibilités foncières d'extension aux abords des équipements existants pour leur permettre d'évoluer au besoin, en particulier pour l'école, ce que prend en compte le PLU.

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 est interconnecté avec le réseau du Syndicat de Magny-Saint-Médard, avec possibilité d'importation et de vente d'eau potable, le second connaissant des difficultés non pas quantitatives mais qualitatives et doit procéder à des dilutions pour réduire le taux de nitrates. La vente d'eau au Syndicat de Magny Saint Médard est effective depuis mai 2017 à raison de 200 m3 par jour.

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. Le problème d'étanchéité du réseau et des eaux claires parasites qui provoquent la surcharge hydraulique de la station est traité par un programme pluriannuel de travaux qui a permis le changement du réseau d'eaux usées de la rue de la Cras récemment ainsi que celui de la rue de la Mairie en 2015.

La gestion des eaux pluviales est assurée en régie sur la Commune. L'ensemble du réseau est séparatif. Les eaux pluviales des voiries sont acheminées vers des bassins de rétention avant infiltration ou rejet dans les cours d'eau. C'est le cas pour les quartiers d'habitat récent. Pour l'urbanisation plus ancienne et pour la ZAE économique des Renardières, les eaux pluviales sont directement rejetées dans le milieu par puits perdus ou rejetés dans la Tille ou le Gourmerault via des débourbeurs.

### **Les orientations**

La capacité des équipements publics a été prise en compte dans les projections de développement permises par le PLU. Le constat est ici que les effectifs scolaires sont en légère baisse et doivent être pérennisés, que le système de gestion des eaux usées va être renforcé et sera à même de répondre à une croissance démographique des communes non seulement du syndicat, mais aussi des communes avoisinantes, à l'image de Bresse-sur-Tille qui déverse ses eaux usées à la step du SIAEA dans le cadre d'une convention de rejet signée avec le Grand Dijon. 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 outre, le bon niveau d'équipements périscolaires, culturels et sportif mérite d'être optimisé.

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.

En, l'espèce le phasage des zones d'habitat retenues au présent PLU devrait être assurée de la manière suivante :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la présence de zones à urbaniser nécessitant des opérations d'aménagement d'ensemble.

- Un possible immobilisme foncier sur la petite zone du Moulin Lajus qui est en effet déjà constructible depuis très longtemps, sachant qu'eu égard à sa petite taille, elle n'est dans tous les cas pas susceptible à elle seule de bouleverser l'équilibre démographique de la commune lorsqu'elle s'urbanisera.
- Une initiative foncière potentielle sur la zone de la Corvée du Mangey qui a déjà fait l'objet de plusieurs tranches d'ouverture à l'urbanisation ces dernières années et qui présente un foncier très favorable puisque composé d'une seule parcelle.
- Un foncier très complexe sur la zone des Meix de la Cras laisse supposer un temps d'organisation plus long pour la mise en œuvre d'un remembrement en vue de l'aménagement de cette zone.

Arc sur Tille présente un fort linéaire de voirie à entretenir même si l'urbanisation est assez regroupée. Pour des raisons de gestion des coûts et de facilité de circulations inter quartiers, il est important d'optimiser les viabilités lors de l'urbanisation future, par les choix de localisation des zones notamment. Il s'agit d'étoffer la tâche urbaine et de permettre de raccrocher aisément l'urbanisation future aux axes et réseaux existants, tout en favorisant les bouclages.

Enfin, Arc Sur Tille est traversée dans sa partie Est par deux canalisations de transport de matières dangereuses que sont l'Oléoduc de défense commune Fos-Langres et la canalisation de transport de Gaz Voisines - Etrez. Ces infrastructures entraînent des zones de danger et de maîtrise de l'urbanisation à respecter, ce qui influencera nécessairement la distribution spatiale du bourg d'Arc sur Tille à terme.

Arc Sur Tille est concernée par le projet de doublement de l'actuelle canalisation de gaz par la création d'une nouvelle canalisation de transport de gaz naturel « Artère du Val-de-Saône » reliant entre eux trois des principaux carrefours du réseau de transport de gaz naturel en France.

Concernant la base de loisirs publique intercommunale, confère le thème ci-après.

Ainsi les orientations précédemment expliquées sont libellées comme suite au PADD :

#### **Orientation n°8 :**

**8.1** Optimiser le bon niveau d'équipements et services à la population qui caractérise Arc sur Tille comme un pôle de proximité et contribue à son attractivité.

**8.2** Prendre en compte la capacité des équipements publics communaux et intercommunaux dans la fixation du seuil démographique plafond : le diagnostic permet de s'assurer que les équipements existants ou projetés sont capables d'assurer une croissance de la population d'Arc sur Tille. Rester dans des proportions de croissance raisonnables comme prévues dans l'orientation n°1.

**8.3** Échelonner la construction de nouveaux logements pour ne pas risquer de saturer les équipements publics.

**8.4** Optimiser les viabilités lors de l'urbanisation future.

**8.5** Prendre en compte les risques technologiques dans le développement spatial de l'urbanisation.

## 6) Économie, commerce et loisirs

### L'état des lieux

Le bilan que l'on peut tirer sur le tissu économique local et les perspectives de développement est multiple :

Tout d'abord Arc Sur Tille bénéficie d'un vrai dynamisme économique en proposant 506 emplois sur place (recensement INSEE 2013), bien que ce chiffre soit en baisse depuis 2008. Toutefois, elle n'est pas la seule puisque deux des trois autres communes de la Communauté de Communes ne sont pas en reste : Couternon propose sur la même période 274 emplois et Varois et Chaignot 272 emplois.

Avec une baisse marquée des emplois dans le secteur primaire, la commune s'oriente vers une économie présentielle dominée par les commerces. La commune d'Arc-Sur-Tille offre un grand nombre de commerces et services de proximité, accueille des artisans, une zone artisanale et une base nautique. Arc-Sur-Tille est un bassin d'emploi local, les commerces et services de proximité permettent de satisfaire aux premiers besoins des habitants et des communes voisines.

Cette offre participe également, tout en maintenant les habitants sur place, à limiter les déplacements domiciles - commerces. De plus, le maintien des activités sur place (accru par l'accueil d'une population nouvelle) permet à la commune de garder son dynamisme.

Il semble nécessaire de permettre un certain développement de la zone d'activités artisanale des Renardières sur la voie communale n°1 de Genlis, car il ne reste que peu d'offre de foncier économique libre de ce type dans un rayon d'une petite dizaine de kilomètres autour d'Arc sur Tille. Bien qu'il existe plusieurs zones économiques autour d'Arc sur Tille, il ne reste dans celles-ci que quelques opportunités, principalement à Arceau et Couternon.

La moyenne surface alimentaire d'Arc-sur-Tille, un des principaux employeurs du territoire, est un réel moteur économique à pérenniser et à développer, bien que son implantation se heurte à un foncier limité au sein du tissu bâti actuel. Une délocalisation à l'entrée ouest de la commune a été envisagée mais non retenue suite au classement des emprises en zone rouge du projet de PPRNI. A court et moyen terme, la moyenne surface alimentaire projette son développement sur place.

La base nautique de loisirs de la Communauté de Communes Norge et Tille ainsi que le stade nautique constituent le moteur touristique de la Commune car la base de loisirs attire des usagers de toute l'aire Dijonnaise et au-delà (environ 54 000 usagers par an), tandis que le stade nautique dispose d'un écho national en particulier par l'accueil de compétitions sportives de ski nautique.

La pérennité et le développement de ces installations doivent être assurés dans le PLU car elles contribuent au dynamisme touristique, de loisirs et économique de la Commune et de la Communauté de Communes.

La situation de l'emploi est favorable à Arc-sur-Tille comme il est vu dans la première partie du diagnostic au titre 3.2 « L'activité économique de la Commune ».

Il convient de l'appuyer et de renforcer celle-ci pour dynamiser le territoire conformément à l'armature urbaine prévue par le SCOT. Arc-Sur-Tille, en tant que pôle de proximité, doit pouvoir accueillir de nouvelles activités économiques dont commerciales, en s'appuyant sur le potentiel et l'accessibilité de la RD n°70 et en complémentarité avec l'offre existante au sein de la Communauté de Communes.

L'entrée Ouest de la zone bâtie étant soumise au risque d'inondation, ce développement sera situé à l'entrée Est du bourg le long de la RD n°70, immédiatement après la Tille.

En ce qui concerne le développement industriel et tertiaire, celui-ci trouvera plus logiquement sa place sur le Parc d'activité de l'Est dijonnais à Saint Apollinaire à 8 km d'Arc-Sur-Tille par la Route de l'Arc. Toutefois, le développement des activités industrielles déjà présentes ou en appui de celles existantes notamment sur la ZAE des Renardières, doit être rendu possible dans le PLU.

Ainsi le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à vocation économique de deux zones :

- La zone AUE dite « De la Corvée du dos d'Âne » de 4,5 hectares, située au Nord du territoire à l'entrée Est du bourg, le long de la RD70.
- Une extension de 4,8 hectares de la zone d'activités économiques des Renardières située au Sud du territoire.

En ce qui concerne le secteur primaire (agriculture), même si la part d'emplois qu'il représente diminue, il n'en reste pas moins que la Commune reste très rurale en accueillant treize exploitants agricoles qui ont leur siège sur la Commune ou y exploitent des terres de manière significative. L'empreinte agricole y est très marquée comme il est traité dans l'orientation n°4 en page 10 du PADD.

Enfin, il convient de mentionner l'existence d'une activité de commerce et réparation d'automobiles et de motocycles (société MVI) à l'écart du bourg sur la route d'Orgeux qui, du fait de son statut d'installation classée et de sa localisation sensible visuellement, nécessitera une prise en compte particulière dans le PLU.

### **Les orientations**

Tout d'abord le PADD prévoit, dès son orientation générale initiale, un objectif volontariste en matière économique : « *Impulser le dynamisme économique du territoire en ayant à l'esprit que le contexte d'établissement du PLU est celui d'une crise économique majeure. Le statut de pôle de proximité est pour cela un atout majeur à savoir mettre en œuvre en concertation avec les autres communes de l'intercommunalité.* »

Cette volonté politique se décline sous plusieurs orientations :

#### **Orientation n°9 :**

**9.1** Maintenir, promouvoir et encourager les activités présentes sur la Commune, ce qui passera notamment par l'extension de la zone d'activités économiques des Renardières sur la voie communale n°1 de Genlis.

Cette orientation se traduit concrètement par une extension de la zone économique en zone AUE de 4,8 ha au nord de la zone économique actuelle, laquelle est classée en zone UE. Les zones à vocation principale UA, UB, et AU autorisent une mixité fonctionnelle (activités économiques et équipements...) du moment qu'il y a une compatibilité avec la proximité avec l'habitat en terme de nuisances, et les zones économiques du centre commercial comme de l'entreprise poids lourds en bordure de l'A31 sont conservées mais pas étendues.

**9.2** Favoriser l'accueil résidentiel de la population active qui travaille à Arc-Sur-Tille mais habite dans une autre commune.

Cette orientation se traduit concrètement par la proposition de zones de développement de l'habitat dénommées AU et une réglementation des zones urbaines qui permet une optimisation du foncier bâti existant en vue de la création d'environ 350 logements maximum d'ici 15 ans.

**9.3** Assurer la pérennité et un certain développement de la base de loisirs intercommunale et du stade nautique, en cohérence avec le projet de PPRNI.

Cette orientation se traduit concrètement par la création de trois petits secteurs constructibles de loisirs NI englobant les bâtiments de la base de loisirs et du stade nautique. De plus le règlement de la zone N accepte « *Les constructions, ouvrages, installations techniques, aménagements, dépôts ou travaux divers des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont ceux liés à l'activité autoroutière, compatibles avec la protection des terres naturelles* ».

**9.4** Développer et diversifier les activités économiques pour répondre aux nouveaux besoins engendrés par l'accroissement et la diversification de la population, en traduction cohérente de l'armature commerciale du SCOT du Dijonnais, attribuant à Arc-Sur-Tille le statut de pôle de proximité. Cela passera notamment par la création d'une nouvelle zone économique à l'entrée Est du bourg le long de la RD n°70, dans le respect de la limite de 10 ha prévus par le SCOT, extension de la zone artisanale des Renardières incluse.

Comme annoncé par le PADD, cette orientation se traduit par la création d'une nouvelle zone d'activités économiques le long de la RD 70 à l'Est de la Tille, d'une surface de 5,4 ha. Cette localisation est la seule envisageable au regard des contraintes naturelles et des nécessités d'accessibilité et de vitrine commerciale induites pour ce type de zone, comme il est vu en page 224.

**9.5** Prendre en compte l'existence d'une activité économique route d'Orgeux et accompagner son évolution possible en terme d'insertion paysagère.

Cette orientation se traduit par le maintien de la zone économique existante sur cette entreprise liée à la réparation de poids lourds. Toutefois, la déchetterie est sortie de l'emprise de la zone économique car cette dernière se suffit du règlement de la zone naturelle en tant qu'équipement public. De plus, le règlement de la zone UE prévoit dans son article EU8 des dispositions particulières visant à améliorer l'insertion visuelle de ce site : « *En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte ne soit pas tournée vers la RD70, afin de ne pas exposer les matériels et stockage à la vue de l'utilisateur de la RD70. De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc.* ».

## 7) Les communications numériques

### L'état des lieux

S'agissant des télécommunications, la commune dispose d'une bonne couverture par les principaux opérateurs de téléphonie mobile et d'accès à internet en ADSL, notamment par la technologie VDSL 2.

Arc-sur-Tille est raccordée à la fibre optique DIJON-BESANCON et le nœud de raccordement se trouve dans le bourg. Les quatre principaux opérateurs nationaux sont présents et le débit est suffisant.

A ce jour et selon le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires, la commune d'Arc Sur Tille serait traitée par la solution dite de la fibre optique à la maison et au bureau en phase 3 du SDANT, c'est-à-dire entre 2020 et 2025.

### L'orientation

Le PADD prévoit ainsi dans son orientation n°10 que :

#### **Orientation n°10**

Le PLU devra permettre le développement des communications numériques sur lequel il compte par ailleurs, notamment pour conforter les choix volontaristes de développement économique.

La protection des paysages et le principe de précaution seront tout de même pris en compte lors de la mise en œuvre de ce développement.

La traduction de cette orientation se trouve dans le règlement des zones du PLU qui ne contient pas de restrictions s'opposant à d'éventuels projets ou travaux liés à l'amélioration de la couverture en réseaux de communication. Il prévoit notamment une souplesse dans les règlements des zones agricoles et naturelles les

plus vastes quant à l'obligation d'enfouissement des réseaux secs et leurs branchements en cas de difficulté technique majeure, afin de ne pas nuire au développement des communications numériques.

## B) JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a modifié la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables définie par la loi SRU de 2000, 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. La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 dite loi Grenelle II, a renforcé les orientations d'aménagement en les transformant en « OAP » : orientations d'aménagement et de programmation et les a rendues obligatoires pour les zones AU.

Ainsi, selon l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme tel que modifié par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 :

*« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*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 ».*

L'article L.151-7 du même Code indique également :

*« I. - 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.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales ».*

\*\*\*\*\*

Certains secteurs font l'objet d'OAP. Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec ces dernières et leurs documents graphiques (article L.152-1 du Code de l'urbanisme). Le PLU ne prévoit pas d'OAP transversales.

Six secteurs font l'objet d'OAP :

- La zone AU dite « Moulin Lajus »,
- La zone AU dite « La Corvée du Mangey »,

- La zone AU dite « Les Meix de la Cras »,
- La zone AUE dite « Des Renardières »,
- La zone AUE dite « De la Corvée du Dos d'Âne »,
- Le secteur dit « RD70 » en zone UB.

Ces six secteurs sont repérés au document graphique de zonage par un tramé particulier.

Les OAP des zones de développement futur AU et AUE participent à préserver la qualité de l'espace futur public, lequel doit être réalisé dans les règles de l'art, afin d'être intégré à terme dans le domaine public communal ou intercommunal. C'est la raison pour laquelle, à Arc-sur-Tille, les OAP comprennent un volet de prescriptions communes à l'ensemble des secteurs soumis à OAP 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.

Pour ces zones d'habitat AU, les OAP indiquent les grands principes d'accessibilité et de desserte ainsi que la programmation en termes de densité et de typologie de logements. Selon les secteurs, elles comprennent également des aménagements paysagers et mesures d'insertion urbaine ainsi qu'un échéancier prévisionnel des constructions.

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, qui a seulement portée d'exemple et non portée juridique. D'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.

Les règles édictées par le SCoT du Dijonnais y sont traduites : la densité brute minimale de 25 logements par hectare est respectée et traduite dans les OAP comme une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare, ni plus, ni moins, la Commune ne souhaitant pas autoriser une densité supérieure qui ne s'intégrerait pas à la forme urbaine actuelle d'Arc-sur-Tille. La Commune n'a pas souhaité également « ventiler » cette densité c'est-à-dire la moduler en fonction des différentes zones. Cela aurait conduit à prévoir une densité supérieure à 25 logements par hectare dans certaines, ce qui ne semble pas opportun dans le cadre semi-rural d'Arc-sur-Tille qui n'est pas habituée, ni factuellement, ni psychologiquement, à ce niveau de compacité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Arc-sur-Tille se veulent être un document pédagogique. Aussi, les OAP sont explicites sur leurs motivations afin de s'assurer de leur compréhension par le lecteur.

Les développements suivants s'attachent à justifier les choix retenus au sein des OAP. Parfois, les explications contenues dans les OAP elles-mêmes sont suffisamment explicites et seront simplement reprises dans le présent titre et parfois, elles seront complétées.

## 1) La zone AU dite « Moulin Lajus »

### **Vocation de la zone :**

La zone AU du Moulin Lajus est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de 0,82 hectare située au centre du bâti existant, entre la Rue du Moulin et la Rue du Vieux Sentier. Sa vocation principale est l'habitat pavillonnaire sous toutes ses formes avec possibilité d'habitat intermédiaire.

### **Programmation :**

Comme évoqué précédemment, les Orientations d'Aménagement et de Programmation respectent la densité minimale de 25 logements à l'hectare imposée par le SCoT du Dijonnais. Cette application mathématique de la densité sur le 0,82 hectare de la zone AU du Moulin Lajus donne une programmation de l'ordre d'une vingtaine de logements, que les auteurs du PLU n'entendent pas dépasser.

La programmation de la zone AU respecte également le minimum du SCoT d'au moins 20% de logements aidés pour les communes de niveau 3, ce qui représente au moins 4 logements, mais n'interdit pas qu'il puisse y en avoir davantage.

Pour mémoire, à travers les différentes OAP, le PLU vise à garantir la réalisation d'au moins 70 logements aidés (350 x 20%).

L'aménagement est prévu en une seule opération d'aménagement d'ensemble concernant l'intégralité de la zone AU, avec possibilité toutefois de ne pas inclure une partie de terrain ayant vocation à être rattachée à une propriété bâtie riveraine. En effet, en raison de sa petite taille et de son caractère engoncé dans un tissu bâti assez dense, cette obligation d'opération unique a pour objectif de garantir un schéma de circulation véhicule et piétonnier conformément à l'orientation 5.4 du PADD, ainsi que d'éviter que de nouvelles constructions ne viennent obstruer l'accessibilité des constructions futures et ne laissent des espaces non urbanisables en dents creuses.

Conformément à l'orientation 2.2 du PADD qui prône la diversification de l'offre de logements, il est prévu que l'opération devra garantir une certaine diversification des typologies d'habitat.

### **Accessibilité et desserte véhicules et piétonnes de la zone AU :**

Les orientations relatives à l'accessibilité de la zone traduisent l'objectif de création de voies de cheminements doux du PADD (objectif 5.4) en prévoyant plusieurs liaisons piétonnes :

1. Une desserte de la zone par deux accès mixtes (véhicules et piétons) : un sur la Rue du Vieux Moulin et l'autre sur la Rue du Sentier, tels que figurant au plan joint.
2. Un cheminement piétonnier prévu à travers l'opération en appui de la voie véhicules et rejoignant le sentier n°35 sis au Sud. Cela permet notamment de rejoindre rapidement la Rue du Moulin Lajus.

Aucun accès charretier ne sera autorisé sur le sentier dit du Moulin afin de préserver sa vocation uniquement piétonne sécurisée.

**Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :**

Pour finir, conformément à l'orientation 8.2 qui préconise la prise en compte des capacités des équipements publics dans l'accueil d'une nouvelle population, il est prévu au sein des OAP que 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.

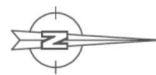
**Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU du Moulin Lajus**  
Mars 2017



**Plan local d'urbanisme d'Arc sur Tille**

**Légende**

■ Limite de l'OAP (0.82 ha)



**Programmation**

- Densité de 25 Logements par hectare = une vingtaine de logements
- Logements aidés : Au moins 20% du nombre de logements.

Cette programmation respecte les prescriptions minimales du SCOT du Dijonnais.

**Echéancier prévisionnel de réalisation :**

Une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone (possibilité d'exclure des parties destinées à être rattachées à des propriétés bâties riveraines).

**Accessibilité et desserte :**

- ➔ Obligation de liaisons véhiculaires. Sens uniques éventuels possibles à définir en phase d'étude opérationnelle.
- ➔ Obligation de liaisons piétonnes.
- ⚡ Interdiction d'accès charretiers

Echelle : 1/ 1500



## 2) La zone AU dite « La Corvée du Mangey »

### **Vocation de la zone :**

La zone AU de la Corvée du Mangey est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de 4,3 hectares située au sein du bâti existant (lotissements au Nord et au Sud) entre la Tille et la Rue de Genlis. La rue de Genlis est un axe de transit principal de la Commune. La vocation principale de cette zone est l'habitat : pavillonnaire sous toutes ses formes, intermédiaire et/ou collectif.

L'aménagement de cette zone a pour objet de permettre l'ouverture du quartier sur la Rue de Genlis pour y donner de la vie et casser sa linéarité via l'aménagement d'une percée, permettant également la valorisation des abords de la Tille avec la création de chemins piétons et une implantation du bâti et des clôtures valorisant cet élément de paysage.

La frange Est de la zone AU, composée des abords immédiats de la Tille est comprise en zone rouge du PPRNI de la Commune d'Arc sur Tille approuvé le 3 aout 2015. L'application du parti d'urbanisme des Orientations d'Aménagement et de Programmation, se fera dans le respect du PPRNI. En cas de conflit des réglementations, ce sont les orientations des OAP qui pourront être adaptées pour ne pas nuire à la faisabilité du projet en respect du PPRNI.

### **Programmation :**

Comme évoqué précédemment, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare, dans le respect du SCoT du Dijonnais mais sans aller au-delà. Cette application mathématique de la densité sur les 4,3 hectares de la zone AU de La Corvée du Mangey donne une programmation de l'ordre d'une bonne centaine de logements (108 exactement).

La programmation imposée par l'OAP respecte également :

- Le minimum du SCoT d'au moins 20% de logements aidés pour les communes de niveau 3, ce qui représente pour cette zone au moins 22 logements aidés (sur les 70 logements aidés totaux garantis au PLU).
- Le minimum de 20% de logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi SRU, pour les opérations de plus de 30 logements, ce qui est en adéquation avec l'orientation 2.2 du PADD visant à favoriser une certaine proportion de logements locatifs et respecte le minimum libellé comme tel du SCoT du Dijonnais.

À l'échelle de la zone AU de La Corvée du Mangey, cela représente au moins 22 logements. Notons que ces logements locatifs sociaux sont aussi des logements dits « aidés » et viendront donc en déduction de l'obligation relative à ces deniers.

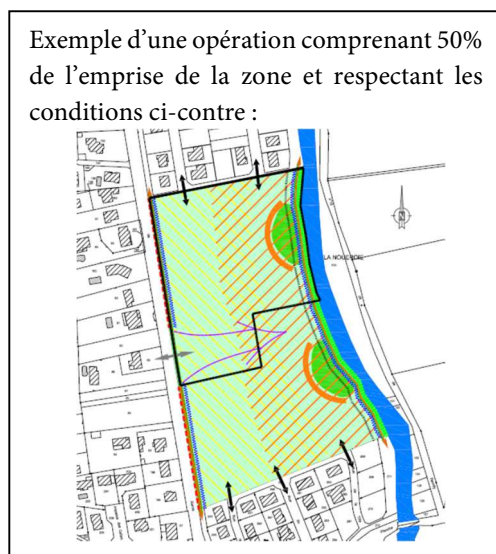
Afin de garantir la réalisation du schéma d'aménagement choisi (en termes de rationalité technique et financière assurée à partir d'une certaine taille d'opération), il est prévu que les constructions et installations ne seront admises en zone AU que si elles s'intègrent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dont la première opération devra inclure obligatoirement :

- La création de l'accès principal depuis la rue de Genlis,

- Le raccordement à un des quartiers existants au Sud ou au Nord,
- La réalisation d'au moins un des deux sites d'implantations des bâtiments collectifs.

Les objectifs étant de permettre, lors de cette première opération, la création d'un flux de circulation entre la Rue de Genlis et une des opérations attenantes, avec notamment une mise en valeur de l'entrée d'opération permettant de lui apporter un certain cachet. Ces dispositions permettent notamment une meilleure gestion de la densité au sein de l'ensemble de la zone et répondent à l'orientation n°3 du PADD dans laquelle sont consacrés les principes d'aménagement selon lesquels l'urbanisation nouvelle doit s'inscrire au sein de la cohérence de la morphologie urbaine et doit permettre la création d'un schéma de circulation cohérent.

À 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 de l'ensemble des réseaux et d'assurer une juste répartition des logements sociaux à réaliser dans la zone, et ce afin d'éviter qu'ils ne soient concentrés sur une même partie de la zone.



