

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE D'IS- SUR- TILLE

PIECE 1.3 - RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 3

RAPPORT DE JUSTIFICATIONS

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
arrêtant le PLU
En date du 17 décembre 2024
Le Maire

SOMMAIRE

Rapport de Présentation – TOME 3	1
RAPPORT DE JUSTIFICATIONS	1
Ville D'IS-SUR-TILLE	1
I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	5
A. AXE 1 FONDER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR L'ARMATURE URBaine EXISTANTE	5
1. Adosser le projet communal a la stratégie de revitalisation du centre bourg	5
2. Anticiper les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants pour la période 2024-2035.....	6
3. Répondre aux besoins quantitatif et qualitatifs d'accueil des activités économiques	7
B. AXE 2 PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DURABLE ET DESIRABLE EN MISANT SUR LA QUALITE URBaine ET ARCHITECTURALE.....	8
1. Garantir une évolution harmonieuse des quartiers et respectueuse du patrimoine	8
2. Garantir la qualité urbaine et paysagère des opérations en extension urbaine	8
3. Mettre en œuvre les principes du bioclimatisme dans les projets de construction neuve ou de rehabilitation du bâti existant	9
4. Corriger les dysfonctionnements de l'armature urbaine	9
C. AXE 3 METTRE EN œuvre UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTE EN VALORISANT LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES.....	10
1. Protéger les fonctionnalités écologiques du territoire	10
2. Contribuer a la stratégie d'atténuation du changement climatique	11
3. Favoriser les pratiques bénéfiques a la sante publique.....	11
D. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES	11
1. Etude de densité.....	11
2. Objectifs chiffres de modération de la consommation des espaces	15
II. LA COHERENCE DES OAP AVEC LES CHOIX ET OBJECTIFS DU PADD	19
A. LE CONFORTEMENT DE L'ARMATURE URBaine EXISTANTE	19
B. UN CADRE DE VIE DURABLE ET DESIRABLE	22
C. UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTE EN VALORISANT LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES	24
D. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES.....	28
E. OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE.....	29
III. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN œuvre DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	30
A. LE ZONAGE DU PLU	30
1. Les zones urbaines et à urbaniser mixtes.....	32
2. Les zones urbaines et à urbaniser specialisées.....	33

3.	Les zones agricoles et naturelles.....	34
B.	PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES.....	36
1.	Emplacements réservés pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et continuités écologiques.....	36
2.	Servitude de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme	39
3.	Protections au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	39
4.	Les Espaces Boisés Classés.....	41
5.	REGLES POUR MOTIFS DE SECURITE.....	42
C.	LE REGLEMENT ECRIT	43
1.	Section 1 : usages et affectations des sols, activités et constructions.....	43
2.	Section 2.1 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - volumétrie et implantation des constructions	46
3.	Section 2.2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
4.	Section 2.3 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	56
5.	Section 2.4 : stationnement	57
6.	Section 3 : équipements et réseaux.....	59
IV.	LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	61
V.	LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES, A URBANISER ET DES ZONES NATURELLES, AGRICOLES OU FORESTIERES A PROTEGER.....	62
A.	EVOLUTIONS DES ZONES DU PLU.....	62
B.	MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU	65
VI.	BILAN	69
A.	COMPATIBILITE PAR RAPPORT AU SCOT SEINE-ET-TILLE	69
B.	ELABORATION CONJOINTE DU PLU ET DU PVAP	70

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

A. AXE 1 FONDER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE

Le choix prioritaire de la commune est de valoriser le centre-bourg et d'améliorer sa connexion avec les quartiers périphériques. Ce choix est le mieux adapté au contexte urbain actuel. Le centre bourg reste attractif du fait de la concentration des activités et des équipements, mais il est fragilisé en raison de l'intensité du trafic automobile qui s'y déroule ainsi qu'en raison de la localisation des principaux sites de développement potentiel en périphérie. Le confortement de l'armature urbaine lutte contre les déséquilibres urbains créés par l'expansion urbaine et la décorrélation croissante entre les quartiers d'habitat, les équipements et les services.

1. ADOSSER LE PROJET COMMUNAL A LA STRATEGIE DE REVITALISATION DU CENTRE BOURG

La revitalisation de la centralité urbaine d'Is-sur-Tille est intrinsèquement liée à une démarche d'arrêt progressif de l'extension urbaine : la mobilisation du bâti existant pour créer des logements et des activités nécessite de rendre le centre bourg plus attractif pour que les habitants y reviennent.

Cette orientation implique l'atteinte des objectifs suivants :

- **Faire du centre-bourg un lieu de destination attractif** : les conclusions du diagnostic font ressortir des besoins d'amélioration qualitative du centre bourg en raison du caractère très routier des aménagements urbains. Pour cette raison, le PADD prévoit principalement l'apaisement des voies et des espaces publics par la requalification paysagère, la végétalisation, la piétonnisation et la valorisation des seuils commerçants. L'aménagement des voies et des espaces publics est un enjeu placé en tête des préoccupations des habitants dans le cadre de la concertation (réponses au questionnaire diffusé au moment du diagnostic ; échanges pendant les trois réunions publiques).
- **Ouvrir le centre-bourg sur les quartiers limitrophes** : cet objectif est prioritaire parce qu'il répond à plusieurs conclusions du diagnostic sur l'évolution de l'armature urbaine. Le centre-bourg souffre d'un manque de liaisons avec les quartiers limitrophes en raison de l'étirement des distances de parcours, du manque d'aménagements pour les piétons, de la présence d'obstacles aux liaisons (cimetière, cours d'eau). La localisation des sites potentiellement urbanisables principaux en périphérie du centre bourg peut accentuer ce déséquilibre de l'armature urbaine. Pour cette raison, le PADD privilégie le travail sur les entrées dans le centre bourg et le développement des liaisons avec les quartiers Sud.
- **Equilibrer l'offre commerciale entre le centre-bourg et la périphérie** : le maintien d'un centre-ville commerçant dynamique, avec une faible vacance des locaux, est une caractéristique remarquable mise en avant par le diagnostic. Le commerce est une dimension essentielle de l'attractivité du centre bourg. Il reste toutefois fragile en raison du développement d'une offre concurrente en périphérie. Le PADD répond ainsi aux deux enjeux mis en avant par le diagnostic : le maintien des linéaires commerciaux du centre bourg et la limitation des possibilités d'implantations commerciales en périphérie.

2. ANTICIPER LES BESOINS LIES A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS POUR LA PERIODE 2024-2035

La diversification et l'amélioration du parc de logements et la réduction des extensions urbaines pour l'habitat sont une dimension essentielle du confortement de l'armature urbaine d'Is-sur-Tille. L'enjeu est également de conforter Is-Sur-Tille en tant que pôle urbain principal du Pays Seine-et-Tille, en compatibilité avec les orientations du SCOT.

Cette orientation implique l'atteinte des objectifs suivants :

- **Favoriser l'installation de ménages aux profils variés** : le diagnostic fait ressortir la diversité des profils des ménages qui s'installent sur la commune, à la différence des communes rurales du secteur. Cela s'explique notamment par une offre de logements plus variée avec un parc social important et un locatif privé très présent dans le centre, ainsi que par le développement progressif de nouveaux types d'habitat (petits collectifs ou habitat groupé, résidences seniors). Les orientations du PADD prévoient ainsi l'adéquation entre cette offre de logements et une population plus variée, en demande également d'un accès facilité aux services et aux équipements. L'offre en plus petits logements a pour effet un desserrement des ménages plus marqué avec une forte augmentation des petits ménages (jeunes, seniors, familles monoparentales) : la poursuite des tendances constatées en matière de desserrement des ménages implique la création d'une centaine de logements supplémentaires. En effet, une simple diminution de 0,1 de la taille des ménages (dans la continuité des dernières tendances) a pour conséquence une diminution de plus de 300 du nombre d'habitants.
- **Développer l'offre de logements en adéquation avec les besoins des ménages** : le diagnostic met en avant des besoins d'amélioration du parc existant, notamment sur le plan énergétique. Ces besoins sont accentués par le niveau de revenu souvent modeste des ménages concernés. L'intérêt d'une diversification des typologies de logements, notamment le développement de petits collectifs et d'un habitat groupé, est constaté dans le diagnostic. Le parc social souffre spécifiquement d'un manque d'attractivité lié au manque d'adaptation de l'offre (grands ensemble d'habitat collectif, surfaces moyenne et grande) par rapport aux besoins des ménages. Cette diversification concerne notamment les logements en accession et l'habitat social. Les orientations du PADD portent ainsi sur l'amélioration des logements existants, la diversification du parc, la déconcentration du parc social.
- **Un développement adapté aux capacités du territoire à accueillir de nouveaux logements** : un objectif de 5000 habitants à l'horizon 2035 répond à un double objectif, le renforcement du pôle urbain principal du Pays Seine et Tille dans le cadre du SCOT d'une part, et un niveau de population qui doit rester adapté au niveau d'équipements actuel de la commune. Celle-ci bénéficie d'un parc d'équipements renouvelé en mesure d'absorber une augmentation de population limitée. De plus, la commune doit répondre à un besoin spécifique de création de logements pour les gendarmes. La création de 430 logements – en comptant ceux liés à la requalification de la friche AMI, dont 330 spécifiquement liés à l'accueil de nouveaux habitants (une centaine de logements pour compenser le desserrement des ménages – voir avant), s'inscrit en cohérence avec cet objectif de 5000 habitants au regard de la taille des ménages.
- **Prévoir une offre foncière adaptée aux besoins** : la limitation de l'extension urbaine et la production de la majeure partie des logements sur un nombre limité de sites s'inscrit en cohérence avec le maintien de l'armature urbaine existante. Le ciblage des sites pour la production de logements est nécessaire pour atteindre l'objectif quantitatif de 300 logements

(hors friche AML) : en effet, la production d'un nombre suffisant de logements, avec une forte densité d'habitations à l'hectare, ne peut pas être atteinte par une urbanisation diffuse sur le foncier privé. La rétention foncière, la faible superficie des tènements, la difficulté de développer une offre diversifiée sans implication de la collectivité : ces contraintes soulignées dans le diagnostic justifient le choix de cibler un nombre limité de sites adaptés au développement de programmes denses.

- **Anticiper les besoins en équipements liés à l'accroissement démographique** : les équipements et les infrastructures sont adaptés à une population de 5000 habitants, y compris en tenant compte des développements prévus sur la commune voisine de Marcilly-sur-Tille. Le PADD prévoit ainsi l'amélioration progressive de l'existant, plutôt que la création de nouveaux équipements : maintien des possibilités d'équipements des équipements scolaires, restructuration du site des Tanneries, amélioration des réseaux d'assainissement et d'eau potable, adéquation entre la localisation des sites d'habitat et l'offre en transports en commun, poursuite du déploiement du très haut débit numérique.

3. REPONDRE AUX BESOINS QUANTITATIF ET QUALITATIFS D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Is-Sur-Tille est un pôle économique structurant à l'échelle du pays Seine-et-Tille, permettant d'offrir des emplois et de services proches au sein d'un territoire très polarisé par l'agglomération dijonnaise. En compatibilité avec les orientations du SCOT, le pôle économique d'Is-Sur-Tille doit être développé : les activités, commerces et services présents dans le centre bourg, les zones économiques situées en périphérie du centre bourg, ainsi que le développement du site économique de Champs Besançon. En conséquence, les orientations du PADD prévoient un développement diversifié.

Cette orientation implique l'atteinte des objectifs suivants :

- **Favoriser, sous conditions, la mixité fonctionnelle au sein des quartiers** : l'objectif est de conforter la centralité du bourg en renforçant le tissu économique localisé dans le centre-bourg et dans sa périphérie résidentielle. Dans cette optique, la zone économique est segmentée afin d'intégrer au bourg la partie la plus proche de ce dernier : les activités économiques y resteront admises, tandis que des restrictions spécifiques s'appliqueront pour la partie la plus éloignée.
- **Créer des conditions favorables à l'activité agricole et forestière** : un des enjeux principaux soulignés dans le cadre de la concertation est la protection des terres agricoles situées dans la plaine, celles-ci étant les plus fertiles. Pour cette raison, le PADD prévoit la restitution à la zone agricole de grandes surfaces urbanisables du PLU en vigueur, notamment au niveau des zones économiques. Les autres enjeux mis en avant dans le diagnostic sont la limitation du voisinage entre l'habitat et les sites d'élevage, les bonnes conditions de déplacement agricole. Les orientations du PADD sont donc de maintenir des exploitations fonctionnelles en évitant d'étendre l'urbanisation dans leur direction ou en permettant leur implantation en zone agricole. En ce qui concerne les déplacements, les voies prioritaires utilisées par les agriculteurs ont été identifiées, raison pour laquelle les orientations du PADD sont relativement ciblées : préservation de certaines liaisons en plaine, adaptation des aménagements afin de prendre en compte les besoins des agriculteurs tout en permettant le déploiement des modes doux. Is-Sur-Tille dispose d'une ressource forestière dont l'intérêt pour le bois énergie est souligné dans l'état initial de l'environnement. Aussi, les orientations du PADD s'orientent vers une facilitation de cette activité.

B. AXE 2 PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DURABLE ET DESIRABLE EN MISANT SUR LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

L'amélioration du cadre de vie en misant sur la qualité urbaine et architecturale est une politique d'aménagement globale menée au travers de plusieurs démarches lancées parallèlement à la révision du PLU : Plan de mise en Valeur de l'Architecture et du Paysage (en remplacement de la ZPPAUP), avancement du programme Petites Villes de Demain, Schéma Directeur des Mobilités. L'aménagement du cadre de vie est une dimension centrale du projet politique municipal que le PLU doit traduire.

1. GARANTIR UNE EVOLUTION HARMONIEUSE DES QUARTIERS ET RESPECTUEUSE DU PATRIMOINE

Un développement plus frugal en foncier implique de densifier les tissus bâtis existants. La réussite de cette démarche est conditionnée par une densification qui s'inscrive dans une évolution harmonieuse des quartiers.

Cette orientation implique l'atteinte des objectifs suivants :

- **Permettre l'évolution des quartiers anciens dans le respect de leurs caractéristiques patrimoniales** : les tissus bâtis concernés sont le centre bourg historique, mais également les entrées de ville (extensions urbaines les plus anciennes le long des voies principales), les quartiers pavillonnaires d'intérêt spécifique. Les orientations du PADD sont le respect du patrimoine bâti ancien ou des caractéristiques propres à certains tissu bâtis. Le PADD ne prévoit pas de figer le bâti, mais plutôt une évolution harmonieuse tenant compte de l'adaptation aux besoins actuels (luminosité, stationnement, accessibilité, performances énergétiques) sans dénaturation. Le bâti ancien doit être également valorisé par la végétation et la nature en ville, la préservation du petit patrimoine.
- **Accompagner le renouvellement urbain des sites stratégiques** : le PADD fait le choix de cibler le développement urbain sur des sites stratégiques afin d'atteindre les objectifs de logements. Les orientations du PADD portent ainsi sur l'accompagnement du renouvellement urbain de la friche AMI et l'aménagement de sites identifiés dans le cadre du PLU. L'objectif du PADD est d'étudier la capacité de ces sites à se transformer, et d'en retenir certains pour y orienter le développement et les aménagements.
- **Accompagner la densification urbaine, en particulier dans les quartiers pavillonnaires** : la densification urbaine doit respecter les tissus bâtis existants, notamment lorsqu'elle est diffuse. Ainsi, bien que le développement principal soit orienté sur un nombre limité de site, la commune n'a pas pour autant fait le choix de limiter la densification diffuse. Elle conditionne toutefois cette dernière à un certain nombre de conditions : maintien d'espaces de respirations et de continuités végétales, implantation des constructions respectueuse et maintien d'espaces extérieurs privés intimes et protégés des vis-à-vis, amélioration de l'espace public.

2. GARANTIR LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE DES OPERATIONS EN EXTENSION URBAINE

Le site de vallée et de plateau d'Is-Sur-Tille se caractérise par un certain nombre de sensibilités paysagères : qualité du paysage de vallée, grandes ouvertures visuelles au niveau des grands espaces

agricoles de plaine et de plateau. La qualité des entrées de ville, des franges urbaines et des cônes de vue est donc un enjeu très fort compte tenu de l'ouverture visuelle du paysage.

Cette orientation implique l'atteinte des objectifs suivants :

- **Garantir l'insertion paysagère des nouvelles opérations d'aménagement** : le PADD prévoit la prise en compte de l'impact des projets futurs sur les points de vue. Le traitement soigné de l'interface entre l'espace urbain et l'espace agricole est préconisé par le PADD, ainsi que les liaisons entre la ville et son environnement agro-naturel, qui questionnent la place de la nature en ville, la valorisation de la présence de l'eau.
- **Offrir des alternatives à la voiture individuelle dans les déplacements du quotidien** : le bon accès à des modes doux au niveau des futurs sites de développement urbain, notamment les extensions urbaines, est préconisé par le PADD. Celui-ci prévoit également la prise en compte des besoins de stationnement véhicules et cycles dans l'aménagement des nouveaux quartiers, en s'inscrivant dans une optique d'offrir des alternatives à la voiture individuelle.

3. METTRE EN ŒUVRE LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION NEUVE OU DE REHABILITATION DU BATI EXISTANT

La réduction de la précarité énergétique est identifiée comme étant l'enjeu prioritaire d'amélioration du bâti existant. Une orientation spécifique sur la qualité énergétique du bâti est pour cette raison inscrite dans le PADD.

Cette orientation implique l'atteinte des objectifs suivants :

- **Faciliter la remise à niveau du parc de logements fragile ou dégradé** : le PADD prévoit de ne pas contraindre les capacités du bâti à se transformer. En parallèle, la commune travaille sur un règlement du Plan de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) afin de préciser les conditions dans lesquelles le bâti ancien peut évoluer dans le respect de ses caractéristiques.
- **Construire un patrimoine bâti durable, en phase avec les principes du développement durable** : la qualité des constructions futures est prioritaire afin de limiter la dépendance des habitations vis-à-vis des énergies fossiles. Le PADD prévoit ainsi d'intégrer des préoccupations bioclimatiques dans la conception des projets futurs : prise en compte du lieu d'implantation, architecture, recours aux énergies renouvelables.

4. CORRIGER LES DYSFONCTIONNEMENTS DE L'ARMATURE URBAINE

La qualité des mobilités, notamment piétonnes et cyclables, dans le bourg, souffre d'un certain nombre de dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic : le manque de perméabilité (nombreuses voies en impasse) et de lisibilité des parcours, l'étirement des distances lié à l'étalement urbain, l'éclatement des commerces et des services entre le centre bourg et sa périphérie. Le PADD apporte une réponse adaptée à la diversité des enjeux, tenant compte de l'évolution de l'armature urbaine, du renforcement de la mixité fonctionnelle et de l'amélioration des déplacements doux.

Cette orientation implique l'atteinte des objectifs suivants :

- **Améliorer la perméabilité des quartiers et les liaisons vers les axes structurants et le centre-bourg** : les secteurs identifiés dans le diagnostic devront être pris en compte dès lors que des Orientations d'Aménagement et de Programmation y sont prévues.
- **Développer la mixte fonctionnelle le long des axes structurants** : le PADD prévoit d'étudier, au cas par cas, les sites d'entrée de ville à dominante économique au sein desquels la mixité

fonctionnelle pourrait être développée. Cette intensification de l'habitat et des fonctions urbaines le long des axes d'entrée de ville ne peut pas être systématique puisqu'elle doit répondre à un certain nombre de conditions, notamment des liaisons aisées pour les futurs habitants.

- **Faciliter et sécuriser les déplacements doux vers les polarités urbaines** : le PADD prévoit de développer les déplacements doux vers l'ensemble des polarités urbaines, non seulement le centre mais également les zones économiques périphériques. Les liaisons avec le réseau de cheminements au sein de l'espace rural sont également préconisées. Ainsi, le PADD prévoit une irrigation de l'ensemble du quartier par des aménagements pour les mobilités douces.

C. AXE 3 METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTE EN VALORISANT LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

L'état initial de l'environnement souligne l'intérêt et l'importance de l'environnement agro-naturel, notamment une problématique spécifique le maintien de continuités écologiques aquatiques en raison de la présence de cours d'eau au cœur du bourg. L'état initial de l'environnement met également en avant de forts enjeux liés à la ressource en eau et à la réduction de la consommation des énergies fossiles. L'importance des enjeux environnementaux justifie qu'un axe spécifique soit consacré à la santé et à l'environnement. Il faut souligner que l'élaboration du PADD, et plus particulièrement celle de ce troisième axe du document d'orientations, est issue d'un travail itératif avec l'évaluation environnementale du PLU.

1. PROTEGER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Au regard des enjeux soulignés dans le diagnostic, le PADD consacre une part égale aux continuités terrestres et aux continuités aquatiques.

- **Réduire la fragmentation des espaces naturels et agricoles, limiter l'artificialisation des sols** :
 - o Réduction de la fragmentation des espaces naturels et agricoles, limitation de l'artificialisation des sols : il s'agit de la réponse principale dans le cadre d'un document d'urbanisme. Pour cette raison, le PADD fixe un objectif chiffré de 18 hectares de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) toutes destinations confondues. Cet objectif chiffré implique de réduire fortement les extensions urbaines, puisqu'une part significative des ENAF correspond à des espaces localisés au sein de l'enveloppe urbaine. Le PADD comporte des orientations complémentaires visant à rechercher la désimperméabilisation, la renaturation et le maintien d'une armature agro-naturelle favorable aux continuités écologiques (notamment par la préservation des éléments de nature ordinaire).
 - o Protection des milieux naturels : les orientations du PADD prennent en compte les enjeux de préservation de la trame verte et bleue mis en avant dans le cadre de l'évaluation environnementale : évitement de l'urbanisation au niveau des zones écologiques les plus riches (réservoirs de biodiversité, zones humides, fuseau de mobilité des cours d'eau) ; maintien des grands corridors écologiques et réalisation d'actions de renaturation ; développement de la nature en ville.
- **Protéger la ressource en eau** : la diversité des enjeux liés à l'eau est prise en compte au travers de plusieurs orientations du PADD, portant sur la protection des ressources, l'amélioration des fonctionnalités naturelles des cours d'eau et une gestion des eaux pluviales au plus près de l'aménagement.

2. CONTRIBUER A LA STRATEGIE D'ATTENUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'état initial de l'environnement a établi que la consommation des énergies fossiles reste forte sur la commune. Les orientations du PADD portent surtout sur les principaux secteurs de consommation d'énergies fossiles :

- **Accélérer le développement local des énergies renouvelables** : les principaux secteurs consommateurs d'énergie sur lesquels portent les orientations du PADD sont le bâti, les mobilités (traitées dans une autre partie), les activités économiques. Le PADD définit également des conditions d'implantation de grands projets d'énergie renouvelable, liées à la non atteinte au patrimoine naturel, à la biodiversité, au bon fonctionnement des activités agricoles et forestières au paysage ainsi qu'à l'évitement des nuisances. Les productions d'énergie renouvelable au sol sont spécifiquement traitées afin de limiter leur impact sur l'espace agricole productif.
- **Protéger les puits de carbone** : il s'agit d'une autre dimension de la lutte contre le réchauffement climatique, justifiant une orientation spécifique dans le PADD.

3. FAVORISER LES PRATIQUES BENEFIQUES A LA SANTE PUBLIQUE

La santé publique est un enjeu important à prendre en compte dans l'aménagement de la ville. Il consiste à réaliser des aménagements et des équipements afin de rendre la ville attractive pour des pratiques sportives, culturelles ou de loisirs, ou plus simplement pour sortir de chez soi et profiter de son environnement. La santé publique est également à mettre en relation avec la prévention des risques, des pollutions et des nuisances. La dimension multiforme de la santé publique est traduite au PADD par un ensemble d'orientations :

- **Développer les liaisons douces** : le besoin de développer des liaisons douces est un constat fort du diagnostic, et concerne l'ensemble de la commune – lien avec les polarités, accès aux sites agricoles et naturels, liaisons inter-quartiers.
- **Développer les espaces de sports et de détente** : les orientations portent sur le confortement des espaces dédiés aux sports et aux loisirs (plaine de sports et parc des Carrières) ou l'amélioration des liaisons vers ces derniers. Le développement de nouveaux espaces de loisirs ou de détente, en proximité des zones d'habitat, est également préconisé.
- **Limiter l'exposition aux risques, pollutions et aux nuisances** : la diversité des problèmes rencontrés se retrouve dans le PADD. Ce dernier privilégie une démarche d'évitement : limitation de l'urbanisation dans les zones inondables, apaisement de la circulation routière, prise en compte des sites pollués, réduction de la quantité des déchets.

D. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

1. ETUDE DE DENSITE



Les possibilités d'extension découlent d'une étude des possibilités de densification au sein des espaces urbanisés. A cette fin, une étude de densification a été spécifiquement menée, afin d'identifier l'ensemble des gisements fonciers potentiellement mobilisables : dents creuses (terrains libres), terrains bâtis divisibles, tissus mutables en renouvellement urbain ou réhabilitation, locaux vacants.

L'étude de densité fait ressortir les résultats suivants :

- **Habitat :**

L'étude de densification a établi un potentiel « brut », sans rétention foncière, de 200 logements pour une douzaine d'hectares. Toutefois, ce potentiel appliqué sans taux de rétention foncière doit être nuancé dans la mesure où il est constitué d'une proportion importante d'espaces peu mutables :

- o seule la moitié du potentiel foncier (environ 6 hectares) est constituée de terrains libres pour lesquels une densité brute de 20 logements par hectare dérivée du SCOT (objectif de densité appliqué par le document supra-communal uniquement pour les extensions urbaines), ce qui représente 120 logements,
- o le foncier en renouvellement urbain et réhabilitation lourde est de l'ordre de 2 hectares, pour lesquels le potentiel de densification est calculé selon des modalités identiques à celles utilisées pour les terrains libres (voir paragraphe précédent) : cela représente donc près de 40 logements,
- o les terrains bâtis densifiables, d'une superficie de 4 hectares répartis entre un peu moins d'une quarantaine de tènements : compte tenu de la faible superficie des tènements et de leur éparpillement, le nombre de logements est attaché à l'unité foncière, et il est évalué donc à une quarantaine de logements.

En ce qui concerne les autres logements vacants : ils n'offrent pas de potentiel pour des logements supplémentaires, dans la mesure où le taux de vacance est faible. Il s'agit donc d'une vacance essentiellement conjoncturelle.

Aussi, au regard de l'objectif de 300 logements du PADD, le besoin en extension pour l'habitat est évalué à 4 à 5 hectares.

Pour cette raison, il est nécessaire dans le cadre du PLU de cibler les gisements fonciers offrant le plus d'intérêt à être densifié. Pour cette raison, le PADD affiche comme objectif d' « optimiser les densités urbaines au niveau des gisements fonciers stratégiques ».

L'étude de densification pour l'habitat peut être restituée dans le tableau suivant :

- **Economie :**

L'étude de densité a permis d'établir que le potentiel de densification pour l'économie est limité : de l'ordre de 4 hectares. Surtout, ce foncier est morcelé et n'offre pas d'emprise pour accueillir des projets significatifs, alors même que le SCOT identifie un besoin foncier pour l'économie de 43 hectares à l'échelle de la communauté de communes.

- **Equipements :**

Les pôles d'équipements ne présentent pas de potentiel de mutation significatif, à l'exception du site du Colombier qui pourrait évoluer vers une vocation d'habitat et qui, pour cette raison, a été recensé parmi les sites de renouvellement urbain potentiels pour l'habitat.

- **Bilan : les orientations du PADD**

	Catégorie de gisements fonciers	Superficie	Potentiel de densification
HABITAT	Terrains libres (dents creuses)	6 hectares	120 logements
	Terrains bâtis densifiables	4 hectares	40 logements
	Renouvellement urbain et vacance lourde	2 hectares	40 logements
ECONOMIE	Terrains libres (dents creuses)	2 hectares	-
	Terrains bâtis densifiables	1 hectare	-
	Renouvellement urbain et vacance lourde	1 hectare	-
EQUIPEMENTS	Gisements fonciers	-	-
Total		16 hectares	200 logements

Les orientations du PADD portent sur la démarche à adopter pour optimiser le potentiel de densification :

- Optimiser les gisements fonciers stratégiques en matière d'habitat afin de ne pas dépasser 4 hectares en extension urbaine : le potentiel de 200 logements en densification, impliquant un besoin d'extension de 4 à hectares, reste une estimation « brute », sans hiérarchisation des potentiels et sans prise en compte de la rétention foncière. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de logements ne peuvent pas être atteints par une densification au fil de l'eau, au gré des projets principalement privés. De plus, une extension de 4 à 5 hectares pour l'habitat représente une consommation d'ENAF importante : la mobilisation des ENAF en extension cumulée avec celle des ENAF en densification peut remettre en cause la trajectoire de modération de la consommation de l'espace dans laquelle doit s'inscrire le PLU.
- S'inscrire dans une ambition de limitation des extensions urbaines économiques plus forte que celle du SCOT en limitant les extensions urbaines à une dizaine d'hectares et en les ciblant sur la zone du Champ Besançon : des surfaces supérieures pour l'extension économique remettraient en cause la trajectoire de réduction de la consommation des espaces dans laquelle doit s'inscrire le PLU. Ainsi, les extensions urbaines sont très fortement réduites par rapport à ce que prévoyait le SCOT – plus de 40 hectares dont une partie importante localisée à Is Sur Tille (zone économique du Champ Besançon identifiée par le SCOT comme pôle préférentiel pour le développement d'un parc d'activités). Pour cette raison, le PADD priorise les extensions au niveau des terrains maîtrisés par la collectivité, dans une perspective d'optimisation foncière (compacité des bâtiments, mutualisation des équipements et du stationnement...).
- Répondre aux besoins d'équipements structurants à l'échelle de la communauté de communes : l'absence de gisements fonciers identifiables au sein des pôles d'équipements n'empêche toutefois pas une densification de ces zones d'équipements par l'implantation de nouvelles constructions et équipements, ou par l'agrandissement de l'existant. Le PLU doit prendre en compte la création par la communauté de communes du terrain de sport à Champ Besançon. Il s'agit d'un équipement qui ne peut être créé qu'en dehors de l'enveloppe bâtie compte tenu de sa superficie importante.

2. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

La loi Climat et Résilience prévoit un objectif national de division par deux de la consommation des ENAF à l'échelle nationale. Cet objectif national doit être décliné territorialement par le Schéma Régional de l'Aménagement, du Développement Durable et de l'Egalité des Territoires (SRADDET) puis par le SCOT.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) définis par le PADD répondent à un double objectif :

- S'inscrire dès à présent dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation inscrite dans la loi Climat et Résilience
- Prendre en compte les besoins de développement économique, des équipements et de l'habitat afin de répondre aux orientations du SCOT de renforcement du pôle urbain principal du Pays Seine et Tilles (communes d'Is-sur-Tille, Marcilly-sur-Tille et Thil-Châtel).

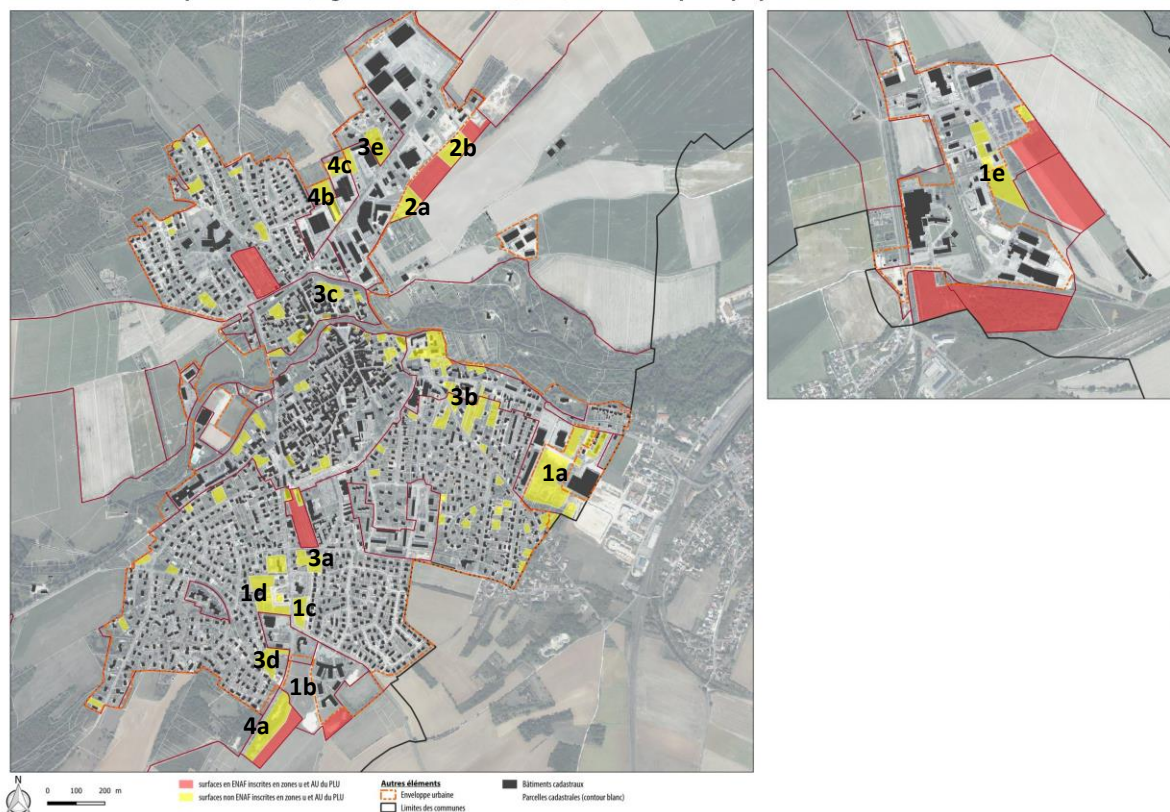
Dans ce contexte, les orientations du PADD prévoient une modération de la consommation des ENAF allant croissant entre 2021 et 2031 puis après 2031. Elles peuvent être récapitulées dans le tableau suivant :

Périodes	Consommation des ENAF effective passée	Consommation des ENAF planifiée par le projet de PLU	Bilan de la trajectoire de réduction de la consommation des ENAF			
			Périodes	Consommation ENAF	Rythme annuel	Pourcentage de réduction par rapport à 2011-2021
2011-2021	18 hectares		2011-2021	18 hectares	1,8 hectares	
2021-2024	1 hectare*		2021-2031	14 hectares	1,4 hectares	-22%
2024-2031		13 hectares				
2031-2035		5 hectares	2031-2035	5 hectares	1 hectare	-45%

*La consommation d'ENAF depuis 2021 est basée sur un repérage des permis accordés et commencés depuis août 2021 (application de la loi Climat et Résilience) : les surfaces concernées sont repérées sur la carte page suivante.

Cette modération n'atteint pas l'objectif de réduction de moitié de la consommation des espaces entre 2011 et 2021. Toutefois, la majeure partie des besoins de consommation des ENAF sont liés à la réalisation de projets supra-communaux, comme le montre l'analyse des surfaces ENAF consommées par le projet de zonage :

Identification des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) consommés par le projet de PLU



© L'ESPACÉ - Décembre 2024 - Map generated from aerial photography and satellite data

Les motifs pour lesquels certains tènements n'ont pas été retenus en tant qu'ENAF sont les suivants :

Motif n°1 : ce sont des surfaces déjà urbanisées ou aménagées avant août 2021 (date d'application de la loi Climat et Résilience). C'est le cas :

- Repère **1a** sur la carte ci-dessus : la requalification de la friche industrielle AML, qui porte sur des surfaces déjà artificialisées
- Repère **1b** sur la carte ci-dessus : l'aménagement du pôle d'équipements (implantation de la gendarmerie et de la caserne des pompiers), qui porte sur des surfaces déjà artificialisées avant août 2021, puisque la voirie de desserte interne était déjà créée
- Repère **1c** sur la carte ci-dessus : il s'agit de la première tranche d'aménagement du programme intitulé « Les Portes du Sud », déjà commencé avant août 2021, puisque la voirie de desserte interne était déjà créée et une partie du programme de constructions déjà réalisée.
- Repère **1d** sur la carte ci-dessus : il s'agit de la seconde tranche d'aménagement du programme intitulé « Les Portes du Sud », en cours d'aménagement et donc réalisé postérieurement au mois d'août 2021. Toutefois, les parcelles concernées sont dans leur état initial des surfaces herbacées et non arborées rattachées aux espaces urbanisés. Elles ne peuvent donc pas être considérées comme des surfaces ENAF.
- Repère **1e** sur la carte ci-dessus : il s'agit de surfaces herbacées se rattachant à la zone aménagée et équipée de Champ Besançon, avec l'aménagement de la rue du président Wilson.

Motif n°2 : ce sont des surfaces qui ont été urbanisées ou aménagées après août 2021 (date d'application de loi Climat et Résilience), mais elles sont à l'origine des surfaces ENAF. Pour cette raison, elles n'entrent pas dans la comptabilité des potentiels d'urbanisation du PLU, mais elles doivent être comptabilisées dans la « trajectoire ZAN » du PLU au titre des surfaces ENAF « consommées » entre 2021 et 2024. Ces surfaces totalisent un peu moins de 1 hectare. C'est le cas :

- Repère **2a** sur la carte ci-dessus : une salle de sport et des commerces spécialisés chemin de la Rochotte
- Repère **2b** sur la carte ci-dessus : un nouveau bâtiment d'activités chemin de la Rochotte.

Motif n°3 : ce sont des grands jardins à dominante herbacée et non boisée. Ils se rattachent donc clairement aux espaces urbanisés et doivent être considérés comme artificialisés. C'est le cas notamment :

- Repère **3a** sur la carte ci-dessus : ce sont des surfaces herbacées d'un peu plus de 0,25 hectares à l'arrière des maisons bordant la route de Dijon
- Repère **3b** sur la carte ci-dessus : ce sont des surfaces à dominante herbacée, quelques boisements couvrant une proportion minimale de ces ensembles de jardins. De plus, leur caractère artificialisé est augmenté par l'aménagement récent d'un chemin piéton communal reliant la rue Roger Salengro à l'avenue Carnot
- Repère **3c** sur la carte ci-dessus : ce sont des surfaces à dominante herbacée, quelques boisements couvrant une proportion minimale de ces ensembles de jardins. De plus, la majeure partie de ces jardins est protégée par le zonage réglementaire du PVAP.
- Repère **3d** sur la carte ci-dessus : le talus boisé est protégé par le PLU, seule une portion de jardin herbacée de superficie réduite est urbanisable. Il n'y a donc pas de consommation d'ENAF.
- Repère **3e** sur la carte ci-dessus : les surfaces de boisements sont protégées par le PLU, seule une portion de jardin herbacée de superficie réduite est urbanisable. Il n'y a donc pas de consommation d'ENAF.

Motif n°4 : cela concerne des espaces dégradés anthropisés

- Repère **4a** sur la carte ci-dessus : il s'agit d'une ancienne carrière devenue une décharge sauvage. Il s'agit donc d'un espace anthropisé fortement dégradé, qui ne peut être considéré comme un ENAF. A ce titre, le projet de logements pour les gendarmes va s'accompagner d'un assainissement du site et d'une résorption de la végétation invasive, très présente sur le site.
- Repère **4b** sur la carte ci-dessus : il s'agit d'une friche industrielle, espace artificialisé qui ne peut donc pas être considéré comme ENAF.
- Repère **4c** sur la carte ci-dessus : il s'agit d'une surface actuellement imperméabilisée et utilisée par une entreprise, mais pouvant potentiellement faire l'objet d'une urbanisation dans le cadre d'une division de propriété. Cet espace est artificialisé et ne peut donc pas être considéré comme ENAF.

Autres motifs : les autres potentiels fonciers repérés sur la carte ci-dessous cumulent plusieurs motifs au titre desquels il n'est pas possible de les considérer comme ENAF :

- une faible superficie (moins de 2500 m²) ou une surface déjà bâtie et imperméabilisée
- une localisation au sein des espaces urbanisés
- une absence de vocation agricole avérée ou de caractère naturel manifeste (bosquet, mare...) ou, dans le cas contraire, les éléments naturels sont protégés par le PLU

A noter que les surfaces délimitées en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées concernent des tènements bâtis et aménagés (pistes de motocross et bâtiment du train touristique). Elles ne génèrent donc pas de consommation d'ENAF.

Le bilan chiffré des surfaces en ENAF consommées par le projet de PLU est le suivant : **17,8 hectares**. Il est donc cohérent avec l'objectif de consommation des ENAF de l'ordre de 18 hectares inscrit au PADD.

Destinations	Zones du PLU	Consommation des ENAF planifiée par le projet de PLU
HABITAT	UA	0 hectare
	UB	0 hectare
	UC	0 hectare
	AUh	3,4 hectares
ECONOMIE	UEa	1,6 hectares
	UEb	1,6 hectares
	AUEb	5,0 hectares
	2AUEb	3,6 hectares
EQUIPEMENTS	UL	0 hectare
	UP	2,6 hectares
TOTAL		17,8 hectares

Il faut souligner qu'un peu moins de 8 hectares, soit un peu moins de la moitié de la consommation des ENAF par le projet de PLU, concernent des projets supra-communaux ou de l'Etat

> Zone AUh prévue pour l'accueil des logements des gendarmes (projet de l'Etat)

> Zones AUEb prévues pour l'aménagement de la nouvelle zone intercommunale (projet de la communauté de communes)

> Zone UP pour la création du terrain synthétique (projet de la communauté de communes).