Le parti d'aménagement évitera leur concentration en un même endroit de la zone AU. Cet habitat ne devra pas uniquement porter sur de l'habitat collectif. En cas de réalisation de plusieurs opérations d'aménagement, le respect de ce minima de 20% s'appréciera à l'échelle du nombre de logements créé par chaque opération. Si une précédente opération menée sur cette zone AU produit plus de logements locatifs de ce type que le minima de 20%, le surplus pourra venir en déduction d'une opération suivante.

Conformément à l'orientation 2.2 du PADD qui prône la diversification de l'offre de logements, il est prévu que l'opération devra comporter au moins 30% du nombre de logements créés réalisés sous la forme d'habitat collectifs, intermédiaires ou pavillonnaires groupés, dont le tiers de logement de type T2 ou T1. Sur ce volet également, en cas de réalisation de plusieurs opérations d'aménagement, le respect de ces minima s'appréciera à l'échelle de chaque opération d'aménagement, avec possibilité de déduire les dépassements d'objectifs éventuellement assurés par une opération précédente sur cette même zone AU de la Corvée du Mangey.

### **Desserte véhicule et piétonne de la zone AU :**

En réponse à l'orientation 5.4 du PADD, visant à contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment par la création de liaisons inter-quartiers cohérentes et par la recherche d'un rapprochement des zones d'urbanisation future des principaux lieux de vie de la commune, l'accès véhicule de la zone se fera via la création de voies de desserte internes reliées :

- À la rue de Genlis par la création d'une entrée principale qualitative et sécurisée qui doit permettre une meilleure lisibilité du schéma de circulation et notamment de relier l'opération au reste du village en diffusant la circulation nouvelle.
- Aux espaces en attente existants sur les opérations d'habitat du Nord et du Sud avec l'aménagement d'accès secondaires. Pour des raisons d'optimisation des viabilités, le parti d'aménagement n'impose

pas le raccordement à tous les espaces de voirie en attente existants, mais prévoit à minima la création d'une continuité véhiculaire entre le Nord et le Sud de l'opération facilitant une meilleure diffusion de la circulation sans pour autant tomber dans la surenchère de viabilisation qui entraînerait une augmentation des surfaces imperméabilisées.

Les voies de desserte internes seront hiérarchisées et devront garantir une desserte suffisamment calibrée de l'opération. Elles seront constituées d'une voie primaire reliée à la Rue de Genlis (sans impasse définitive), sur laquelle seront raccordées plusieurs voies secondaires permettant le raccordement aux espaces en attente existants.

De plus, les orientations relatives à l'accessibilité de la zone traduisent l'objectif de création de voies de cheminements doux du PADD (objectifs 5.4 et 7.5) en prévoyant :

1. La réalisation de cheminements doux à travers l'opération.
2. La création de deux chemins piétonniers sécurisés sur les façades Est et Ouest de l'opération : Sur la façade Est de l'opération, le long du mur d'enceinte à préserver. Sur la façade Ouest de l'opération, aux abords de la ripisylve de la Tille qui sera conservée sur une profondeur d'au moins 4m.



*Exemple d'une promenade piétonne le long d'un cours d'eau (Côte d'Or)*

3. Le raccordement de ces deux chemins piétons aux cheminements piétonniers existants et à créer au sein de l'opération.



Illustration du chemin piéton existant sur le lotissement nord – A raccorder à la future opération



Arc sur Tille, amorce du cheminement existant le long de la Tille à poursuivre, avec vue sur l'église en fond  
Vue depuis la rue de la Planche.



Vue sur le cheminement existant le long de la Tille à poursuivre depuis le récent lotissement nord du Clos Mangey.

### **Insertion urbaine et implantation des constructions :**

L'opération prévoit un épannelage progressif des constructions contribuant à leur intégration. Ainsi, les logements pavillonnaires individuels isolés ou jumelés seront localisés au plus près de la Rue de Genlis, les logements intermédiaires ou l'habitat pavillonnaire groupé se localiseront plus au centre de l'opération, pour laisser les bâtiments de collectif, plus hauts, aux abords de la Tille.

Cette configuration permettrait notamment de dégager un maximum d'espaces verts à proximité de la Tille, en ouvrant le terrain sur l'eau et sa ripisylve afin de pouvoir bénéficier de l'agrément de cette rivière et valoriser l'opération future. Cette ouverture permettra également de dégager les chemins piétonniers à créer le long de la ripisylve et d'éviter qu'ils soient trop encaissés (sécurité, agrément, entretien).

Pour des raisons de salubrité et de sécurité des piétons, il est imposé un principe d'ouverture visuelle des clôtures à créer le long des deux chemins piétonniers sur les façades Est et Ouest. Ainsi, les clôtures donnant sur ces cheminements piétonniers devront respecter certaines prescriptions et devront être installées de façon à créer et maintenir une ouverture visuelle pour les usagers :

- elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,20 m, doublés ou non d'une haie d'essence locale non opacifiante, le tout ne devant pas dépasser 1.50 m de hauteur. Certains tronçons limités de murs pleins maçonnés seront acceptés le long du linéaire de clôture donnant sur le cheminement piétonnier afin de structurer ce dernier en l'appuyant d'un élément visuel plus marquant, par exemple au niveau des angles ou ponctuellement vers le milieu de façade du lot.
- Les murs de soutènement, lorsqu'ils sont prévus, seront limités à 0.5 m, leur hauteur venant en déduction de la hauteur totale des clôtures imposées ci avant.



*Exemple de clôture en grille pouvant idéalement s'implanter en limite de cheminement piétonnier : grille peu haute, marquée d'un ou plusieurs éléments maçonnés ponctuels pour marquer un angle du lot ou ponctuer le linéaire de clôture si celui-ci est important.*

Pour des raisons de sécurité et d'ouverture visuelle, un recul des constructions est imposé par rapport à la ripisylve. Cette marge sera d'au moins 10m par rapport à la bordure Ouest de la bande enherbée du chemin piétonnier qui bordera lui-même la ripisylve de la Tille. Cette marge de recul devra être traitée en espaces verts qualitatifs. Elle pourra être réduite à seulement 8 m pour faciliter l'insertion de constructions sur la moitié Nord de la zone, en raison de la présence d'une canalisation d'eau usées qui traverse le clos Mangey du Nord au Sud, mais dans le respect du PPRNI .

En effet, la zone AU de la Corvée au Mangey est impactée par la traversée d'une canalisation d'eaux usées dont il devra être tenu compte lors de l'aménagement de la zone et de la définition du parti d'aménagement retenu.

Les bâtiments collectifs devront respecter dans l'esprit, l'hypothèse d'implantation figurant à l'esquisse jointe et présenter une façade plus ou moins incurvée afin de créer un certain dynamisme avec la Tille et rompre avec les axes rectilignes de voirie. Cette exigence d'implantation permettra de mettre en valeur la ripisylve via la création d'espaces verts attenants (conformément à l'orientation 5.1 du PADD visant à mettre en valeur le patrimoine naturel) mais il sera accepté des variantes pour tenir compte en certains endroits de la relative proximité entre le bord de la Tille et une canalisation publique d'eaux usées existante.

### **Traitement paysager et qualitatif :**

En adéquation avec les orientations 5.1, 6 et 7 du PADD, visant respectivement à contribuer à la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti, à permettre la mise en place de mesures de préservation du patrimoine bâti et à favoriser la sécurisation des déplacements, la ripisylve de la Tille sera à préserver sur une profondeur de 4m minimum. Néanmoins, si par endroit la ripisylve est plus large, il n'est pas interdit de la conserver.

Il est rappelé l'existence aux abords de la Tille, de la servitude d'Utilité publique A4 dite « de passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages ». Cette servitude, d'une largeur maximale de 6 mètres, permet l'exécution des travaux, l'exploitation et l'entretien des ouvrages ainsi que le passage sur les propriétés privées des fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, des entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que des engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des opérations (confère annexe du PLU relative aux SUP).

La percée de l'entrée principale devra être prolongée sur la ripisylve de la Tille afin d'en assurer sa visibilité depuis la Rue de Genlis.

Dans le même objectif, le mur d'enceinte existant le long de la Rue de Genlis sera préservé dans son intégralité (reconstruction à l'identique en cas de destruction partielle). Aucune ouverture n'est admise sauf pour permettre la création d'une percée de 25 à 30 mètres linéaires maximum pour la création de la porte d'entrée principale de la zone dont la localisation devra être déterminée en concertation avec la Commune. La percée devra être de qualité et présenter une structure renforcée en vue de la rétrocession du mur d'enceinte à la Commune. Cette entrée principale devra s'accompagner d'espaces verts participant tant à son traitement qualitatif qu'à la création d'une visibilité nécessaire à l'insertion sécurisée des véhicules et des piétons sur la Rue de Genlis.

### **Gestion des eaux pluviales :**

Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone prévoient des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales compatibles avec les orientations n°8 et n°5.6 du PADD qui prônent respectivement la prise en compte de la capacité des réseaux et du risque d'inondabilité par débordement et par remontée de nappe, dans le développement de la Commune. C'est pourquoi, les OAP prévoient que le parti d'aménagement devra obligatoirement prévoir des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales telles que des noues qui favorisent l'infiltration en amont, avant rejet dans les réseaux. Cette disposition a notamment pour objet d'éviter l'engorgement du réseau d'eaux pluviales. Dans ce même but, les canalisations enterrées ne sont pas interdites en elles-mêmes, mais si elles sont prévues, le schéma de gestion des eaux pluviales de la zone devra résulter d'un équilibre entre canalisations enterrées et noues paysagées.

Ces noues pourront se trouver soit en bordure des voies de desserte des cheminements piétonniers ou autres, et devront quadriller le futur quartier de manière globalement homogène, en tenant compte bien entendu des sens d'écoulement des eaux.

La prise en compte de la capacité du réseau et du risque d'inondabilité passe également par l'infiltration majoritaire des eaux pluviales privatives à la parcelle sauf exception liée à la nature du sol notamment. Cela peut être réalisé 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 outre, le niveau altimétrique des points de rejet du réseau collectif d'eaux pluviales dans la Tille devra être suffisamment élevé pour éviter toute intrusion de celle-ci dans le réseau en cas de crue (ne pas uniquement compter sur des systèmes mécaniques de clapets anti retour par exemple).

**Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :**

Pour finir, conformément à l'orientation 8.2 du PADD qui préconise la prise en compte des capacités des équipements publics dans l'accueil d'une nouvelle population, il est prévu au sein des OAP que l'aménagement et les constructions de la zone devront s'échelonner sur environ 10 ans afin de rester compatibles avec la capacité des équipements publics de la commune.

**Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de La Corvée au Mangey** Mars 2017



**Programmation**

- Densité de l'ordre de 25 logements par hectare soit 108 logements environ
  - Logements aidés - Au moins 20% du nombre de logements
  - Au moins 20% de locatif à loyer modéré
- Cette programmation respecte les prescriptions minimales du SCOT du Dijonnais.

**Echancier prévisionnel de réalisation :**

- Une ou plusieurs opérations) 2<sup>e</sup> aménagement d'ensemble.
- Au moins 30% d'habitat collectif, intermédiaire, groupés dont 1/3 de T1 et T2

**Légende**

- ▬ Limite de l'OPAP (4.3 ha)
- ▨ Habitat pavillonnaire isolé ou jumelé
- ▨ Petit collectif ouvert sur espace vert et la rivière
- ▨ Habitat pavillonnaire groupé ou habitat intermédiaire
- ⤵ Hypothèse d'implantation des bâtiments collectifs

**Accessibilité et desserte**

- ↔ Accès véhicule principal à créer.
- ↔ Possibilités de création d'accès véhicules secondaires pour un boudage du schéma de circulation (au moins une liaison avec le flissement nord et une autre avec le flissement sud). Possibilités de sens uniques.
- ↔ Chemin piétonnier bordé d'une bance emherbée de part et d'autre à créer
- ↔ Création d'une porte d'entrée principale permettant une percée visuelle sur la ripisylve de la Tille
- ↔ Canalisation publique d'eaux usées existante

**Orientations paysagères**

- ▬ Conserver le mur d'enceinte (seule est admis la percée nécessaire à la création de la porte d'entrée principale sur une longueur de 25 à 30m)
- ▬ Ripisylve à conserver (environ 4m)
- ▬ Ouverture visuelle réciproque des clôtures
- ▬ Recul minimum des constructions de 10 m par rapport à la ripisylve
- ▬ Création d'espace verts collectifs

Report informatif zonage PPRNI

Echelle : 1/ 1500



### 3) La zone AU dite « Les Meix de la Cras »

#### **Vocation de la zone :**

La zone AU des Meix de la Cras est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de 6.4 hectares située au Sud du bourg.

La zone est sise pour partie sur une zone humide le long de la Rue de Bressey qui sera supprimée en contrepartie de la gestion patrimoniale de la parcelle boisée au « Pâquier du Vernoy », sur une superficie représentant 200% de la surface impactée, correspondant aux caractéristiques de la zone humide, conformément au SDAGE en vigueur pour les années 2016 à 2021.

L'aménagement de la zone se fera via la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes, avec possibilité toutefois de ne pas inclure tout ou partie de terrain ayant vocation à être rattaché à une propriété bâtie riveraine. À 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 véhicule et piétonne et de l'ensemble des réseaux.

Elle devra à terme permettre le bouclage véhicule et piétonnier entre la Rue de Bressey, sise à l'Est, et la Rue de la Cras, sise à l'Ouest.

#### **Programmation :**

Comme évoqué précédemment, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare, dans le respect du SCoT du Dijonnais mais sans aller au-delà. Cette application mathématique de la densité sur les 6.4 hectares de la zone AU Les Meix de la Cras donne une programmation de l'ordre de 160 logements.

La programmation imposée par l'OAP respecte également :

- Le minimum du SCoT d'au moins 20% de logements aidés pour les communes de niveau 3, ce qui représente pour cette zone au moins 32 logements aidés (sur les 70 logements aidés totaux garantis au PLU).
- Le minimum de 20% de logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi SRU, pour les opérations de plus de 30 logements, ce qui est en adéquation avec l'orientation 2.2 du PADD visant à favoriser une certaine proportion de logements locatifs et respecte le minimum libellé comme tel du SCoT du Dijonnais.

À l'échelle de la zone AU Les Meix de la Cras, cela représente au moins 32 logements. Notons que ces logements locatifs sociaux sont aussi des logements dits « aidés » et viendront donc en déduction de l'obligation relative à ces derniers.

Le parti d'aménagement évitera la concentration du logement à loyer modéré en un seul et même endroit de la zone AU. De plus, cet habitat ne devra pas uniquement porter sur de l'habitat collectif.

Conformément à l'orientation 2.2 du PADD qui prône la diversification de l'offre de logements, il est prévu que l'opération devra garantir une certaine diversification de l'habitat avec à minima :

- 20% de logements intermédiaires ou pavillonnaires groupés, jumelés
- 20% de type T1 à T2

L'objectif municipal est que l'ordre chronologique d'aménagement de la zone soit établi avec un souci de prise en compte des caractéristiques techniques du projet et de son environnement (capacité et caractéristiques/altimétrie des réseaux, points bas...).

Si l'aménagement de la zone se réalise en plusieurs opérations d'aménagement, la superficie minimale de chaque opération d'aménagement ne pourra être inférieure à 1 ha, sauf s'il s'agit d'aménager un éventuel surplus restant de cette zone AU de surface moindre.

Toujours dans l'hypothèse d'une réalisation en plusieurs opérations d'aménagement, chacune devra respecter les objectifs de programmation précédemment fixés proportionnellement à sa surface et à son nombre de logements créé.

Il sera tout de même possible de déduire d'une opération, les dépassements d'objectifs éventuellement assurés par une opération précédente sur cette même zone AU des Meix de la Cras.

De même, si des logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi SRU sont réalisés dans l'une des zones urbaines d'Arc Sur Tille postérieurement à l'approbation de la présente révision générale du PLU, (comptabilisés à compter de l'octroi du permis de construire), ces derniers viendront en déduction des obligations sur ce type de logements imposées à la zone AU des Meix de la Cras.

### **Desserte véhicule et piétonne de la zone AU :**

En réponse à l'orientation 5.4 du PADD, visant à contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment par la création de liaisons inter-quartiers cohérentes et par la recherche d'un rapprochement des zones d'urbanisation future des principaux lieux de vie de la commune, la zone sera desservie par la création de plusieurs accès à créer :

- En double sens de circulation sur les Rues de Bressey et de la Cras. Un des accès à créer sur la rue de la Cras se fera via l'aménagement d'un certain tronçon du chemin agricole existant dont la vocation agricole devra être maintenue. Le second accès à créer sur la rue de la Cras devra également être à double sens. Il sera situé sur la parcelle AI n°59 et non sur la parcelle AI n°79. Sur cette dernière, c'est une liaison piétonne et/ou cycles qui est prévue, même s'il n'est pas interdit d'y prévoir la création d'un accès charretier privatif individuel ou desservant une opération de construction unique tel qu'un bâtiment collectif. L'accès au surplus restant agricole de la parcelle cadastrée AI49, qui se fait actuellement par la parcelle AI69, sera recréé au sein de l'opération par une extension vers le nord du chemin agricole cadastré AI17. L'objectif est de ne pas enclaver la partie de parcelle restant agricole et de permettre son accès en évitant la traversée de l'urbanisation future par les engins agricoles, afin d'assurer une bonne cohabitation entre habitat et agriculture.
- En sens unique sur la Rue de l'Aige au Carabin compte tenu des caractéristiques et dimensions de la voirie.

De plus, deux espaces en attentes minimum seront prévus vers le Sud et l'Est afin de permettre l'urbanisation future et la création d'un bouclage cohérent. Ils doivent également participer à la poursuite ultérieure du maillage piétonnier prévu au sein de la zone. Il est tout à fait possible de joindre en un seul et même espace l'accès agricole et l'espace en attente sur la façade Sud-Ouest de l'opération, comme le suggère le schéma joint, même si ce n'est pas une obligation.

Les solutions d'accessibilités alternatives sont peu nombreuses et le parti d'aménagement retenu se veut le plus épuré possible afin de ne pas figer et contraindre le projet architectural de la zone.

À noter que dans le cas d'une opération d'aménagement partielle de la zone, celle-ci ne pourrait pas prévoir comme desserte véhicule l'unique accès sur la rue de l'Aige au Carabin car celui-ci n'est qu'en sens unique.

Une première opération desservie par cet accès devrait donc obligatoirement disposer d'un autre accès sur la rue de la Cras ou de Bresse.

La desserte interne à créer au sein de la zone se voudra le plus curviligne possible pour des questions de sécurité (réduction de la vitesse), notamment sur toute la partie Ouest de la zone. Dans tous les cas, le parti d'aménagement retenu devra casser l'effet rectiligne de la voie par le biais d'aménagements routiers lorsque cela est nécessaire.

A titre d'exemple, le schéma de desserte pourrait se traduire de la façon suivante. Sachant que la traduction proposée n'est pas opposable, elle ne sert qu'à illustrer certains objectifs de la Commune.

De plus, les orientations relatives à l'accessibilité de la zone traduisent l'objectif de création de voies de cheminements doux du PADD (objectifs 5.4 et 7.5) en prévoyant que la desserte piétonne de la zone sera assurée par la création d'un maillage piétonnier accessible via l'aménagement d'accès sécurisés depuis la rue de Bresse et la Rue de la Cras. Sur cette dernière, deux accès sont prévus, tels que figurant au plan joint.

Il est, en outre, imposé la réalisation de cheminements doux à travers l'opération. Il pourra s'agir de cheminements spécifiques, mais en veillant à limiter la longueur des tronçons sans interruption par des voies circulées, afin de ne pas créer "d'effet couloir", ou de situation d'insécurité, ou bien par le biais de trottoirs.

### **Aménagements paysagers et insertion urbaine des constructions :**

Une marge de recul des constructions de 5m, telle que figurant au plan joint, devra être respectée vis à vis des constructions existantes à l'Est. Lorsque cette marge est incluse sur des lots de terrains à bâtir, elle devra être traitée en espaces verts. Cette prescription visant à préserver les riverains de l'impact de l'urbanisation nouvelle répond à l'orientation n°2.2 du PADD qui traduit un souci d'acceptabilité et d'intégration de la future urbanisation.

Conformément à l'orientation n°5.4 du PADD, le projet devra prévoir une diversité d'habitat incluant de l'habitat individuel isolé mais aussi de l'habitat individuel jumelé et/ou groupé, de l'habitat intermédiaire et du collectif.

Sans que ces dispositions ne portent préjudice à la réalisation d'un projet rationnel, la localisation préférentielle des îlots de densité devra prendre en compte les objectifs suivants :

- l'accroche des logements pavillonnaires (habitat individuel isolé) se fera sur le pavillonnaire existant
- tandis que l'habitat plus dense devra être réalisé au plus près de la voirie à créer et ce afin de limiter leur impact dans le paysage, ainsi que sur les propriétés bâties existantes. Cela permettra également de créer une centralité au futur quartier qui le rendra plus lisible urbanistiquement et architecturalement.

Afin de réduire l'impact des futures constructions, et permettre une meilleure intégration de l'opération dans le paysage, il est prévu que les façades de lots jouxtant la zone agricole fassent l'objet d'un traitement paysager qui peut trouver traduction dans la végétalisation des fonds de lot ou la création d'un espace vert arboré. Cette prescription de traitement de la lisière urbaine répond à l'orientation n°5.3 du PADD, laquelle est aussi une préoccupation traitée par le SCoT du Dijonnais.

En cas de clôture donnant sur la zone agricole, il est imposé un grillage sur petit muret, doublé d'une haie vive, le muret constituant une limite claire et propre évitant à l'exploitation agricole de subir des haies non entretenues qui déborderaient et « ensemenceraient » les cultures. La hauteur du muret est alors limitée à 45 cm afin de conserver une lisière urbaine végétale et éviter l'effet disgracieux des murs maçonnés comme lisière

urbaine. Des percements ponctuels de ces murets seraient admis en cas de nécessité de transparence hydraulique.

Il est également imposé de proposer au sein de l'opération, au moins un espace vert collectif principal dédié soit à la détente, avec bancs et aire de jeux pour enfants, soit à la protection de l'environnement comme un espace d'éco-jardinage par exemple, en appui sur les associations locales par exemple. Un des enjeux identifiés par le diagnostic était la préservation du cadre de vie traduite dans le PADD par les orientations générales et les orientations n°1, 2.2 et 5.1.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone prévoient des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales compatibles avec les orientations n°8 et n°5.6 du PADD qui prônent respectivement la prise en compte de la capacité des réseaux et du risque d'inondabilité par débordement et par remontée de nappe, dans le développement de la Commune. C'est pourquoi, les OAP prévoient que le parti d'aménagement devra obligatoirement prévoir des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales telles que des noues qui favorisent l'infiltration en amont, avant rejet dans les réseaux. Les canalisations enterrées ne sont pas interdites en elles-mêmes, mais si elles sont prévues, le schéma de gestion des eaux pluviales de la zone devra résulter d'un équilibre entre canalisations enterrées et noues paysagées.

Ces noues pourront se trouver soit en bordure des voies de desserte des cheminements piétonniers ou autres, et devront quadriller le futur quartier de manière globalement homogène, en tenant compte bien entendu des sens d'écoulement des eaux, et si possible également des possibilités de création de perspectives visuelles sur les espaces agricoles alentours.

La prise en compte de la capacité du réseau et du risque d'inondabilité passe également par l'infiltration majoritaire des eaux pluviales privatives à la parcelle sauf exception liée à la nature du sol notamment. Cela peut être réalisé 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.

La zone ne se trouve pas dans un périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucune des autres zones à urbaniser. Seul le secteur « RD70 » se situe dans le périmètre de protection éloigné des captages. Les OAP de ce dernier prévoient une modération de l'urbanisation sur cet espace et la préservation d'une proportion de couvert arboré favorable au maintien de la qualité des eaux.

### **Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

Pour finir, conformément à l'orientation 8.2 du PADD qui préconise la prise en compte des capacités des équipements publics dans l'accueil d'une nouvelle population, il est prévu au sein des OAP que l'aménagement de la zone devra s'échelonner sur une période d'environ 15 ans afin de rester compatibles avec la capacité des équipements publics de la commune.

Cette période s'entend à partir de l'approbation du PLU et vise à limiter le cas échéant le rythme de commercialisation des lots de terrains à bâtir. Ce contrôle s'exercera au stade de la ou les demandes d'autorisation d'aménager, en fonction du nombre de logements prévu (ou de la surface de plancher affectée au logement) et des tranches de travaux annoncées.

En fonction du nombre de logements déjà autorisés sur Arc-sur-Tille d'ici là et de la situation des équipements publics, la demande de permis d'aménager pourra être refusée ou assortie de prescriptions visant à garantir

l'échelonnement de l'urbanisation afin de ne pas risquer de déséquilibrer les équipements publics communaux ou intercommunaux.

Cette zone étant la plus vaste de toutes les zones d'urbanisation nouvelle du PLU à vocation d'habitat, son échelonnement est prévu sur 15 ans au lieu de seulement de 10 ans pour d'autres, plus petites.

# Plan local d'urbanisme d'Arc sur Tille

Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU  
des Meix de la Cras  
Juillet 2017



## Programmation

Densité de l'ordre de 25 logements par hectare (soit ~60 log/s environ)

Logements aidés : Au moins 20% du nombre de logements

Au moins 20% de locatif à loyer modéré (possibilité de transfert de l'allocation à loyer modéré de cette zone AU si logement à loyer modéré créé ailleurs en zone urbaine après l'approbation du PLU)

Cette programmation respecte les prescriptions minimales du SCOT du Dijonnais.