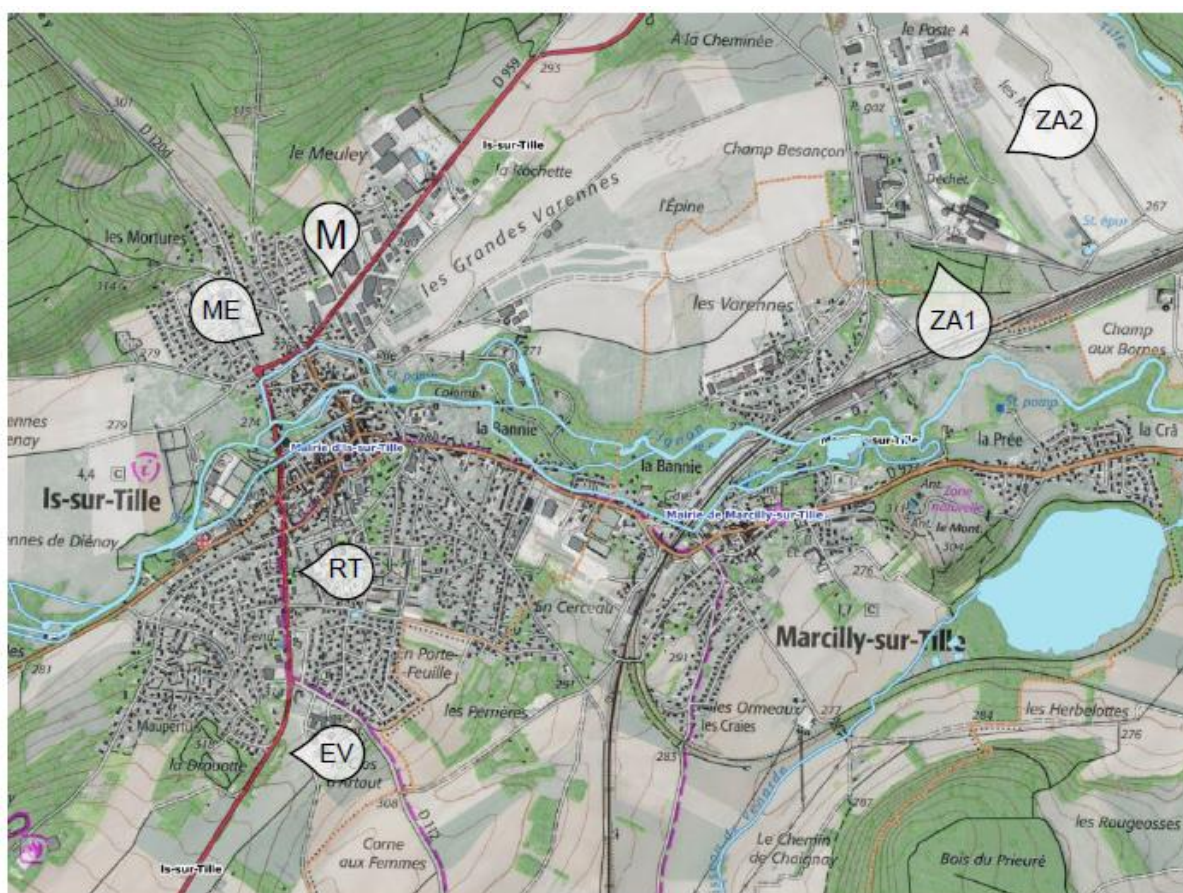
De plus, la consommation des ENAF pour l'habitat chute fortement : elle passe ainsi de 6,5 hectares en 2011 et 2021, soit une moyenne d'un peu plus de 0,6 hectares annuel, à 3,4 hectares entre 2024 et 2035, soit une moyenne de l'ordre de moins de 0,3 hectares annuel.

Le projet de PLU s'inscrit également dans le cadre d'une modération de la consommation des espaces depuis la dernière révision du PLU approuvée en 2013. Au regard du portail de l'artificialisation et du recensement des projets de construction commencés depuis 2021, la consommation des ENAF constatée entre 2013 et 2023 est d'un peu de 15 hectares, soit une moyenne légèrement supérieure à 1,5 hectares consommés annuellement. La consommation des ENAF planifiée par le PLU est de l'ordre de 18 hectares sur 12 ans, soit un rythme de consommation annuel légèrement inférieur. Toutefois, la consommation des ENAF planifiée du PLU n'est pas une consommation effective au sens de l'article 194 de la loi Climat et Résilience, puisqu'une partie sera soumise à une rétention foncière. De plus, la période 2021-2023 s'est caractérisée par une très faible consommation des ENAF, alors même que des projets autorisés avant l'arrêt du PLU ont dû être comptabilisés par ce dernier en consommation d'ENAF parce que les travaux n'avaient pas commencé. C'est notamment le cas du futur terrain synthétique, qui concerne une superficie de près de 2 hectares. Ainsi, il est possible de conclure qu'au regard de la consommation de l'espace planifiée par le PLU sans rétention foncière, la consommation effective finale sera clairement inférieure à celle constatée depuis la dernière révision du PLU.

II. LA COHERENCE DES OAP AVEC LES CHOIX ET OBJECTIFS DU PADD

Le PLU comporte 5 OAP sectorielles et 1 OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue. 4 OAP sectorielles portent sur le développement de programmes mixtes à dominante d'habitat. Une OAP porte sur l'extension de la zone économique du Champ Besançon.

La localisation des OAP s'est faite dans le cadre des orientations du PADD, qui préconise une hiérarchisation des priorités d'aménagement des sites en fonction de leur capacité à être densifiés, de leur localisation par rapport à la centralité du bourg ou de leur accessibilité par rapport aux modes doux.



ME = Marie Estivalet

M = François Mitterrand

RT = Route de Dijon – Anatole France

EV = Entrée de ville Sud

ZA1 = ZA Champs Besançon phase 1

ZA2 = ZA Champs Besançon phase 2

A. LE CONFORTEMENT DE L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE

Le premier axe du PADD – « fonder le développement urbain sur l’armature urbaine existante » - trouve une traduction dans les différentes OAP.

Le confortement de l'armature urbaine existante est permis par trois OAP sectorielles (Marie Estivalet, François Mitterrand, Route de Dijon / Anatole France) situées en périphérie du centre-bourg. Ces OAP contribuent à la structuration des tissus bâtis localisés en entrée de ville et à l'ouverture du centre-bourg sur les quartiers limitrophes. L'OAP Entrée de Ville Sud est plus éloignée du centre bourg, sans pouvoir être qualifiée d'excentrée puisqu'elle est à moins d'un kilomètre de ce dernier et elle est facilement accessible aux modes doux (700 mètres environ). De plus, elle s'inscrit dans un secteur d'entrée de ville en pleine mutation dont l'armature viaire est en train d'être renforcée pour développer les liaisons modes doux vers le centre bourg.

Les quatre OAP répondent également à l'objectif du PADD de cibler la réalisation des logements sur des sites privilégiés offrant les meilleures capacités à accueillir des programmes d'habitat dense et diversifié. Le tableau récapitulatif ci-dessous montre que la majorité des logements prévus par le PADD peuvent être réalisés au sein de ces OAP.

OAP sectorisées	Superficie	Logements	Densité par hectare
OAP Marie Estivalet	1,5 hectares	40 à 50	30 logements
OAP François Mitterrand (partie habitat)	0,8 hectares	15 à 20	20 logements
OAP Route de Dijon Anatole France	1,2 hectares	30 à 40	35 logements
OAP Entrée de ville Sud	3,6 hectares	100 à 120	30 logements
TOTAL	7,1 hectares	185 à 230	26 à 32 logements

Ainsi ce sont entre 62% (fourchette basse) et 77% (fourchette haute) des 300 logements prévus au PADD (requalification de la friche AML non comprise) qui peuvent se réaliser au sein des quatre OAP. Compte tenu de la difficulté à mobiliser les autres gisements fonciers identifiés par l'étude de densification, en raison de leur appartenance à des propriétaires privés et de leur morcellement, la mobilisation de sites ciblés pour atteindre les objectifs de logements est la réponse la mieux adaptée.

Les OAP localisées à Champ Besançon respectent l'armature urbaine d'Is-Sur-Tille. Elles s'inscrivent dans le cadre du développement de la zone d'activités intercommunale principale de la commune et de la communauté de communes. Cette zone est ainsi fléchée par le SCOT comme site principal pour accueillir le développement économique.

- **OAP « Jardins Marie Estivalet » :**

Cette OAP contribue à la stratégie de revitalisation du centre bourg puisqu'elle prévoit la création d'une grande liaison pour les modes doux qui relie directement le collège au centre-bourg. Ainsi, elle répond à l'objectif d'ouvrir le centre bourg sur les quartiers limitrophes. Les enjeux de structuration du futur quartier impliquent un aménagement d'ensemble. La réalisation d'une voie traversante entre le centre bourg et le collège aurait été plus difficile si elle devait se faire par tronçons, au fur et à mesure des opérations d'aménagement et de constructions.

Avec un bâti compact offrant une densité de logements attendue de l'ordre de 30 logements par hectare, le futur quartier formera un véritable « morceau de ville » qui prolonge le centre centre-bourg au-delà de la rivière jusqu'au collège. Ainsi, le projet répond à l'objectif du PADD de renforcer le centre-bourg en l'ouvrant sur les quartiers limitrophes.

- **OAP Route de Dijon / rue Anatole France**

Cette OAP est à proximité du centre-bourg. Elle est très étroitement liée au programme de revitalisation du centre bourg défini dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Actuellement,

l'aménagement très routier de l'entrée de ville à son niveau et la très faible lisibilité de la trame viaire coupent ce site du centre bourg. Pour cette raison, la réalisation de cette OAP prévoit une restructuration de l'armature viaire avec le prolongement d'une rue jusqu'à la route de Dijon et l'aménagement d'un espace public dans le cadre de la place Villeneuve-Moret, qu'il est prévu de requalifier dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, afin d'en faire une véritable place publique.

Cette refonte de la voirie et des espaces publics associée à la réalisation d'un bâti compact de centralité permet d'apaiser les usages et de rattacher tout un morceau de ville au centre bourg.

De plus, la voirie traversante Nord Sud entre les rues Charles de Gaule et Anatole France permet de constituer un grand axe piéton jusqu'à l'entrée Sud de la route de Dijon, où se trouvent un supermarché, un pôle d'équipements publics et les futurs logements des gendarmes. Ainsi, l'OAP met en œuvre l'orientation du PADD relative à l'ouverture du centre bourg vers les quartiers limitrophes.

- **OAP Entrée de ville / route de Dijon**

Cette OAP s'inscrit dans le cadre de l'objectif du PADD de favoriser la mixité urbaine le long des axes structurants. L'Entrée sud par la route de Dijon est désormais un quartier qui offre de nombreux biens et services de proximité avec le supermarché et la micro-crèche, et un nombre de logements en forte augmentation avec la réalisation en cours de la deuxième tranche du programme Plein Sud ainsi que le projet de création d'une centaine de logements pour les gendarmes. L'implantation de la nouvelle gendarmerie et de caserne des pompiers renforce la mixité urbaine dans le quartier. L'OAP conforte cette polarité de quartier en prévoyant à son extrémité Nord un équipement d'intérêt collectif ou de service public. De plus, l'aménagement du nouveau pôle d'équipements, du quartier Plein Sud et la restructuration viaire globale tout le long de la rue Anatole France permettent de constituer plusieurs axes piétons entre les quartiers situés au Sud d'Is-sur-Tille et le centre-bourg.

- **OAP François Mitterrand**

Cette OAP répond aux objectifs du PADD de favoriser la mixité urbaine le long des axes structurants, et de mieux relier la rue François Mitterrand au centre bourg.

L'OAP prévoit un programme mixte d'activités au premier plan de la rue François Mitterrand et de logements en deuxième rideau. De plus, au travers du règlement, la création de nouvelles liaisons modes doux et un meilleur encadrement des activités (limitation du commerce et de l'industrie) participent à la volonté d'évoluer vers une meilleure porosité entre les quartiers d'habitat et la zone économique.

L'OAP répond ainsi à l'orientation de conforter le centre bourg en l'ouvrant davantage sur les quartiers périphériques.

- **OAP « ZA Champs Besançon – phase 1 »**

En cohérence avec le PADD, cette OAP respecte l'armature urbaine d'Is-Sur-Tille. Elle s'inscrit dans le cadre du développement de la zone d'activités intercommunale principale de la commune et de la communauté de communes. Cette zone est ainsi fléchée par le SCOT comme site principal pour accueillir le développement économique. De plus, l'activité commerciale y est interdite : l'aménagement de la zone ne fera pas concurrence aux activités présentes dans le centre bourg.

Elle répond également à un objectif de réduction de la consommation de l'espace et, pour cette raison, met en œuvre l'orientation du PADD visant à « optimiser l'occupation des surfaces économiques à Champ besançon ». Ainsi, l'OAP est prévu sur un terrain appartenant à la communauté de communes. La maîtrise de l'aménagement du site, dans une perspective d'optimisation foncière, est donc renforcée.

- OAP « ZA Champs Besançon – phase 2 »

Cette OAP répond aux mêmes orientations du PADD que l'autre OAP située à Champs Besançon. Elle est en effet une propriété communale. La maîtrise de l'aménagement du site, dans une perspective d'optimisation foncière, est donc renforcée.

B. UN CADRE DE VIE DURABLE ET DESIRABLE

Le second axe du PADD – « promouvoir un cadre de vie durable et désirable en misant sur la qualité urbaine et architecturale » - trouve une traduction dans les différentes OAP.

Les OAP n'impliquent pas d'évolution du centre historique proprement dit, puisqu'elles sont en périphérie de ce dernier. Toutefois, le programme d'aménagement des voies et des espaces publics des quatre OAP dédiées à l'habitat, visant à renforcer la perméabilité de l'armature viaire et à développer les modes doux, contribue à créer davantage de porosité entre le bourg centre et les quartiers périphériques.

De plus, la forte densité bâtie prévue pour les quatre OAP contribue à constituer des véritables « morceaux de ville » qui harmonisent la transition entre le centre et sa périphérie, alors que celle-ci est actuellement caractérisée par une césure entre un bâti urbain et une périphérie pavillonnaire. La compacité du bâti permise par ces OAP et la taille des opérations créent les conditions favorables à la mise en œuvre des principes du bio-climatisme inscrits dans les orientations du PADD.

La concentration des logements sur les sites d'OAP permet un encadrement plus important pour l'évolution du tissu bâti, afin notamment d'éviter une densification diffuse mal maîtrisée. Cette dernière peut avoir plusieurs impacts négatifs sur un tissu bâti : rupture de l'homogénéité de certains quartiers, situations de voisinage difficile en raison d'implantations mal maîtrisées, multiplication des accès, disparition des jardins et des espaces verts. Une évolution plus harmonieuse des tissus bâtis existants, anciens ou pavillonnaires, crée également des conditions favorables à la mise en œuvre de l'orientation du PADD prévoyant la remise à niveau du parc de logement et la constitution d'un patrimoine bâti durable.

- OAP « Jardins Marie Estivalet » :

Cette OAP comporte un ensemble d'orientations destinées à assurer son insertion urbaine.

Elle prévoit la création de nouvelles voies qui vont se greffer à celles existantes, et ainsi améliorer fortement les circulations pour tout un quartier du nord du bourg. Les débouchés principaux de la voie principale orientée Nord seront exclusivement piétons, afin de favoriser le recours aux modes, notamment pour les élèves du collège. L'accès automobile se fera donc par la rue Jean Zay.

La préservation d'un ensemble de jardins au contact de la rue Marie Estivalet (RD959) a été définie en lien avec le règlement du Plan de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). Ces jardins et une véritable façade urbaine prévue le long de la rue, de part et d'autre de la future voie de liaison vers le collège, marquent une véritable identité visuelle de centre-ville.

L'OAP doit également prendre en compte l'environnement pavillonnaire. A cette fin, un gradient de densité va décroissant depuis la partie la plus proche du centre bourg. L'OAP prévoit également la préservation d'une partie de la végétation présente sur le site et la création d'une bande verte formant un espace tampon par rapport au quartier limitrophe.

Des dispositions spécifiques portent sur le respect des principes du climatisme inscrits dans le PADD, afin de permettre la valorisation du potentiel solaire, le confort d'été, le développement de la végétation.

- OAP Route de Dijon / rue Anatole France

Les dispositions de l'OAP favorisent une greffe urbaine avec le centre bourg et la valorisation d'une véritable entrée de ville : voie structurante Nord Sud et restructuration forte de l'armature viaire entre la route de Dijon, la rue Anatole France et la place Villeneuve-Moret, création d'un cheminement piéton, la constitution d'une véritable façade urbaine. La mise en œuvre de l'OAP et la requalification de la place Villeneuve-Moret vont profondément modifier le paysage d'entrée de ville. L'impact du projet est d'autant plus important que ce secteur de la commune constitue une des vitrines paysagères principales de la ville.

L'autre dimension forte est la conservation des éléments patrimoniaux présents sur le site. Ainsi, la trame végétale, qui structure fortement le site, sera maintenue grâce à la protection des trois grands alignements végétaux orientés Nord Sud. Seules les granges, sans intérêt particulier, seront démolies afin de permettre le prolongement de la rue Anatole France et la construction de la façade urbaine structurante. La bâtisse de caractère de l'ancienne ferme, située au coin de la rue Anatole France et de la place Villeneuve-Moret, sera conservée et valorisée par la requalification des voies et de la place publique.

Le gradient de densité prévoit un bâti très compact au contact du centre-bourg, permettant de prolonger ce dernier au-delà de la rue Anatole France, puis une densité moindre au contact d'un tissu plus pavillonnaire au Sud.

- OAP Entrée de ville / route de Dijon

Cette OAP est établie en cohérence avec l'orientation du PADD relative à la qualité urbaine et paysagère des opérations en extension urbaine. Le site est visible depuis le plateau, caractérisé par une grande ouverture visuelle et qui offre un cône de vue sur la ville d'Is-Sur-Tille. Le PADD prend en compte que des « projets de développement urbain peuvent entrer dans les cônes de vue, et ainsi modifier la perception de ces paysages ». Pour cette raison, le PADD indique que « les élus souhaitent à travers le PLU, et notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation, renforcer le volet paysager des opérations pour garantir leur insertion dans le paysage. Le choix du site limite ainsi l'impact visuel puisqu'une partie est un espace boisé dégradé lié à la présence d'une ancienne carrière et d'une ancienne décharge. Ce caractère boisé limite l'impact visuel des constructions futures, d'autant plus que l'OAP prévoit le maintien d'une partie de la végétation présente sur le site.

Le site est en entrée de ville et, en lien avec les orientations du PADD, les interfaces entre l'urbanisation et les espaces agricoles font l'objet d'un traitement particulier : l'OAP prévoit ainsi la réalisation d'un écran végétalisé en bordure Sud du secteur d'OAP afin de maintenir le caractère naturel de l'entrée de ville. De plus, la forte compacité urbaine (30 logements par hectare) s'inscrit en harmonie avec celle des équipements publics situés à proximité. Cette compacité urbaine permet également de marquer fortement le paysage d'entrée de ville.

Le futur quartier d'habitat bénéficiera de plusieurs accès nécessaires à sa bonne connexion avec les secteurs limitrophes : la nouvelle voie de desserte de la gendarmerie et de la caserne des pompiers, la route de Dijon côté ville et côté nature (proximité du parc des Carrières. De plus, la nouvelle voie de desserte du pôle d'équipements constitue la portion d'un grand axe piéton qui se constitue entre l'entrée de ville au Sud et le centre bourg. L'OAP contribue à mettre en œuvre l'orientation du PADD prévoyant de corriger les dysfonctionnements de l'armature urbaine, par l'amélioration de la perméabilité des quartiers ainsi que par la facilitation et la sécurisation des déplacements doux vers les polarités urbaines.

- OAP François Mitterrand

L'OAP répond principalement à deux objectifs du PADD : l'accompagnement du renouvellement urbain des sites stratégiques d'une part, et le développement de la mixité fonctionnelle le long des axes structurants d'autre part.

L'OAP est située sur le site d'une ancienne entreprise. De plus, son schéma d'accès prévoit un prolongement de la voie vers l'Est dans l'hypothèse d'un futur renouvellement urbain des parcelles occupées à ce jour par un magasin de matériaux de construction. L'OAP prévoit un programme mixte comprenant des activités économiques au premier plan, le long de l'avenue François Mitterrand, et des logements à l'arrière.

Le site présente des particularités liées à la végétation et au relief qui sont prises en compte par l'OAP : gestion des eaux par des noues parallèles aux courbes de niveaux du coteau, transition paysagère entre les bâtiments d'activités et les habitations, traitement végétal de l'interface avec l'urbanisation existante.

La trame viaire interne prévoit plusieurs connexions avec les voies limitrophes, ce qui permet la constitution d'une véritable armature viaire, qui souffre dans ce secteur d'une faible perméabilité. L'OAP prend en compte le besoin de limiter le nombre d'accès sur la rue François Mitterrand, celle-ci étant une voie passante.

Le caractère volumineux des bâtiments en premier plan contribue à renforcer le paysage d'entrée de ville du secteur.

- OAP « ZA Champs Besançon – phase 1 »

Cette OAP est établie en cohérence avec l'orientation du PADD relative à la qualité urbaine et paysagère des opérations en extension urbaine. Le site est toutefois relativement peu visible, en raison de la végétation présente et de la proximité de la zone d'activités de Champ Besançon. Ainsi, l'OAP prévoit le maintien d'une partie des boisements afin de maintenir une frange végétalisée épaisse sur le pourtour du site et de conserver des perméabilités végétalisées Nord-Sud. Dans ce secteur localisé au contact d'espaces agricoles et naturels, des dispositions particulières concernent le traitement des clôtures, afin de faciliter le déplacement de la petite faune terrestre.

- OAP « ZA Champs Besançon – phase 2 »

Cette OAP est établie en cohérence avec l'orientation du PADD relative à la qualité urbaine et paysagère des opérations en extension urbaine. Le site est situé au contact d'un paysage ouvert de plaine agricole. Il est toutefois traversé par des grands alignements végétaux qui contribuent au maintien d'horizons boisés. L'OAP prévoit le maintien de ces ensembles boisés et, à cette fin, limiter les accès à travers la haie existante. En lien avec l'évaluation environnementale qui prévoit le renforcement du corridor écologique localisé à l'Est de la zone, la haie bordant le site et marquant la séparation avec les espaces agricoles, sera renforcée. Dans ce secteur localisé au contact d'espaces agricoles et naturels, des dispositions particulières concernent le traitement des clôtures, afin de faciliter le déplacement de la petite faune terrestre.

C. UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTE EN VALORISANT LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

Le troisième axe du PADD – « mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé en valorisant les richesses environnementales » - trouve une traduction dans les différentes OAP.

Comme cela a été souligné par l'évaluation environnementale, les OAP ne remettent pas en cause les protections environnementales inscrites dans le PADD. Il faut rappeler que les OAP ont fait l'objet d'une expertise faune flore et de sondages zones humides de la part du bureau d'environnement en charge de l'évaluation environnementale. Ainsi, les OAP n'impactent pas de réservoirs de biodiversité ou de zones humides. Elles n'impactent pas non plus le fuseau de mobilité admissible des cours d'eau. Elles n'impactent pas les corridors écologiques, prennent en compte les éléments de végétation structurants présent.

De plus, les surfaces artificialisées et imperméabilisées au sein des OAP sont en partie compensées par des actions de végétalisation et de renaturation : l'apaisement et la végétalisation de l'espace public prévus au niveau de plusieurs secteurs du centre bourg dans le cadre de la démarche Petites Villes de Demain, les opérations de renouvellement urbain prévues rue François Mitterrand ou potentielles (notamment le site du Colombier), le confortement du corridor écologique situé à l'Est de la zone économique du Champs Besançon.

En cohérence avec les orientations du PADD, des plantations nouvelles sont prévues dans les OAP, notamment en frange de la zone économique de Champ Besançon afin de renforcer le corridor écologique présent à l'Est de la commune.

Les OAP n'impactent pas non plus des périmètres de protection de captage.

Par le renforcement de la perméabilité de l'armature viaire, aussi bien dans les quartiers périphériques du centre bourg qu'au niveau de la zone d'activités de Champs Besançon, les OAP permettent également un renforcement des connexions de réseau. De plus, les OAP Marie Estivalet, route de Dijon / Anatole France et rue François Mitterrand sont sur des espaces interstitiels environnés par les espaces bâtis du bourg. Elles sont donc bordées par les infrastructures nécessaires à leur urbanisation. Les trois autres OAP sont en extension du tissu bâti, mais elles s'articulent très étroitement avec les voies aménagées existantes, ce qui limite les besoins de création de réseaux.

- OAP « Jardins Marie Estivalet » :

Cette OAP s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD relatives à la biodiversité en ville et à la préservation des îlots de fraîcheur. Une partie des jardins et de la végétation présentes sur le site sont préservées. Une bande végétale à créer est également prévue.

L'OAP prend également en compte les orientations du PADD relatives à une gestion intégrée des eaux pluviales. La limitation de l'imperméabilisation du site réduit les rejets d'eaux pluviales. De plus, les jardins préservés le long de la rue Marie Estivalet pourront accueillir des ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sous certaines conditions.

Le site de l'OAP est toutefois impacté par des eaux de ruissellement et par des remontées de nappe. La trame viaire et végétale prévue permet de canaliser les ruissellements. Le bâti compact prévu permet des solutions de rehaussement des logements dans le respect des règles spécifiques édictées dans le règlement pour éviter l'inondation des rez-de-chaussée.

L'OAP comprend des dispositions très favorables à la santé publique, comme le prévoit le PADD. Les constructions en retrait des voies passantes et la limite de l'accès voiture à partir de la rue Jean Zay permet de créer un îlot de calme pour les futurs habitants du quartier. Le schéma d'aménagement est favorable aux modes doux et à la limitation de l'accès automobile.

Par le renforcement de la perméabilité de l'armature viaire, l'OAP permet également un renforcement des connexions réseaux.

- OAP Route de Dijon / rue Anatole France

Cette OAP s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD relatives à la biodiversité en ville et à la préservation des îlots de fraîcheur. La végétation structurante présente sur le site est préservée. La compacité du bâti permet de conserver des espaces verts au sein de la zone à aménager. La restructuration viaire, et notamment la suppression de la boucle de la rue Anatole France, permet de réduire les surfaces imperméabilisées et de végétaliser l'espace libéré de la voirie. Cette désimperméabilisation et cette renaturation seront confortées par l'aménagement de la place Villeneuve-Moret en véritable place publique. L'OAP répond à l'orientation du PADD d'engager la désimperméabilisation des îlots de chaleur.

L'OAP prend également en compte les orientations du PADD relatives à une gestion intégrée des eaux pluviales. La limitation de l'imperméabilisation du site réduit les rejets d'eaux pluviales.

L'OAP comprend des dispositions très favorables à la santé publique, comme le prévoit le PADD. L'apaisement de la circulation route de Dijon, notamment par la création d'un nouveau carrefour avec la rue Anatole France et la constitution d'une véritable façade urbaine, contribue à réduire les nuisances liées à la proximité d'une voie passante. La limitation des accès voitures permet de créer un îlot de calme pour les futurs habitants du quartier. Le schéma d'aménagement est favorable aux modes doux et à la limitation de l'accès automobile.

Par le renforcement de la perméabilité de l'armature viaire, l'OAP permet également un renforcement des connexions réseaux.

- OAP Entrée de ville / route de Dijon

Le choix de cette extension est cohérent avec les orientations du PADD de préservation des continuités écologiques et de réduction de la fragmentation des espaces naturels et agricoles. Cette OAP est en extension par rapport à l'enveloppe urbaine. Toutefois, les enjeux de milieux naturels tels qu'identifiés par l'expertise environnementale de site sont très réduits. L'OAP est localisée sur un site dégradé d'ancienne carrière fortement anthropisé et sur un site cultivé présentant un très faible intérêt écologique. Le maintien de surfaces boisées, la forte compacité urbaine recherchée (environ 30 logements par hectare) permet de dégager des surfaces végétalisées plus importantes.

L'OAP prend également en compte les orientations du PADD relatives à une gestion intégrée des eaux pluviales. La limitation de l'imperméabilisation du site réduit les rejets d'eaux pluviales.

L'OAP comprend des dispositions très favorables à la santé publique, comme le prévoit le PADD. Le maintien d'écrans végétaux et la possibilité d'implanter les habitations largement en retrait de la voie limitent l'exposition aux bruits de la circulation. Le schéma d'aménagement est favorable aux modes doux et à la limitation de l'accès automobile. Il prévoit un accès par le Sud qui permet de rejoindre le parc des Carrières situé à proximité. Il connecte le quartier à un futur grand axe piéton en direction du centre bourg.

Bien qu'en extension urbaine, l'OAP est dans le prolongement d'un quartier équipé, avec le développement du pôle d'équipements publics.

- OAP François Mitterrand

Cette OAP s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD relatives à la biodiversité en ville, à la préservation des îlots de fraîcheur et à la limitation de l'artificialisation des sols. Elle porte sur le renouvellement urbain suite à la démolition d'anciens entrepôts et la construction récente d'un restaurant type fast-food. Pour cette raison, la reconstitution de surfaces végétales et de noues paysagères permet

de reconstituer un couvert végétal de qualité. La compacité du bâti et l'optimisation de la voirie permettent également d'envisager le développement de surfaces végétalisées supplémentaires.

L'OAP comprend des dispositions très favorables à la santé publique, comme le prévoit le PADD. Le quartier d'habitat bénéficiera de l'écran formé par les bâtiments d'activités le long de la rue François Mitterrand et d'une connexion piétonne à l'armature viaire des tissus bâtis environnants. Ainsi, la trame modes doux est renforcée au bénéfice des logements futurs mais également des riverains. La limitation de l'accès automobile et l'interdiction des activités industrielles contribuent à l'apaisement du futur quartier.

Par le renforcement de la perméabilité de l'armature viaire, l'OAP permet également un renforcement des connexions réseaux.

- OAP « ZA Champs Besançon – phase 1 »

Le choix de cette extension est cohérent avec les orientations du PADD de préservation des continuités écologiques et de réduction de la fragmentation des espaces naturels et agricoles. Cette OAP est en extension par rapport à l'enveloppe urbaine, mais elle est localisée dans un secteur agricole et naturel fortement fragmenté, puisqu'il n'existe plus de continuité écologique en raison de l'urbanisation et du futur terrain de sport synthétique (permis accordé) présents à l'Ouest du site. Toutefois, il s'agit d'un site naturel boisé, présentant des enjeux de milieux naturels identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale. L'OAP comporte ainsi ensemble de mesures visant à réduire l'impact du projet sur les milieux naturels : conservation et confortement d'une frange végétale épaisse sur le pourtour du site, constitution de perméabilités végétalisées et arborées perpendiculaires à la voie pour faciliter l'insertion paysagère des constructions et constituer des refuges pour la biodiversité, clôtures perméables au passage de la petite faune.

L'OAP prend également en compte les orientations du PADD relatives à une gestion intégrée des eaux pluviales. Outre la limitation de l'imperméabilisation, l'OAP prévoit une requalification du chemin d'Echevannes intégrant les modes doux et une noue dans son profil. Cet ouvrage permettra de collecter et stocker les eaux de pluie.

Le regroupement des activités de production et d'entrepôt à Champ Besançon, et l'interdiction des activités commerciales et de services, contribue à réduire l'exposition des habitants de la ville et de la communauté de communes aux nuisances et aux risques propres à certaines activités. La zone économique de Champ Besançon représente un enjeu économique à l'échelle du Pays de Seine et Tille, et son développement contribue à éviter la dispersion des sites économiques.

Bien qu'en extension urbaine, l'OAP est dans le prolongement d'une zone d'activités équipée, ce qui facilite sa desserte et la connexion aux réseaux nécessaires à son aménagement.

- OAP « ZA Champs Besançon – phase 2 »

Le choix de cette extension est cohérent avec les orientations du PADD de préservation des continuités écologiques et de réduction de la fragmentation des espaces naturels et agricoles. Cette OAP est en extension par rapport à l'enveloppe urbaine, mais elle est localisée dans un secteur agricole situé au contact d'une zone économique aménagée et équipée. De plus, le corridor écologique à enjeu expertisé dans le cadre de l'évaluation environnementale est localisé à l'Est du site. Pour cette raison, l'OAP prévoit le maintien des corridors boisés situés sur le site, des perméabilités végétalisées et boisées reliant ces boisements ainsi qu'un renforcement de la haie d'arbres localisée en périphérie du site à l'Est. L'OAP prévoit également des clôtures perméables au passage de la petite faune.

L'OAP prend également en compte les orientations du PADD relatives à une gestion intégrée des eaux pluviales. Outre la limitation de l'imperméabilisation, l'OAP prévoit une requalification du chemin Wilson intégrant les modes doux et une noue dans son profil. Cet ouvrage permettra de collecter et stocker les eaux de pluie.

Le regroupement des activités de production et d'entreposage à Champ Besançon, et l'interdiction des activités commerciales et de services, contribue à réduire l'exposition des habitants de la ville et de la communauté de communes aux nuisances et aux risques propres à certaines activités. La zone économique de Champ Besançon représente un enjeu économique à l'échelle du Pays de Seine et Tille, et son développement contribue à éviter la dispersion des sites économiques.

Bien qu'en extension urbaine, l'OAP est dans le prolongement d'une zone d'activités équipée, ce qui facilite sa desserte et la connexion aux réseaux nécessaires à son aménagement.

D. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Sur la base de l'étude de densification, le PADD prend en compte un potentiel de 200 logements en densification urbaine, mais difficilement mobilisable en l'état (morcellement du foncier, maîtrise foncière essentiellement privée) et des disponibilités foncières limitées au sein des zones économiques. Afin de ne pas dépasser les besoins d'extension établis sur la base de l'étude de densification (4 à 5 hectares pour l'habitat et une dizaine d'hectares pour l'économie), le PADD prévoit de cibler l'urbanisation sur un nombre limité de sites offrant un potentiel pour être fortement densifiés : des sites pour l'habitat au sein desquels les objectifs de densité du SCOT (20 à 22 logements par hectare) seront dépassés, et des sites économiques localisés à Champ Besançon, site économique prioritaire du SCOT, dont la maîtrise foncière est assurée par la collectivité.

Les OAP répondent ainsi parfaitement à cette stratégie d'aménagement du PADD. Les deux sites économiques appartiennent respectivement à la communauté de communes (aménagement à court terme) et à la commune (aménagement à plus long terme). Les sites d'OAP pour l'habitat représentent 62 à 77% des logements inscrits au PADD.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU s'inscrit dans le cadre de la trajectoire de modération de la consommation des ENAF inscrite au PADD :

Echéances	OAP sectorisées	Surface totale	Surface ENAF	Total ENAF
2024-2031	Zone AUh Marie Estivalet	1,5 hectares	1,2 hectares	7 hectares
	Zone AUh François Mitterrand	0,8 hectares	-	
	Zone AUh Entrée de Ville Sud	3,6 hectares	0,8 hectares	
	Zone AUEb Champ Besançon	5 hectares	5 hectares	
2031-2035	Zone AUh Route de Dijon Anatole France	1,2 hectares	1 hectares	5 hectares
	Zone 2AUEb Champ Besançon	5 hectares	4 hectares	

En effet, les surfaces ENAF consommées à court et moyen termes (2024-2031) englobent les quatre zones AU inscrites dans le tableau ci-dessus ainsi que des tènements hors zone AU dont l'aménagement

est prévu à court terme. Cela englobe les projets en cours d'équipements publics en zone UP (terrain synthétique, pôle d'équipement en entrée Sud), les derniers terrains encore libres en zone UE côté Sud du chemin de la Rochotte.

Ainsi, le PLU est cohérent avec les objectifs du PADD en matière de consommation des ENAF :

- Objectif du PADD 13 hectares entre 2024 et 2031 : 7 hectares en zone AUh, auxquels s'ajoutent les tènements ENAF localisés en zone U, portant le total à 13 hectares
- Objectif du PADD 5 hectares entre 2031 et 2035 : 5 hectares correspondant à la zone AUh Route de Dijon Anatole France ainsi qu'à la seconde phase d'extension de la zone économique de Champ Besançon.

E. OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

L'OAP thématique trame verte et bleue répond aux différents axes du PADD :

- Fonder le développement urbain sur l'armature urbaine existante : elle contribue à la priorisation des sites d'urbanisation privilégiés, en ciblant ceux insérés dans l'enveloppe urbaine ou localisés sur des espaces anthropisés dégradés.
- Promouvoir un cadre de vie durable et désirable en misant sur la qualité urbaine et architecturale : elle contribue au maintien et au développement de la biodiversité en ville.
- Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé en valorisant les richesses environnementales : elle porte sur la préservation des réservoirs de biodiversité et l'amélioration de la perméabilité écologique du territoire, notamment au niveau des espaces agricoles. Elle comprend des dispositions relatives aux continuités écologiques et à la biodiversité à l'échelle des projets : protection des sols, de la végétation en place, plantation des haies et traitement des franges avec l'espace rural, palette végétale, clôtures favorables à la biodiversité, maintien de la perméabilité du stationnement et des voies d'accès aux parcelles, lutte contre la pollution lumineuse.

=

III. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Au regard du PLU approuvé en 2013, le nouveau règlement s'attache à mieux accompagner le processus de densification par une approche plus contextualisée, et à établir de nouvelles dispositions relatives à la qualité environnementale.

A. LE ZONAGE DU PLU

ZONES	SECTEURS	CARACTERE	OBJECTIFS DU REGLEMENT
UA		Centre-bourg historique et patrimonial	Confortement du centre bourg et respect des formes urbaines anciennes
UB		Habitat collectif à conforter ou à développer	Développer un habitat collectif ou groupé dans un secteur stratégiquement situé par rapport aux centralités, équipements et moyens de transport
	UBc	Habitat collectif existant	Prise en compte des ensembles d'habitat collectifs existants
UC		Habitat pavillonnaire en densification maîtrisée	Densification harmonieuse des tissus pavillonnaires par des règles d'encadrement adaptées de l'implantation des constructions
UE	UEa	Implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services	Accueil des activités économiques au sein des sites d'activités existants dans le bourg
	UEb	Implantation d'activités industrielles et artisanales (commerces interdits)	Accueil des activités économiques au sein des espaces aménagés du Champ Besançon, à l'exclusion de celles ayant vocation à s'implanter à proximité des zones d'habitat
	UEc	Implantation d'activités artisanales, commerciales et de services (industrie interdite)	Implantation d'activités contribuant au confortement d'un futur quartier mixte (habitat et activités)
UL		Zone d'équipements publics de loisirs	Confortement des sites accueillant des bâtiments liés aux équipements d'intérêt collectif et

			services publics en relation avec le sport et les loisirs
UP		Zone urbaine à vocation d'équipements	Confortement des pôles d'équipements existants
AUH		Zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle	Réalisation de quartiers d'habitat mixte pouvant accueillir des logements collectifs, intermédiaires et individuels
AUE	AUEb	Zone à urbaniser à vocation principalement d'activités économiques	Aménagement d'une nouvelle zone économique intercommunales à court et moyen termes dans le cadre du renforcement d'un site économique stratégique
	2AUEb	Zone à urbaniser à long terme à vocation principalement d'activités économiques	Aménagement d'une nouvelle zone économique intercommunales à moyen et long termes dans le cadre du renforcement d'un site économique stratégique
A		Zone agricole	Occupations et utilisations du sol compatibles avec l'exercice d'une activité agricole professionnelle et avec les besoins d'équipements et d'évolution des habitations existantes
	Ap	Zone agricole protégée	Zonage de protection sur des sites présentant une forte sensibilité paysagère
N		Zone naturelle et forestière	Sites à caractère naturel et forestiers au sein desquels seules sont admises les occupations et utilisations du sol compatibles avec leur environnement naturel
	Ne	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées destiné aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics	Permettre l'évolution des équipements localisés en zones agricole et naturelle : cela concerne le train touristique des Lavières
	NL	Zone naturelle de loisirs	Confortement des ouvrages et installations sportives et de loisirs
	NLc	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées destiné aux activités de tourisme et de loisirs	Permettre l'évolution d'une activité de moto cross existante

1. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER MIXTES

Les zones UA, UB, UC et AUh portent sur le développement résidentiel. Les zones UA, UB et UC correspondent aux espaces urbanisés du bourg d'Is-Sur-Tille.

La nomenclature des zones urbaines et à urbaniser mixtes est cohérente avec l'orientation du PADD de "fonder le développement urbain sur l'armature urbaine existante" : différenciation du règlement de zones selon un objectif principal de maintien des caractéristiques des tissus bâtis existants d'une part, et d'autre part orientation du développement principalement vers des sites d'urbanisation nouvelle ou de renouvellement urbain fortement structurés par leurs équipements internes.

La zone UA

La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre-bourg d'Is-sur-Tille. Le tissu bâti offre une morphologie urbaine spécifique justifiant un classement dans une zone spécifique. La délimitation de la zone UA s'est faite en cohérence avec le zonage SP1 du projet de Site Patrimonial Remarquable, qui correspond au centre ancien.

Les tissus bâtis sont caractérisés par des fronts bâtis anciens volumineux avec forte accroche sur rue. Le rez-de-chaussée au niveau des rues les plus passantes accueille souvent une activité le long des axes les plus fréquentés. Cette mixité urbaine est confortée par la présence d'équipements publics. Le règlement conforte cette morphologie urbaine en privilégiant une complémentarité par rapport au règlement du SPR. Il prévoit l'implantation des constructions en front de rue, tandis que le règlement du SPR préserve une partie très significative des espaces non bâtis au travers de la protection des parcs et jardins, de certaines cours et des murs patrimoniaux.

La zone UB

La zone UB correspond à des secteurs bâtis destinés à évoluer vers de l'habitat collectif : il s'agit d'un secteur d'entrée de ville (avenue Carnot) particulièrement stratégique parce que localisé entre le centre-ville d'Is-Sur-Tille et la gare localisée à Marcilly-sur-Tille. Le classement en zone UB vise donc à affirmer cette entrée de ville par des volumes bâtis significatifs et à favoriser le développement urbain à proximité de la centralité urbaine, des commerces et des services. Ce classement en zone UB s'inscrit en cohérence avec la morphologie urbaine et les évolutions que connaît ce secteur de la commune : présence de bâtisses volumineuses (grosses maisons de ville, immeubles d'habitat collectif) que vient conforter le nouveau quartier en cours d'aménagement sur la friche industrielle AMI. Ce site en cours d'aménagement a pour cette raison été intégré à la zone UB.