## Echéancier prévisionnel de réalisation

- Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface minimale d'un hectare

## Légende

Limite de l'OA (6,4ha)

Implantation préférentielle des îlots de densité

## Accessibilité et cession

Accès véhicules à double sens de circulation

Accès véhicules à sens unique

Accès piétons sécurisés

Espace en attente pour l'urbanisation future

Interdiction d'accès charrretiers

Maintien/ré-abilissement de l'accessibilité agricole

## Orientations paysagères

Traitement végétalisé de la lisière urbaine

Règle minimum des constructions de 5 m

Echelle : 1/ 2000



## 4) La zone AUE dite « Des Renardières »

### **Vocation de la zone**

La zone AUE des Renardières est une zone à urbaniser à vocation principale d'activités de 4.8 hectares située au Sud du territoire, aux abords de la zone d'activités existante. La création de cette zone à urbaniser répond à l'objectif n°9.1 du PADD relative au maintien, à la promotion, à l'encouragement des activités présentes sur la Commune et à l'extension de la zone d'activités des Renardières.

Il s'agit d'un des deux principaux secteurs de développement économique de la Commune, bénéficiant de la vitrine et de l'accessibilité de la voie communale n°1 dite de Genlis.

Afin de s'assurer de la réalisation convenable des viabilités nécessaires (l'accès nécessaire à la desserte de la zone AUE, la voie partagée de desserte interne, ainsi que de la plate-forme de retournement), il est prévu que les constructions et installations ne seront admises en zone AUE que si elles s'intègrent dans une opération d'ensemble concernant au moins 90% de l'emprise de la zone AUE. Cette disposition vise à garantir une certaine rationalité technique et financière assurée à partir d'une certaine taille d'opération.

Ce seuil pourra être écarté en cas de parcelle ou partie de parcelle comprise en zone AUE, destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine. Ce seuil ne s'appliquera plus pour l'aménagement du surplus si la première opération ne concerne pas toute la zone AUE.

### **Desserte de la zone**

#### Desserte véhicules :

Aujourd'hui, le carrefour entre le chemin de l'Association foncière et la Rue de Genlis offre peu de visibilité, à moins de s'avancer sur la route en raison de la courbe de la voie communale et des éléments bâtis et environnementaux en présence. Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune est donc créé pour permettre de dévier légèrement la Rue de Genlis vers l'Est et permettre ainsi aux véhicules venant du chemin rural de s'avancer plus loin et d'avoir une meilleure visibilité.

La desserte de la zone AUE se fera alors par l'aménagement du chemin rural existant sur un tronçon d'environ 240 mètres et la création d'une voie interne. Le parti d'aménagement retenu devra permettre aux poids lourds un demi-tour aisé au sein de la zone, par un système d'aire de retournement adapté.

À ce jour, le chemin rural sert aux véhicules agricoles. Cette possibilité de passage pour eux devra être assurée via la création d'une voie partagée suffisamment dimensionnée, conformément à l'orientation 7.6 du PADD qui préconise la prise en compte de l'impact de l'urbanisation sur les cheminements agricoles.

#### Modes de cheminements doux :

Conformément aux orientations 5.4 et 7.5 du PADD, un cheminement piétonnier, qui pourra être spécifique ou consister en un simple trottoir, devra être prévu afin de permettre le déplacement piétonnier interne de la zone.

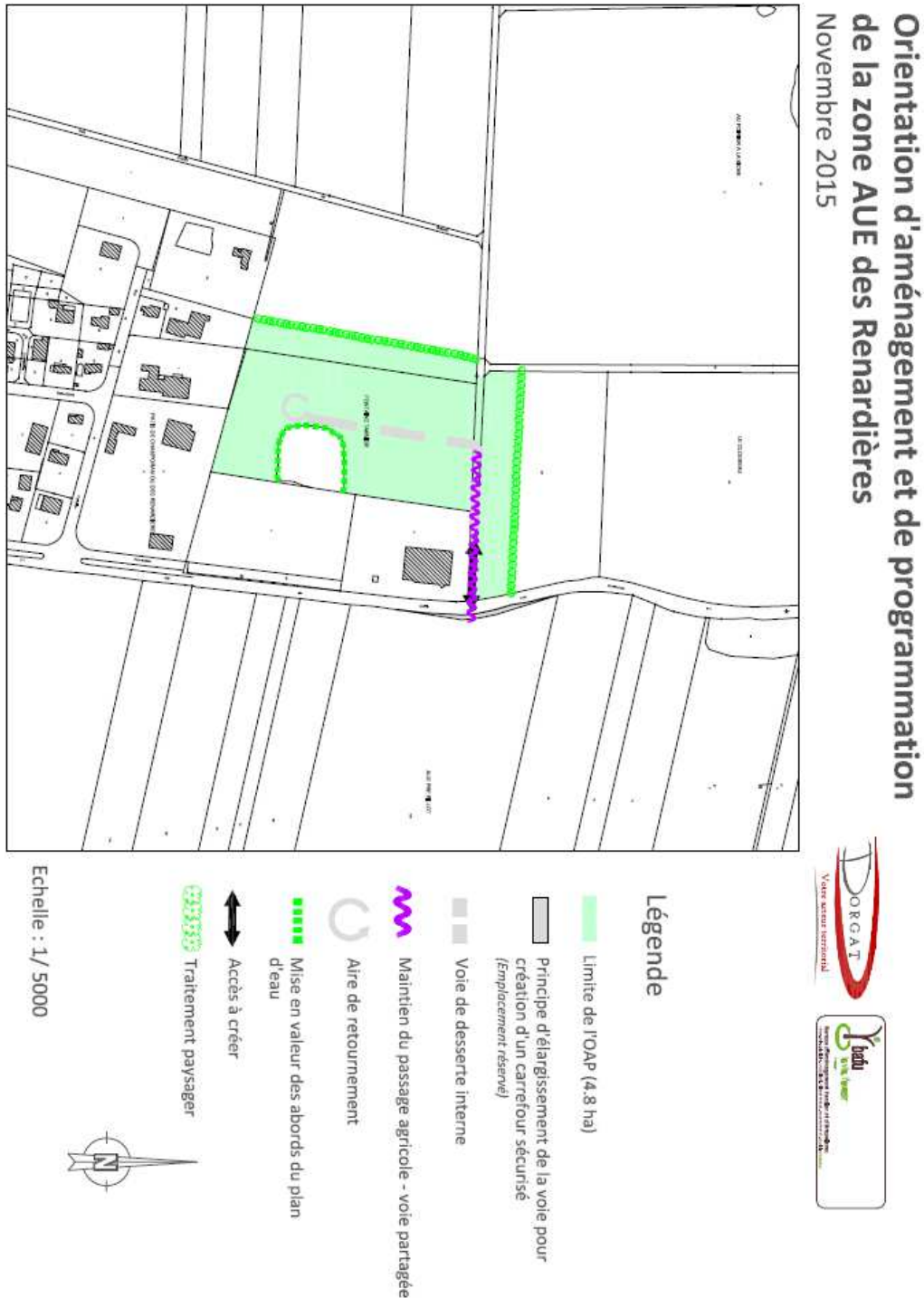
### **Insertion paysagère et environnementale**

Dans le futur parti d'urbanisme de la zone AUE, il est prévu la préservation et la mise en valeur des abords du plan d'eau existant via la création sur son pourtour d'une bande enherbée d'au moins 2 mètres de large, sur

laquelle prendra place une haie arbustive, composée d'essences locales. Les abords du plan d'eau, s'ils devaient être clos, devront présenter une clôture perméable à la petite faune et assurant la transparence hydraulique.

Une frange paysagée ou tout autre aménagement devra jouer une fonction de transition avec les terrains agricoles en limite nord et est de la future zone économique. Cette limite devra être soignée notamment par des mesures d'intégration paysagère ou des mesures de traitement des eaux pluviales afin de limiter les nuisances réciproques entre activités et agriculture.

Ces orientations répondent aux objectifs 5.1 et 5.3 du PADD relatifs à la protection du patrimoine naturel et paysager de la Commune.



## 5) La zone AUE dite « De la Corvée du Dos d'Âne »

Conformément à l'orientation n°9.4 du PADD qui permet la création d'une nouvelle zone économique à l'entrée Est du bourg, le long de la RD70, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser à vocation principale d'activités : la zone AUE dite de la Corvée du Dos d'Âne.

Cette zone de 5.4 hectares est située au Nord du territoire, à l'entrée Est du bourg. Elle constitue l'un des deux principaux secteurs de développement économique de la Commune et bénéficie de la vitrine commerciale et de l'accessibilité de la Route Départementale n°70.

Située en dehors de l'espace urbanisé de la Commune, elle est concernée par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme qui dispose notamment que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le tronçon de RD961 situé sur le territoire communal est concerné par cette classification.

L'article L.111-8 du même Code précise que : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

### ➤ Prise en compte des nuisances :

La prise en compte des nuisances nécessite d'étudier deux volets : les nuisances subies par la future opération et les nuisances induites par la future opération.

Les principales nuisances subies par la future opération sont relatives à la présence de la Tille (à l'Ouest) et de la RD70 (au Nord). Les nuisances liées au risque d'inondabilité induit par la présence de la Tille sont prises en compte comme cela est développé ci-après au sein du paragraphe relatif à la sécurité. De même, les nuisances liées à la présence de la RD70 ayant un lien avec les risques en matière de sécurité routière, seront également traités dans le paragraphe « risques » ci-après.

La présence de la RD70 engendre des nuisances en termes de bruit. Arc-sur-Tille est concerné par l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2012 qui classe notamment la RD70 en catégorie 3. Cette classification induit le respect d'une réglementation spécifique notamment pour les bâtiments de santé, soin, action sociale, enseignement.... De plus, des aménagements paysagers sont prévus (voir paragraphe sur la prise en compte de l'urbanisme et des paysages ci-après) ce qui contribue à l'atténuation et à l'adoucissement de la perception du bruit. Il s'agit ici de jouer non pas sur le volume sonore mais bien la perception du bruit par l'homme, dont l'acceptabilité est meilleure dans un environnement paysager.

En ce qui concerne l'impact potentiellement subit par les futurs usagers de la zone économique du fait de la proximité d'une stabulation agricole, ce dernier est modéré à faible dans le sens où le projet porte sur une zone économique et non sur un projet d'habitat. Rappelons que la zone AUE est tout de même suffisamment éloignée des bâtiments pour être en dehors du périmètre sanitaire de 50 mètres. Il existe également une haie arbustive entre le site agricole et la future zone économique qu'il n'est pas prévu de modifier.

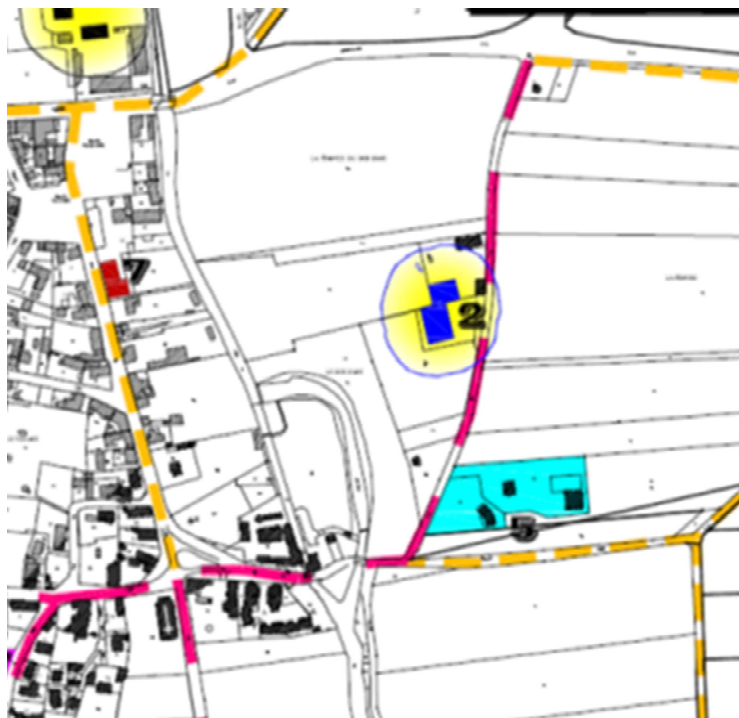


Illustration graphique du périmètre sanitaire lié à la stabulation, réalisation DORGAT.

S'agissant des nuisances induites par la future opération, ces dernières sont de plusieurs sortes.

Tout d'abord, l'accroissement du flux de véhicules potentiels sur la rue du Dos d'Âne. Cet accroissement pourra être très fortement limité grâce au fait qu'il n'y a pas d'accès de prévu sur cette rue pour la desserte de la zone, ni d'accès charretiers individuels. Seule une voie de service en sens unique est prévue sur la rue du Dos d'Âne, ce qui limitera donc les nuisances de circulation sur la rue du Dos d'Âne.

Les potentielles émissions de poussières et d'odeurs liées aux activités sont limitées en ce qu'il n'est pas prévu sur la zone des activités de type carrières ou industrielles.

En ce qui concerne le bruit, la ripisylve de la Tille constitue une barrière végétale entre les activités et les quartiers d'habitation, créant un éloignement physique et psychologique. Cette ripisylve sera maintenue. S'agissant des deux sites d'exploitation agricole de la rue du Dos d'Âne, les potentielles nuisances sonores des activités économiques sur ces dernières sont limitées en ce qu'il ne s'agit pas d'activités économiques potentiellement très nuisantes. Rappelons que les activités artisanales trouveront plus logiquement leur place du côté de la zone artisanale des Renardières tandis que la zone du Dos d'Âne, de par sa situation, est davantage destinée à des activités tertiaires, sanitaires ou commerciales. D'autre part, les sites agricoles accueillent eux-mêmes des d'activités susceptibles de créer des émissions sonores. De plus, il existe une haie entre la future zone économique et la Ferme du Dos d'Âne qui est hors opération et à laquelle il ne sera pas porté atteinte.

Les risques de pollution sont limités par la prescription d'orientations relatives aux eaux pluviales (voir les modalités de gestion des eaux pluviales abordées ci-après).

La création de la future zone est susceptible d'entraîner des nuisances visuelles que les orientations d'aménagement limiteront.

Depuis la RD70 en provenance du Nord-Est et depuis la RD961 en provenance du Nord du territoire la sensibilité visuelle à l'approche de la future zone est très nette, d'où l'intérêt de prévoir une haie champêtre inscrite dans les OAP.



*Perspectives visuelles depuis la D70, source : Google Maps*

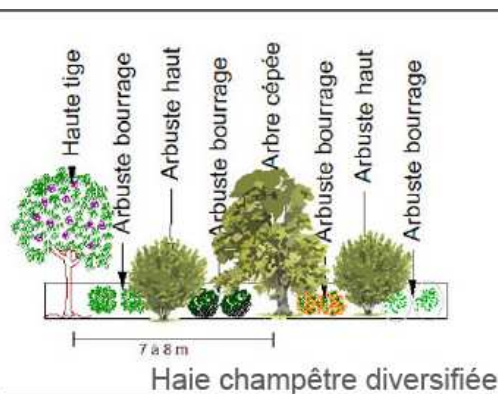


*Perspectives visuelles depuis la D70, source : Google Maps*



*Perspectives visuelles depuis la RD34, source : Google Maps*

Les orientations d'aménagement préconisent ainsi, afin de limiter l'impact visuel de la future zone économique sur le paysage, de réaliser une haie champêtre en ses extrémités Nord et Est (voir paragraphe « Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages » ci-après). A la demande du Conseil Départemental de Cote d'Or, il a été ajouté dans les OAP que la haie devrait comprendre des percées afin de ne pas occulter la visibilité au débouché de la RD70 et qu'elle devra permettre la perception du nouveau bâti, facteur de changement de comportement de l'utilisateur de la route (réduction de vitesse).



Caractéristiques principales de la haie champêtre diversifiée

Depuis la RD961, la perception visuelle est moins sensible, le terrain de la zone étant en contrebas par rapport aux terres agricoles qui le précèdent.



Perspectives visuelles depuis la rue du Dos d'Âne, source : Google Maps

La future zone économique est située sur un très léger replat qui permet d'adoucir la perspective visuelle depuis l'Est. En effet, la perspective visuelle de la zone est diminuée par une légère pente descendante en direction de la rivière ce qui fait que les constructions seront en léger contrebas notamment par rapport à la grange de la ferme du Dos d'Âne. Cette dernière donne une bonne idée de la perception des constructions en termes de hauteur. En effet, cette dernière fait environ 11 mètres au faitage et le règlement de la zone AUE autorise jusqu'à 9 mètres à la sablière ou à l'acrotère. A l'approche de la zone depuis la RD961, la sensibilité visuelle est marquée par la présence du château d'eau.



Perspectives visuelles depuis l'Est de la zone, source : Google Maps



*Perspectives visuelles depuis l'Est de la zone, source : Google Maps*

Depuis l'Ouest de la zone, les perspectives visuelles sont préservées en ce que le front bâti et la ripisylve de la Tille constituent un écran visuel entre le bourg et la future zone AUE qu'il convient de préserver. Le maintien de cet écran végétal sera assuré, conformément à l'orientation n°5.5 du PADD évoquée précédemment. La future zone économique sera visible depuis la RD70 en provenance du bourg, ce qui lui permet de bénéficier de la vitrine commerciale de cette route départementale. L'impact visuel depuis la RD70 sera limité par des aménagements paysagers.



*Perspectives visuelles depuis la RD70, source : Google Maps*

De même, depuis le Sud de la zone, la ripisylve de la Tille et l'espace boisé classé en zone naturelle et repéré en tant qu'élément du paysage à préserver constituent une barrière visuelle contribuant à l'intégration paysagère de la future zone économique.

Les orientations prises pour limiter les nuisances visuelles induites par la zone sont détaillées au sein du paragraphe « prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages » envisagé ci-après.

➤ Prise en compte des risques :

Sur la zone AUE dite « De la Corvée du Dos d'Âne », les thématiques relatives aux risques sont en majeure partie liées à la sécurité routière, au risque d'inondation mais sur une frange de terrain marginale et au risque de retrait gonflement des argiles.

Les explications ci-après ayant trait aux schémas de circulation visent à garantir la sécurité de la zone (création d'un carrefour unique sur la RD70, d'un accès de service et de secours...), tant pour les véhicules que pour les piétons. Ces explications sont reprises dans les paragraphes suivants.

De plus, la présence de la Tille à l'Ouest de la zone crée une source d'insécurité pour les futurs usagers du site en raison des risques d'inondabilité qui y sont liés. Ainsi, conformément à l'orientation n°5.6 du PADD traduisant la nécessaire prise en compte du PPRNi, l'aménagement de la zone devra en premier lieu respecter le PPRNi qui identifie les premiers mètres aux abords de la Tille comme soumis à zone rouge. Aucune construction ni voirie n'est prévue dans la bande de zone rouge de PPRNi.

La prise en compte du PPRNi s'accompagne d'une protection et d'une mise en valeur de la Tille. En effet, il est prévu dans les OAP de valoriser et préserver cette rivière. Il est donc exclu que la Tille soit transformée en simple fond de lots de terrains à bâtir d'activités.

Il est fait le choix d'imposer que les abords de la Tille soient traités en un espace collectif alliant protection des ripisylves (conformément à l'orientation n°5.5 du PADD), création d'un cheminement doux et gestion des eaux pluviales. L'objectif est une protection et une valorisation de la Tille :

**Protection** par l'obligation de maintien de la ripisylve (en particulier au droit du pont), respect de la réglementation du PPRNi sur la petite bande de terrain sise en zone rouge, mais aussi gestion et traitement des eaux pluviales issues de l'opération avant rejet, par des modes alternatifs de types noues ou bassins longitudinaux, potentiellement en cascade.



*Écran végétal constitué par la ripisylve de la Tille, source : DORGAT*

**Mise en valeur** car aujourd'hui ce tronçon de Tille n'est pas accessible du fait qu'il se trouve à l'arrière d'une culture privée mais aussi car ses berges sont très abruptes en ce secteur.

L'orientation n°7.4 du PADD préconise de poursuivre les aménagements qui permettent des déplacements sécurisés à pied ou à vélo sur la Commune. En ce sens, l'opération permettra de créer un cheminement qui va rendre ce tronçon de bord de Tille accessible à la promenade.

L'opération est l'occasion d'une véritable plus-value sur la qualité des abords de la Tille dans son emprise.

De plus, un espace vert est prévu sur le secteur nord-ouest de la zone AUE, entre la RD 70, le carrefour d'accès à créer et la Tille. Cet espace devra être traité en espace vert avec obligation de préserver la ripisylve de la Tille et pourra accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagés de la zone AUE. Il constituera également l'amorce du cheminement descendant le long de la façade ouest de la zone et rejoindra l'espace en attente véhicule vers le sud du site.

Afin de renforcer la sécurité du site, un dispositif de clôture pourra être envisagé ponctuellement aux abords de certains tronçons les plus abrupts des berges de la Tille qui peuvent paraître dangereux pour les piétons et en particulier au droit du Pont de la Tille. Toutefois, il est rappelé l'existence aux abords de la Tille, de la servitude d'Utilité publique A4 dite « de passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages ». Cette servitude, d'une largeur maximale de 6 mètres, permet l'exécution des travaux, l'exploitation et l'entretien des ouvrages ainsi que le passage sur les propriétés privées des fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, des entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que des engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des opérations (confère annexe du PLU relative aux SUP).

Cette orientation de protection et de mise en valeur de la Tille n'en conserve pas moins sa rationalité technique et financière dans le sens où elle optimise les parties basses du site pour la gestion des eaux pluviales et concilie le cheminement de promenade avec la fonctionnalité d'un accès de service pour l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Dans le même esprit, l'espace nord-ouest faisant l'objet de l'obligation de traitement en espace vert présente une topographie marquée, se trouvant engoncé entre la Tille et le futur accès à créer et pour finir est traversé par la canalisation d'eau potable. Il n'est pas valorisable en termes de foncier à céder aux entreprises mais est très pertinent en termes d'insertion paysagère et de plus-value environnementale.

Outre ce volet « bord de Tille », le parti d'aménagement de la zone AU devra, d'une manière générale, prévoir des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales telles que des noues qui favorisent l'infiltration en amont, avant rejet dans les réseaux. Des noues ou des bassins longitudinaux récupéreront les eaux pluviales en façade ouest de l'opération. D'autres noues pourront se trouver en bordure des voies de desserte et devront quadriller la future zone de manière globalement homogène, en tenant compte bien entendu des sens d'écoulement des eaux.

Toujours dans l'optique de prendre en compte le risque d'inondation et de sécuriser la zone, les OAP prévoient que les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception liée à la nature du sol notamment, 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 ce qui concerne le risque de retrait gonflement des argiles, la zone AUE se trouve en zone d'aléa faible et moyen.

Il est donc préconisé la réalisation d'une étude de sol préalablement à tout aménagement ou construction et de se référer aux prescriptions nationales en la matière, disponibles notamment sur le portail étatique « argiles.fr ».

➤ Prise en compte de la qualité architecturale :

Du fait de sa situation en entrée de ville, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient que l'opération devra permettre une intégration optimale et un traitement particulier des futures constructions par rapport à la RD70. Ainsi, dans une bande de 50 mètres de la RD70, les façades et les enseignes des futures constructions devront être orientées en parallèle de la RD70. Cette homogénéité des implantations favorisera un aspect soigné dans le sens d'ordonné du premier plan de la zone. Cet ordonnancement sera souligné par l'obligation de planter une haie le long de la RD 70 (et le long de la rue du Dos D'Ane). Cette linéarité des façades et de la haie sera subtilement contrebalancée par la nature champêtre de la haie, ce type de haie étant par nature plus « libre ».

De plus, les totems publicitaires détachés du/des bâtiments sont interdits à l'exception d'un totem unique, situé aux abords de la porte d'entrée principale, regroupant l'ensemble des informations relatives à la zone d'activités. Cela contribuera à la lisibilité des enseignes présentes sans pour autant s'exposer au foisonnement des procédés publicitaires. La Commune pourra également si elle souhaite aller plus loin, envisager l'approbation d'un Règlement Local de Publicité.

D'une manière générale, les projets de construction devront présenter, dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme, la volonté de réduire l'impact visuel depuis la RD n°70, des constructions et des activités annexes tels que le stockage, les aires de livraison, de stationnement, etc.

La demande d'autorisation d'aménager devra prévoir dans le règlement intérieur de l'opération, une identité visuelle qualitative commune aux constructions ou installations à réaliser dans l'opération d'aménagement. Cette identité visuelle pourra par exemple s'exprimer par une charte des couleurs, et /ou des matériaux, d'éléments architecturaux (comme une forme de toiture ou un élément de modénature par exemple), etc.

Une des hypothèses est de s'orienter vers un travail des couleurs de façade autour des bruns, gris beige et marron. Les tons de la charte chromatique ne sont pas imposés au PLU afin de permettre à la création urbanistique et architecturale de s'exprimer en phase opérationnelle de l'aménagement mais il sera obligatoire que l'ensemble de la zone AUE se soumettre à cette identité visuelle qualitative commune.

➤ Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages :

L'aménagement de la zone pourra se faire par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations et permettant, pour la première opération, la création de l'entrée de la zone. À 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.

L'objectif municipal est que l'ordre chronologique d'aménagement de la zone soit établi avec un souci de cohérence et de rationalité en terme de viabilités et en tenant compte des points bas du site, et ce afin de ne pas multiplier les pompes de relevage pour l'assainissement des eaux usées, ce qui n'est pas rationnel et constituerait une charge financière trop lourde pour la collectivité à terme. Aussi, le parti d'urbanisme et la chronologie de réalisation de l'opération seront organisés en tenant compte des points bas de la zone, car débiter par certains points "hauts" nécessiterait de réaliser des équipements de gestion des eaux pluviales intermédiaires qui viendraient se cumuler avec ceux des opérations ultérieures sur les parties plus basses.

S'agissant de la desserte véhicules de la zone, eu égard à la configuration actuelle de la RD70, il est imposé la création d'un accès unique pour desservir la zone AUE, dont la localisation précise sera à affiner en

concertation avec le Conseil Départemental de Côte d'Or après études opérationnelles. Cet accès sera créé sur la route départementale face à celui existant entre la RD70 et la RD34c menant à Arceau.

Aucun autre accès direct ne sera créé sur la RD70 ou sur la Rue du Dos d'Âne, cette dernière étant insuffisamment aménagée et non équipée en assainissement collectif. Un accès sur cette dernière petite rue aurait pour conséquence d'augmenter le trafic sur le carrefour avec la D961 déjà bien complexe. Par contre, il est admis sur la Rue du Dos d'Âne la création d'un accès de service à sens unique pour permettre le passage aisé et sans détours des véhicules de services publics et de secours. Pour des raisons de sécurité et afin de lui conférer un caractère unique d'accès de secours, cette voie devra être équipée d'un système de barrière pour empêcher son accès aux usagers.

À partir de cet accès unique sur la RD 70 (aucun accès charretier direct sur la RD70), la desserte de la zone sera assurée par la création d'une voirie primaire à partir de laquelle se desserviront les futures constructions. Elle devra permettre la desserte interne de l'ensemble de la zone et le raccordement au chemin de services à créer sur la façade Est.

Il est rappelé qu'une servitude relative à une canalisation d'eau est présente sur l'opération. Pour des questions de rationalité, et sachant que les constructions ne pourront s'implanter dessus, le schéma de desserte interne devra être réfléchi au regard de cette contrainte.

En outre, un espace en attente vers le Sud devra être réalisé afin d'assurer un éventuel développement futur de l'opération à très long terme.

En ce qui concerne les modes de cheminements doux, le projet traduira au mieux l'orientation n°7.4 du PADD qui vise à poursuivre les aménagements qui permettent des déplacements sécurisés à pied ou à vélo sur la Commune. Un cheminement piétonnier, qui pourra être spécifique ou consister en un simple trottoir, devra être prévu afin de permettre le déplacement piétonnier interne de la zone. Il devra être raccordé à la Rue du Dos d'Âne via la voie de services à créer, et à la RD 70 via le carrefour d'accès unique à créer.

L'opération devra permettre également de rejoindre le trottoir sud du pont de la Tille, le long de la RD 70 afin de permettre une accessibilité piétonne depuis le reste du village.

Enfin, un cheminement devra être prévu sur le flanc ouest de l'opération le long de la Tille, dont la fonctionnalité sera d'une part de permettre l'accès pour entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales qui pourront prendre la forme de noues ou de bassins longitudinaux (en cascade par exemple), et d'autre part de maintenir la possibilité d'accès aux berges de la Tille pour le respect des différents droits attachés à cette dernière (droit de pêche, droit d'accès) et son entretien.

S'agissant de l'insertion paysagère de la zone et au regard de l'orientation n°5.1 du PADD visant notamment à protection du patrimoine paysager, dans le futur parti d'urbanisme de la zone AUE, une marge de recul des constructions de 25m à partir de l'axe de la route départementale n°70, sera créée.

Compte tenu de la contrainte liée à la présence de la canalisation d'eau, et dans un objectif de rationalisation de l'emprise, il n'est pas possible de créer un premier plan trop large et ouvert. Il est donc pris le pari de proposer un premier plan paysagé peu étendu mais dense. Il est donc prévu de planter une haie champêtre arbustive et arborée dense le long de la RD70 et de la Rue du Dos d'Âne.

Bien que l'objectif global soit de créer un linéaire de haie, les plantations devront être placées en quinconce et sur deux rangs, afin de conférer une réelle consistance et profondeur à la haie, en particulier le temps de la pousse.

Les arbres de haute tige devront présenter une circonférence de tronc d'au moins 16 à 18 cm lors de leur plantation, tandis que les arbustes devront présenter une hauteur minimale à la plantation de 100 à 120 cm. Cette haie sera composée d'essences caduques et persistantes, de floraison ou couleur variées selon les saisons et nécessitant peu d'entretien. Les séquences de plantation seront répétées pour éviter un aspect négligé, avec possibilité toutefois de créer quelques interruptions très ponctuelles entre les séquences, de quelques mètres, afin de créer des percées visuelles et de respiration (éviter l'effet mur).

La haie pourra également être interrompue bien sûr pour permettre l'aménagement sécurisé de la porte d'entrée principale sur la RD 70 et la voie de service sur la rue du Dos d'Âne. Il n'est pas imposé de haie aux abords de l'espace vert au nord-ouest de l'opération figurant au plan joint.

Aux abords des croisements la haie sera une haie basse et pourra donc s'écarter des prescriptions précédentes relatives à la taille des plans.

Pour des raisons de sécurité, et afin de ne pas réduire la visibilité au droit du carrefour entre la RD70 et la Rue du Dos d'Âne, la pointe Nord-Est de la zone devra être traitée en espace vert public inconstructible dégagé (pas de végétaux hauts). Son emprise devra être définie plus précisément lors des études opérationnelles.

La porte d'entrée principale devra présenter un traitement qualitatif, végétalisé et sécuritaire permettant une insertion aisée sur la RD70.

Comme déjà évoqué précédemment, dans une marge de 10 mètres aux abords de la RD 70, toute pré-enseigne ou publicité est interdite, à l'exception d'un totem unique qui pourra être situé soit dans un espace collectif à l'entrée de l'opération, soit au sein de l'espace vert prévu à l'angle nord-est de la zone AUE, au croisement avec la rue du Dos d'Âne.

# Plan local d'urbanisme d'Arc sur Tille

## Légende

■ Limite de l'OAP (5.4 ha)

### Accessibilité et desserte

■ hypothèse de schéma de desserte

■ Entrée de service (*sens unique*)

○ Accès principal avec création d'une "porte d'entrée"

■ Accessibilité piétonne

■ Implantation schématique de la canalisation d'AEP existante

### Orientations paysagères et environnementales

— Création haie champêtre

— Création haie basse aux abords du carrefour

■ Mise en valeur paysagère du carrefour

○ Ripisylve à préserver

— Conformité au PPRNI

■ Aménagements de gestion des eaux pluviales

■ Traitement qualitatif de la porte d'entrée

### Principes d'aménagement

→ Principe d'orientation des constructions

--- Marge de recul des constructions par rapport à la Tille et la RD 70

➔ Espace en attente



## Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUE de la Corvée du dos d'Ane

Mars 2017

Echelle : 1/ 2000



## 6) Le secteur arboré dit « RD70 »

### **Vocation de la zone :**

Le secteur dit « RD70 » est un petit espace mobilisable pour une urbanisation limitée à vocation principale d'habitat mais acceptant une diversité de destinations (ouverte par le règlement de la zone UB). Il présente une surface de 0.5 hectare située au Nord-Est du centre-bourg, au sein du bâti existant, au Nord de la RD70.

### **Programmation :**

Ce secteur étant aujourd'hui boisé, les constructions n'y seront autorisées que sous réserve de conserver un certain caractère arboré au secteur (maintenir un minimum de surface arborée de 25 % de la surface incluse dans l'OAP).

Le mur actuel de pierres sera conservé ou reconstruit, pas nécessairement à l'identique mais en pierres sèches apparentes, et en respectant une harmonie dans les hauteurs. Cette harmonie sera obtenue par :

- Une hauteur du mur identique de part et d'autre de la percée éventuelle.
- Cette hauteur pourra être :
  - o Soit celle du mur actuel, c'est-à-dire avant toute intervention du futur pétitionnaire ou du propriétaire actuel.
  - o Soit une hauteur libre.

### **Desserte véhicule et piétonne de la zone AU :**

Les percements du mur sont limités afin de le préserver. Cela permettra de conserver un esprit de « clos » qui prévaut actuellement sur cette propriété et pourra lui conserver un certain cachet. Il sera interdit de créer plus d'un nouvel accès charretier sur la RD 70 dans le but de préserver le mur d'une part et de limiter la création de points de danger sur cet axe très fréquenté d'autre part.

Il existe déjà un accès charretier actuellement matérialisé par deux poteaux de pierre qui pourra être conservé en l'état mais pas agrandi, sauf sur justification liée à la sécurité du carrefour actuel entre la RD 70 et la rue de Genlis.

Le nouvel accès charretier autorisé ne devra pas aboutir à la destruction de plus de 8 mètres de linéaire de mur sur la RD70 (passage piétonnier inclus).

Le percement du mur pour un ou deux autres passages piétonniers (portillon) d'au plus 1,50m de large chacun est admis.



Emprise de l'OAP « RD70 »

## C) LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE 2006

### 1) Les modifications du zonage

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, en cas de modification ou de révision du PLU, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

La Commune d'Arc-sur-Tille dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2006. Il a fait actuellement l'objet de la présente procédure de révision lancée par une délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2012.

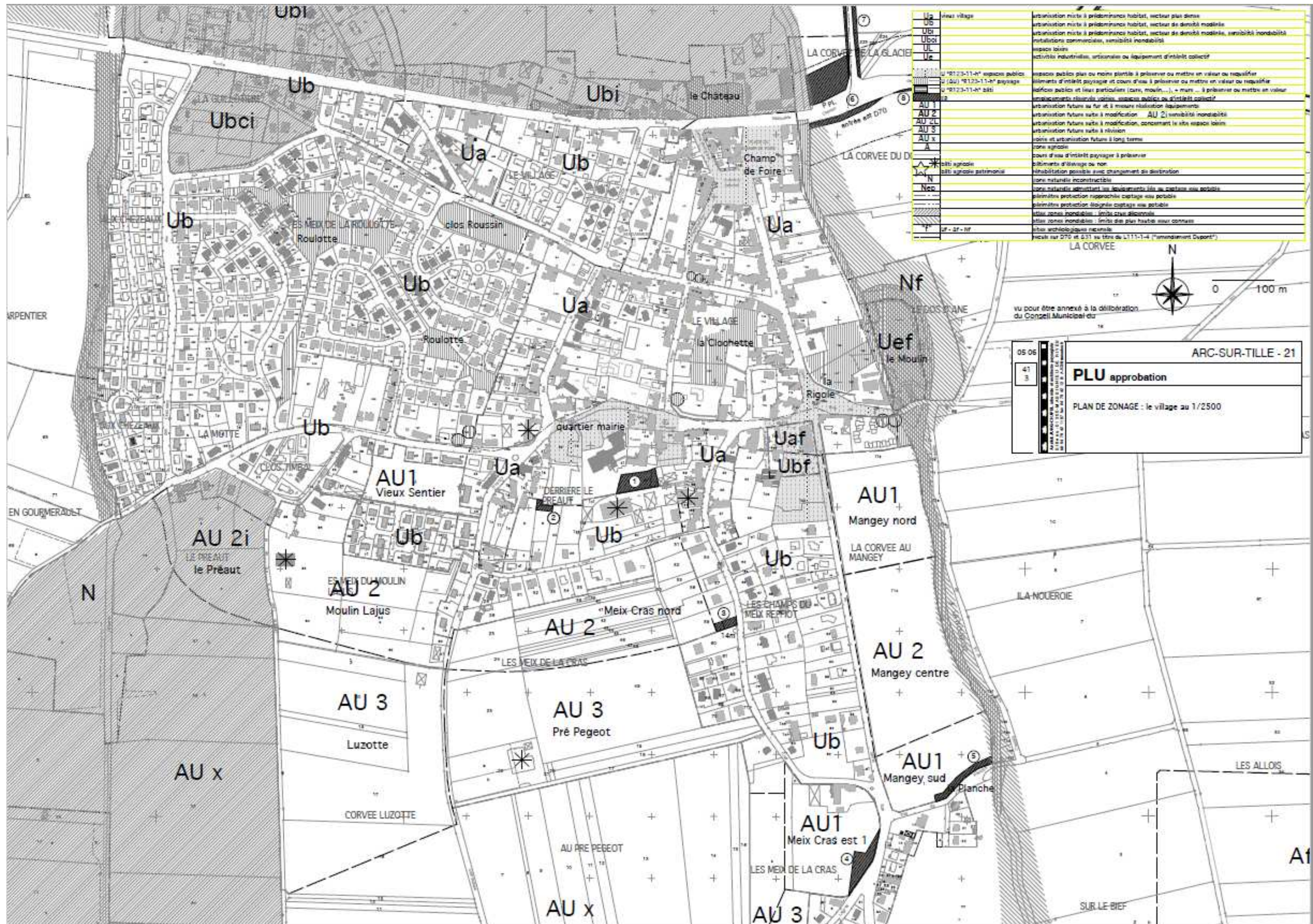
Sur le fond, le nouveau PLU est un remaniement du PLU de 2006, avec des modifications induites par la mise en compatibilité avec le SCoT du Dijonnais ainsi que les dernières lois (ALUR et Grenelle) entre autres. Les changements principaux peuvent se résumer ainsi :

- Choix de redéfinir les zones à urbaniser AU réduites en taille au regard des contraintes naturelles et environnementales, de l'objectif démographique de la Commune sur les 10-15 prochaines années, des capacités de renouvellement urbain, et des projets agricoles.
- Confirmation des zones urbaines d'habitat actuelles avec des modifications principalement liées au PPRNi ou à des changements factuels déjà intervenus sur la Commune et une adaptation au regard de la présence d'exploitations agricoles au sein du centre-bourg.
- Passage de la densité de l'urbanisation nouvelle à 25 logements par hectare en compatibilité avec le SCoT du Dijonnais.
- Réalisation d'une mixité sociale en compatibilité avec le SCoT.
- Protection renforcée des espaces agricoles et naturels extérieurs avec notamment la protection des bois et des perspectives paysagères principales, ce qui induit l'arrêt du mitage du territoire par de nouvelles constructions isolées autres qu'agricoles (en dehors d'un seul STECAL).
- Des modifications réglementaires sur les capacités d'évolution des bâtis isolés nécessairement induites par des réformes législatives en la matière.

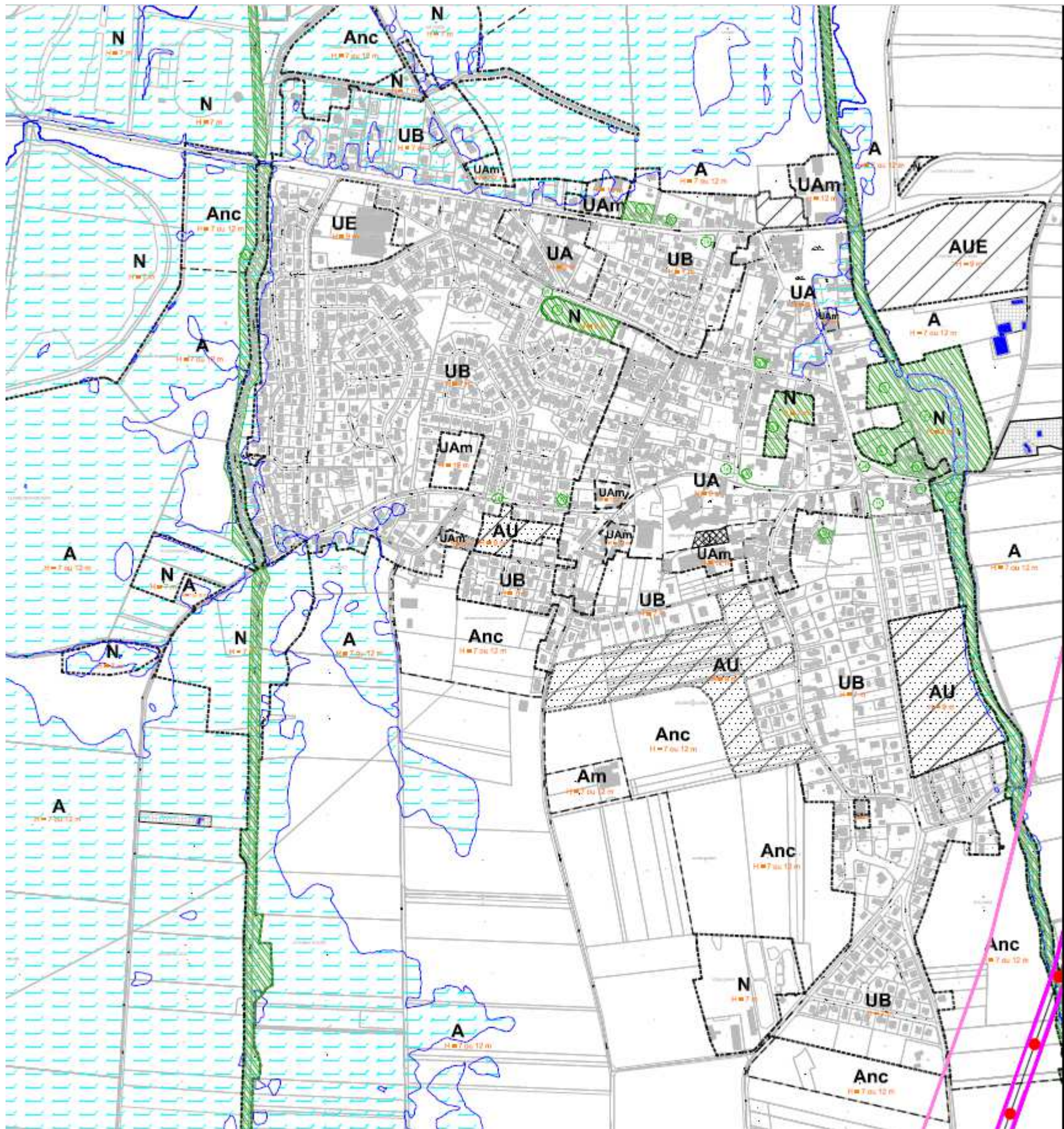
La plupart de ces changements sont liés directement ou indirectement à l'intégration des principes de gestion plus économe des sols du SCoT et du Grenelle, tout comme les prescriptions de diversité d'habitat et de mixité sociale de ces mêmes normes supra communales.

Enfin, le PLU intègre une étude environnementale plus soutenue, ainsi que les derniers documents nationaux ou locaux voués à la protection de l'environnement telles que les Trames Vertes et Bleues du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

#### La planche du centre-bourg avant/après



Plan de zonage du centre bourg du PLU de 2006 au 1/2500<sup>e</sup>



Plan de zonage du centre du bourg du PLU révisé au 1/2500<sup>e</sup>

### Tableau d'évolution de la superficie des zones

PLU de 2006		PLU révisé	
DESIGNATION DES ZONES DU PLU DE 2006	SUPERFICIE DES ZONES DU PLU AVANT REVISION en ha*	DESIGNATION DES ZONES PLU	SUPERFICIE DES ZONES DU PLU en ha
ZONE Ua	31	ZONE UA	32,86
ZONE Ub	75	<i>dont secteur UAm</i>	4,82
<i>dont Ubc</i>	2	ZONE UB	84,38
ZONE Ue	22	ZONE UE	20,64
ZONE UL	106		
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>234</b>	<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>137,88</b>
ZONES AU1 et AU2	24	ZONE AU	11,65
ZONE AU2L	38	ZONE AUE	10
ZONE AU3 (constr. long terme)	14		
ZONE Aux (constr. très long terme)	63		
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>139</b>	<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>21,65</b>
ZONE A	1678	ZONE A	1736,37
		<i>dont zone Anc</i>	44,26
		<i>dont Am</i>	1,11
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>	<b>1678</b>	<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>	<b>1736,37</b>
ZONE N et Nep	192	ZONE N	405,98
		<i>dont NI</i>	1,34
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>192</b>	<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>405,65</b>
<b>TOTAL ZONES NATURELLES ET AGRICOLES</b>	<b>1870</b>	<b>TOTAL ZONES NATURELLES ET AGRICOLES</b>	<b>2142,02</b>
SUPERFICIE COMMUNE	2243	SUPERFICIE COMMUNE**	2301,55

\* Conformément au Rapport de présentation du PLU de 2006

\*\* La différence de superficie communale s'explique par l'utilisation de fonds de plan différents, sachant que le plus fiable est celui utilisé dans le cadre du PLU car il est géoréférencé.

### Les modifications apportées au zonage

L'indigage « f » relatif à la présence de sites archéologiques recensés, présent dans le PLU de 2006 a été supprimé afin de simplifier le plan de zonage. Ces derniers font l'objet d'un recensement informatif dans le Rapport de présentation du PLU révisé. Les contraintes liées à la sensibilité archéologique relèvent d'autres réglementations que celles du droit des sols. Les services de l'Etat ne sollicitent donc plus, comme auparavant que les secteurs de sensibilité fassent l'objet d'un zonage spécifique mais figurent simplement en tant qu'information dans le rapport. Ces informations sont à considérer comme un simple état d'avancement des connaissances, n'excluant en rien la possibilité de découvertes ultérieures. L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme prévoit, quel que soit le zonage du PLU que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

L'indigage « i » relatif au risque d'inondation a été supprimé et remplacé par le report du plan du PPRNi. La légende du plan de zonage renvoie à la réglementation propre du PPRNi. En 2006, les auteurs du PLU ne disposaient que d'études techniques constituant un simple état de connaissance du risque d'inondation. Les auteurs du PLU avaient repris tout ou partie de ces connaissances pour établir des prescriptions réglementaires visant autant que possible à prévenir des conséquences du risque d'inondation, notamment par le biais de secteurs spécifiques indicés « i ». Aujourd'hui les auteurs du PLU disposent d'un PPRNi en bonne et due forme récemment approuvé. Les auteurs du PLU ont d'ailleurs pris le soin d'attendre l'aboutissement du PPRNi pour

faire avancer le PLU. Le PPRNi est le seul document de prise en compte du risque d'inondation disposant d'une force obligatoire juridique. Le PLU s'y conforme strictement.

### Les évolutions des zones urbaines :

Les zones urbaines anciennement Ua et Ub deviennent UA et UB. Elles évoluent principalement pour prendre en compte des évolutions factuelles d'une part, et traduire des objectifs du PADD d'autre part :

#### Suite aux évolutions factuelles

- Extension de la zone UB pour prendre en compte le fait que trois constructions avaient déjà été réalisées dans l'ancienne zone à urbaniser « Vieux Sentier », aujourd'hui dénommée « Moulin Lajus ».
- Intégration au sein de la zone UB des anciennes zones AU1 « Mangey Nord », « Mangey Sud » et « Meix Cras est 1 » suite à leur urbanisation.

#### En traduction du PADD

- Création d'un secteur UAm de la zone UA relatif aux exploitations agricoles présentes au sein du bourg. La création de cette zone permet d'appliquer aux exploitations agricoles présentes au sein du bourg une réglementation spécifique permettant leur pérennisation et leur développement conformément à l'orientation n°4 du PADD.
- Extension de la zone N aux abords de la Tille et du Gourmerault sur une distance de 5 m de part et d'autre de ces cours d'eau afin de protéger la ripisylve.
- Réduction de la zone UB suite à la redéfinition de l'emprise de la zone AU « Meix de la Cras Nord », aujourd'hui dénommée « Meix de la Cras ». Cette extension de la zone AU vise à garantir au nouveau quartier des conditions optimales d'accessibilité et le bouclage d'un schéma de circulation inter-quartiers, sans les blocages juridiques induits par la présence d'emplacements réservés au sein des opérations de lotissements par exemple.
- Extension de la zone UB au Sud de la rue Meix du Moulin Lajus pour intégrer deux propriétés bâties qui n'ont plus aujourd'hui une vocation exclusivement agricole. Étant donné leur insertion dans le tissu urbain de la rue des Meix du Moulin Lajus, le maintien en zone A ne semblait plus se justifier aujourd'hui. Exclusion d'une partie de la parcelle 155 b de la zone UB afin de ne pas rendre constructible les espaces inclus dans le tracé du PPRNi.
- Extension de la zone UB afin de prendre en compte le bâti existant rue de Genlis, face au lotissement des Prés Pillot.
- Exclusion de la zone UB des fonds de jardin présents en zone de PPRNi, constitués de plans d'eau, au niveau du lieu-dit « Derrière le Boulavesin » et classement en zone naturelle de ces espaces.
- Réduction de la profondeur de la zone UB sur les dernières propriétés bâties à l'extrémité de la rue du Boulavesin. La Municipalité estime qu'il convient de limiter l'urbanisation linéaire le long des chemins et préfère étoffer les zones déjà bâties en profondeur plutôt que de développer les extrémités. C'est la raison pour laquelle au-delà du fossé du Boulavesin, il n'y a plus de zone constructible sauf pour prendre en compte l'existant uniquement (la limite d'arrêt au droit de la dernière annexe).
- Exclusion des parcs privés des zones urbaines afin de renforcer leur protection au regard de leurs intérêts esthétique, écologique et de lutte contre les risques (d'inondation notamment) comme il est vu en détail ci-après.

#### Focus sur les parcs urbains :

Le centre-bourg accueille des parcs urbains. La question du zonage à leur appliquer s'est posée dans le cadre de la révision du document d'urbanisme.

Les élus souhaitent conserver des espaces verts au sein du centre-bourg, participant au cadre de vie privilégié de la Commune. En ce sens, les élus ont fait le choix de maintenir les parcs urbains publics en zone urbaine, ces derniers bénéficiant d'une protection liée à leur appartenance au domaine public de la Commune. Cette dernière assurera la préservation de ces parcs.