La zone UB inclut un secteur UBc englobant les deux grands ensembles d'habitat collectif d'Is-sur-Tille : le Petit Bois et Maupertuis. Le règlement prend en compte les volumétries particulières des bâtisses du secteur, caractérisées par des immeubles de plus grande hauteur.

La zone UC

La zone UC correspond à des tissus pavillonnaires à dominante d'habitat individuel réalisés au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'ensemble types lotissement ou permis de construire groupé. Le règlement prévoit une densification par la production de formes bâties plus compactes, y compris par évolution de l'existant, et inscrit à cette fin le maintien de prospects suffisants.

La zone AUh

La zone AUh est une zone à urbaniser dite « ouverte ». Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les

constructions peuvent être autorisées par les Orientations d'Aménagement et de programmation 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. Les règles d'implantation et de volumétrie de la zone AUh favorisent un bâti compact et permettent ainsi la réalisation de typologies d'habitat variées, allant de l'individuel au collectif.

2. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER SPECIALISEES

Les zones UE et AUE découlent des orientations du PADD de répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs des activités économiques, en conciliant développement de l'activité, limitation de la consommation de l'espace, et équilibre des fonctions urbaines en évitant notamment toute concurrence entre le centre urbain et les zones économiques périphériques.

Les zones UL et UP répondent aux orientations de l'axe 1 du PADD (fonder le développement urbain sur l'armature urbaine existante) en prenant en compte les besoins en équipements liés à l'accroissement démographique. Elles répondent également aux orientations de l'axe 3 du PADD (mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé en valorisant les richesses environnementales) par le développement des espaces de sport et de détente.

La zone UE

La zone UE comprend trois secteurs qui répondent à des enjeux différenciés d'accueil d'activité économique :

- Le secteur UEa correspond aux sites économiques existants localisés en périphérie immédiate du centre bourg. Ils accueillent des activités diversifiées, commerce et industrie notamment. Le zonage du PLU prend en compte les espaces urbanisés existants, sans les étendre.
- Le secteur UEb correspond aux espaces aménagés de la zone d'activités du Champ Besançon. Celle-ci est éloignée des zones d'habitat et a vocation à accueillir les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elle ne doit pas non plus avoir pour effet d'accueillir des activités ayant vocation à s'implanter à proximité des zones d'habitat.
- Le secteur UEc correspond aux espaces d'activités de la rue François Mitterrand localisés à proximité d'un futur quartier d'habitation (OAP « François Mitterrand »). Cette proximité accentuée entre les quartiers d'habitat et les activités de la rue François Mitterrand implique de restreindre les activités incompatibles avec la proximité des habitations.

La zone UL

La zone UL est localisée au niveau de la plaine sportive d'Is-sur-Tille, qui regroupe la majeure partie des équipements sportifs et de loisirs de la commune. La zone UL se limite aux terrains d'assiette des bâtiments de la plaine sportive, afin d'y permettre une évolution limitée de la constructibilité. Le reste du site sportif et de loisirs est classé en zone NL, afin d'éviter une dispersion des surfaces bâties et imperméabilisées.

La zone UP

La zone UP est localisée au niveau de l'entrée Sud de la route de Dijon. Elle regroupe un pôle d'équipements important, qui s'est fortement renforcé avec l'implantation de la gendarmerie et de la caserne des pompiers. Le classement en zone UP permet ainsi de conforter la vocation du site à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les autres équipements publics de la commune sont localisés au sein des tissus bâtis à dominante d'habitat. Ils ne forment pas un pôle d'équipements justifiant un zonage UP spécifique. Toutefois, le nouveau terrain synthétique de la

communauté de communes a été classé en zone UP afin de conforter durablement la vocation de ce tènement.

La zone AUEb

La zone AUEb correspond à l'extension en plusieurs phases du site économique de Champ Besançon, identifié comme prioritaire par le SCOT pour développer de nouvelles surfaces économiques. En cohérence avec l'orientation du PADD de maîtriser la qualité d'aménagement des zones d'activités et d'optimiser le foncier, les deux zones AUE correspondent à des tènements appartenant à la communauté de communes des Vallées de la Tille et de l'Ignon et à la commune d'Is-Sur-Tille. Une des deux zones a été classée en zone **2AUEb** : il s'agit d'une zone dite « fermée » qui nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. En effet, les réseaux publics (notamment la voirie) situés en proximité immédiate de la zone ne permettent pas l'accueil du développement prévu.

3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La délimitation des zones agricoles et naturelles répond au double objectif de maintien de bonnes conditions d'exploitation agricole et forestière d'une part, et de protection des sites offrant une forte sensibilité écologique et paysagère. Ainsi, les surfaces en zone A sont plus étendues que dans le précédent PLU, qui classait en zone N des espaces agricoles. La prise en compte des sensibilités environnementales sur la base de l'évaluation environnementale a permis d'affiner l'armature des zones A et N, en distinguant des secteurs spécifiques au sein desquels des règles adaptées à la sensibilité des sites s'appliquent.

En cohérence avec les orientations du PADD sur le développement économique et touristique, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées se limitent à des sites déjà bâtis, afin de permettre leur évolution.

La zone A

La zone A couvre la majorité des espaces ouverts, occupés principalement par des surfaces agricoles. La zone A est établie en cohérence avec les orientations du PADD : préservation des surfaces agricoles, réduction des ponctions de l'urbanisation sur les surfaces agricoles. Les surfaces classées en zone A sont en forte augmentation par rapport au précédent PLU en raison des réductions de surfaces constructibles (notamment à l'Est du Champ Besançon) et du classement en zone agricole de surfaces précédemment inscrites en zone N.

La zone A comprend un secteur Ap de constructibilité très limitée, notamment par rapport à l'activité agricole. Les espaces classés en zone Ap sont au contact des collines boisées du Bois d'Is-sur-Tille et le long de routes départementales, et sont pour cette raison très exposés visuellement.

La zone N

La zone N couvre des espaces fermés liés aux boisements ou anthropisés. La diminution des surfaces inscrites en zone N par rapport au PLU approuvé s'explique quasi exclusivement par le classement de surfaces agricoles en zone A. Les extensions de zones U et AU par rapport au précédent PLU ne se sont faites qu'à la marge.

La délimitation de la zone N répond à plusieurs orientations du PADD : préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, maintien des grands sites fonctionnels en lien notamment avec les continuités forestières, préservation du cheminement de l'eau. Dans ces conditions, la zone N englobe

de grandes entités naturelles des rivières de la Tille et de l'Ignon, le bois d'Is-sur-Tille au Nord ainsi que les coteaux boisés bordant la vallée de l'Ignon au Sud. La zone N peut également inclure sur la plaine ou le plateau agricole quelques boisements de superficie suffisante pour se distinguer de leur environnement agricole.

Les sensibilités environnementales et les besoins d'évolution d'activité justifient la délimitation de secteurs spécifiques :

- un secteur Ne englobant le bâtiment du train de Lavières, équipement public qui doit pouvoir évoluer de manière limitée,

- un secteur NLc comprenant les terrains d'assiette des constructions liées au fonctionnement du site de moto-cross. La délimitation du secteur s'est faite au plus près des constructions afin de limiter l'impact sur l'environnement naturel et le paysage

- un secteur NL qui correspond aux sites aménagés pour les activités de sports et de loisirs : la plaine sportive et quelques terrains de sport isolés. La constructibilité en secteur NL est par principe très réduite, et elle est soumise, de même qu'en zone N, à une obligation de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

Armature des prescriptions graphiques particulières :

Protections (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)	Emplacements réservés pour équipements	Autres prescriptions
Espaces boisés 4,2 hectares	Aménagement modes doux 15	Linéaire commercial à préserver dans le centre 676 mètres
Réservoir de biodiversité 790 hectares	Aménagements de voirie 8	Secteur de limitation des activités commerciales 15,7 hectares
Pelouse sèche 3,7 hectares	Aménagements paysagers 2	Hauteur minimale centre ancien 31,9 hectares
Zone humide 42,3 hectares	Gestion des eaux pluviales 1	Hauteur minimale avenue Carnot 7,2 hectares
Zone humide 470 ha	TOTAL 26 (1,3 hectares)	Secteur de sensibilité aux ruissellements et débordements 160,9 hectares
Haie à protéger 937 mètres (8 éléments)		Interdiction des constructions sous cote 276,40 m 2232,7 hectares
Alignements d'arbres à protéger 4504 mètres (33 éléments)		Périmètre OAP 18,4 hectares
Espaces Boisés Classés		
Espaces Boisés Classés 39,2 hectares (113)		

1. EMBLEMENTS RESERVES POUR LES VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, ESPACES VERTS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Au total, ce sont 26 emplacements réservés qui ont été institués, dont 15 sur un aménagement modes doux, 8 pour des aménagements de voirie, 2 pour des aménagements paysagers et environnementaux, et 1 pour la gestion des eaux pluviales. Ainsi ce sont près de 15 emplacements réservés sur 26 qui contribuent à une meilleure appropriation de la voie et de l'espace public par les piétons. Ce nombre important d'emplacements réservés, notamment pour le développement des modes doux, est la traduction du parti d'aménagement du PADD. Ce dernier prévoit une restructuration et une requalification globales de la voirie et des espaces collectifs dans le bourg. Le développement résidentiel doit s'accompagner d'aménités urbaines visant à rendre la ville plus attractive. Il faut également souligner que les 26 emplacements réservés cumulent une surface très réduite, de l'ordre de 1,3 hectares.

Numéro d'ordre	Objet	Orientation du PADD	Motif
ER1	Création d'un bassin de rétention des eaux de ruissellement	Limiter l'exposition aux risques, pollutions et nuisances	Gestion des ruissellements qui descendent la rue Georges Serraz jusqu'au centre bourg
ER2	Elargissement de voirie	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Aménager la rue de la Rochotte en lien avec les implantations d'activités le long de la voie
ER3	Liaisons piétons et cycles de rue Mitterrand à rue de la Rochotte	Améliorer la perméabilité des quartiers	Créer des liaisons entre deux rues dans un quartier caractérisé par une très faible perméabilité des voies

ER4	Voirie et cheminement piétonnier	Améliorer la perméabilité des quartiers	Aménagement de l'accès à un futur quartier (OAP François Mitterrand)
ER5	Liaison piétons et cycles de rue Mitterrand à rue de la Rochotte	Améliorer la perméabilité des quartiers	Créer des liaisons entre deux rues dans un quartier caractérisé par une très faible perméabilité des voies
ER6	Liaisons piétons et cycles de rue Serraz à futur quartier	Ouvrir le centre bourg sur les quartiers limitrophes	Créer une liaison entre le collège et la rue Martie Estivalet, dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier
ER7	Elargissement de voirie	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Aménager la rue de la Rochotte en lien avec les implantations d'activités le long de la voie
ER8	Aménagement du carrefour rues Mitterrand et Rude	Liaisons vers les axes structurants et le centre bourg	Amélioration d'un carrefour stratégique du centre bourg
ER9	Elargissement de voirie	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Aménager et valoriser les quais de la rue Félix Péchenet
ER10	Elargissement de voirie	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Aménager la rue de la Rochotte en lien avec les implantations d'activités le long de la voie
ER11	Elargissement de voirie	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Aménager la rue de la Rochotte en lien avec les implantations d'activités le long de la voie
ER12	Elargissement de voirie	Améliorer la perméabilité des quartiers	Amélioration des conditions de circulation
ER13	Elargissement de voirie	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Accès à la plaine sportive
ER14	Développement de la zone de préservation du Pré Jacquot	Protéger et développer la trame verte urbaine	Valorisation d'un espace situé au niveau de la plaine sportive
ER15	Création d'une passerelle sur l'Ignon	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Valorisation du cœur historique d'Is-sur-Tille

ER16	Aménagement urbain des abords de la mairie et l'église	Faire du centre bourg un lieu de destination attractif	Valorisation d'espaces publics dans le centre bourg
ER17	Liaisons piétons et cycles de rue Salengro à avenue Carnot	Améliorer la perméabilité des quartiers	Remédier au manque de liaisons entre deux rues principales du bourg
ER18	Continuité cheminement entre rue de la Bannie et avenue Carnot	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Amélioration des circulations piétonnes dans un secteur de qualité paysagère et patrimoniale (abords de l'Ignon, petite cité ouvrière)
ER19	Cheminement doux en bordure de l'Ignon de parc des Capucins à promenade de Mirvelle via le parc de l'hôpital	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Amélioration des circulations piétonnes dans un secteur de qualité paysagère et patrimoniale (abords de l'Ignon)
ER20	Prolongement rue Anatole France et aménagement de son carrefour avec la route de Dijon	Ouverture du centre bourg sur les quartiers limitrophes	Nouveau tracé de la rue Anatole France permettant d'améliorer la lisibilité des cheminements en direction du centre bourg
ER21	Liaison douce de rue Charles de Gaulle à rue Anatole France	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Constituer d'un grand axe modes doux depuis l'entrée Sud route de Dijon
ER22	Réserve d'emprise pour liaison avec secteur rue Vincenot et raccordement des réseaux	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Constituer d'un grand axe modes doux depuis l'entrée Sud route de Dijon
ER23	Aménagement de trottoir	Développer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire	Aménager une des principales rues du bourg
ER24	Liaison douce de rue Huve à route de Dijon	Améliorer la perméabilité des quartiers	Contribuer au désenclavement des quartiers pavillonnaires à l'Ouest du bourg
ER25	Liaison douce de route de Dijon à rue Beltrame et réseau adduction eau potable	Améliorer la perméabilité des quartiers	Structuration du quartier en cours de constitution en entrée Sud du bourg route de Dijon

ER26	Accès de service à la parcelle communale	Améliorer la perméabilité des quartiers	Structuration du quartier en cours de constitution en entrée Sud du bourg route de Dijon
------	--	---	--

2. SERVITUDE DE DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

L'objectif du PADD est de préserver les commerces et les services de proximité dans le coeur de ville.

a) *Préservation des linéaires commerciaux*

Le règlement du PLU prévoit des linéaires commerciaux à protéger en coeur de ville. Ces linéaires intègrent de manière exhaustive les linéaires commerciaux existants. L'objectif du règlement est de préserver et de conforter ces linéaires commerciaux. Il s'agit notamment d'empêcher que les rez-de-chaussée se transforment en logements. Les prescriptions attachées à ces linéaires sont que les destinations nouvelles au sein des rez-de-chaussée, par création, soient exclusivement affectées aux destinations d'artisanat et de commerce de détail, d'hôtellerie, de restauration et de services en lien avec l'accueil d'une clientèle. Les changements de destination sont également limités à quelques destinations compatibles avec les vocations commerciales et de services du centre bourg.

b) *Secteur de limitation des activités de commerce et de restauration*

Le PADD préconise que les activités commerciales de proximité seront limitées dans les secteurs économiques périphériques, afin de ne pas concurrencer l'offre existante dans le centre bourg. Dans le cadre de cette démarche, un périmètre de limitation des activités de commerce et de restauration englobe l'ensemble du secteur UEa rue François Mitterrand et rue Rochotte. Ainsi, les activités d'artisanat et de commerce de détail de superficie réduite ainsi que les activités de restauration sont interdites. Le secteur de la rue François Mitterrand et de la rue Rochotte forme une zone commerciale périphérique qui concurrence les commerces du centre bourg, situation susceptible de s'accroître avec l'accueil de petites et moyennes surfaces.

3. PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les protections pour motif écologique ont été définies en lien avec l'évaluation environnementale, mais également en relation avec l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Ainsi, l'identification des éléments constitutifs de la trame verte et bleue a été menée en coopération avec le repérage des boisements à préserver au titre du PVAP. De plus, le PVAP identifie spécifiquement un grand nombre d'éléments à préserver : parcs et jardins, espaces libres à dominante végétal, arbre isolé, cour à maintenir, mur ancien. Elles s'inscrivent en cohérence avec les orientations de protection des milieux naturels du PADD, qui concernent :

- les sites d'intérêt reconnus : zones humides, pelouses sèches, abords des cours d'eau, milieux forestiers
- la perméabilité écologique en zones naturelle, agricole et urbaine,
- le développement de la qualité environnementale en milieu urbain.

La trame de protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'englobe pas l'ensemble des espaces sensibles sur le plan paysager ou environnemental identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale. D'autres protections ont été mises en oeuvre pour ces espaces :

-Réservoirs de biodiversité bénéficiant d'un inventaire ou d'un classement spécifiques (sites gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels, Znieff de type 1) : classement en zone N

-Cours d'eau (réservoir de biodiversité) : classement en zone N

Le règlement prévoit en sous-section 1.1.1. du règlement de toutes les zones une interdiction des constructions au sein de l'ensemble des périmètres de protection délimités au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En ce qui concerne les activités, usages et affectations des sols, plusieurs niveaux de protection ont été établis en fonction de la sensibilité de l'élément recensé.

a) Haies et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

Cette protection concerne particulièrement des éléments boisés situés au sein ou à proximité des zones à urbaniser. Les aménagement futurs devront donc prendre en compte ces éléments du paysage.

Repérage	Protection
	Le règlement soumis à conditions strictes l'atteinte portée à un élément recensé. Les motifs d'atteinte sont limités et les impacts sont soumis à des conditions particulières, pouvant inclure des actions de compensation.

b) Alignements d'arbres à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

Cette protection concerne essentiellement des linéaires localisés au sein des espaces urbanisés existants. Cela permet notamment de prendre en compte des linéaires particulièrement remarquables non protégés dans le cadre du PVAP, parce que localisés en dehors du périmètre de ce dernier. Cela concerne notamment les allées d'arbres des cités SNCF, qui contribuent à l'intérêt patrimonial de ce lotissement ancien.

Repérage	Protection
	Les alignements d'arbres bénéficient d'une forte protection. Une obligation de replantation s'impose en cas de suppression.

c) Bosquets et boisements à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

Cette protection concerne des boisements localisés principalement en milieu urbain. Soumis à une pression liée à l'urbanisation, ces éléments bénéficient d'une protection forte dans le cadre du PLU.

Repérage	Protection
	Les motifs d'atteinte aux bosquets et boisements identifiés sont très limités et pourront être soumis à une obligation de replantation.

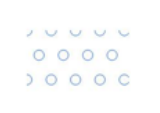
d) Pelouse sèche à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

La totalité des pelouses sèches identifiées font l'objet d'une protection au titre L151-23 du code de l'urbanisme.

Repérage	Protection
	Le règlement du PLU prévoit une protection forte pour maintenir ces espaces généralement fragiles du fait de l'évolution des pratiques agricoles.

e) Zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Cette protection concerne des boisements ponctuels plutôt que de grands espaces, localisés notamment au Nord de la commune.

Repérage	Protection
	Les zones humides bénéficient d'une préservation stricte, les occupations et utilisations admises devant être compatibles avec le maintien de leur bon fonctionnement et leur valorisation.

f) Réservoirs de biodiversité à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces les plus riches du territoire communal. Ils abritent des milieux naturels et des espèces remarquables et remplissent des fonctions essentielles pour les espèces du territoire.

Repérage	Protection
	Les zones réservoirs de biodiversité bénéficient d'une protection forte restreignant très fortement les occupations et utilisations du sol admises en leur sein.

4. LES ESPACES BOISES CLASSES

L'inscription en Espaces Boisés Classés concerne des boisements ponctuels plutôt que des grandes entités. Ces éléments ont été identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, dans le cadre de la protection de la trame verte et bleue en milieux agricole et urbain. Les éléments de faible superficie sont les plus susceptibles d'être détruits en raison de leur taille limitée.

5. REGLES POUR MOTIFS DE SECURITE

a) Secteur avec interdiction des constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 m NGF :

Cette règle oblige à une rehausse du niveau le plus bas des constructions, afin notamment d'éviter les inondations provoquées par remontées de nappe. Ce phénomène a été constaté particulièrement dans les quartiers du bourg proches de la rivière l'Ignon. L'application de cette disposition, déjà présente au PLU approuvé en 2013, a permis d'éviter à certaines constructions d'être impactées par le phénomène de remontée de nappe. Cette disposition est applicable sur la totalité de la commune, à l'exception du secteur de l'avenue Carnot situé sous la cote 276,40 m NGF

b) Secteur de sensibilité aux inondations par ruissellement ou débordement :

La réglementation attachée à ce secteur oblige à une rehausse des constructions au-dessus des plus hautes eaux connues et interdit les sous-sols. La délimitation du secteur s'appuie sur deux cartographie des risques : l'Atlas des Zones Inondables de la vallée de l'Ignon, en date du mois d'août 2021, ainsi qu'une cartographie réalisée en 1955.

C. LE REGLEMENT ECRIT

1. SECTION 1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS

Des restrictions supplémentaires s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols pour l'ensemble des sites en lien avec les servitudes d'utilité publique :

- le règlement de la ZPPAUP, révisé dans le cadre de l'élaboration d'un PVAP : les règles futures contenues dans le PVAP valent servitude d'utilité publique et s'imposeront au PLU,
- le règlement et le zonage réglementaire du PPRI,
- les autres servitudes d'utilité publique.

Zones urbaines et à urbaniser mixtes :

Le règlement répond aux orientations du PADD de favoriser un développement diversifié dans les quartiers d'habitat, de préserver les commerces et services de proximité dans le coeur de ville. Dans ce cadre :

- l'autorisation est la règle, les interdictions se limitant aux occupations et utilisations du sol incompatibles avec une vocation urbaine mixte pour des raisons liées aux nuisances, à une mauvaise insertion dans le paysage urbain. Certaines occupations et utilisations du sol induisent des besoins en matière de surface ou d'accès qui peuvent bloquer les possibilités d'aménagement et de densification du centre bourg : entrepôts, commerce de gros, dépôts et hébergements légers, carrières. Par ailleurs, l'industrie, afin d'assurer sa bonne intégration au bourg, est soumise à des limitations de surface et des conditions de compatibilité avec un environnement résidentiel. Elle est toutefois interdite en zone UA, compte tenu de la forte densité de l'habitat. Pour les mêmes raisons, sont soumises à conditions les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à enregistrement ou déclaration et sont interdites les ICPE soumises à autorisation. Les constructions à destination agricole ou forestière ne sont pas présentes dans le bourg, et ont vocation à s'implanter en dehors de ce dernier,
- des restrictions supplémentaires s'appliquent en lien avec les prescriptions graphiques particulières (voir avant la justification des prescriptions graphiques particulières) pour motifs de prise en compte des risques naturels, de protection de l'environnement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, limitation des occupations et utilisations du sol au niveau des rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux,
- des autorisations particulières aux affouillements et exhaussements de sol listées dans un paragraphe spécifique pour un certain nombre de motifs liés au bon fonctionnement de la zone et à la prise en compte d'obligations particulières (protection contre les inondations, aménagements paysagers, réalisation de recherches archéologiques, etc...),
- en zone AUh : l'ensemble des constructions sont soumises à des conditions spécifiques d'aménagement : une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces conditions sont précisées notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Zones urbaines spécialisées :

En **zone UE**, les occupations et utilisations du sol admises se limitent essentiellement aux activités économiques et aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Toute occupation et utilisation du sol susceptible de remettre en cause la vocation économique du site est interdite : habitation, exploitation agricole ou forestière. Ont également été interdites des destinations peu compatibles avec un environnement urbain économique monofonctionnel : hôtels, hébergements touristiques, cinéma. Toutefois, l'accueil de certaines activités économiques n'est pas souhaitable dans certains secteurs, raison pour laquelle un sous-zonage a été créé : interdiction du commerce, des services et de la restauration en zone UEb en raison de sa vocation industrielle, interdiction de l'industrie en zone UEc en raison de la proximité actuelle et future des habitations.

En **zone UL**, la vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics dédiés aux sports et aux loisirs limite fortement les occupations et utilisations du sol : seul un nombre limité de sous destinations sont admises (salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public). Ces dispositions réglementaires sont cohérentes avec les orientations du PADD en faveur de la mixité urbaine, puisque les zones UL ont pour vocation de préserver la vocation de la plaine sportive, site essentiel à l'attractivité du bourg.

En **zone UP**, les occupations et utilisations du sol admises se limitent aux équipements d'intérêt collectif et service public afin de préserver la vocation de ces espaces dédiés. Ces dispositions réglementaires sont cohérentes avec les orientations du PADD en faveur de la mixité urbaine, puisque les zones UP constituent des espaces adaptés au fonctionnement des équipements nécessaires aux habitations aux échelles communale et supra-communale.

En **zone AUEb**, les occupations et utilisations du sol admises sont similaires à celles de la zone UEb, puisque toutes deux concernent la zone économique du Champ Besançon. L'OAP prévoit un aménagement progressif de la zone, en fonction des implantations d'entreprises, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

En **zone 2AUEb**, l'interdiction est la règle puisque la zone sera ouverte à l'urbanisation après une procédure de modification ou de révision du PLU.

De plus en zones urbaine et à urbaniser spécialisées, s'appliquent :

- des limitations particulières en lien avec les prescriptions graphiques particulières (voir avant la justification des prescriptions graphiques particulières) pour motifs de prise en compte des risques naturels, de protection de l'environnement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, de limitations en matière d'artisanat et de commerce de détail en zones UEa et UEc le long des rues François Mitterrand et de la Rochotte,

- des autorisations particulières aux affouillements et exhaussements de sol listées dans un paragraphe spécifique pour un certain nombre de motifs liés au bon fonctionnement de la zone et à la prise en compte d'obligations particulières (protection contre les inondations, aménagements paysagers, réalisation de recherches archéologiques, etc...).

Zones agricoles :

Le principe général est l'interdiction de l'ensemble des occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles compatibles avec la vocation de la zone :

Activités agricoles : les constructions destinées à l'exploitation agricole sont admises en zone A et, sous certaines conditions (abris pour animaux de superficie limitée), en zones Ap.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : ils sont admis en zone agricole sous réserve d'être compatibles avec l'environnement agricole et la qualité paysagère du site. Pour cette raison, seuls les sous destinations locaux techniques et industriels et autres équipements pourront s'implanter.

Habitations interdites en zone Ap et soumises à conditions en zone A. Dans ce dernier cas, elles sont liées à l'évolution des constructions existantes. Des limitations des surfaces concernant l'extension des constructions principales et les annexes ont pour objet de réduire l'impact sur les espaces agricoles (limitation du nombre de logements, maintien des bâtiments dans un périmètre restreint). Les piscines ne sont pas concernées par les règles d'emprise au sol pour les annexes, dans la mesure où ce type d'installation nécessite des besoins d'emprise spécifique, par affouillement du sol.

De plus en **zone agricole**, s'appliquent :

- des limitations particulières en lien avec les prescriptions graphiques particulières (voir avant la justification des prescriptions graphiques particulières) pour motifs de prise en compte des risques naturels, de protection de l'environnement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,

- des autorisations particulières aux affouillements et exhaussements de sol listées dans un paragraphe spécifique pour un certain nombre de motifs liés au bon fonctionnement de la zone et à la prise en compte d'obligations particulières (protection contre les inondations, aménagements paysagers, réalisation de recherches archéologiques, etc...).

Zones naturelles :

Le principe général est l'interdiction de l'ensemble des occupations et utilisations du sol, compte tenu de la vocation très spécifique de la zone.

Sont uniquement admises en zone N :

Activités forestières : les constructions destinées à l'exploitation forestière sont admises en raison de la présence de surfaces boisées à valoriser sur la commune.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : ils sont admis en zone naturelle sous réserve d'être compatibles avec l'environnement naturel et la qualité paysagère du site. Pour cette raison, seules les sous destinations « locaux techniques et industriels » et « autres équipements » pourront s'implanter.

Habitations : elles sont liées à l'évolution des constructions existantes. Des limitations des surfaces concernant l'extension des constructions principales et les annexes ont pour objet de réduire l'impact sur les espaces naturels (limitation du nombre de logements, maintien des bâtiments dans un périmètre restreint). Les piscines ne sont pas concernées par les règles d'emprise au sol pour les annexes, dans la mesure où ce type d'installation nécessite des besoins d'emprise spécifique, par affouillement du sol.

De plus, des autorisations et des limitations particulières s'appliquent dans les STECAL et en zone naturelle spécialisée :

En zone NL : l'interdiction est la règle générale, cette zone n'ayant pas vocation à être constructible mais à permettre l'évolution d'installations sportives et de loisirs liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Aussi, la constructibilité se limite à un nombre limité de sous-destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec la vocation de la zone.

En zone Ne : ce STECAL a pour objet de permettre l'évolution d'un équipement public, en l'occurrence le train touristique des Lavières. Le règlement admet donc les équipements d'intérêt collectif et services publics. En dehors de cette destination très spécifique, l'interdiction est la règle.

En zone NLc : ce STECAL a pour objet de permettre l'évolution des constructions liées à une activité de karting. Pour cette raison, l'interdiction est la règle générale à l'exception de certaines sous-destinations liées au commerce et aux activités de service ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

De plus en **zone naturelle**, s'appliquent :

- des limitations particulières en lien avec les prescriptions graphiques particulières (voir avant la justification des prescriptions graphiques particulières) pour motifs de prise en compte des risques naturels, de protection de l'environnement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- des autorisations particulières aux affouillements et exhaussements de sol listées dans un paragraphe spécifique pour un certain nombre de motifs liés au bon fonctionnement de la zone et à la prise en compte d'obligations particulières (protection contre les inondations, aménagements paysagers, réalisation de recherches archéologiques, etc...).

2. SECTION 2.1 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En zone UA :

En cohérence avec les orientations du PADD de permettre l'évolution des quartiers anciens dans le respect de leurs caractéristiques patrimoniales, le règlement a pour objectif de conforter les morphologies urbaines caractéristiques du bâti du centre bourg et des villages anciens :

- le **respect des volumétries caractéristiques du bâti ancien** par des règles prévoyant une hauteur des constructions de 2 niveaux minimum au niveau des fronts bâtis, ainsi que des hauteurs maximales adaptées à des constructions à trois étages avec combles. Une hauteur limitée reste toutefois préconisée pour les annexes pour que leur aspect réponde à leur vocation,
- le **confortement des fronts bâtis caractéristiques du centre bourg ou des alignements bâtis spécifiques au tissu bâti ancien** par des règles obligeant à l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou dans le prolongement du bâti existant. L'insertion au sein d'un front bâti justifie également une implantation des constructions sur au moins une limite séparative ou à une distance de 5 mètres. Une surélévation limitée du plancher du rez-de-chaussée est également préconisée afin de faciliter l'accès aux constructions,
- la **prise en compte des cours d'eau**, très présents dans le centre bourg, afin de préserver les alignements bâtis ou les espaces de jardins le long de la rivière ou du canal.

En zone UB :

En cohérence avec les orientations du PADD d'accompagner le renouvellement urbain des sites stratégiques ainsi que la densification urbaine, le règlement de la zone UB favorise le développement de volumes bâtis plus importants tout en prenant en comptant les besoins de règles de prospect et de surfaces végétales plus fortes pour permettre une densification harmonieuse :

-**favoriser l'implantation de constructions volumineuses** : une hauteur permettant des constructions à deux étages avec combles aménagés, voire trois étages en cas de réalisation d'un étage en attique. En secteur UBc, la hauteur est portée à 4 niveaux, compte tenu de la hauteur plus importante présente dans les sites concernés (Petit Bois et Maupertuis). Une surélévation limitée du plancher du rez-de-chaussée est également préconisée afin de faciliter l'accès aux constructions,

-**éviter la constitution de fronts bâtis uniformes** tout en affirmant la présence du bâti sur la voie : aussi, les implantations à l'alignement ou avec un retrait minimal sont admises,

-**prise en compte des besoins de prospects** : compte tenu de la volumétrie importante des bâtiments, un retrait à une distance supérieure ou égale au 2/3 de la hauteur du bâtiment est demandée lorsque celui-ci n'est pas en limite séparative,

-**la prise en compte des cours d'eau**, très présents dans le centre bourg, afin de préserver les alignements bâtis ou les espaces de jardins le long de la rivière ou du canal.

En zone UC :

En cohérence avec les orientations du PADD d'accompagner la densification urbaine, le règlement a pour objectif de permettre une densification harmonieuse des tissus bâtis pavillonnaires. A cette fin, il apporte certains assouplissements destinés à faciliter l'implantation de nouvelles constructions, tout en renforçant certaines règles de prospects afin d'éviter les problèmes inhérents à une densification mal maîtrisée :

-**faciliter l'implantation de nouvelles constructions** : des assouplissements sont apportés aux règles, tels que l'autorisation des constructions à l'alignement ou en continuité du bâti existant, ainsi qu'en limite séparative. L'emprise bâtie au sol n'est pas réglementée. Une surélévation limitée du plancher du rez-de-chaussée est également préconisée afin de faciliter l'accès aux constructions,

-**des règles de prospect renforcées afin d'éviter les problèmes de co-visibilité entre les habitations** : le règlement du PLU prévoit qu'en cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance soit de trois mètres minimum, et de 5 mètres à partir du premier étage,

-**une hauteur compatible avec les caractéristiques du tissu bâti pavillonnaire** : la hauteur est ainsi limitée à deux niveaux.

En zone UE :

En cohérence avec les orientations du PADD de privilégier le confortement des sites d'activités existants et de valoriser les entrées de ville, les règles du PLU ont pour objectif de favoriser davantage la densification de ces sites :

-la **densification des sites d'activités** est favorisée par l'absence de règle d'emprise du bâti au sol et par une règle de hauteur maximale favorable à l'implantation de bâtiments volumineux. La hauteur est plus importante en secteur UEb, compte tenu de la vocation industrielle du site,

-des **règles de prospect minimal afin d'éviter les nuisances ou les projections d'ombres** : un ensemble de règles de prospect permet d'encadrer l'implantation de bâtiments volumineux. Ainsi, l'implantation par

rapport aux voies se fait soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres. L'implantation par rapport aux limites séparatives prévoit une distance minimale de 4 mètres et un principe de mise à distance entre deux constructions au sein d'une même propriété s'applique.

En zone UL :

En cohérence avec les orientations du PADD de privilégier le confortement du secteur où les équipements sportifs et de loisirs sont implantés, les règles du PLU ont pour objectif de **favoriser le développement** tout en **limitant l'imperméabilisation** dans une zone marquée par une forte présence du végétal. Si la hauteur prend en compte les besoins de volumétrie propres à des bâtiments pouvant accueillir des activités et des manifestations nécessitant de l'espace, la surface limitée des zones UL évite une dispersion du bâti.

En zone UP :

En cohérence avec les orientations du PADD de favoriser un développement diversifié et de préserver la mixité urbaine, les règles du PLU ont pour objectif de **favoriser l'implantation et l'évolution des constructions, ouvrages et installations au sein des sites dédiés aux équipements**. Les règles prennent en compte la volumétrie importante des bâtiments : emprise au sol des bâtiments établie à 60% ; hauteur non limitée en mètre mais en nombre de niveaux ; une implantation soit à l'alignement des voies ou en limite de propriété, ou dans le cas contraire avec un recul significatif.

En zone AUh :

En cohérence avec les orientations du PADD de cibler le développement résidentiel sur un nombre limité de sites, et afin de tenir compte des besoins d'aménagement internes importants définis notamment par les OAP, le règlement a pour objectif de conforter une forte densification de ces espaces tout en imposant des règles de prospect afin d'éviter les sur-densifications pavillonnaires observées sur certains des quartiers les plus récents.

-la **densification des sites d'urbanisation** est favorisée par une règle de hauteur favorable à l'édification de logements collectifs à deux étages, avec possibilité d'un étage supplémentaire en attique. Il y a donc une nette volonté de permettre le développement d'un habitat collectif. La densification est également favorisée par des règles souples d'implantation par rapport aux voies et aux limites de propriété, autorisant les constructions en limite séparative ou à l'alignement de la voie,

-des **règles de prospect nécessaires à la limitation des co-visibilités entre habitations** : le règlement prévoit une distance minimale par rapport aux limites de propriété de 5 mètres à partir du premier étage,

-la **prise en compte des cours d'eau**, très présents dans le centre bourg, afin de préserver les alignements bâtis ou les espaces de jardins le long de la rivière ou du canal.

En zone AUEb :

Le règlement de la zone AUEb présente les mêmes caractéristiques que celui de la zone UEb, puisqu'il répond aux mêmes objectifs du PADD d'optimisation du foncier.

En zone 2AUEb :

L'implantation des constructions n'est pas réglementée, dans la mesure où les constructions ne sont pas admises.

En zone A :

En cohérence avec les orientations du PADD de préserver les espaces agricoles et de maintenir les activités qui contribuent à leur mise en valeur, le règlement a pour objectifs d'assurer les bonnes conditions de fonctionnement de l'activité agricole et de limiter l'impact des constructions sur les espaces agricoles et le paysage. Les dispositions du règlement sont les suivantes :

-Les **bonnes conditions de fonctionnement de l'activité agricole** : les règles de hauteur maximale élevée pour les bâtiments agricoles, les règles relativement souples d'implantation offrent un cadre réglementaire adapté au fonctionnement des exploitations agricoles. Ce cadre est également adapté aux besoins d'évolution des constructions isolées en zone A, qui peuvent être des bâtiments anciens fréquemment implantés en limite de propriété ou de voie. Ces règles tiennent également compte de la faible densité bâtie en zone A, avec un moindre besoin de définir des règles de prospect. Les règles du PLU prévoient une implantation des constructions à 6 mètres de l'alignement des voies. Le cadre réglementaire est également assoupli concernant l'implantation par rapport aux limites de propriété : la distance est de 6 mètres minimum, mais l'implantation sur limite est admise pour les bâtiments de faible volumétrie. L'implantation des constructions hors habitations au sein d'une même propriété n'est pas réglementée,

-la **limitation de l'impact des constructions sur les espaces agricoles et le paysage** : ces règles concernent principalement l'évolution des constructions non agricoles. Toutefois, une règle particulière s'applique aux bâtiments agricoles autorisés en zone Ap, en limite leur emprise au sol à 50 m² maximum. De même, des prescriptions particulières s'appliquent de manière à assurer l'insertion des constructions dans la pente, compte tenu de la sensibilité paysagère des sites. Les autres règles relatives aux habitations isolées en zone A. Les règles d'implantation sont : surface de plancher minimale de l'habitation pouvant justifier une extension et plafond maximal de surface de plancher à l'échelle de l'extension et de l'ensemble du bâtiment, limitation des surfaces et des distances d'implantation des annexes par rapport à la construction principale, hauteur maximale fortement limitée pour le bâtiment principal et ses annexes. Ainsi, les possibilités de construire pour les bâtiments non agricoles sont très restreintes : elles permettent des évolutions limitées de l'existant, et localisent les possibilités de construire dans le prolongement ou à faible distance du bâtiment principal.

En zone N :

En cohérence avec les orientations du PADD de préserver les espaces naturels, le règlement a pour objectif de limiter l'impact des constructions sur les espaces naturels, agricoles et le paysage.

-La **préservation des espaces naturels** : les règles de hauteur maximale élevée pour les bâtiments d'exploitation forestière visent à valoriser cette ressource particulièrement importante sur le territoire communal. Les autres règles de la section 2 du règlement sont les mêmes qu'en zone A : la souplesse de l'encadrement réglementaire s'explique surtout par la faible densité bâtie en zone N. Les règles relatives aux habitations isolées en zone N sont les mêmes qu'en zone A, puisque le contexte est similaire. Des prescriptions particulières s'appliquent toutefois de manière à assurer l'insertion des constructions dans la pente, compte tenu de la sensibilité paysagère des sites. Des règles particulières

s'appliquent en STECAL afin de circonscrire les surfaces construites : en **secteur Ne**, la limitation de la constructibilité toutes opérations confondues (bâtiments nouveaux, extensions de constructions) à 400 m² d'emprise bâtie au sol limite très fortement la constructibilité, d'autant plus que la zone Ne a une faible étendue. En **secteur NLc**, l'emprise bâtie limitée à 200 m² à l'échelle de l'unité foncière est très réduite puisqu'elle porte sur l'ensemble des zones NLc présentes sur l'unité foncière de l'activité de moto cross. Il s'agit de permettre l'évolution du bâti existant.

Ensemble des zones du PLU :

Des règles communes s'appliquent pour la bonne application du règlement :

- la hauteur mesurée à partir du sol naturel existant afin d'assurer le strict respect des règles applicables,
- l'exclusion des calculs de distance de certaines composantes de faible superficie ou de faible volumétrie, souplesse nécessaire à l'évolution du bâti : des saillies par rapport au nu de la façade, des débords par rapport aux règles de distance en cas d'isolation par l'extérieur, des équipements techniques de faible emprise, des constructions de faible volumétrie,
- l'exclusion de la règle de hauteur pour des éléments ponctuels de la construction (souches de cheminée, lucarne, acrotère, équipements techniques), pour les équipements d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif parce qu'elles répondent à des impératifs techniques pouvant notamment nécessiter une hauteur plus importante, ainsi que pour l'évolution des bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité (adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existant),
- des règles alternatives admises, plus souples, pour certaines constructions de faible volumétrie,
- des adaptations nécessaires à la protection de certains murs anciens implantés en limite de propriété ou à l'alignement de la voie.

3. SECTION 2.2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le PADD met en avant des orientations de protection du patrimoine et de prise en compte des spécificités du paysage urbain des différentes parties de la commune. En cohérence avec le PADD, la sous-section 2.2. du règlement des zones du PLU a pour objectif une intégration des constructions dans l'environnement paysager, qu'il soit à dominante urbaine ou agro-naturelle, ainsi que la protection du patrimoine.

L'élaboration du règlement du PLU s'est effectuée en relation étroite avec celle du règlement du PVAP. La complémentarité entre les deux démarches a été recherchée.