S'agissant en revanche des parcs urbains privés, au nombre de six au sein du centre-bourg, une étude environnementale a été menée sur ces parcs ce qui a permis de démontrer que les parcs n°1,2,3,4 et 5 présentent un intérêt esthétique de par leur entretien, écologique par la présence remarquable de certaines espèces arboricoles et ont un intérêt dans la prévention des risques d'inondation (et plus particulièrement les parcs n°1, 2 et 3 localisés aux abords de la Tille, qui constituent, de plus, une continuité écologique avec le cours d'eau et sa ripisylve).



Carte représentant les parcs urbains privés présents dans le centre bourg. Source : DORGAT.

Leur intérêt esthétique, écologique et de lutte contre les risques d'inondation suppose leur classement en zone naturelle dans le nouveau PLU, au titre de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme. Il était déjà prévu, au sein du PLU de 2006, que ces parcs soient inconstructibles, mais simplement l'outil juridique est différent. Les élus ont ainsi fait le choix de classer les parcs n°1, 2, 3, 4 et 5 en zone naturelle N, les constructions présentes au sein de ces derniers seront classées en zone urbaine afin de ne pas limiter leurs possibilités de développement. Le zonage N préserve ces espaces de la constructibilité mais ne protège pas les plantations, c'est pourquoi ces parcs feront également l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (comme évoqué en page 201).

S'agissant du parc n°6 constitué d'un bois composé d'essences locales situé dans le tissu urbain, ce dernier ne présente pas d'intérêt majeur selon l'étude environnementale. De plus, son urbanisation pourrait contribuer à étoffer le front bâti de la RD70, lui conférant ainsi davantage d'urbanité et réduire d'autant son aspect « route ». Les élus ont fait le choix de classer ce parc en zone urbaine « UB » au sein de laquelle sa constructibilité sera permise mais modérée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de préserver son caractère boisé et le mur de pierres.

Les zones économiques répertoriées au sein des zones Ue et Ubc sont classées dans une zone « UE » :

- Extensions de fait de la zone artisanale des Renardières. Quelques constructions à vocation économique ont été réalisées sur d'anciennes terres agricoles, sur le flanc Ouest de la zone. Elles

ont été intégrées au sein du zonage « UE » afin que les dispositions du règlement relatives aux zones économiques s'appliquent à ces constructions.

- Réduction de l'emprise de la zone « Ue » située au Nord-Ouest du territoire, accueillant une entreprise de récupération de matériel automobile poids-lourds afin d'exclure la déchetterie.
- Maintien de l'emprise de la zone Ubc1 du PLU de 2006 relatif au Super U, classée en zone « UE » dans le nouveau PLU et extension de celle-ci au Nord-Est afin de prendre en compte les places de stationnement du parking situées sur la parcelle AD02.

Cette fusion en un seul type de zone économique UE participe à simplifier le document d'urbanisme et à améliorer l'usage futur.

### Les évolutions des zones à urbaniser :

Le PLU précédent prévoyait :

- Quatre zones AU1 correspondant à des possibilités d'urbanisation future dans le cadre du PLU au fur et à mesure de la réalisation des équipements, suivant les règles de la zone Ub.
- Cinq zones AU2 correspondant à des possibilités d'urbanisation future dans le cadre de procédures de modifications du PLU, dont une qui comporte une zone indiquée « i » pour raison de sensibilité au risque d'inondation. Ces zones suivent les règles de la zone Ub (habitat) excepté une de ces zones qui comporte un indicage « L » et qui suit les règles de la zone UL (espace de loisir).
- Trois zones AU3 correspondant à des objectifs d'extension d'urbanisation du PADD mais qui étaient inconstructibles dans le cadre du PLU de 2006 en-dehors de toute procédure de révision.
- Deux zones Aux correspondant à une zone d'extension de l'urbanisation portée au PADD à très long terme, dont l'une comprend un indicage « f » relatif à la présence de sites archéologiques.

Le PLU révisé procède à une réduction drastique des zones d'urbanisation futures. Il ne conserve que deux types de zones AU, l'une pour l'habitat futur, l'autre pour l'économique. Plus précisément :

Les ex zones à urbaniser « AU1 Mangey Nord », « AU1 Mangey Sud » et « Meix Cras est 1 » sont à présent urbanisées et sont donc intégrées au sein du zonage UB du nouveau PLU.

Le PLU révisé redéfinit les zones à urbaniser. Les parties du territoire classées en zone « AU » ont été déterminées en fonction d'une part des besoins de la Commune sur environ 15 ans et d'autre part pour répondre à une logique de cohérence urbanistique : maintenir la cohérence urbaine, créer des liaisons inter quartiers et assurer la faisabilité.

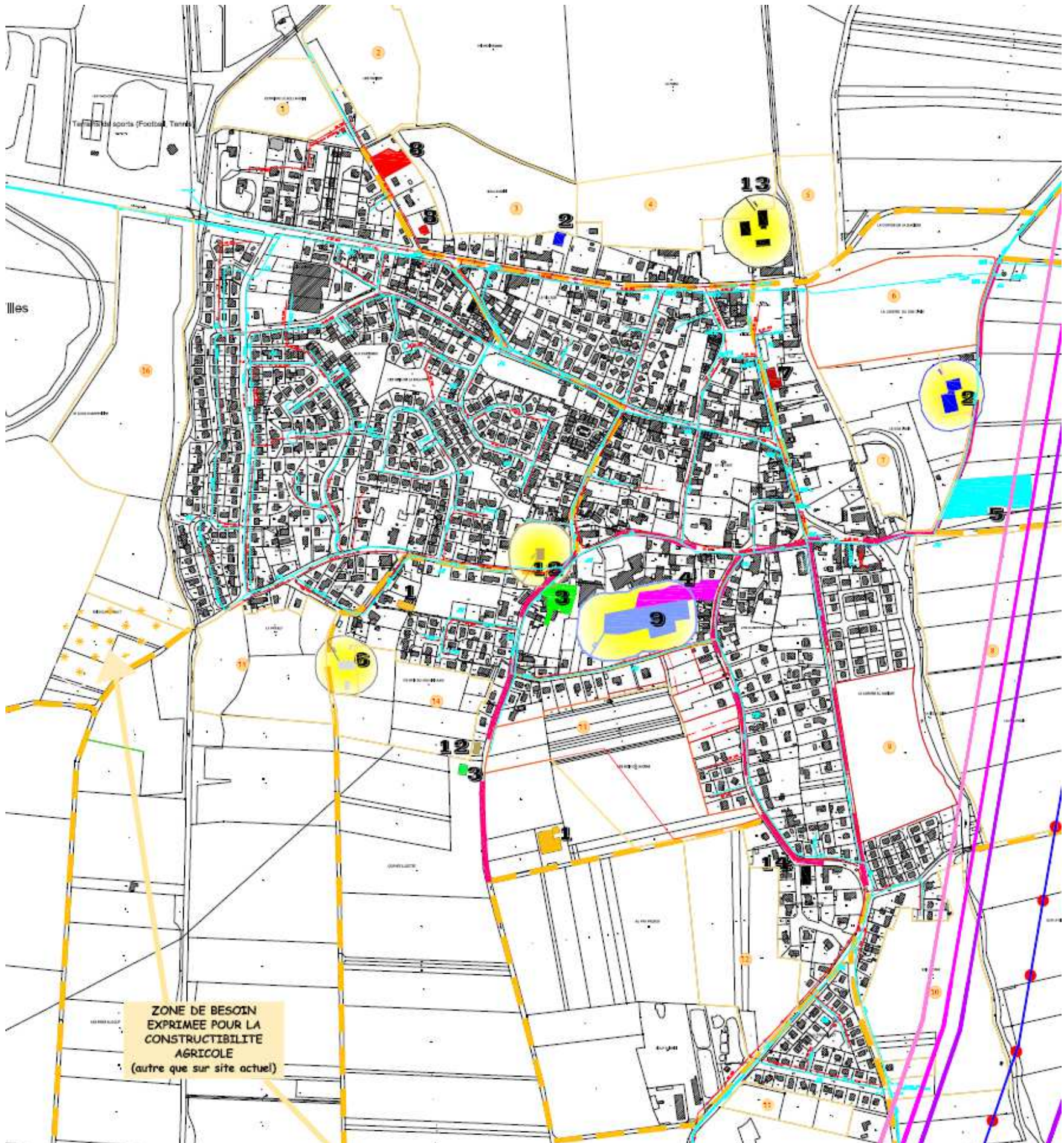
La définition des zones à urbaniser découle de la prise en compte d'un certain nombre de contraintes naturelles, artificielles et foncières, par leur localisation, des projets agricoles mais également des potentialités de développement de l'urbanisation au sein du bourg en ce qui concerne leur surface. Tous les abords du village ont ainsi fait l'objet d'une analyse au regard de ces critères croisés lors de réunions spécifiques. Pour l'usage de ces critères, les premiers analysés sont ceux de la présence en zone bleue ou rouge du PPRNi ou des zones de danger de l'oléoduc et des canalisations de gaz. En cas de risque naturel ou technologique important, le secteur est exclu des potentiels d'urbanisation future.

Concernant le choix de localisation des deux zones AUE, confère les justifications page 224.

Un outil de travail mis en place en début de procédure en phase de diagnostic a joué un rôle d'aide à la décision. Il s'agissait d'un listing des secteurs évalués selon différents thèmes, sous la forme d'un tableau, dont l'entête figure ci-après pour information.

Secteur		Surf. Approx en ha	Zone d'aléa moyen ou fréquent du projet de TRI (réduisible si totalité de la zone)	Zones de danger oléoduc ou gazoduc	Périmètre sanitaire agricole	Situation Intra muros Tille et Gourmeraut	Uaisons Inter-quartier	Proximité pôle sodal ou commercial
N°	localisation							

Viabilités						Zone humide au titre de la cartographie DREAL	Complexité du parcellaire	Impact sur exploit. agricole	DIVERS	Conclusion
Voirie	Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Gaz de ville	Réseau Elec.					



Trois zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et deux zones à urbaniser à vocation économique ont été retenues.

Les zones AU à vocation principale d'habitat sont situées dans la continuité immédiate du tissu urbain existant du bourg, elles ont été retenues afin de permettre la mise en place d'un schéma de circulation cohérent créant des liaisons inter-quartier.

- La zone dite du « Moulin Lajus » qui se situe dans le centre-bourg, a une superficie de 0,82 hectare et peut accueillir une vingtaine de logements.
- La zone dite « Les Meix de la Cras » se situe au Sud du centre-bourg, à proximité immédiate du bâti existant. Elle dispose d'une superficie de 6,4 hectares et peut accueillir environ 160 logements.
- La zone dite « La Corvée du Mangey » est localisée entre deux anciennes zones à urbaniser du PLU de 2006 qui ont été urbanisées. Cette zone s'insère parfaitement dans la continuité de l'urbanisation existante. Elle a une superficie de 4,3 hectares et peut accueillir un peu plus d'une centaine de logements.

L'extension de la zone artisanale située au Sud du bourg dite « Les Renardières » de 4,8 hectares et la création d'une zone commerciale et de service au Nord-Est du bourg de 4,5 hectares dénommée « La Corvée du Dos d'Âne » en continuité du bâti existant, traduisent la politique de développement économique de la Commune.

Les zones à urbaniser choisies ne concernent que des zones d'agriculture intensive ne présentant qu'un impact écologique réduit. Seule la zone AU « Les Meix de la Cras » impacte un hectare de zone humide. Cet impact sera compensé par l'aménagement et l'entretien en zone humide d'une ancienne peupleraie communale sur une superficie représentant 200% de la surface impactée.

La mise en place de préconisations à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), permettra une gestion urbaine et une intégration paysagère optimales de ces zones.

### **Les zones agricoles et naturelles :**

En ce qui concerne les extérieurs du bourg, la zone N couvre aujourd'hui principalement les espaces naturels tandis que la zone agricole couvre les espaces présentant une vocation ou un intérêt agricole (confère les définitions exactes données en page 226 du présent rapport).

#### **- Les zones agricoles**

La zone agricole comprend désormais un secteur « Anc » regroupant plusieurs justifications. Ce secteur agricole non constructible est ainsi instauré pour des motifs de protection paysagère (notamment en entrée de bourg Ouest), pour ne pas nuire aux besoins d'urbanisation futurs (en gelant la constructibilité des terres agricoles situées en bordure de bourg) mais également afin de préserver les puits de captage d'eau potable et leurs périmètres rapprochés de protection. Le secteur Nep (zone naturelle admettant les équipements liés au captage d'eau potable) est ainsi remplacé par un zonage Anc. La localisation de ces secteurs prend en compte l'occupation actuelle des sites et des projets de certains exploitants.

La nouvelle zone agricole comprend également un secteur « Am » correspondant à l'exploitation de séchage d'oignons située au sud du bourg, proche de l'urbanisation existante et à venir. Il a été défini comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au regard des projets prévus sur cette exploitation. En effet, l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme permet la mise en place exceptionnelle de secteurs constructibles au sein des zones naturelles et agricoles. Ces STECAL autorisent notamment les constructions agricoles et autres qu'agricoles. La délimitation graphique sur le zonage, de ce secteur, correspond à la parcelle

cadastrale sur laquelle est située l'exploitation ainsi que deux parcelles agricoles immédiatement attenantes du même tènement foncier. La réglementation de ce secteur est prévue au sein du règlement du PLU.

De plus, plusieurs constructions isolées ne portant pas de projets de développement spécifiques sont présentes au sein de la zone agricole. Elles correspondent à des exploitations agricoles accueillant également des bâtiments ayant d'autres vocations, telles que des constructions d'habitation. L'objectif des élus est de permettre d'assurer la gestion de ce bâti. Elle ont été identifiées comme des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, d'extensions et/ou d'annexes (pour le bâti à vocation d'habitat) au titre des articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Ces écarts de construction faisaient déjà l'objet d'un classement en zone agricole avec un repérage particulier. Ce qui change, c'est l'outil juridique du repérage et les droits à bâtir en découlant, notamment car ces outils juridiques ont nettement évolué dans le Code de l'urbanisme, mais aussi car il s'agit de traduire les orientations du PADD.

#### - **Les zones naturelles**

La zone naturelle du PLU de 2006 regroupait les espaces boisés, les cours et plan d'eau et leur ripisylve (excepté la base nautique et de loisirs). Le classement en zone N de ces espaces est conservé dans le PLU révisé. En effet, au regard de leur intérêts paysagers, écologiques et de lutte contre les risques, les élus ont fait le choix de classer ces espaces boisés, les plans d'eau (y compris le plan d'eau situé au Nord de la zone artisanale des Renardières et les plans d'eau de la base nautique et de loisirs), cours d'eau et leur ripisylve, les bosquets et haies agricoles, mais aussi les parcs urbains n°1, 2, 3, 4 et 5 (vus précédemment) en zone naturelle.

Les élus ont également fait le choix de classer en zone naturelle les peupleraies, considérant que ces dernières présentent une vocation plus naturelle qu'agricole, ce qui n'interdit pas les interventions et gestion liées à l'activité sylvicole, ainsi que les ateliers municipaux car ces derniers, en tant qu'équipement public, se suffisent du règlement de la zone N qui autorise ces derniers.

Conformément aux objectifs du PADD, de protéger cet espace de la constructibilité, la base de loisir, classée en zone UL (espace de loisirs) par le PLU de 2006, est aujourd'hui classée en zone naturelle en raison notamment du caractère naturel de la zone, de son intérêt écologique et du risque d'inondation qui concerne ce site.

De plus, les élus ont fait le choix de créer au sein de la zone N plusieurs secteurs « NI ». Ces secteurs « NI » sont relatifs au bâti lié à la base de loisirs aquatique et au stade nautique. Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, ces secteurs ont été identifiés comme étant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. L'emprise de ces derniers a été tracée aux abords des constructions existantes avec quelques mètres de distance entre le bâti existant et la limite du secteur constructible afin de leur permettre un certain développement. Le tracé prend en compte le PPRNi et s'adapte afin de ne pas inclure de zone rouge de PPRNi. Leur création participe au développement potentiel de la base de loisirs et de compétitions nautiques ce qui contribue en aval à l'activité économique de la Commune. Le règlement du PLU précise les dispositions qui leur sont applicables.

Les élus ont retenu le classement de l'intégralité du domaine public autoroutier concédé (DPAC) en zone naturelle, anciennement classé en zone A, N et UL. En effet, le tronçon autoroutier de l'A31 qui passe sur le territoire communal traverse principalement des zones naturelles. De plus, il a été choisi de classer ce tronçon dans une seule zone du PLU et ainsi de ne pas multiplier les zonages sur le DPAC afin de simplifier sa gestion et de limiter le risque d'erreur et de contentieux. Pour finir, après avoir contacté APRR, gestionnaire de ce tronçon autoroutier, il n'existe pas de projet connu à ce jour, c'est pourquoi un classement en zone urbaine n'a pas été retenu.

#### **Les zones soumises à risque d'inondabilité au titre du PPRNi**

Arc-sur-Tille présente une sensibilité particulière au risque d'inondation. La Commune fait l'objet d'un récent PPRNi. L'article R.151-34 impose que soit mentionnée cette information sur le plan de zonage, en ce que le règlement prévoit des dispositions particulières pour les zones touchées par ce risque.

Toutefois, pour une question de lisibilité du plan de zonage et une compréhension effective de la norme, les élus ont fait le choix de faire apparaître en fond de plan le zonage du PPRNi plutôt que de conserver l'indication « i » ajouté aux zones et secteurs touchés par le risque d'inondation.

Les zones concernées par le PPRNi font l'objet d'un contour et d'un aplat spécifique sur le plan de zonage et la légende de ce dernier fait un renvoi au règlement du PPRNi, ayant une force juridique indépendante du PLU et pouvant selon l'intensité du risque, imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la constructibilité.

Le plan et le règlement du PPRNi sont annexés au PLU en vertu de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, par exemple le secteur « Ubi » de la zone « Ub » du PLU de 2006, traduisant la sensibilité au risque d'inondabilité (en lien avec l'Atlas Départemental de 1997), n'a pas été conservé. Il s'agit aujourd'hui d'une simple zone UB sur laquelle s'applique l'aplat du PPRNi (et les prescriptions réglementaires qui vont avec).

Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, le règlement du PLU contient des dispositions conformes au PPRNi.

### **Les zones de danger des canalisations de transport de gaz haute pression :**

La Commune est traversée dans sa partie Est, dans la direction Nord-Sud, par une canalisation de transport de gaz « Artère de Bourgogne » doublée d'une seconde « Artère du Val-de-Saône ». Ces canalisations de transport de gaz engendrent des secteurs de protection qui sont présentés sur le plan de zonage conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme.

Précisons donc que ce n'est pas le PLU qui crée cette contrainte. Il ne fait que la prendre en compte en la faisant apparaître visuellement sur le plan de zonage d'une part, afin de la porter à la connaissance du plus grand nombre, et en indiquant dans son règlement que dans ces secteurs, il sera fait application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme lequel prévoit : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Pour mémoire, seules quelques constructions isolées existantes sont incluses dans les zones de danger à Arc-sur-Tille. Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue sur les périmètres de ces dernières, les canalisations sont assez éloignées du centre-bourg et traversent essentiellement des espaces agricoles.

### **Les zones de danger de l'oléoduc de défense commune Fos-Langres :**

La Commune est également traversée en son centre, dans la direction Nord-Sud, par un oléoduc de défense Commune Fos-Langres. Cet oléoduc engendre des secteurs de protection qui sont présentés sur le plan de zonage conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme.

Le PLU ne fait que prendre en compte cette contrainte en la faisant apparaître visuellement sur le plan de zonage d'une part, afin de la porter à la connaissance du plus grand nombre, et en indiquant dans son règlement que dans ces secteurs, il sera fait application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, précédemment cité.

Pour mémoire, aucune zone d'habitat (mis à part les habitations existantes au niveau des constructions isolées) n'est concernée par les zones de dangers de l'oléoduc à Arc-sur-Tille. Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue sur ces périmètres de protection qui concernent essentiellement des espaces agricoles (sauf quelques dizaines de mètres carrés à la marge de la zone urbaine existante).

## Le repérage des éléments de patrimoine :

Le PLU de 2006 a identifié des éléments bâtis et paysagers à préserver et/ou à mettre en valeur au titre de l'ancien article R.123-11-h du Code de l'urbanisme. Ce repérage est en grande partie repris au sein du PLU révisé et fait l'objet d'une numérotation sur le plan de zonage.

1) Ces éléments sont les suivants :

1	Le Gourmerault et sa ripisylve
2	Parc le clos Roussin
3	Rue nationale vers ancienne gare (la construction et ses abords arborés).
4	Marronniers angle rue de Dijon/rue du Champ de Foire
5	Parc la Clochette
6	Plantations particulières sur mur-enclos angle rue Dr Tarnier/rue de la Mairie
7	Parc privatif de la Rigole bis
8	Ripisylve du bief de la Tille et de la Tille
9	Parc la Rigole
10	Moulin de la Rigole
11	Platanes rue de la Rigole
12	La Tille et sa ripisylve
13	Mur-enclos Clos Roussin
14	Mur-enclos angle Genlis/Rigole
15	Mur-enclos clos Mangey sur Rigole et Genlis en face Église
16	Mur-enclos angle Mairie/Tarnier
17	Plantation particulière rue du Moulin Lajus entre rue Pr Garnier et carrefour de Bressey
18	Plantation particulière à l'angle rue du Moulin Lajus/rue Pr Garnier
19	Mur-enclos angle D70/rue Joudrier
20	Ancienne gare du tacot
21	Fontaine Vesignot
22	La Cure
23	Plantations particulières sur le pourtour de la zone des Sirmonots
24	Plantations particulières en limites du stade nautique sur A31 et D70
25	Plantations particulières à la limite nord zone artisanale sur Fontaine Tarnier



*Le parc du Clos Roussin et son mur-enclos et le parc privatif de la Rigole bis, source : Google Maps, DORGAT.*



La Cure, les marronniers angle rue de Dijon / rue du Champ de Foire et le mur-enclos angle Genlis/Rigole, source : Google Maps.

## 2) Les modifications apportées au repérage du PLU de 2006

Les élus ont fait le choix de ne pas maintenir l'identification sur les espaces publics, considérant que la Municipalité avait la charge et la responsabilité d'entretenir, de préserver et de mettre en valeur elle-même ces éléments de son patrimoine (place de la Mairie, Fontaine Tarnier, secteur de l'Église, Place du Champ de Foire, squares paysagers sur la Roulotte, Mairie - Annexe primaire – bâtiment musique).

Le repérage de l'élément d'intérêt paysager « le château » est supprimé car ce dernier fait désormais l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en vue de son urbanisation modérée conservant a minima le caractère boisé du site et le mur de pierres.

Les plantations particulières sur le mur-enclos angle D70/rue du Champ de Foire repérées au titre du PLU de 2006 n'existent pas ou plus. Le repérage est donc supprimé.

En ce qui concerne les plantations particulières situées en limite nord de la zone artisanale sur Fontaine Tarnier (repérées par le n°25 sur le plan de zonage), seule la haie existante au jour de l'approbation du PLU révisé est repérée. Le maintien de la totalité du repérage tel qu'il était défini dans le PLU de 2006 ne se justifie plus aujourd'hui car la réalisation l'opération d'urbanisme prévue au Nord de cette zone artisanale n'induit plus la nécessité de conserver cette lisière urbaine végétalisée. De plus, aux abords du plan d'eau les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AUE prévoient des orientations d'aménagement spécifiques.

S'agissant des limites du stade nautique sur A31 et D70 (repérées par le n°24 sur le plan de zonage), le maintien de ce repérage se justifie par le rôle d'écran visuel que joue la végétation entre le stade nautique qui est le lieu de compétitions sportives pouvant potentiellement attirer de façon excessive l'attention des usagers de l'A31 et de la RD70.

Les élus ont fait le choix d'identifier en sus le parc privatif de la Rigole bis (repéré par le n°7 sur le plan de zonage) et la ripisylve du bief de la Tille et de la Tille (repéré par le n°8 sur le plan de zonage) en raison de leur intérêt esthétique, écologique et de lutte contre les risques d'inondation (comme expliqué en page 194).

## 3) Les conséquences juridiques liées à l'identification

Cette identification entraînera, en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des conséquences juridiques qui sont exposées dans les dispositions générales du règlement à l'article 6. En effet, d'après l'article R.151-41 du Code de l'urbanisme, ces conséquences sont de deux ordres :

- Tous travaux non soumis à un permis de construire sur ces éléments sont précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition de ces éléments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les éléments repérés précédemment listés et figurant sur le plan de zonage sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Lorsqu'il s'agit de haies, ripisylve ou d'espaces arborés, ils ont été identifiés en raison de leur impact paysager important. Les haies devront être préservées avec toutefois la possibilité de réaliser ponctuellement des percements pour la création d'accès ou pour des raisons de sécurité. Les élagages devront conserver à minima une hauteur de haie de 2m. Les ripisylves devront être conservées sous réserve des nécessités d'entretien des berges ou liées à la sécurité et notamment par rapport au risque d'inondation. Les espaces boisés ainsi repérés doivent préserver une majorité du couvert arboré et les beaux spécimens d'arbres. Les élagages ne devront pas être sévères sauf s'il s'agit de protection des biens ou des personnes contre les risques de chutes de branche ou d'arbre.

## 2) L'évolution du règlement

Le règlement du PLU est réécrit pour satisfaire aux nouveaux objectifs, au nouveau zonage mais aussi au nouveau contexte législatif ou réglementaire local.

La rédaction de ce dernier résulte de l'exercice difficile entre traduction des objectifs d'intérêt général, du PADD, et « souplesse » afin de ne pas porter d'atteinte injustifiée au droit de propriété.

On se reportera aux pages 210 et suivantes pour plus de détail.