Le règlement se décline différemment en fonction de la vocation dominante des zones :

La zone UA

La zone UA correspond à la zone SP1 du PVAP, dédiée au centre ancien et au faubourg historique. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est encadrée par le règlement du PVAP, compte tenu de l'intérêt patrimonial de cette partie de la commune. Aussi, le règlement de la zone UA s'inscrit dans une recherche de complémentarité avec celui du PVAP. A cette fin, il se limite principalement à des principes d'insertion dans le site et au traitement de certains aspects spécifiques.

-la prise en compte de l'environnement proche : le règlement du PLU met en avant le principe de non atteinte au caractère architectural de la zone et au site. A cette fin, il préconise des principes architecturaux similaires à ceux qui prévalent dans l'architecture traditionnelle de la région. De même, il interdit les éléments notoirement étrangers à la région et réglemente certains éléments fortement perceptibles afin d'éviter toute rupture avec l'aspect du bourg traditionnel : ceux se rapportant au commerce, à l'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, ainsi qu'à certains éléments techniques,

-le traitement de certains aspects spécifiques : le règlement du PLU porte sur la forme et la volumétrie des toitures, privilégiant des toitures à pans dont il précise l'inclinaison, afin de s'inscrire en harmonie avec l'architecture traditionnelle du centre ancien.

Les autres zones urbaines et à urbaniser mixtes :

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-la prise en compte de l'environnement proche :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le règlement préconise la non atteinte au caractère architectural de la zone et au site. A cette fin, il préconise des principes architecturaux similaires à ceux qui prévalent dans l'architecture traditionnelle de la région. De même qu'en zone UA, il interdit les éléments notoirement étrangers à la région et réglemente certains éléments fortement perceptibles afin d'éviter toute rupture avec l'aspect du bourg traditionnel : ceux se rapportant au commerce, à certains éléments techniques et, ce qui n'est pas le cas en zone UA, à des éléments susceptibles de se développer hors du centre ancien, tels que les vérandas et appentis,

-l'aspect des constructions à usage d'activités et d'équipements collectifs fait l'objet d'un traitement plus poussé dans la mesure où leur aspect extérieur sera plus fortement marqué par les aspects fonctionnels liés à leur destination,

-des règles poussées sur l'aspect extérieur des clôtures, ces dernières fortement perceptibles parce que formant l'interface entre l'espace privatif et l'espace collectif : une attention particulière est ainsi portée au dialogue entre espace public et espace privé (qualité des espaces publics, intimité des jardins, qualité environnementale) et à l'intégration au paysage environnement en termes d'aspect et de colorimétrie. A cette fin, l'attention porte sur l'évitement de la multiplicité des matériaux, la simplicité des formes et structures, la prise en compte des clôtures voisines et du patrimoine, l'aspect visuel qualitatif durable, l'intégration des éléments annexes, l'évitement des couleurs criardes. De même, certains éléments notoirement inesthétiques sont interdits. Le règlement limite la hauteur des clôtures afin d'éviter l'effet paroi. Les enjeux de biodiversité et de gestion des eaux attachés aux types de clôtures employés sont pris en compte avec des règles favorisant notamment la perméabilité des dispositifs.

-des règles ciblées d'intégration à l'environnement urbain et naturel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- l'intégration au terrain naturel, enjeu fort compte tenu du relief en pente de plusieurs quartiers d'Is-Sur-Tille : le règlement préconise d'une manière générale la limitation des mouvements de terrain et le respect de l'état initial du site. Ce principe est décliné par des dispositions chiffrées visant à réduire les exhaussements de sol, la hauteur des talus en fonction de l'inclinaison de la pente. Il est également décliné par des règles qualitatives préconisant l'encastrement ou l'étagement des volumes bâtis, permettant de moins bouleverser l'état initial du terrain,

- l'harmonie du traitement des façades en évitant tout effet de rupture par rapport à l'environnement proche : qualité de l'aspect des matériaux apparents, évitement des finitions brillantes, des discordances apportées par certaines couleurs, soin porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent, notamment les coffres de volets roulants qui font l'objet de dispositions spécifiques,

- règles spécifiques dédiées aux menuiseries, dans la mesure où ces dernières impactent fortement l'aspect des constructions : prise en compte des menuiseries anciennes, simplicité de l'aspect des volets (volets pleins à traverses ou persiennés), intégration au bâti des volets roulants,

- règles ciblées concernant les toitures : l'encadrement est la règle, avec l'interdiction notamment des toitures terrasses, ces dernières n'étant pas l'architecture dominante dans le bourg et générant des problèmes de covisibilité entre propriétés voisines (terrasses utilisées comme pièces de vie). Les terrasses sont toutefois admises dans le cadre d'un projet d'ensemble en zone AUH. De plus, certains éléments de la toiture sont spécifiquement réglementés en raison de l'impact visuel fort qu'ils peuvent avoir (accessoires techniques, dimensions et aspect des ouvertures, pente minimale, tuiles plates de colorimétries respectant celles de l'architecture traditionnelle). Des assouplissements de la règle sont prévus pour certaines constructions en raison de leur destination spécifique : équipements publics ou d'intérêt collectif répondant à des obligations de fonctionnalité et pouvant faire l'objet d'une démarche architecturale innovante ; petits volumes bâtis pouvant nécessiter une adaptation en termes de pentes de toiture ou de nombre de pans ; extension de bâtiments,

Les zones UE et AUE

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

- la prise en compte des besoins de fonctionnement des activités :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- concernant l'aspect général des toitures, la souplesse prédomine : autorisation des toitures terrasses, recours à des matériaux de toiture adaptés au besoin de couvrir de grandes surfaces. Toutefois, certains éléments de la toiture sont spécifiquement réglementés en raison de l'impact visuel fort qu'ils peuvent avoir : accessoires techniques, dimensions et aspect des ouvertures. Ces éléments réglementés sont moins nombreux qu'en zone urbaine ou à urbaniser mixte, compte tenu des impératifs de fonctionnement des activités et d'un enjeu d'intégration paysager plutôt qu'architectural. Des assouplissements de la règle sont prévus pour certaines constructions en raison de leur destination spécifique : équipements publics ou d'intérêt collectif répondant à des obligations de fonctionnalité et pouvant faire l'objet d'une démarche architecturale innovante ; petits volumes bâtis pouvant nécessiter une adaptation en termes de pentes de toiture ou de nombre de pans ; extension de bâtiments,

- l'intégration du bâtiment d'activités à son environnement urbain et naturel :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-l'intégration du projet à son contexte paysager : celle-ci prend en compte l'aspect général du paysage, plutôt qu'un caractère architectural qui ne présente pas d'intérêt fort en zone économique,

-l'aspect des constructions à usage d'activités et d'équipements collectifs fait l'objet d'un traitement plus poussé dans la mesure où leur aspect extérieur sera plus fortement marqué par les aspects fonctionnels liés à leur destination,

-une attention particulière portée au commerce, celui-ci étant présent en zone UEa : le traitement des devantures revêt une importance réelle compte tenu de la localisation des zones commerciales en entrée de ville,

-l'intégration au terrain naturel, enjeu fort compte tenu du relief en pente de plusieurs quartiers d'Is-Sur-Tille et de la volumétrie généralement importante des bâtiments d'activités : le règlement préconise d'une manière générale la limitation des mouvements de terrain et le respect de l'état initial du site. Ce principe est décliné par des dispositions chiffrées visant à réduire les exhaussements de sol, la hauteur des talus en fonction de l'inclinaison de la pente,

-des règles poussées sur l'aspect extérieur des clôtures, ces dernières permettant d'harmoniser l'aspect des entreprises présentes sur une même zone : une attention particulière est ainsi portée au dialogue entre espace public et espace privé (qualité des espaces publics, intimité des jardins, qualité environnementale) et à l'intégration au paysage environnant en termes d'aspect et de colorimétrie. A cette fin, l'attention porte sur l'évitement de la multiplicité des matériaux, la simplicité des formes et structures, la prise en compte des clôtures voisines et du patrimoine, l'aspect visuel qualitatif durable, l'intégration des éléments annexes, l'évitement des couleurs criardes. De même, certains éléments notoirement inesthétiques sont interdits. Le règlement autorise une hauteur à 2 mètres pour des raisons de sécurité.

-la limitation de l'impact visuel de certaines parties du bâtiment

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le traitement des façades : une simplicité dans le traitement des façades, avec le respect de principes minimum d'harmonisation de leur aspect et d'intégration des dispositifs techniques et de certains ouvrages (citernes de gaz et de fioul),

-principe d'harmonisation des enduits et peintures de ravalement avec l'environnement par l'évitement d'éléments discordants et un soin à apporter aux éléments particuliers de façades (détails de façades, volets roulants).

Les zones UL et UP

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-l'intégration à l'environnement urbain et naturel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-l'intégration du projet à son contexte paysager : celle-ci prend en compte l'aspect général du paysage, plutôt qu'un caractère architectural compte tenu de la localisation des pôles d'équipements en dehors des centralités urbaines,

-l'aspect des constructions à usage d'activités et d'équipements collectifs fait l'objet d'un traitement plus poussé dans la mesure où leur aspect extérieur sera plus fortement marqué par les aspects fonctionnels liés à leur destination,

-l'intégration au terrain naturel, enjeu fort compte tenu du relief en pente de plusieurs quartiers d'Is-Sur-Tille et de la volumétrie généralement importante des bâtiments d'équipements : le règlement préconise d'une manière générale la limitation des mouvements de terrain et le respect de l'état initial du site. Ce principe est décliné par des dispositions chiffrées visant à réduire les exhaussements de sol, la hauteur des talus en fonction de l'inclinaison de la pente,

-des règles souples sur l'aspect extérieur des clôtures, par l'absence de limitation de hauteur : une attention particulière est toutefois portée à l'évitement d'éléments inesthétiques (simplicité de l'emploi des matériaux, des formes et structures, prise en compte des clôtures voisines et du patrimoine, aspect visuel qualitatif durable, intégration des éléments annexes) et à la qualité environnementale (perméabilité des clôtures pour la faune et la circulation des eaux),

-la limitation de l'impact visuel de certaines parties du bâtiment

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le traitement des façades : une simplicité dans le traitement des façades, avec le respect de principes minimum d'harmonisation de leur aspect et d'intégration des dispositifs techniques et de certains ouvrages (citernes de gaz et de fioul).

-principe d'harmonisation des enduits et peintures de ravalement avec l'environnement par l'évitement d'éléments discordants et un soin à apporter aux éléments particuliers de façades (détails de façades, volets roulants)

-une réglementation de l'aspect extérieur des toitures ciblée sur l'intégration d'accessoires techniques et des ouvertures : la souplesse est de mise afin de prendre en compte les nécessités fonctionnelles des équipements et la recherche d'innovation architecturale, tout en établissant des obligations d'intégration d'éléments susceptibles de dénaturer l'aspect extérieur de la construction.

Les zones A et N

Afin de prendre en compte les habitations et petits groupes bâtis en zones A et N, le règlement comporte des dispositions similaires à celles applicables en zones urbaine et à urbaniser mixtes (hors zone UA). Il renvoie ainsi aux dispositions applicables dans ces zones. Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les autres constructions admises dans ces zones, notamment celles à destination d'exploitations agricole et forestière.

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-l'intégration à l'environnement agricole et naturel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-l'intégration du projet à son contexte paysager : celle-ci cible la prédominance des espaces agricoles et naturels. A cette fin, le règlement privilégie un langage architectural simple et une adaptation au terrain naturel, susceptibles de fondre le mieux possible la construction dans le paysage,

-l'intégration au terrain naturel, enjeu fort compte tenu du relief de certaines parties du territoire et de la volumétrie généralement importante des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière : le règlement préconise d'une manière générale la limitation des mouvements de terrain et le respect de l'état initial du site. Ce principe est décliné par des dispositions chiffrées visant à réduire les exhaussements de sol, la hauteur des talus en fonction de l'inclinaison de la pente. Des assouplissements s'appliquent toutefois aux bâtiments agricoles, compte tenu de leur volumétrie importante,

-des règles poussées sur l'aspect extérieur des clôtures, ces dernières permettant d'harmoniser l'aspect des entreprises présentes sur une même zone : une attention particulière est ainsi portée au dialogue entre espace public et espace privé (qualité des espaces publics, intimité des jardins, qualité environnementale) et à l'intégration au paysage environnement en termes d'aspect et de colorimétrie. A cette fin, l'attention porte sur l'évitement de la multiplicité des matériaux, la simplicité des formes et structures, la prise en compte des clôtures voisines et du patrimoine, l'aspect visuel qualitatif durable, l'intégration des éléments annexes, l'évitement des couleurs criardes. De même, certains éléments notoirement inesthétiques sont interdits. Le règlement autorise une hauteur à 2 mètres pour des raisons de sécurité,

-la limitation de l'impact visuel de certaines parties du bâtiment

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le traitement des façades : une simplicité dans le traitement des façades, avec le respect de principes minimum d'harmonisation de leur aspect et d'intégration des dispositifs techniques et de certains ouvrages (citernes de gaz et de fioul),

-principe d'harmonisation des enduits et peintures de ravalement avec l'environnement par l'évitement d'éléments discordants et un soin à apporter aux éléments particuliers de façades (détails de façades, volets roulants). Les teintes proches des couleurs terre privilégient l'harmonisation avec l'environnement agricole et naturel. En secteur Ap, le recours au bois ou parement bois vise également à fonder dans le paysage les petits bâtiments d'élevage qui y seront autorisés,

-l'interdiction d'éléments notoirement inesthétiques en façades : imitation de matériaux, tôle galvanisée non peinte...

-concernant l'aspect général des toitures, la souplesse prédomine : autorisation des toitures terrasses, recours à des matériaux de toiture adaptés au besoin de couvrir de grandes surfaces (tôles prélaquées ou bacs acier de couleur foncée). Toutefois, certains éléments de la toiture sont spécifiquement réglementés en raison de l'impact visuel fort qu'ils peuvent avoir : accessoires techniques, dimensions et aspect des ouvertures. Ces éléments réglementés sont moins nombreux qu'en zone urbaine ou à urbaniser mixte, compte tenu des impératifs de fonctionnement des activités et d'un enjeu d'intégration paysager plutôt qu'architectural. Des assouplissements de la règle sont prévus pour certaines constructions en raison de leur destination spécifique : équipements publics ou d'intérêt collectif répondant à des obligations de fonctionnalité et pouvant faire l'objet d'une démarche architecturale innovante ; petits volumes bâtis pouvant nécessiter une adaptation en termes de pentes de toiture ou de nombre de pans ; extension de bâtiments,

-dissimulation des citernes de gaz et de fioul.

4. SECTION 2.3 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'orientation du PADD est le développement de la qualité environnementale dans les projets urbains par la biodiversité en ville et la limitation de l'artificialisation des sols. La qualité environnementale est également liée à une volonté de développer la qualité des projets urbains et d'assurer l'intégration paysagère des aménagements.

La sous-section 2.3. du règlement a pour objectifs le développement de la qualité environnementale et l'intégration paysagère des aménagements. Elle intègre également les règles édictées au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (*voir la partie relative aux prescriptions graphiques particulières*).

Le règlement contient également un rappel du code civil concernant les distances d'implantation des plantations.

Les dispositions portent sur :

- le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre équivalent,

- le traitement des marges de recul sur les voies de desserte en espaces verts ou en espaces minéraux plantés (sauf en zones A et N),

- en zones UB et AUH uniquement : un coefficient de pleine terre minimal, disposition liée à la volonté de développer un bâti plus compact,

- en zone UC uniquement : un coefficient de biotope de 0,4 minimum, afin de limiter l'imperméabilisation des surfaces consécutive à la densification des tissus bâtis pavillonnaires,

- en zones UE et AUE uniquement :

- ✓ un coefficient de biotope de 0,3 minimum dont 0,1 de pleine terre, afin de remédier à la forte minéralisation de certaines parcelles bâties,

- ✓ la création d'écrans de verdure pour des raisons esthétiques.

- en zones A et N uniquement :

- ✓ l'aménagement et l'entretien des constructions ou installations,

- ✓ l'accompagnement végétal des abris pour animaux en zone Ap,

- ✓ des plantations d'écrans végétaux.

5. SECTION 2.4 : STATIONNEMENT

a) *Stationnement des véhicules à moteur*

Les orientations du PADD sont de limiter la consommation de l'espace par l'urbanisation et de favoriser la mixité urbaine. Le stationnement est une des causes principales de consommation de l'espace. Il peut être également une contrainte forte pour la réalisation de certaines opérations, notamment dans les espaces urbanisés denses. Les besoins en stationnement sont toutefois incontournables dans une commune qui reste très tributaire de la voiture comme moyen de locomotion. Ainsi, le règlement doit établir des ratios minimums pour le stationnement résidentiel.

Les besoins en surfaces de stationnement sont minimisés grâce à la réalisation de la majeure partie des logements au sein de périmètres d'OAP où le stationnement peut être mutualisé. Ainsi, les OAP prévoient un système de voiries internes et de cours communes permettant d'absorber les besoins en stationnement. Le règlement du PLU a été établi sur la base de cette démarche. Enfin, les nombreuses poches de parking public dans le centre d'Is-sur-Tille permettent d'absorber le stationnement lié à l'accès aux commerces et aux activités de services.

Ensemble des zones

Des dispositions communes s'appliquent :

-stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations en dehors des publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (le règlement du PLU limite toutefois à limiter les besoins de stationnement, notamment en centre ville),

-facilitation de l'évolution et la densification du bâti existant : prise en compte uniquement du projet d'extension pour le nombre de places exigé ; absence d'exigences en cas de travaux réalisés dans le volume bâti existant, sauf si transformation de garages en pièces à vivre ; mutualisation du stationnement.

La zone UA

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-faciliter la création de logements – notamment par réhabilitation – en contexte urbain dense : le règlement du PLU réglemente le nombre de places à partir de 50 m² de surface de plancher et a une exigence minimale pour les stationnements visiteurs à partir de 5 logements. En ce qui concerne les autres destinations ou sous-destinations de constructions, il n'est pas exigé de place de stationnement ou le besoin sera établi en fonction du projet. Une exigence minimale s'applique également dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les autres zones urbaines et à urbaniser mixtes

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-la limitation des besoins en stationnement résidentiel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-à la différence de la zone UA où l'objectif est de faciliter l'évolution du bâti existant, il est demandé de limiter les effets des divisions de logements ou des changements de destination par la prise en compte des besoins en logements entraînés par ces opérations,

-le règlement du PLU ne fixe pas un seuil de 50 m², à la différence de celui de la zone UA. Il régleme le nombre de places à partir d'une place de stationnement pour les logements inférieurs à 50 m² de surface de plancher, puis 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher. Le règlement a une exigence minimale pour les stationnements visiteurs à partir de 5 logements,

-en ce qui concerne les autres destinations ou sous-destinations de constructions, des normes minimales sont prévues pour certaines sous-destination : artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, hôtels, bureau,

-en ce qui concerne les autres destinations ou sous destinations : il n'est pas exigé de place de stationnement ou le besoin sera établi en fonction du projet,

-une exigence minimale s'applique également dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zone UE et AUE

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-modérer le besoin en stationnement : le règlement du PLU régleme le nombre de places uniquement pour les destinations les plus susceptibles de générer des besoins. En ce qui concerne les autres destinations ou sous-destinations de constructions, il n'est pas exigé de place de stationnement ou le besoin sera établi en fonction du projet.

Les zones UL et UP

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-simplifier les obligations en matière de stationnement : le règlement ne fixe pas de ratios chiffrés parce que les besoins varient très fortement selon les destinations.

Les zones A et N

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-limiter les obligations en matière de stationnement en raison de la faible densité bâtie au sein de ces zones : seule la sous-destination « logements » fait l'objet d'obligations chiffrées. En ce qui concerne les autres destinations et sous-destinations, les besoins seront fonction du projet

-prise en compte des besoins particuliers attachés au STECAL en zone N : des ratios chiffrés ont été définis pour des destinations et sous-destinations de constructions admises au sein du STECAL NLc.

b) Stationnement des vélos

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

Les zones urbaines et à urbaniser mixtes, ainsi que les zones UE et AUE

-systématiser les obligations en matière de stationnement vélos :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-une obligation exigée dès 3 logements, ce qui correspond au nombre minimal pour un habitat collectif, ainsi que pour les sous-destinations bureau et industrie,

-un ratio chiffré permettant de garantir un emplacement vélo par logement et un nombre relativement significatif d'emplacements vélos pour les activités économiques.

Les autres zones

Des obligations en matière de stationnement des vélos sont sans objet compte tenu de leur forte spécialisation (équipements publics en zones UL et UP) ou de la très faible constructibilité attendue (zones A et N).

6. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Dans une perspective de réduction de la consommation de l'espace et de densification des espaces urbanisés, les orientations du PADD sont d'améliorer les infrastructures existantes : amélioration et restructuration de la trame viaire, développement des modes doux, mise en séparatif des réseaux d'assainissement.