### 3) Les emplacements réservés

Nouveau tableau des emplacements réservés du PLU

<b>Tableau des emplacements réservés</b>			
<b>N° de l'ER</b>	<b>OBJET</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie graphique en m<sup>2</sup></b>
1	Équipements scolaires, péri ou para scolaires, culturels ou en lien avec la petite et jeune enfance.	Commune	1 740
2	Aménagement de voirie	Commune	500
<b>TOTAL SURFACE</b>			<b>2 240</b>

Ancien tableau des emplacements réservés du PLU de 2006

N°	Nom	Repérage plans zonage	Bénéficiaire
1	Extension scolaire sud maternelle	1/2500	commune
2	Extension équipements scolaires sud gymnase	1/2500	commune
3	Amorce desserte zone AU2 Meix Cras nord	1/2500	commune
4	Carrefour Legros/Genlis/Planche	1/2500	commune
5	Stationnement rue de la Planche	1/2500	commune
6	Entrée Est sur D 70 et stationnement poids lourds	1/2500	commune
7	Elargissement RD 34	1/5000 1/10000	département
8	Elargissement RD 70	1/5000 1/10000	département
9	Elargissement RD 961	1/5000 1/10000	département

Les élus ont fait le choix de ne pas conserver les emplacements réservés suivants, prévus dans le PLU de 2006 :

- ER n°2 (Extension équipements scolaires sud gymnase) : le foncier a beaucoup évolué à proximité ces dernières années et il n'existe plus de projet particulier pour ce fond de terrain.
- ER n°3 (Amorce desserte zone AU2 Meix Cras nord) : ce dernier fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation car intégré à la zone AU « Les Meix de la Cras ».
- ER n°4 (Carrefour Legros/Genlis/Planche) : réalisé.
- ER n°5 (Stationnement rue de la Planche) : réalisé.
- ER n°6 (Entrée Est sur D 70 et stationnement poids lourds) : en partie en zone rouge de PPRNi, le dénivelé par rapport aux RD34 et RD961 nécessiterait des travaux de terrassement trop coûteux et la création d'un nouvel accès sur la RD34 à cet endroit compromettrait celui à créer pour la future zone AUE.

- ER n°7 (Élargissement RD34), ER n°8 (Élargissement RD70) et ER n°9 (Élargissement RD961) : abandon par le Conseil Départemental de Côte d'Or des ER aux abords des RD70, RD961 et RD34c.

Les élus ont souhaité conserver l'ER n°1 (Extension scolaire sud maternelle), en tant que seul foncier disponible pour permettre l'évolution du pôle scolaire et de petite enfance attenante, d'une superficie d'environ 1740 m<sup>2</sup>.

Ils souhaitent également créer un emplacement réservé à proximité de la zone AUE « Des Renardières » afin de sécuriser la desserte de la zone sur la Voie communale n°1 dite de Genlis.

## 4) Alignement – Arc-sur-Tille

Une réflexion de fond a eu lieu sur la pertinence des alignements. Toutefois, le PLU n'a pas le pouvoir de créer ou de supprimer des servitudes EL7. Le PLU ne fait que les reporter en annexe en tant que servitudes d'utilité publique, sachant que toutes les servitudes d'utilité publique non reportées dans le PLU sont « mises en sommeil » et cessent d'avoir un effet au bout d'un an. Pour modifier véritablement un plan d'alignement il est nécessaire de procéder à une procédure spécifique avec enquête publique. La Municipalité d'Arc-sur-Tille pourra d'ailleurs envisager cette dernière pour faire suite aux réflexions menées dans le cadre du PLU et reprises ci-après pour information, mais ce sera un autre sujet hors du champ de compétence du PLU.

### **Portion n°1 : Rue de Genlis**

Alignement à réactiver afin de faciliter au besoin un projet de création de giratoire sur ce carrefour important et dangereux. Dans le PLU de 2006, il n'y avait pas d'EL7 à cet endroit alors qu'il en existe un sur l'ancien plan d'alignement. Cela signifie que l'EL7 est en "dormance" mais n'a pas été supprimé conformément à la réglementation en vigueur.

[A noter que la parcelle n°40 un peu plus au sud de la rue de Genlis ferait déjà partie du domaine privé communal. Il n'y a donc pas lieu de réactiver l'EL7 à cet endroit.]

### **Portion n°2 : Rue de Genlis**

Alignement à suspendre car il est calé sur un mur de pierre. L'emprise restante est en tout état de cause suffisante pour le flux de circulation et les projets existants sur ce secteur. D'autant plus qu'il s'agit d'un ensemble qu'on envisage de classer en fiche paysage pour la protection du parc et de son mur, est donc incohérent de maintenir l'EL7 sur ce mur de pierre.

### **Portion n°3 : Rue de la Cras**

Alignement à conserver. La portion n°3 est constituée des parcelles n°81 et 210. L'alignement de la parcelle n°210 a été réalisé (construction d'un lotissement). A l'inverse, l'angle de la rue (parcelle n°81) est traité pour partie par un petit espace vert entretenu par la Commune mais la Commune n'a pas pris possession de l'emprise frappée d'alignement. La portion n°3 a alors été partiellement réalisée, mais pas totalement, on va donc conserver l'EL7 sur cette portion pour plusieurs raisons : réalisation seulement partielle de la portion n°3, la visibilité à ce carrefour est limitée, et ce carrefour doit accueillir à l'avenir la "vélo-route".

### **Portion n°4 : Rue de Cras**

La rue semble suffisamment large mais dans la mesure où le PLU ne permet pas de reprendre uniquement une partie d'un alignement, et que la portion 3 ci-avant mérite la conservation, l'EL7 est donc reporté dans son intégralité sur la rue de la Cras.

### **Portion n°5 : Rue de Cras**

Alignement à conserver car cet alignement peut-être utile dans le cadre de l'aménagement de l'ensemble de la zone de la Cras. En effet, la parcelle cadastrale section AI numéro 59 est un terrain nu non bâti, ce qui permettrait l'accès à la zone de la Cras.

**Portion n°6 : Rue de Cras**

La rue semble suffisamment large, mais alignement global rue de la Cras pour les raisons exposées sur la portion 4.

**Portion n°7 : Rue de Cras**

La rue semble suffisamment large, mais alignement global rue de la Cras pour les raisons exposées sur la portion 4.

**Portion n° 8 : Rue de Cras**

La rue semble suffisamment large, mais alignement global rue de la Cras pour les raisons exposées sur la portion 4.

**Portion n°9 : Rue de l'Aigle au Carabin**

Alignement à conserver car la rue est très peu large.

**Portion n°10 : Rue de l'Aigle au Carabin**

Alignement à conserver car la rue est très peu large.

**Portion n° 11 : Rue de Bressey**

Alignement à conserver dans la perspective d'une zone AU.

**Portion n°12 : Rue de Bressey**

Alignement à conserver car le propriétaire de la parcelle cadastrale section AI numéro 29 est inconnu. A noter de plus que dans le cadre du projet d'aménagement de l'ensemble de la zone de la Cras, il sera possible qu'il y ait à l'avenir une circulation plus dense dans la rue de Bressey. Garder l'alignement du carrefour est donc du bon sens en prévention.

**Portion n°13 : Rue de Bressey**

Alignement déjà effectué (la parcelle n°99 est communale). Toutefois, l'EL7 de la rue de Bressey ne pouvant pas légalement n'être conservé qu'en partie, il sera conservé en intégralité.

**Portion n°14 : Rue de Bressey**

Alignement à conserver car EL7 non réalisé sur cette portion.

**Portion n°15 : Rue de Bressey**

Alignement à conserver car EL7 non réalisé et porte pour l'essentiel sur du non-bâti.

**Portion n°16 : Rue de Bressey**

Alignement à conserver car EL7 non réalisé sur cette portion.

**Portion n°17 : Impasse de la cure**

Alignement à suspendre car il existe un mur de clôture frappé par cet alignement et la Commune n'entend pas demander sa démolition. En effet, dans la mesure où il n'existe plus de possibilité d'urbanisation nouvelle à desservir par cette impasse, il n'y a pas lieu, d'un point de vue urbanistique, de conserver cet EL7.

**Portion n°18 : Meix du Moulin Lajus**

Alignement à conserver car la rue est très étroite.

**Portion n°19 : Meix du Moulin Lajus**

Alignement à conserver car la rue est très étroite.

**Portion n°20 : Rue du Moulin Lajus**

Alignement à suspendre car la rue est suffisamment large.

**Portion n°21 : Rue du Moulin Lajus**

Alignement à suspendre car la rue est suffisamment large.

**Portion n°22 : Rue du Moulin Lajus**

Alignement à suspendre car la rue est suffisamment large.

**Portion n°23 : Rue du Moulin Lajus**

Alignement à suspendre car la rue est suffisamment large. A noter de plus que le plan d'alignement du 15 septembre 1981 montre une coupure entre cette portion d'alignement et la portion d'alignement n°25 que la commune souhaite conserver. La présence de cette coupure peut donc permettre de suspendre la portion n°23 et de conserver seulement la portion n°25.

**Portion n°24 : Rue du moulin Lajus**

Alignement à suspendre car la rue est suffisamment large.

**Portion n°25 : Rue du moulin Lajus**

Alignement à conserver. La possibilité de conservation de cet alignement s'explique grâce au plan d'alignement du 15 septembre 1981 qui présente une nette coupure entre cette portion d'alignement et la portion d'alignement n°23. La Commune souhaite conserver la portion n°25 car elle se trouve dans un coin de rue assez étroit.

**Portion n°26 : Rue de la mairie**

Alignement à suspendre car la rue est suffisamment large. L'EL7 frappe des emprises déjà communales (parking de la salle des fêtes).

**Portion n°27 : Rue de la mairie**

Alignement à suspendre car il est quasi-inexistant puisqu'il est calqué sur un mur. Ce mur longeant la partie ouest de cet alignement a tout intérêt à être conservé et entretenu, car il constitue une interface adaptée entre les voies de circulation de la Mairie où le trafic est relativement important et les résidences en cours de construction au nord. De plus, la rue est suffisamment large. Si un besoin d'élargissement se faisait sentir sur ce tronçon, la Commune dispose déjà d'emprises communales, juste en face sur le parking. A noter également qu'un peu plus vers l'Est, le tronçon n°27 porte sur des espaces publics (école et salle municipale) qui font donc partie du patrimoine communal. L'alignement en question ampute par contre une portion congrue d'une parcelle communale sur sa partie est. Il constitue donc une servitude qui va générer un droit contraignant pour tout projet communal, ce qui en justifie donc sa suspension.

**Portion n°28 : Rue de la mairie**

Alignement à suspendre car la rue est suffisamment large. La Commune n'a pas eu besoin de l'EL7 pour effectuer des travaux d'enfouissements et de réseaux, c'est donc en toute logique qu'elle a conclu qu'il n'était pas nécessaire de conserver la portion n°28. A noter en plus que l'alignement est faible, et qu'il nécessiterait de démolir plusieurs bâtiments. Rapport avantage/inconvénient très déséquilibré.

**Portion n°29 : Rue de la mairie**

Alignement à suspendre car la rue nous paraît ici suffisamment large et l'alignement est très faible. De plus, l'alignement est calé sur un mur de pierre bordant l'îlot du lieudit Le Village identifié comme étant un élément patrimonial important. Il n'y a donc peu d'intérêt à conserver l'EL7, car cela reviendrait à menacer la conservation du mur de pierre de la parcelle n°182.

**Portion n°30 : Rue de la mairie**

Alignement à suspendre car la rue est suffisamment large. La Commune n'a pas eu besoin de l'EL7 pour effectuer des travaux d'enfouissements et de réseaux, c'est donc en toute logique qu'elle a conclu qu'il n'était pas nécessaire de conserver la portion n°30. A noter en plus que l'alignement est faible.

**Portion n°31 : Rue de la mairie**

Alignement à suspendre car la rue est suffisamment large. La Commune n'a pas eu besoin de l'EL7 pour effectuer des travaux d'enfouissements et de réseaux, c'est donc en toute logique qu'elle a conclu qu'il n'était pas nécessaire de conserver la portion n°31. A noter en plus que l'alignement est faible.

**Portion n°32 : Rue de la mairie**

Dans un premier temps, la Commune souhaitait conserver partiellement cet alignement. Or l'ancien plan d'alignement (1981) affiche une continuité de la portion n°32, de ce fait, l'alignement ne peut être conservé que dans sa totalité. De plus, il apparaît aujourd'hui qu'il n'y a aucun intérêt à conserver cet alignement car il semble calé sur un mur de pierre existant. Il est donc finalement décidé de suspendre la portion n°32 dans sa totalité.

**Portion n°33 : Rue du Pourcher**

Alignement à conserver car la rue est très peu large.

**Portion n°34 : Rue du Pourcher**

Alignement à conserver car la rue est très peu large.

**Portion n°35 : Rue du Champ de Foire**

Alignement à conserver car la rue est très peu large.

**Portion n°36 : Place de la Libération**

Alignement à conserver car il y a un projet de réaménagement de la voirie de l'espace public sur la Place de la Libération.

**Portion n°37 : Allée des platanes**

Alignement à conserver au PLU. A noter que l'EL7 ne semble pas être effectué sur le plan cadastral, mais une photographie montre un poteau d'éclairage public sur l'emprise de l'EL7, ce qui signifierait que la Commune a pris possession de cet espace et l'entretient aujourd'hui. Tant que le cadastre n'a pas été régularisé, l'alignement reste à conserver au PLU.

**Portion n°38 : Rue de la Guillotière**

Alignement à conserver car de nombreux véhicules empruntent la rue pour se rendre dans la zone de La Guillotière. A noter de plus que le carrefour est dangereux.

**Portion n°39 : Rue de la Guillotière**

Alignement à conserver car de nombreux véhicules empruntent la rue pour se rendre dans la zone de La Guillotière. A noter de plus que le carrefour est dangereux.

**Portion n°40 : Rue de la Guillotière**

Alignement à conserver car l'EL7 porte sur un très petit chemin.

**Portion n°41 : Rue de la Guillotière**

Alignement à conserver car l'EL7 porte sur un très petit chemin.

**Portion n°42 : Rue de la Guillotière**

Alignement à conserver car de nombreux véhicules empruntent la rue pour se rendre dans la zone de La Guillotière.

**Portion n°43 : Impasse de la Guillotière**

Alignement à conserver car la rue est très peu large.

**Portion n°44 : Impasse de la Guillotière**

Alignement à conserver car la rue est très peu large.

**Portion n°45 : Rue de la Guillotière**

La commune dispose également de l'alignement qui est situé en face et qui pourrait être suffisant en cas d'élargissement. La portion n°45 est la plus densément urbanisée. Il semble préférable de prendre l'alignement sur la portion de rue la moins densément urbanisée, afin de simplifier les futures potentielles procédures. La portion n°45 semble alors suspendue du PLU, donc à ce titre moins pertinente. Toutefois, l'EL7 est conservé car il forme un tout juridique avec les autres portions d'EL7 de cette rue de la Guillotière et ne peut donc pas être « mis en sommeil » dans le PLU.

**Portion n°46 : Rue de la Guillotière**

Alignement à conserver du fait de la fréquentation véhicule soutenue et de la présence dans la rue d'un virage dangereux. L'EL7 sur ce tronçon est très large et frappe un secteur peu densément bâti, ce qui accroît le bilan avantage/inconvénient.

**Portion n°47 : Rue de la Guillotière**

Un EL7 apparaît sur le plan SUP de 2006 mais il n'y a rien sur l'ancien plan d'alignement de 1981.

**Portion n°48 : Rue de la Guillotière**

Un EL7 apparaît sur le plan SUP de 2006 mais il n'y a rien sur l'ancien plan d'alignement de 1981.

**Portion n°49 : Rue du Boulavesin**

Alignement à conserver. En plus d'être très peu large, la rue est quotidiennement empruntée par des engins agricoles. A noter également que l'amorce de la rue est assez étroite pour s'engager sur la route nationale.

**Portion n°50 : Rue du Boulavesin**

Alignement à conserver. En plus d'être très peu large, la rue est quotidiennement empruntée par des engins agricoles. A noter également que l'amorce de la rue est assez étroite pour s'engager sur la route nationale.

**Portion n°51 : Rue du Boulavesin**

Alignement à conserver. En plus d'être très peu large, la rue est quotidiennement empruntée par des engins agricoles.

**Pour mémoire :**

**La ZAE :** Le plan d'alignements du PLU de 2006 ne reprend aucun EL7 sur la ZAE. Il est décidé de ne pas réactiver ces derniers sur la ZAE car la voirie est correcte. Une interrogation s'est alors posée concernant l'appartenance à la commune de deux petites parcelles AL14 et AL55. La solution était alors de les placer en emplacement réservé si ces dernières n'étaient pas communales. Toutefois, après vérification, ces parcelles appartiennent bien à la commune, il n'y a donc pas lieu de les placer en emplacement réservé.

**Allée des Pervenches :** D'après le site internet du cadastre, il semble que l'alignement ait été réalisé, à 50 cm près. La rue est correcte et ce n'est qu'une impasse. Il n'y a donc pas d'intérêt à conserver cet EL7.

## D) MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

Le plan de zonage fait apparaître différentes zones :

- Les zones urbaines dites zones « UA », « UB » et « UE »,
- Les zones à urbaniser dites zones « AU » et « AUE »,
- 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 « NI » en fonction d'une ou plusieurs caractéristiques particulières.

### 1) Les zones urbaines

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme « *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* ».

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.

Comme envisagé précédemment, les zones urbaines comprennent deux zones d'habitat « UA » et « UB » dont la première correspond au centre ancien, et une zone économique « UE ». La zone « UA » comprend un secteur « UAm » accueillant plusieurs sites d'exploitation agricole.

Globalement ces zones 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 UA, UB et UE sont concernées par le risque de transport de matières dangereuses par routes (RD34 et RD70) d'après le dossier départemental des risques majeurs de 2012. Par contre, notons qu'aucune zone constructible n'est touchée par le risque au titre du transport de gaz souterrain et au titre de la traversée de l'oléoduc.

La Commune fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNI) localisant des zones précises d'inondation à Arc-sur-Tille. Les zones UA, UB et UE sont en partie touchées par ce risque. Des dispositions réglementaires spécifiques sont prévues dans le règlement afin de prévenir ce risque.

Toutes les zones urbaines (UA, UB et UE) sont concernées par les nuisances sonores au titre des infrastructures de transport terrestre. Les tracés des secteurs affectés par le bruit figurent en annexe du PLU. En effet, du fait de leur fort trafic, certains axes routiers sont classés au niveau sonore (confère arrêté préfectoral n°398 du 25 septembre 2012 en annexe).

Les zones urbaines ne sont pas concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, car se trouvent en zone d'aléa faible d'après la carte du BRGM éditée en 2013.

## La zone « UA » :

---

La zone « UA » est une zone urbaine à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle peut accueillir également des équipements.

Elle accueille plusieurs sites d'exploitation agricole qui sont exhaustivement repérés en secteur UAm, acceptant une mixité de destination dont l'agricole.

Elle se distingue du reste de la partie urbanisée par un bâti plus dense et plus ancien dont il convient de préserver la forme par des règles particulières.

Le périmètre de la zone UA reprend le périmètre de la zone UA du PLU de 2006 (excepté aux abords de la Tille, au niveau du Parc de la Rigole et l'intégration des exploitations agricoles dans un secteur UAm spécifique). Il comprend notamment :

- La Place du Champ de Foire,
- La Place de la Libération,
- Le lieu-dit « Derrière le Préault »,
- La rue de la Mairie,
- La rue de la Roulotte...

Le Nord de la zone est délimité par la RD70. A l'Est, la limite de la zone s'appuie sur la limite de la ripisylve de la Tille et des espaces boisés des parcs situés au lieu-dit du « Dos d'Âne ».

Les exploitations agricoles présentes au sein du bourg font l'objet d'un zonage spécifique UAm mis en place afin de prévoir une réglementation spécifique permettant à ces activités de se maintenir et de se développer.

La zone UA accueille une pluralité de fonctions (commerces, services, équipements...) mais sa vocation principale reste l'habitat. Les activités agricoles existantes sont autorisées au sein d'un secteur spécifique « UAm » dont la réglementation permet un certain développement agricole mais aussi leur diversification ou changement de destination.

Cette multifonctionnalité est admise dans l'article UA2 du règlement, même si certaines destinations n'ont pas leur place en centre bourg comme par exemple les occupations et utilisations du sol à vocation forestière et industrielle. La zone UA ne fait l'objet d'orientations spécifiques d'aménagement que sur un secteur délimité situé au Nord du bourg (secteur « RD70 »).

Les caractéristiques morphologiques spécifiques de la zone sont reprises dans les 14 articles du règlement : le bâti dense, aux volumétries relativement importantes et s'approchant volontiers de la rue avec des enfilades et ordonnancement des façades à l'alignement des voies.

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, le règlement exclut quasiment toute limitation de densité proprement dite : pas de coefficient d'emprise au sol (excepté pour le secteur soumis à OAP au Nord du bourg), ni de coefficient d'occupation du sol qui a été supprimé par la loi, ni de pourcentage d'espaces libres minimal.

En zone UA, la principale limitation à la densité est volumétrique, mais permet l'accueil de bâtiments à l'échelle du cœur historique d'Arc-sur-Tille, soit 9 mètres (cette hauteur passe à 12 mètres pour les constructions agricoles en secteur UAm) avec possibilité de toiture terrasse dans la limite de 50% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

Pour les bâtiments présentant une hauteur supérieure, leurs réhabilitations ou extensions sont autorisées avec une même hauteur que celle existante sur le bâtiment d'origine.

Pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la limitation de la hauteur ne s'applique pas afin de ne pas nuire à leur fonction technique voire leur intérêt symbolique ou monumental.

Afin de prendre en compte le risque d'inondabilité présent sur la Commune, l'article UA7 précise qu'en zone bleue du PPRNi, le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

En termes de morphologie, l'objectif des règles est de permettre la poursuite de l'image de rue que propose le centre-bourg. Le principe est la possibilité de s'implanter à l'alignement, à 2 mètres minimum en cas de recul ou dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le principe est la possibilité de s'implanter en limite séparative, ou à 2 mètres minimum de cette dernière. Le PLU ne régleme nte pas la création de vues et jours. Le Code civil régi ces questions dans ses articles 675 à 680 :

Article 675 du Code civil : « *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant* ».

Article 676 du Code civil : « *Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant* ».

Article 677 du Code civil : « *Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs* ».

Article 678 du Code civil : « *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions* ».

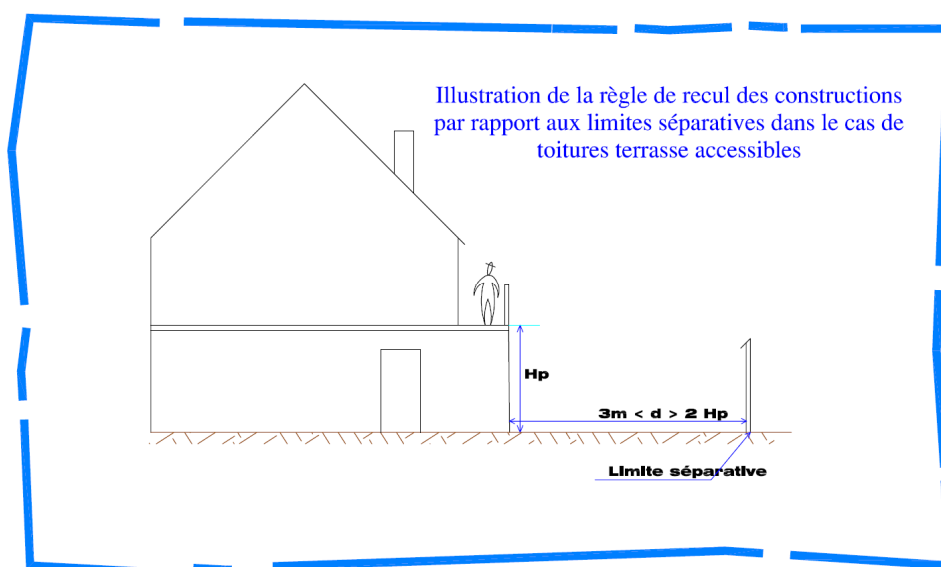
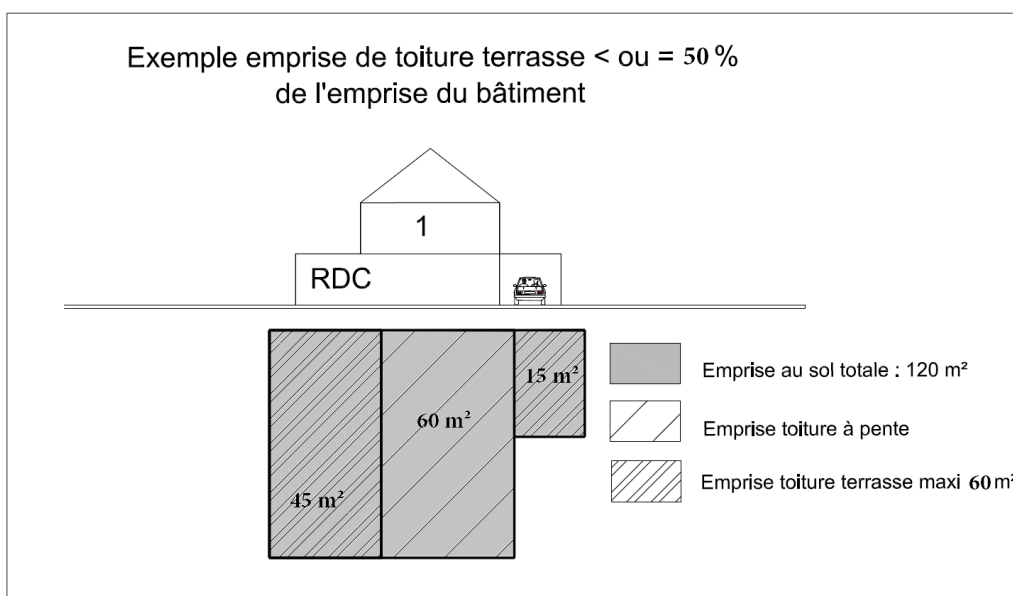
Article 679 du Code civil : « *On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance* ».

Article 680 du Code civil : « *La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés* ».

Pour tenir compte des configurations étriquées et denses du centre ancien, la présence de bâtiments ne respectant pas ce principe permet de s'affranchir de la règle sous quelques conditions. 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. Le même objectif d'un front bâti sur rue de qualité s'exprime en permettant des murs de clôture réalisés en pierre ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.

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

Le règlement de la zone UA (tout comme celui de la zone UB), n'interdit pas les toitures terrasses mais les limite à 50% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment. Cette autorisation des toitures terrasses engendre des adaptations en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives. Ainsi, il est prévu qu'en cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ( $3m \leq d \geq 2 Hp$ ). Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse 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.



En outre, les toitures terrasses sont techniquement favorables pour certains dispositifs respectueux de l'environnement comme les toitures végétales. Les toitures terrasses permettent aussi de créer des éléments de liaison entre toitures dans le cas de toitures préexistantes décalées dans leurs hauteurs respectives.

Certains éléments de la zone UA présentent un intérêt patrimonial et sont repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

En matière de stationnement, la volonté est, comme en zone UB, de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale. Ainsi, au même titre que la zone UB, il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, 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.

Afin de privilégier les opérations de renouvellement urbain destinées à la mixité générationnelle, le règlement de la zone UA admet des dispositions moins exigeantes pour les opérations de construction portant exclusivement sur la réalisation simultanée de plusieurs logements réservés au seniors (au moins 3), accompagnés éventuellement de constructions ou services annexes qui leur sont liés. En effet, Ce type de projet paraît relever d'un intérêt collectif et serait profitable à Arc Sur Tille. Or, pour certains logements seniors il n'est pas utile de disposer d'une place par logement, les places de stationnement étant par ailleurs essentiellement utilisées par les visiteurs des résidents. Aussi, il a semblé judicieux de réduire la norme pour ne pas compromettre la faisabilité de résidences collectives de logements seniors.

Dans les autres zones urbaines ou à urbaniser, le tissu urbain et l'espace public sont plus « lâches » et confortables, ce qui justifie que cette exception n'ait pas été prévue sur ces dernières mais aussi afin d'inciter l'implantation de ce type de projet prioritairement en centre ancien pour de favoriser le renouvellement urbain du centre ancien.

Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

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.

Les dispositions prévues s'agissant du stationnement des vélos visent à satisfaire l'objectif n° 5.4 du PADD visant à favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre en incitant les déplacements doux alternatifs à l'usage de la voiture, et visent à satisfaire le respect des dispositions législatives en vigueur.

En matière d'assainissement des eaux usées, le règlement des zones UA, UB et UE, à la différence de celui des zones AU et AUE, 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.

En matière de gestion des eaux pluviales, le règlement prévoit que les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

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 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

## La zone « UB » :

---

La zone « UB » est une zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Son tracé s'appuie sur l'urbanisation actuelle, déduction faite de la zone « UA » prédéfinie et des secteurs « UAm ». Cette zone couvre également les anciennes zones à urbaniser « AU1 Mangey Nord » et « AU1 Mangey Sud » qui ont été déterminées dans le PLU de 2006 et qui sont à présent urbanisées.

L'habitat prédomine sous la forme essentiellement pavillonnaire. Ces extensions comportent cependant des constructions à vocation d'activités et de service.

L'objectif de la réglementation de la zone UB est d'accompagner l'évolution de ces quartiers dans leur vocation dominante d'habitat tout en y acceptant les fonctions économiques et de services de proximité.

En termes de densité, l'objectif est de favoriser une évolution douce de ce bâti tout en fixant un plafond de densité (présence d'un coefficient d'emprise au sol ne devant pas excéder 0,5) afin de garantir un minimum de respiration à cette zone traditionnellement plus aérée que la zone UA.

La volumétrie est limitée par principe à 7 mètres. Afin de prendre en compte le risque d'inondabilité présent sur la Commune, l'article UB7 précise qu'en zone bleue du PPRNi, le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être au minimum supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

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 : possibilité de s'implanter à minimum 3 mètres par rapport à l'alignement. Ce principe pouvant être adapté en présence de situations particulières telles que l'extension de constructions existantes. Les mêmes objectifs régissent l'article UB4 qui autorise l'implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au riverain.

Toutefois, l'article UB4 précise que dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ( $3m \leq d \leq Hb$ ). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

En termes d'aspect extérieur, dans cette zone, comme en zone UA, l'objectif recherché est aussi que les constructions respectent le caractère et l'intérêt des lieux avoisinant tout en favorisant une démarche de développement durable et de qualité environnementale.

Le règlement de la zone UB (tout comme celui de la zone UA), n'interdit pas les toitures terrasses mais les limite à 50% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment. Cette autorisation des toitures terrasses engendre des adaptations en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Certains éléments de la zone UB présentent un intérêt patrimonial et sont repérés au titre de l'article L.151-19 et du Code de l'urbanisme.

Au niveau de la fonctionnalité de la zone (destination), la vocation de la zone est la même que la zone UA, c'est-à-dire principalement d'habitat, mais avec un encouragement à la multifonctionnalité au service de l'habitat.

En matière de stationnement, la volonté est, comme en zone UA, de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale. Ainsi, au même titre que la zone UA, il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat, 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.

Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Les dispositions prévues s'agissant du stationnement des vélos visent à satisfaire l'objectif n° 5.4 du PADD visant à favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre en incitant les déplacements doux alternatifs à l'usage de la voiture, et visent à satisfaire le respect des dispositions législatives en vigueur.

En matière d'assainissement des eaux usées, le règlement des zones UA, UB et UE, à la différence de celui des zones AU et AUE, 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. Cela s'explique par le fait qu'il existe encore quelques constructions en assainissement individuel notamment en zone UE (entreprise de récupération de matériel automobile poids-lourd). Pour le reste, 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 insuffisant.

Cette précaution ne se retrouve pas dans les règlements des zones AU et AUE pour lesquelles il est prévu d'office la création de nouveaux réseaux séparatifs d'assainissement selon les règles de l'art.

En matière de gestion des eaux pluviales, confère les explications fournies en page 214 car cette réglementation est la même pour toutes les zones urbaines et à urbaniser.

## La zone « UE » :

---

Les zones urbaines comprennent également une zone urbaine à vocation économique « UE ». La zone « UE » est une zone urbaine à vocation stricte économique multi-site. Les limites de la zone UE ont été tracées pour couvrir trois secteurs ayant aujourd'hui une destination économique et qu'il est prévu de préserver (voir page 195). La zone accueillant le Supermarché Super U garde son périmètre tandis que la zone artisanale située au Sud de la Commune voit son périmètre légèrement agrandi (sur le flanc Ouest) en raison de la prise en compte de l'extension de fait de la zone économique sur quelques parcelles agricoles. La zone économique accueillant l'entreprise de récupération de matériel automobile poids-lourds, au Nord-Ouest du territoire communal, voit son périmètre réduit afin de ne plus accueillir la déchetterie (cette dernière sera classée en zone naturelle dont le règlement convient pour un équipement public qu'il n'est pas spécialement prévu de développer).

Ces zones UE accueillent des entreprises d'envergure supra communale, la pérennité de ces entreprises 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 UE n'accepte donc que l'activité économique et non pas le logement, afin d'éviter une affectation à la destination d'habitat qui priverait l'activité d'emprises nécessaires. Toutefois, quelques habitations existent déjà au sein de la zone d'activités les Renardières. Aussi, pour leur permettre d'évoluer, l'article UE2 autorise la réhabilitation et l'extension des constructions d'habitation existantes et de leurs annexes à la condition de

ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher affectée à l'habitat, existante sur le tènement objet de la demande à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

La vocation de cette zone est l'accueil de tous types d'activités économiques du moment que la compatibilité avec l'habitat, lorsqu'il est présent, est possible.

S'agissant des règles de gabarit, elles s'adaptent aux exigences de l'activité économique et permettent une hauteur de 9 mètres. Les modalités de mesure de la hauteur sont précisées d'une manière générale pour toutes les zones dans le titre I « Dispositions générales », article 8 du règlement.

Les règles d'implantation permettent la construction à l'alignement de la voie ou du riverain afin de permettre une optimisation du foncier économique. Toutefois en cas de recul par rapport au riverain, la marge minimale est fixée à 4 mètres afin de permettre aux véhicules utilitaires de « tourner » autour des bâtiments d'activités. Les élus ont fait le choix de ne pas fixer de coefficient d'emprise au sol afin de répondre à une demande de la Chambre d'agriculture de favoriser la densification des zones économiques, de permettre le développement des activités intra-muros et donc d'optimiser le foncier économique.

Comme vu précédemment pour la zone UA, en matière d'assainissement des eaux usées, le règlement de la zone UE 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 (voir ci-dessus notamment par la présence de l'entreprise de récupération de matériel automobile poids lourds le long de la Route d'Orgeux qui est en assainissement autonome).

S'agissant du stationnement, le règlement prévoit que le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

En raison du caractère étriqué de la zone, le règlement autorise, conformément à l'article L151-37 du code de l'urbanisme, l'augmentation du plafond défini à l'article L. 111-19 de ce même code, à un niveau équivalent à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

En matière de gestion des eaux pluviales, confère les explications fournies en page 214 car cette réglementation est la même pour toutes les zones urbaines et à urbaniser.

## 2) Les zones à urbaniser

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme « *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 ».*

Comme évoqué précédemment en page 196, trois zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et deux zones à urbaniser à vocation économique ont été retenues.

La définition de ces zones résulte de la prise en compte de l'objectif démographique de la Commune et des possibilités de création de logements en renouvellement urbain ainsi qu'un certain nombre de contraintes telles que :

- Les contraintes naturelles (risques naturels, enjeux écologiques),
- La présence de risques technologiques (canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures ainsi que leurs bandes de danger...),
- Leur proximité par rapport au centre-bourg et leur intégration au sein de la morphologie urbaine (possibilités de créer des liaisons douces et des schémas de circulation cohérents...),
- La présence des viabilités,
- De la présence d'exploitations agricoles, de périmètres sanitaires et de projets agricoles,
- ...

Ces zones à urbaniser seront organisées selon les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation évoquées en pages 158 et suivantes.

## Les zones AU

---

Les zones AU à vocation principale d'habitat sont situées au sein ou dans la continuité immédiate du tissu urbain existant du bourg, elles ont été retenues afin de permettre la mise en place d'un schéma de circulation cohérent créant des liaisons inter-quartier.

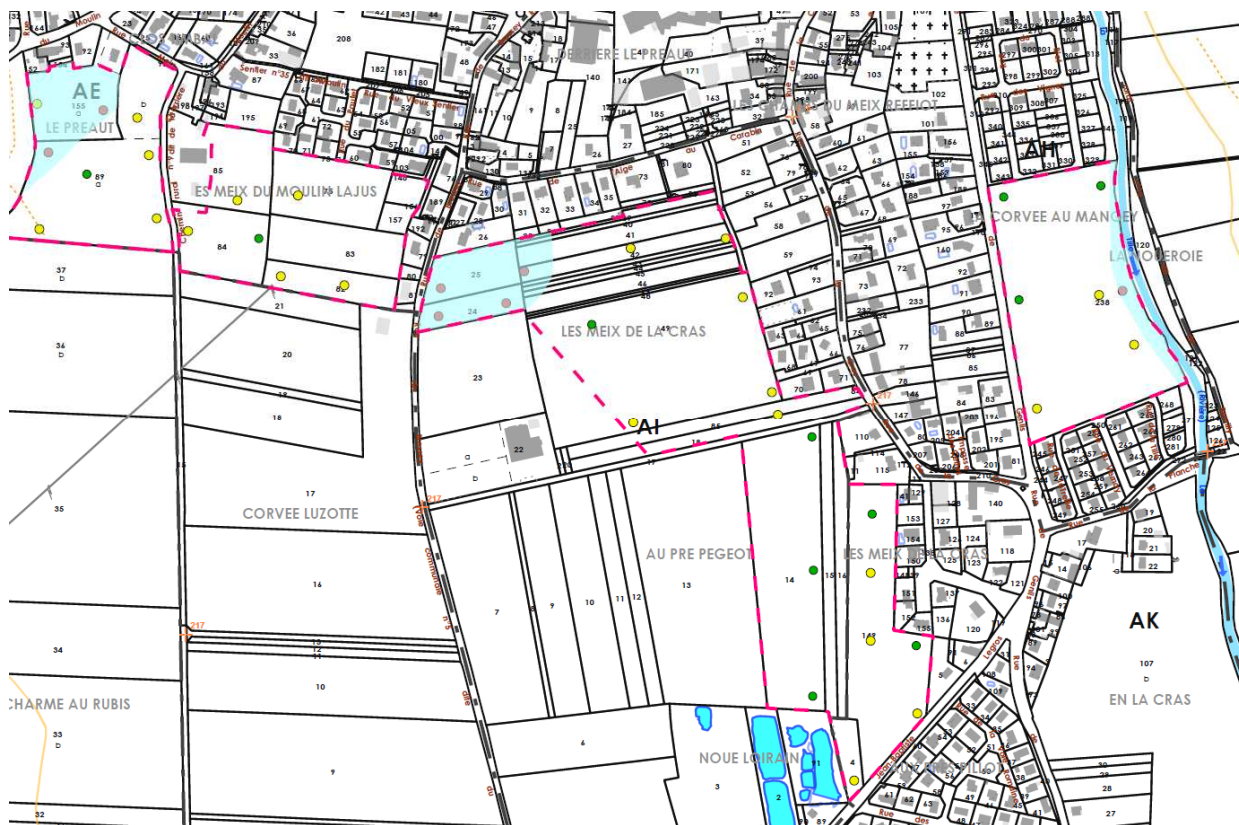
- La zone dite du « Moulin Lajus » qui se situe dans le centre-bourg, a une superficie de 0,82 hectare et peut accueillir environ une vingtaine de logements.

Cette zone est une dent-creuse localisée au sein de la morphologie urbaine. Elle offre la possibilité de créer un schéma de circulation cohérent et se situe à proximité du centre social. Elle dispose des viabilités nécessaires à son développement et ne se situe pas dans un périmètre sanitaire agricole. Elle ne fait également pas partie des bandes de danger des canalisations de transport de gaz et de l'oléoduc et n'est pas concernée par le risque d'inondation. La zone concerne un espace de pâture ne présentant qu'un impact écologique réduit. Son emprise se déduit tout simplement de l'espace encore libre au sein de l'ilot bâti bordant la rue du Vieux Sentier. Trois lots de terrains à bâtir récemment construits ont été sortis de l'emprise d'urbanisation future du PLU car sont bâtis ou en passe de l'être aujourd'hui. La cour et les aisances immédiates de la ferme sise au 10 rue de Bressey n'ont pas été incluses dans la zone AU car elles sont rattachées à la propriété bâtie.

- La zone dite « Les Meix de la Cras » se situe au Sud du centre-bourg, à proximité immédiate du bâti existant. Elle dispose d'une superficie de 6,4 hectares et peut accueillir environ 160 logements.

La zone est considérée comme favorable techniquement à l'urbanisation à vocation d'habitat sous réserve de conserver une distance de 100 m par rapport à l'exploitation agricole de séchage d'oignons. L'intérêt urbanistique est fort, la zone se situe au sein de la cohérence urbaine du bourg qui offre des possibilités de schémas de circulation cohérents. Elle se localise à proximité du pôle social de la Commune (à près de 330 mètres du gymnase et 500 à 600 mètres de la Mairie). Il existe des possibilités de raccords aux réseaux existants bien que l'urbanisation de cette zone nécessitera de prévoir un nouveau transformateur à terme pour cause de saturation du transformateur existant. Les accès sur voiries sont possibles. L'impact sur les exploitations agricoles est globalement faible car réparti sur au moins cinq exploitants (un exploitant perdrait environ moins de deux hectares sur les 92 hectares de SAU totale qu'il exploite). De plus, cette zone n'est pas concernée par un périmètre sanitaire agricole ni par le risque d'inondation et ne fait pas partie des bandes de danger des

canalisations de transport de gaz et de l'oléoduc. La zone concerne un espace d'agriculture intensive ne présentant qu'un impact écologique réduit mis à part en ce qu'elle recense la présence d'une zone humide sur une moitié Nord représentant une superficie d'un hectare. Dans la mesure où l'impact ne peut être évité car l'accès à la zone par la rue de Bressey est primordial, il sera compensé par la protection et l'aménagement d'une zone humide en lieu et place d'une ancienne peupleraie communale, (présentant les caractéristiques d'une zone humide) sur une superficie représentant 200% de la surface impactée.



Extrait étude EMC Environnement pour la recherche des zones humides (points rouges) – 2014 (38 ha sondés par 69 points de contrôle)





La limite nord de cette zone AU est constituée par les fonds de lots des constructions desservies par la rue de l'Aige au Carabin. Sur cette frange nord il reste une interruption du front bâti qui est intégrée à la zone AU afin d'en permettre l'accessibilité dans de bonnes conditions car la rue actuelle est peu large et nécessitera l'aménagement d'un carrefour sécurisé. La faible largeur du chemin cadastrée n°50 ne saurait y suffire et il sera donc nécessaire d'élargir le carrefour sur la parcelle n°51. Dans le cadre d'un remembrement, rien n'interdit que les emprises amputées par la création de l'accès puissent être restituées à la parcelle n°51 par le sud.

La limite Est de la zone AU est adossée aux fonds de lots des constructions desservies par la rue de la Cras, ou, lorsque le fond de lot cadastral présente une profondeur trop importante, la limite de zone AU a été placée sur la limite des emprises semblant constituer les aisances immédiates des pavillons.

=> Vue sur les fonds de lots de pavillons riverains et sur les 3 percées vers la rue de la Cras. Source : vue aérienne Google Maps.

Sur ce flanc Est, la limite de la zone AU présente deux percées au sein du front bâti afin de permettre d'intégrer dans l'opération des possibilités d'accès sur la rue de la Cras, que

ce soit à minima un accès véhicule sur la parcelle 79 (la percée la plus au nord sur la rue de la Cras), ou pour un accès à minima véhicules et piétons pour la percée plus au sud sur cette même rue (parcelle n°59), ou enfin pour l'accès véhicules et engins agricoles pour l'accès le plus au sud. Cela répond à l'objectif de créer de véritables schémas de circulation inter quartiers prévu à l'orientation n°3 du PADD.

L'inclusion de ces percées en zone AU permet également d'assurer leur urbanisation dans un esprit de gestion économe du foncier conformément au PADD, en les intégrant dans une opération d'habitat respectant une densité brute de 25 logements par hectare.

Précisons que dans une logique de remembrement cela permet aux propriétaires foncier de valoriser la totalité de la parcelle (la totalité des mètres carré en apport de terrain dans une opération de remembrement) au lieu de simplement subir l'amputation d'une bande de terrain par le biais d'une expropriation, ce qui était prévu dans le PLU de 2006 par l'emplacement réservé n°3.

L'outil de l'emplacement réservé pour assurer l'un des accès à cette zone n'a pas été retenu par la municipalité d'Arc Sur Tille car cette dernière ne souhaite pas avoir à procéder à une intervention de type expropriation d'un emplacement réservé. Enfin, relevons que le classement en zone AU a aussi été préféré à l'emplacement réservé car à ce jour, la réglementation sur les permis d'aménager interdit qu'un ER soit présent dans l'emprise d'un lotissement, ce qui aurait de facto conduit au refus d'une opération d'aménagement qui aurait prévu de réaliser un accès sur la rue de la Cras en passant à l'emplacement de l'ER. Cela aurait été l'inverse de la logique recherchée par la Municipalité.

La limite ouest de la zone AU est constituée par la rue de Bressey pour partie. La profondeur de la zone AU donnant sur la rue de Bressey a été limitée au strict nécessaire pour permettre la création d'un accès desservant potentiellement des constructions de part et d'autre de ce dernier, mais sans s'approcher à moins de 100 mètres de l'exploitation agricole plus au sud qui effectue notamment du séchage d'oignons. Cette

distance n'est pas issue d'une quelconque réglementation sanitaire mais constitue une traduction de l'orientation n°4 du PADD de protection de l'activité agricole, en n'approchant pas trop près l'urbanisation nouvelle d'un site d'exploitation susceptible de présenter quelques nuisances.

Pour terminer, relevons que la limite de zone AU, pour la partie qui s'étire afin d'aller chercher un accès sur la rue de la Cras au sud-est, a été tracée selon une profondeur strictement nécessaire pour permettre la réalisation d'une voie desservant potentiellement un rang de construction de chaque côté, afin de rationaliser l'opération et de s'assurer de sa faisabilité technique, financière et environnementale (plus de voirie = plus d'impact environnemental). La zone AU des Meix de la Cras n'a pas été prévue plus large sur ce second flanc ouest de la zone, afin de ne pas s'approcher de l'exploitation agricole mentionnée ci-avant mais aussi car, à l'horizon 15 ans, les besoins d'ouverture à l'urbanisation prévus au PADD sont assurés avec cette emprise, sans qu'il soit nécessaire de consommer davantage de terres agricoles (11/12 ha d'habitat prévu à l'orientation 3 du PADD moins les 0,82 de la zone AU du Moulin Lajus, moins les 4,3 de la Corvée du Mangey, moins les 0,5 du secteur de la RD 70 => reste à urbaniser environ 6,4 ha sur les Meix de la Cras).

- La zone dite « La Corvée du Mangey » est localisée entre deux anciennes zones à urbaniser du PLU de 2006 qui ont été urbanisées. Elle a une superficie de 4,3 hectares et peut accueillir environ 108 logements.

Cette zone est très favorable à l'urbanisation à vocation d'habitat sous réserve de ne pas construire dans une fine bande sur son flanc Est frappé par le PPRNi. Le règlement et les OAP gèrent cette difficulté en ne prévoyant pas de constructions dans la partie de zone AU incluse dans le PPRI et prévoit pour cette frange Est de la zone, la préservation de la ripisylve de la Tille et la création d'un mail piétonnier végétalisé.

La zone AU s'insère parfaitement dans la continuité de l'urbanisation existante et offre des possibilités de création de liaisons inter-quartiers. Elle se situe à proximité du pôle social (moins de 600 mètres à pieds de la Mairie et à proximité de l'Église) et dispose de viabilités (la pose d'un nouveau transformateur sera à prévoir pour l'avenir).

L'impact de cette zone à urbaniser est faible sur l'exploitation agricole (elle engendre la perte de 3,5 hectares sur les 124 hectares qu'exploite l'agriculteur propriétaire). Un risque d'inondation est présent uniquement aux abords immédiats de la Tille. La zone ne fait pas partie d'un périmètre sanitaire agricole et n'appartient pas aux bandes de danger des canalisations de transport de gaz et de l'oléoduc. La zone concerne un espace d'agriculture intensive ne présentant qu'un impact écologique réduit, elle est concernée par une zone humide à proximité du cours d'eau.

Son emprise se déduit simplement de la place encore disponible entre les deux lotissements au Nord comme au Sud, la rue de Genlis à l'Ouest, la Tille et sa ripisylve à l'Est.

En matière de réglementation, l'article AU2 du règlement prévoit que la zone pourra accueillir des constructions à vocation d'habitat mais aussi des constructions à vocation artisanale et commerciale dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat. Cette disposition permet la même mixité de fonctions qu'en zones urbaines UA et UB, urbaniser ce qui est cohérent avec la volonté des élus de pérenniser l'offre de commerces et de services de proximité.

Le règlement de la zone AU ne réécrit pas les prescriptions du SCoT du Dijonnais relatives à la densité et à la programmation d'habitat, puisque celles-ci sont traduites dans les OAP.

Les dispositions réglementaires de la zone AU se rapprochent de celles prévues pour la zone UA, qui est une zone de bâti assez dense, au regard de la compacité relativement conséquente attendue sur la zone AU (25 logements à l'hectare).

Les règles de recul par rapport à la rue sont les mêmes que pour la zone UA, sauf qu'elles ne prévoient pas les exceptions relatives aux constructions existantes, la zone AU étant vierge de toute construction à ce jour. Les règles d'implantation en limite séparatives, quant à elles, sont les mêmes qu'en zone UB et permettent une implantation en limite ou en recul de minimum 3 mètres. Toutefois, afin de répondre aux objectifs de gestion économe des sols, de diversité d'habitat et de mixité sociale prévus au PADD, les dispositions générales du règlement, dans leur article 7, point 4, prévoient la possibilité d'appliquer l'article R.151-21 3<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'urbanisme, afin de permettre d'autres modalités plus souples à l'intérieur de l'opération pour les articles de prospect (articles 3, 4 et 5) et d'emprise au sol (article 6).

La règle de hauteur est plus élevée qu'en zone UB et correspond à la hauteur instaurée en zone UA, afin de permettre l'habitat intermédiaire et collectif en zone AU.

En matière de stationnement, la règle est la même que les zones UB et UA (excepté l'hypothèse concernant la réhabilitation ou la restauration du volume existant, la zone étant vierge pour le moment) et précise en outre que dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitation), il sera prévu pour les visiteurs, une place par tranche de 5 logements. Ces parkings seront à découvert et facilement accessibles depuis la voie d'accès.

Un coefficient d'emprise au sol n'excédant pas 0,6 a été établi afin d'assurer des espaces libres et de minimiser l'impact sur l'environnement des futurs quartiers, qui devront présenter un cadre de vie agréable et végétalisé.

## Les zones AUE

---

Deux zones à urbaniser à vocation économique ont également été définies en lien avec la politique de développement économique de la Commune :

- La zone AUE « Des Renardières » de 4,8 hectares ayant vocation à étendre la zone artisanale « Les Renardières » située au Sud du bourg.

Cette zone a été considérée, après les études menées sur l'espace concerné, comme zone favorable à une destination économique. En effet, elle ne présente pas de sensibilité liée au risque d'inondation et elle n'appartient pas aux bandes de danger des canalisations de transport de gaz et de l'oléoduc. En outre, la zone ne fait pas partie d'un périmètre sanitaire et ne concerne a priori pas une exploitation agricole ayant des projets particuliers sur ces terrains. Elle recense les viabilités nécessaires à son développement et se situe à proximité immédiate de la zone artisanale « Les Renardières » existante. La zone concerne un espace d'agriculture intensive ne présentant qu'un impact écologique réduit.

L'extension de la zone économique des Renardières n'est pas retenue par le sud en raison de la présence de la limite communale avec Bressey-sur-Tille et de bois humides voire inondables.

De même, le flanc sud-ouest de la zone actuelle est bordé d'un bois que la Municipalité a souhaité préserver eu égard au faible couvert forestier global du territoire communal et conformément à l'objectif 5.2 du PADD. La question de l'extension sur le flanc nord-ouest s'est posée mais n'a pas été retenue non plus afin d'éviter d'amputer des terres de maraichage et de jardins de type jardins-ouvrier.

Restait donc deux localisations possibles pour l'extension de la zone d'activités des Renardières : par le nord comme cela a finalement été retenu, ou bien de l'autre côté de la rue de Remilly (VC n°1), à l'est de la voie communale.

C'est une urbanisation par le nord qui a été préférée car l'espace face à la ZA actuelle de l'autre côté de la route de Remilly est inclus dans la zone de danger de l'Oléoduc. De plus, l'est de la route de Remilly a été désigné par plusieurs exploitants agricoles de la Commune comme potentiel pour accueillir un ou plusieurs éventuels projets de constructions agricoles futurs.

Enfin, il a été estimé que l'impact paysager de l'extension artisanale serait moindre si celle-ci se réalise dans la continuité immédiate de la ZA actuelle, sans enjambrer la route de Remilly, qui pour l'instant a assuré une barrière à l'urbanisation.

- La zone AUE « La Corvée du Dos d'Âne » au Nord-Est du bourg de 4,5 hectares.

Cette zone a été considérée, après les études menées sur l'espace concerné, comme zone favorable à une destination économique. La CCI s'est exprimée favorablement lors de la première réunion avec les personnes publiques associées en date du 3 juin 2015, après avoir aidé la Commune à établir un recensement et une analyse des disponibilités foncières économiques environnantes.

Cette zone est très faiblement impactée en termes de surface par un risque d'inondation (uniquement aux abords immédiats de la Tille) et elle n'appartient pas aux bandes de danger des canalisations de transport de gaz et de l'oléoduc. En outre, la zone ne fait pas partie d'un périmètre sanitaire et son artificialisation ne mettrait pas en péril la survie de l'exploitation agricole concernée. Elle recense les viabilités nécessaires à son développement avec toutefois la nécessité d'une extension du réseau d'eaux usées par le pont de la Tille. Ce n'est pas une zone humide. La zone concerne un espace d'agriculture intensive ne présentant qu'un impact écologique réduit. En outre, la zone est concernée en partie par un risque d'aléa moyen de retrait gonflement des argiles (voir partie « Prise en compte de l'environnement » du Rapport de présentation et les

préconisations nationales sur les argiles du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr), qui émettent des préconisations dont la réalisation d'une étude de sol préalable).

Ses limites se déduisent naturellement de celles de la pièce agricole unique. La limite Nord est celle de la RD70, la limite Est se matérialise par la rue du Dos d'Âne, la limite Ouest s'adosse à la ripisylve de la Tille. Quant à la limite Sud, elle s'adosse aux terrains constituant les aisances agricoles immédiates du site d'élevage de bovins de la rue du Dos d'Âne, qu'il a été choisi de préserver pour ne pas gêner l'exploitation.

En matière de réglementation, l'article AUE2 du règlement prévoit que 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.

Ces zones pourront accueillir des constructions et installations d'activités économiques de toutes sortes sauf celles listées à l'article AUE1 (carrière, agricole etc...). Ni le règlement, ni l'OAP ne donne une orientation d'avantage commerciale, tertiaire ou artisanale à l'une et l'autre des deux zones AUE car une spécialisation imposée n'apparaît pas pertinente. Tout d'abord le PLU ne comprend pas d'étude de marché permettant de définir une spécialisation plutôt qu'une autre. De plus, une spécialisation ne serait pas pertinente eu égard au fait qu'il n'y aura que deux zones économiques sur la Commune et à son bassin de rayonnement en tant que « pôle de proximité », et que la vocation recherchée est de répondre aux premiers besoins des habitants et artisans, ce qui peut concerner un champ d'activités très diversifié. Le PLU n'impose donc pas une orientation autre qu'économique, ce qui n'interdit tout de même pas d'envisager une stratégie davantage tournée vers les activités commerciales sur la zone AUE du Dos d'Âne en raison de sa vitrine commerciale et des activités plutôt artisanales sur l'extension de la zone artisanale des Renardières.

La zone AUE des Renardières recense la présence d'habitat à proximité, historiquement lié aux activités économiques de la zone. La zone AUE de la Corvée du Dos d'Âne ne recense quant à elle pas d'habitations à proximité immédiate mis à part celle de l'exploitation agricole.

L'article AUE2 permet également les exhaussements et affouillements de sol d'une hauteur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Toutefois, le règlement prévoit que cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (qu'il conviendra de justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et d'ouvrages d'infrastructure.

De plus, afin de prendre en compte le risque de remontées de nappe présent sur la Commune, le règlement de la zone AUE, ajoute comme condition de ne pas créer de sous-sol et de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

Les dispositions réglementaires de la zone AUE permettent l'implantation d'activités économiques en ce que les règles d'implantation et de hauteur prévues sont adaptées au gabarit et aux caractéristiques de ce type de destination.

En matière de stationnement, la règle est relativement souple afin de s'adapter à la vocation économique de la zone : le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés. Cette démonstration sera à faire par le pétitionnaire lors du dépôt de la demande.

Les dispositions prévues s'agissant du stationnement des vélos visent à satisfaire l'objectif n° 5.4 du PADD visant à favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre en incitant les déplacements doux alternatifs à l'usage de la voiture, et visent à satisfaire le respect des dispositions législatives en vigueur.

Un coefficient d'emprise au sol n'excédant pas 0,6 a été établi, lequel est à mettre en relation avec un pourcentage minimal d'espaces libres de 30%. Cela traduit la volonté d'assurer des espaces libres et de minimiser l'impact sur l'environnement des futures constructions économiques, en cohérence notamment pour la zone du Dos d'Âne avec les Orientations d'aménagement paysagères. Ce CES et ce pourcentage minimal sont des garde-fous afin de s'assurer qu'il reste un minimum d'espaces libres et paysagers de respiration ; de mise en valeur de la zone après construction et de gestion des eaux pluviales. Ce CES, en limitant à 60% l'emprise au sol, a vocation également à garantir la cohérence technique des aménagements car toute construction nécessite certains aménagements qu'il est nécessaire d'anticiper et que sont les aires de stationnement, de manœuvre des véhicules, de stockage, mais aussi d'espaces libres affectés à la gestion des eaux pluviales.

Toutefois, les auteurs du PLU sont sensibles à la nécessité d'optimiser le foncier des nouvelles zones économiques comme l'a relevé la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or, qui constate que bien souvent, si des efforts sont faits pour densifier les zones d'habitat, il est encore trop fréquent de trouver des zones économiques au tissu urbain trop lâche qui pourrait être optimisé.

C'est donc un CES important de 0,6 qui a été retenu, ce qui est un taux élevé au regard notamment du fait qu'il est global et peut ensuite être réparti à la parcelle constructible, avec le report du CES non consommé des futurs espaces collectifs de la zone tels que les voiries et espaces verts. Il pourra donc y avoir au sein de la zone AUE des lots présentant individuellement une emprise au sol de 80% par exemple.

Toujours dans le souci de ne pas gaspiller l'espace, il est prévu des modalités d'application des 30% d'espaces verts très souples en ce que ce taux peut être atteint soit à la parcelle, soit l'échelle de l'opération d'aménagement, ce qui permet de prendre en compte les espaces verts collectifs tels que marges de recul paysagères, bassins de rétention des eaux pluviales paysagers, noues collectives, etc.

Enfin, il est expressément prévu d'encourager les aires de stationnement de type Evergreen en les comptabilisant partiellement dans le pourcentage d'espaces verts. Le règlement prévoit en effet que les stationnements de type evergreen peuvent être inclus dans les surfaces considérées comme espaces libres dans la limite de 5% sur les 30% totaux requis.

Cela signifie que pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup> par exemple, sur les 300 m<sup>2</sup> minimaux requis d'espaces verts requis, 50 m<sup>2</sup> peuvent être satisfaits par du stationnement de type evergreen.

Relevons qu'il n'y a pas de pourcentage minimal d'espace vert dans les zones économiques actuelles UE car celles-ci sont déjà densément bâties et ne pourraient les respecter, en particulier la zone commerciale du Super U en centre bourg. Un tel coefficient bloquerait toute possibilité de renouvellement urbain sur ces zones.

### 3) Les zones agricoles

Conformément à l'article R.151-22 « *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* ».

Cette zone 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 classées en secteur UAm.

De plus, certaines terres qui étaient boisées et classées en zone naturelle dans le PLU de 2006 ont une vocation agricole désormais de fait aujourd'hui. Ces dernières font donc l'objet, dans le nouveau document d'urbanisme, d'un classement en zone agricole.

La zone A couvre environ 1736 hectares soit environ 75% du territoire communal.

Le classement des sols agricoles en zone A et la possibilité pour les exploitants d'y installer des constructions agricoles constituent des mesures de protection de la vocation agricole de la Commune conformément au PADD.

La constructibilité de la zone agricole est en effet limitée par la loi et la partie réglementaire du Code de l'urbanisme (article R.151-23) :

*« Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».*

L'article L.151-11 prévoit que : *« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».*

Le règlement de la zone A autorise les constructions et installations *« à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif compatibles avec la protection des terres agricoles »*. La définition d'équipements publics ou d'intérêt collectifs est présente à l'article 4 des dispositions générales du règlement.

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 » ainsi que par les bandes de danger de l'oléoduc de défense commune « Fos-Langres ».

Elle est concernée par les nuisances sonores au titre des infrastructures de transport terrestre.

Le règlement de la zone A comporte une mention spécifique concernant les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. En effet, la zone A abrite certaines constructions isolées ayant une vocation d'habitat associée ou non à une exploitation agricole, qui ne constituent pas à proprement parler des hameaux, sur des sites qu'il n'est pas prévu de développer à l'urbanisation dans le PADD. Pour cette raison et parce que les STECAL évoqués ci-avant 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.

Conformément à la loi, le règlement encadre la zone d'implantation des extensions d'habitation ou annexes autorisées par une trame spécifique sur le document graphique de zonage (quadrillage gris). Conformément à la demande émise par la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) le 09/11/2017 dans son avis sur le PLU arrêté, un coefficient d'emprise au sol a été ajouté afin d'encadrer les possibilités de développement de ces sites. Ce CES vient s'ajouter à la limitation d'implantation sus-évoquée, étant précisé toutefois que le calcul du CES s'applique au ténement foncier, et non pas uniquement la partie sise dans la trame spécifique d'implantation.

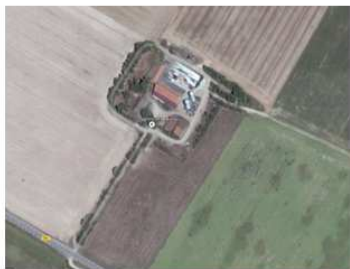
De plus, tous les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination avec des restrictions toutefois si ce changement porte vers l'habitat (voir ci-après). Ainsi, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés graphiquement par un aplat bleu.

Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité du règlement de la zone A permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone en ce qu'elles prévoient :

1. D'autoriser sous conditions les extensions et les annexes d'habitations existantes repérées au document graphique, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction principale d'habitation, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
2. D'admettre les changements de destination et le confortement des constructions repérées au document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme du moment qu'ils n'aboutissent pas à créer plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitat par site, dont la liste est la suivante :
  - La Ferme de l'Etang Maillys
  - Le site à l'Est de la rue du Dos d'Âne
  - Le site à l'Ouest de la rue du Dos d'Âne
  - L'ancienne Ferme de la rente au Corbeton
  - La maison Chemin de la Crotée
  - La Rente de Tavanne

Ce règlement du PLU permet ainsi de prendre en compte les activités agricoles présentes, permettre la poursuite de cette activité, mais aussi si besoin le changement de destination (avec des limites pour l'habitat pour ne pas aboutir à la création de « hameaux »). Cela permet d'éviter la friche bâtie et respecte le patrimoine familial qui peut ainsi se transmettre même en dehors d'une stricte vocation agricole, et ce conformément à l'orientation n°4 du PADD. Sans les lister nominativement afin de respecter la confidentialité de certaines informations, il peut être relevé que la majorité de ces écarts de construction n'accueille plus d'activité agricole même si cela était leur vocation d'origine :

L'un est composée de deux logements, un autre n'accueille plus d'exploitation agricole depuis des années sachant que c'est aujourd'hui une association qui occupe les locaux (en lien avec les animaux). Une autre ferme ne recense plus d'activité agricole depuis le récent départ à la retraite de l'exploitant et les terres auparavant affiliées sont aujourd'hui exploitées par d'autres. Enfin, une autre ferme ne recense plus d'activité agricole depuis des années.



La ferme de l'Etang Maillys



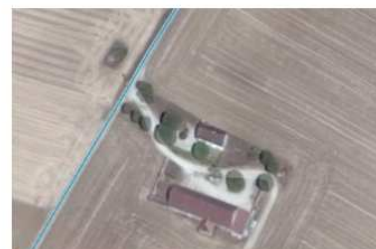
Les sites de la rue du Dos d'Ane



L'ancienne ferme de la rente au Corbeton



Chemin de la Crotée



Rente de Tavanne

3. De limiter la hauteur des constructions à 12 mètres pour les constructions agricoles et 7 mètres pour les autres, voire plus en cas de réhabilitation ou extension de constructions existantes qui dépasseraient déjà le plafond réglementaire.

Le règlement conditionne les exhaussements et affouillements de sol et les autorise uniquement s'ils sont liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ou immédiatement limitrophes. Cela a 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.

De plus, afin de prendre en compte le risque d'inondation, le règlement admet les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sous condition de ne pas créer de sous-sol et de réaliser un vide-sanitaire, et cela dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs.

Ce règlement garantit donc la préservation des terres agricoles car elles sont inconstructibles mis à part pour les constructions agricoles et les services publics (en substance).

Pour des raisons de protection paysagère, le règlement impose certaines caractéristiques participant à la bonne intégration des constructions dans le paysage environnant.

Pour les constructions agricoles, la hauteur (12 mètres) est supérieure à celles des constructions d'habitation autorisées afin de s'adapter aux contraintes techniques de gabarits des engins notamment.

La réglementation applicable à la zone A permet également de préserver les sous-sols de certains risques de pollutions. En effet, les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif ou de disposer d'un dispositif d'assainissement individuel si ce dernier n'existe pas ou est en capacité insuffisante. En outre, l'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau

d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Afin de préserver les sous-sols de certains risques de pollution le règlement de la zone A 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 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

De plus, afin de ne pas engorger les ouvrages de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute et ainsi permettre une bonne gestion du domaine autoroutier, il est prévu que les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent pas y rejeter leurs eaux pluviales, sauf accord exprès du gestionnaire de l'autoroute.

Les règles de prospect sont adaptées eu égard au fait que la zone A abrite des constructions déjà bâties dont certaines présentant de l'habitat. En outre, il est prévu afin notamment de garantir la sécurité des usagers de l'autoroute, que les constructions non soumises à la marge de recul de 100 mètres prévue par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme doivent être implantées à 50 mètres au moins de l'axe de l'A31.

De manière plus globale, les règles sont suffisamment souples pour permettre l'exercice de l'activité agricole, en particulier les règles d'aspect extérieur et de stationnement.

La zone agricole comporte deux secteurs particuliers :

1. Le secteur Am à vocation mixte répondant à la définition des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil et de taille limitées) de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Il correspond à l'exploitation de séchage d'oignons située au Sud du bourg, proche de l'urbanisation existante et à venir. Il a été défini comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au regard des projets prévus sur cette exploitation et conformément à la possibilité de mixité de fonction prévue à l'orientation n°4 du PADD.
2. Le secteur Anc (agricole non constructible) ayant plusieurs vocations : protéger le paysage (notamment en entrée de bourg Ouest), ne pas nuire aux besoins d'urbanisation futurs (en gelant la constructibilité des terres agricoles situées en bordure de bourg) et préserver les puits de captage d'eau potable et leurs périmètres rapprochés de protection, conformément aux orientations n°5.3 et 5.5 du PADD.

#### Le secteur Am relatif au site de séchage d'oignons

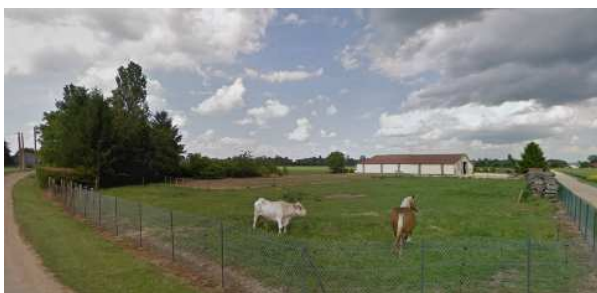
La délimitation du secteur Am correspond à la parcelle cadastrale sur laquelle est située l'exploitation ainsi que deux parcelles agricoles immédiatement attenantes qui font partie du même tènement foncier. La création de ce secteur Am a pour motivation : la prise en compte de la préexistence d'un site bâti en extérieur du bourg et de sa diversité fonctionnelle potentielle. En effet ce site pourrait ne pas être exclusivement affecté à l'activité agricole dans le futur au regard des projets de l'actuelle exploitation (diversification, double actif...). Cette diversification apparaît possible ici car le site se situe à grande proximité de la zone urbaine et à urbaniser et cela permet ainsi d'amorcer une diversification autre que 100% agricole, ce qui pourra être bénéfique sur le long terme en ce qui concerne la cohabitation avec l'habitat.

La réglementation de ce secteur autorise les constructions à destination d'habitat et leurs annexes ainsi que les constructions à destination économique, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole éventuellement existante et qu'elles respectent le caractère du site.

En secteur Am, les limitations des droits à bâtir visant à garantir l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, relève principalement du règlement graphique qui définit la limite de constructibilité à proximité des bâtiments existants, mais également par des règles de gabarit.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol qui ne pourrait pas être pertinent eu égard au gabarit imposant de plusieurs bâtiments existants et de bâtiments fonctionnels tels que les hangars. La hauteur des constructions est limitée à 7 ou 12 mètres (pour les bâtiments agricoles).

La constructibilité de ce STECAL est donc bien encadrée, tout en permettant des possibilités d'évolutions et de développement pour le site en place.



Secteur Am relatif au site de séchage d'oignons, source : Google Maps.

### Le secteur Anc

La création du secteur Anc, dont la particularité est d'être inconstructible, y compris pour la destination agricole, a été motivée par une volonté de protection :

- Des perspectives visuelles paysagères de l'entrée Ouest du bourg,
- ne pas nuire aux besoins d'urbanisation futurs (en gelant la constructibilité des terres agricoles situées en bordure de bourg),
- et préserver les puits de captage d'eau potable et leurs périmètres rapprochés de protection.

Le tracé du secteur Anc situé au niveau de l'entrée Ouest du bourg le long de la RD70 se justifie par la valorisation de l'entrée de ville de cette parcelle agricole, qui participe à la qualité des perspectives visuelles.

Le tracé des secteurs Anc situés au Sud du bourg a été réalisé dans la perspective de préserver de toute construction agricole les terres situées en bordure immédiate de bourg pouvant potentiellement faire l'objet d'une urbanisation future (à plus de 15 ans). Sont ainsi concernés par ce zonage :

- La partie Nord du lieu-dit « Les Meix du Moulin Lajus », dont les limites de ce zonage sont délimitées par l'urbanisation existante du secteur UAm et de la zone UB au Nord, le chemin rural n°9 dit de la Charrière à l'Ouest, la rue de Bressey à l'Est et la parcelle cadastrale n°82 (incluse dans ce secteur) au Sud.
- Les terres agricoles situées entre la zone AU « Les Meix de la Cras » et le secteur Am relatif à l'exploitation agricole de séchage d'oignons, et celles localisées sur la partie Est du lieu-dit « Au Pré Pegeot », adossées à l'urbanisation existante à l'Est du lieu-dit « Les Meix de la Cras » et la zone N du lieu-dit « Noue Loirain » au Sud.
- Le Sud du lieu-dit « Aux Prés Pillot » classé en zone UB.
- Les terres agricoles situées entre le lieu-dit « Aux Prés Pillot » et la Tille.

La réglementation de ce secteur interdit toute construction ou installation excepté :

- 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.
- l'extension des installations agricoles de toute nature, préexistantes à la date d'approbation du PLU en zone A ou limitrophes de la zone A.

L'objectif est ici de ne pas permettre l'installation de nouveaux sites agricoles sur des emprises qui accueilleront probablement à très long terme de l'habitat futur, ce qui obligerait alors les installations agricoles à se délocaliser.

## 4) Les zones naturelles

Conformément à l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme « *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 ».*

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 » ainsi que par les bandes de danger de l'oléoduc de défense commune « Fos-Langres ».

Elle est concernée par les nuisances sonores au titre des infrastructures de transport terrestre.

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 environnementale et paysagère. Comme vu précédemment en page 198, elle couvre les espaces boisés de la Commune mais aussi les haies, bosquets, ripisylves, les parcs urbains privés n°1, 2, 3, 4 et 5, les cours et plans d'eau, les peupleraies, la base de loisirs aquatiques, l'ancienne zone de stockage de déchets et le tronçon autoroutier de l'A31 traversant le territoire communal. Globalement en zone N, seules sont autorisées les installations publiques ou d'intérêt collectif sous réserve de compatibilité avec la protection de la zone.

La superficie de la zone N est de 406 hectares environ, soit presque 18% du territoire communal.

Le règlement de la zone N participe à la préservation des continuités écologiques en limitant l'impact de la constructibilité aux équipements publics principalement, ce qui correspond aux objectifs du PADD et en particulier à l'objectif 5.2 relatif à la protection des milieux naturels. On y trouve également l'autorisation des exhaussements et affouillements (sous condition d'être liés à une opération ou destination autorisée dans la zone) car ils s'imposent pour la réalisation de certains équipements tels les bassins de rétention. Les aires de stationnement ouvertes au public sont également autorisées (sous réserve de ne pas porter une atteinte grave à l'intérêt des sites et des paysages) car elles peuvent être indispensables en accompagnement de certains équipements existants ou prévus en zone N.

Les constructions, ouvrages, installations techniques, aménagements, dépôts ou travaux divers des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont ceux liés à l'activité autoroutière, compatibles avec la protection des terres naturelles sont autorisées en raison du choix du classement en zone N du tronçon autoroutier de l'A31 présent sur la Commune.

La zone naturelle comporte quatre secteurs particuliers NI relatifs au bâti présent au sein de la base nautique et de loisirs et répondant à la définition des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Comme vu précédemment en page 198, les périmètres des secteurs NI ont été tracés aux abords des constructions existantes avec souvent quelques mètres de distance entre le bâti existant et la limite de zone constructible. Ce tracé « resserré » a pour but l'encadrement du développement des sites de constructions isolés car ces derniers sont excentrés des équipements et services principaux et ne disposent que de viabilités restreintes.

Par contre, il ne s'agit pas non plus d'empêcher toute évolution. Les limites de zones, bien que resserrées, ne passent pas au droit des bâtiments, ou si c'est le cas, c'est qu'il reste de l'espace libre entre les bâtiments afin de permettre une certaine évolution. Relevons que ces secteurs constructibles étaient classés en zone UL du PLU de 2006 qui admettait le développement du bâti n'ayant pas de vocation d'habitat et ne se situant pas en zone inondable.

Leur création a pour motivations la prise en compte de la préexistence de sites bâtis à l'extérieur du bourg et le développement potentiel de la base de loisirs et de compétitions nautiques et au rayonnement national de ce dernier, ce qui participe à l'activité économique et touristique de la commune (objectif n°9.3 du PADD).

La réglementation de ce secteur NI autorise, sous réserve qu'elles respectent le caractère du site, les constructions, installations ou extensions à destination d'activités liées au sport, aux loisirs ou au tourisme. Les changements de destination sont admis excepté vers la destination d'habitat.

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 des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol qui ne pourrait pas être pertinent eu égard à la volonté des élus de permettre à ce bâti existant de se développer dans une emprise de STECAL très restreinte. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

La constructibilité de ces STECAL est donc bien encadrée, tout en permettant des possibilités d'évolutions et de développement pour les sites et activités en place, car cela répond à un objectif de dynamisme et de rayonnement notamment économique, touristique, sportifs et de loisirs de la Commune et de la Communauté de Communes.

S'agissant du reste du règlement, il est très similaire à la zone agricole puisque c'est la zone avec laquelle la zone N a le plus de similitudes.



*STECAL à Arc-sur-Tille, Source : Google Maps, Géoportail*