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-une desserte adaptée aux besoins :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-outre les rappels du code civil, obligations de sécurité et de bon dimensionnement des voiries de desserte, règles déjà présentes dans le Règlement National d'Urbanisme,

-obligation d'un raccordement au réseau public en eau potable : la localisation des zones U et AU au sein d'espaces urbanisés ou à proximité de ces derniers limite les besoins en matière de réseaux,

-principe de séparativité des réseaux eaux pluviales et eaux usées, afin notamment d'éviter les surcharges des équipements de gestion des eaux usées,

-prise en compte des besoins d'accès à la fibre optique,

-facilitation de la collecte des déchets,

-optimisation des équipements et limitation de l'imperméabilisation :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-mutualisation des accès en cas de divisions de parcelles,

-interdiction des voies privées en impasse d'une longueur excessive,

-application d'un principe de gestion préférentielle des eaux pluviales à la parcelle, impliquant un dimensionnement des ouvrages adaptés pour faire face à un épisode de pluie décennale ; limitation des rejets également par la mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales,

-dans certains cas, traitement des eaux avant rejet dans le réseau pluvial,

-intégration paysagère des infrastructures :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-implantation des réseaux secs et obligations d'enterrement,

-intégration des transformateurs et des emplacements de collecte des déchets,

-autres objectifs de qualité environnementale :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-conditions d'éclairage des voies.

Les zones agricoles et naturelles

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-des exigences simplifiées compte tenu de la faible densité bâtie :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-des exigences minimales de sécurité et d'accessibilité en matière de desserte par les voies publiques ou privées, d'accès à la fibre optique,

-possibilité d'une utilisation de ressources en eau autres pour les activités agricoles et forestières,

-possibilité de recourir à un assainissement individuel,

-limitation des rejets d'eaux pluviales en privilégiant la gestion de ces derniers à la parcelle,

-obligations d'intégration paysagère des réseaux secs.

IV. LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Toutes les OAP sont soumises au règlement du PLU. Les prescriptions réglementaires applicables aux OAP sont les suivantes :

Programme d'équipements

-OAP Jardin Marie Estivalet, ZA Champ Besançon et ZA Champ Besançon phase 2 : classement en zone AU en raison des équipements internes à créer. La seconde phase d'extension de la ZA Champ Besançon a été classée en zone 2AUEb, dite « zone fermée », en raison de la nécessité de renforcer les équipements publics situés à proximité (notamment la voirie) pour desservir les constructions futures,

-OAP route de Dijon rue Anatole France, Les Casernes, rue François Mitterrand : classement en zone urbaine pour les parties déjà aménagées (voiries créées) et en zone AU pour les parties nécessitant d'être équipées (voirie interne à créer notamment). Ce périmètre d'OAP en zones U et AU se justifie par la cohérence de l'aménagement entre la partie déjà équipée et la partie à équiper, puisque des voiries de desserte seront communes aux deux parties,

-certaines OAP se font dans le cadre d'une restructuration des voiries et des espaces publics, raison pour laquelle plusieurs emplacements réservés ont été établis. C'est le cas de l'OAP rue Anatole France,

Programme de construction

-classement en zone urbaine ou à urbaniser mixte, compatible avec la destination habitat, pour la totalité de l'OAP (OAP rue Marie Estivalet, OAP Route de Dijon rue Anatole France) ou pour la partie prévue pour accueillir de l'habitat (OAP rue François Mitterrand, OAP Les Casernes),

-classement en zone urbaine et à urbaniser à vocation d'activités pour la totalité de l'OAP (OAP correspondant aux phases 1 et 2 de l'extension de la ZA Champs Besançon)

-classement en zone urbaine à vocation d'équipements pour une partie de l'OAP Les Casernes (aménagement en cours pour accueillir la gendarmerie et la caserne de pompiers).

Aménagement de la zone :

-Règles d'implantation cohérentes avec le projet d'aménagement défini par l'OAP : volumétries admises par le règlement permettant l'accueil d'un habitat collectif, règles de prospect renforcées permettant de prendre en compte les volumes bâtis et d'assurer la combinaison harmonieuse de typologies bâties différenciées,

-développement des espaces verts et limitation de l'imperméabilisation : application de coefficients de biotope et de pleine terre pour mettre en place les programmes de plantations et de végétalisation des OAP, dispositions favorables à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, protection des espaces verts et des boisements identifiés par les OAP.

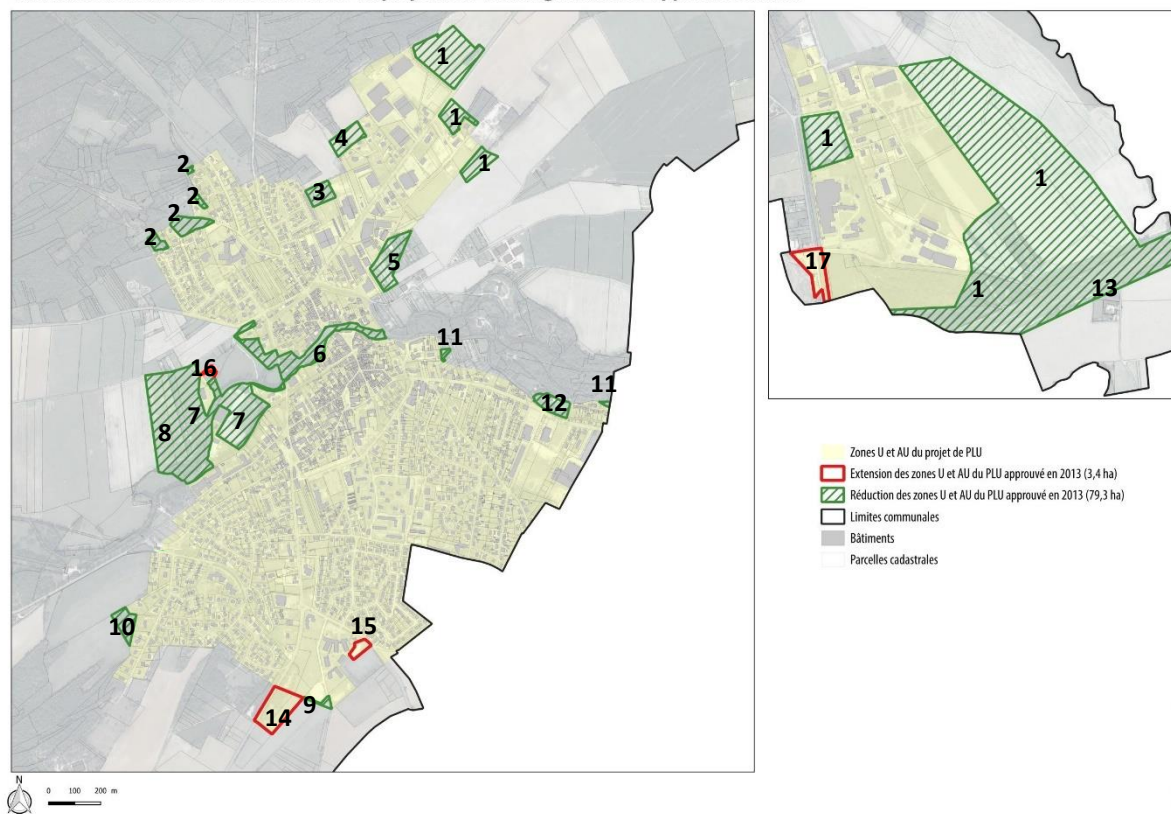
V. LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES, A URBANISER ET DES ZONES NATURELLES, AGRICOLES OU FORESTIERES A PROTEGER

A. EVOLUTIONS DES ZONES DU PLU

Zones	PLU approuvé en 2013 (surfaces en hectares)	Nouveau PLU (surfaces en hectares)	Bilan comparatif en hectares
UA	34,4	31,9	
UAs	1,9		
UB	9,9	15,2	
UBc		6,2	
UBs	4,7		
UC	111,6	117,9	
UCa	1,3		
UCs	2,0		
Total zones U mixtes	165,8	171,3	+5,5
UE	35,5		
UEa		26,2	
UEb		37,5	
UEc		3,3	
UEe	7,3		
UEi	62,9		
UL	14,1	2,5	
UP		8,3	
UZ	9,1		
Total zones U spécialisées	128,9	77,7	-51,2
AUh		5,0	
AUh1	8,2		
AUh2	1,5		
AUh3	0,7		
Total zones AU mixtes	10,4	5,0	-5,4
AUeb		6,0	
1AUe	1,6		
2AUe	3,4		
2AUeb		4,9	
2AUei	29,8		
Total zones AU spécialisées	34,9	10,9	-24,0
A	590,1	626,8	
Ap	217,6	162,9	
Total zones A	807,6	789,7	-17,9
N	1034,3	1193,3	
Ne		0,3	
NL	70,5	7,7	
NLc		0,4	
Ng	0,3		
Total zones N	1105,1	1202,	+97,0
TOTAL	2252,8	2256,4	

Le nouveau PLU se traduit par une réduction importante des surfaces zones U et AU du PLU en vigueur, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de protection de l'environnement du PADD. Ainsi, ce sont près de **75 hectares** de zones U et AU du PLU approuvé en 2013 qui passent en zones A et N. L'augmentation mesurée des zones urbaines mixtes s'explique principalement par le classement en zone U de surfaces urbanisées classées précédemment en zone AU (notamment la requalification de la friche AMI).

Evolution des surfaces de zones U et AU du projet de PLU au regard du PLU approuvé en 2013



Les motifs des réductions de zones U et AU sont indiqués par les numéros suivants sur la carte ci-dessous :

Motif 1 indiqué sur la carte ci-dessus : préserver les espaces agricoles et naturels des extensions économiques. Au regard du PLU approuvé en 2013, la plaine agricole est fortement impactée par les extensions des zones économiques de Champ Besançon, des rues François Mitterrand et Rochotte. Cette réduction des zones dédiées à l'économie découle de l'orientation du PADD portant sur l'optimisation des surfaces pour l'économie et la limitation de l'extension urbaine pour l'économie. Elle découle également de l'objectif de recentrer les extensions économiques sur la zone économique de Champ Besançon, site privilégié par le SCOT pour l'aménagement de nouvelles zones économiques. Dans ce cadre, les extensions économiques ont été dimensionnées de manière à répondre aux besoins identifiés d'une part, et ciblées sur des terrains publics (propriétés de la communauté de communes et de la commune) afin d'atteindre les objectifs d'optimisation foncière attendus.

Motif 2 indiqué sur la carte ci-dessus : ne pas étendre l'urbanisation sur les coteaux situés à l'amont du bourg. Un espace classé en zone AUh au PLU approuvé en 2013 a été expertisé dans le cadre de l'évaluation environnementale : celle-ci a émis un avis défavorable à son urbanisation parce qu'il présente des secteurs de pelouses sèches restaurables et se trouve en continuité d'un espace naturel sensible. Aussi, il a été décidé de ne pas étendre l'urbanisation sur ce tènement mais également sur tous les terrains situés dans le même secteur, qui s'inscrivent également dans le prolongement des coteaux boisés à fortes sensibilités en termes de milieux naturels et de paysage.

Motif 3 : il s'agit d'un talus difficilement aménageable, qui forme une limite naturelle à toute extension du bourg vers l'amont. De plus, l'expertise environnementale menée sur la sensibilité de ce tènement en termes de milieux naturels et de ruissellements.

Motif 4 : une extension de l'habitat est peu pertinente dans la mesure où ce secteur est éloigné du centre bourg, à proximité d'un groupe d'habitations isolé. En outre, il présente une sensibilité paysagère liée à sa localisation sur un secteur de coteaux.

Motif 5 : il s'agit d'un secteur de jardins particuliers clairement identifié dans le paysage. Outre l'intérêt paysager de cet ensemble formant une frange particulièrement qualitative du bourg, les jardins présentent une valeur d'usage et de production agricole puisqu'elles permettent à des particuliers de produire des fruits et légumes pour des besoins en circuits courts. La préservation de ce tènement répond donc aux orientations du PADD, notamment celles relatives à la santé.

Motif 6 : les abords de la rivière de l'Ignon ont été classés en zone N, y compris dans la traversée du bourg. Cela répond à des objectifs du PADD de préservation des continuités hydrographiques liées à la trame bleue.

Motif 7 : la plus grande partie de la plaine de jeux a été classée en zone NL en lieu et place de la zone UL. La zone NL est dédiée à l'entretien des installations sportives et de loisirs. La constructibilité y est très réduite. Cela permet d'éviter le mitage des constructions et la préservation du caractère naturel et fortement végétalisé de la plaine de jeux. La nouvelle zone UL est ainsi délimitée au plus près des bâtiments du site.

Motif 8 : l'extension de la plaine de jeux sur la plaine agricole n'est plus prévue par le nouveau PLU. Il n'y a pas de besoin d'extension des équipements identifié. De plus, il s'agit d'un secteur présentant une forte valeur agronomique pour l'agriculture, ce qui a été mis en avant dans le cadre du diagnostic agricole.

Motif 9 : réduction très ponctuelle liée à l'adaptation à la réalité du terrain.

Motif 10 : ce tènement forme un grand jardin d'habitation. Il est situé dans un secteur bâti pavillonnaire éloigné du centre bourg. Il ne présente pas d'enjeu de développement urbain et à ce titre, la préservation de cet espace fortement boisé et végétalisé a été jugée préférable.

Motif 11 : il s'agit de déclassements très ponctuels, répondant à des besoins d'adaptation du zonage à la réalité du terrain (limite fixée sur une voie).

Motif 12 : il s'agit d'un terrain inondable séparé du reste du bourg par l'Ignon. Les enjeux de milieux naturels et de limitation de l'exposition des constructions aux inondations sont donc prioritaires.

Motif 13 : la voie ferrée a été classée en zone N. Le classement d'une infrastructure publique en zones A et N est tout à fait justifié compte tenu de l'environnement à dominante naturelle dans lequel la voie ferrée se situe.

Les motifs d'extensions de zones U et AU sont indiqués par les numéros suivants sur la carte ci-dessous :

Motif 14 indiqué sur la carte ci-dessus : le choix du site pour accueillir les logements des gendarmes répond à des besoins de localisation à proximité du pôle d'équipements en cours de renforcement (notamment avec l'implantation de la nouvelle gendarmerie) et de ciblage de l'urbanisation sur un espace en grande partie dégradé, avec un impact très réduit sur les espaces agricoles. Il s'agit en effet d'une carrière devenue une décharge sauvage. De plus, le caractère très fortement boisé du site permet d'intégrer les constructions futures en entrée de ville.

Motif 15 indiqué sur la carte ci-dessus : il s'agit de la nouvelle aire de camping car. Cet espace est imperméabilisé et localisé en continuité immédiate des espaces urbanisés du bourg. Il est donc justifié de classer ce terrain en zone U.

Motif 16 indiqué sur la carte ci-dessus : le terrain d'assiette correspondant aux abords immédiats d'un bâtiment public de la plaine de jeux a été classé en zone UL, ce qui correspond à sa vocation effective.

Motif 17 indiqué sur la carte ci-dessus : le tènement classé en zone UEb est un terrain bâti à vocation économique. Localisé dans le prolongement de la zone économique de Champ Besançon et du futur terrain synthétique, il est cohérent de rattacher ce tènement à la zone UEb limitrophe.

B. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU

Zone UA :

La zone UA correspond au centre ancien d'Is-sur-Tille. Elle recoupe presque exactement la délimitation de la zone SP1 du projet de PVAP. La zone UA se limite strictement aux tissus bâtis existants, constitués essentiellement de fronts bâtis et de jardins situés à l'arrière. Ses limites sont clairement marquées par la rivière l'Ignon au Nord et par les tissus bâtis des quartiers périphériques au Sud. Les abords de la rivière de l'Ignon ayant été classés en zone , la zone UA s'étend donc pas aux espaces agricoles et naturels.

Zone UB :

La zone UB inclut les espaces urbanisés situés de part et d'autres de l'avenue Carnot ainsi que le nouveau quartier en cours d'aménagement sur la friche industrielle AML. La zone UB se limite strictement aux tissus bâtis existants. Notamment, elle ne s'étend pas aux espaces de jardins et de nature inondables à l'arrière des bâtisses bordant l'avenue.

Zone UBc :

La zone UBs comprend deux quartiers d'habitat collectif, qui sont les deux principaux ensembles de logements sociaux de la commune, en l'occurrence le Petit Bois et Maupévrin. La zone UBc se limite donc aux espaces urbanisés existants.

Zone UC :

La zone UC se limite au tissu pavillonnaire existant. Elle est la zone urbaine mixte la plus étendue.

Au Sud du centre bourg (zone UA), la zone UC englobe les tissus bâtis existants jusqu'en limite avec Marcilly-sur-Tille. Elle est bordée par le pôle d'équipements publics et les activités économiques de la route de Dijon au Sud. Au Sud-Ouest, la zone UC se limite strictement au bâti existant, certains grands jardins d'habitations ayant été pour partie seulement été classés en zone U afin que la limite de ce dernière reste proche de la bâtisse principale (30 à 40 mètres maximum).

Au Nord du centre bourg, la zone UC se limite strictement au tissu bâti existant. De même qu'au Sud du centre bourg, certains grands jardins d'habitations n'ont pas été classés en zone U afin que la limite de zone reste proche du bâtiment principal. Un petit quartier d'habitat pavillonnaire enclavé de la zone économique de la rue François Mitterrand a été classé en zone UC, en se limitant strictement au tissu bâti existant.

Zone UEa :

La zone UEa comprend :

- les tissus bâtis économiques au Nord du bourg situés le long de la rue François Mitterrand et de la rue Rochotte. La zone UEa se limite aux espaces bâtis à destination d'activités. Côté sud de la rue Rochotte, la zone UEa est désormais en bonne partie urbanisée, bien que les constructions nouvelles n'apparaissent pas encore au cadastre. A l'extrémité de la rue Rochotte, au Nord-Est, la zone UEa s'étend au-delà de la dernière bâtisse située côté Sud de la voie, parce que la limite de zone économique est marqué par une aire de stockage de véhicules.

- plusieurs activités économiques en entrée Sud de la route de Dijon, bordée par les quartiers pavillonnaires classés en zone UC et le pôle d'équipements publics classé en zone UP.

Zone UEb :

La zone UEb comprend les surfaces économiques aménagées et équipées de la zone d'activités Champ Besançon. A noter que la zone UE peut inclure des grandes surfaces de stockage non bâties : c'est notamment le cas d'une grande aire de stockage imperméabilisée le long de la rue du président Wilson.

Zone UEc :

La zone UEc comprend plusieurs bâtiments d'activités à vocation de commerce de détail et de gros, ainsi qu'un site industriel vacant pour lequel un renouvellement urbain est prévu dans le cadre de l'OAP dite « François Mitterrand ».

Zone UL :

La zone UL se localise exclusivement dans la plaine de jeux. Elle est établi au plus près des bâtiments de la plaine de jeux. Elle a été délimitée afin d'éviter un mitage des constructions sur l'ensemble de la plaine de jeux, la plus grande partie ayant été classée en zone NL.

Zone UP :

La zone UP englobe des espaces dédiés aux équipements publics :

- Le pôle d'équipements situé en entrée Sud le long de la route de Dijon. Ce sont des espaces bâtis ou en train d'être aménagés et construits pour l'implantation de la caserne des pompiers et de la nouvelle gendarmerie. La zone UP comprend un dernier tènement agricole non bâti, qui est toutefois intégré au programme d'aménagement du site.
- Le futur terrain synthétique de la communauté de communes, à proximité de la zone économique de Champ Besançon. A noter que le permis d'aménager a été délivré.

Zone AUh :

La zone AUh correspond aux sites prioritaires identifiés notamment par le PADD pour assurer le développement de l'habitat. La zone AUh inclut principalement des espaces non bâtis pour lesquels la réalisation d'équipements internes structurants est nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation. Qu'elles soient artificialisées ou en ENAF, toutes les zones AUh sont étroitement insérées dans le tissu bâti, étant encadrée sur la totalité ou la majorité de leur périmètre extérieur par des espaces urbanisés. Les zones AUh confortent ainsi les espaces urbanisés existants et renforcent notamment la trame des voies et des réseaux.

Zone AUEb :

La zone AUEb correspond à un terrain appartenant à la communauté de communes, limitrophe de la zone économique de Champ Besançon. Ce tènement correspond à la première phase d'extension de la zone économique du Champ Besançon. La zone AUEb inclut des espaces déboisés non bâtis pour lesquels la réalisation d'équipements internes structurants est nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation. Par son dimensionnement, la zone AUEb répond aux besoins d'extension pour une zone économique identifiée par le SCOT comme site prioritaire pour l'ensemble du Pays Seine et Tille pour l'accueil de surfaces économiques. La zone AUEb constitue donc une extension modérée à l'échelle du Pays Seine-et-Tille.

Zone 2AUEb :

La zone 2AUEb correspond à un terrain appartenant à la commune d'Is-Sur-Tille, limitrophe de la zone économique de Champ Besançon. Ce tènement correspond à la seconde phase d'extension de la zone économique du Champ Besançon. La zone 2AUEb inclut des espaces non bâtis pour lesquels la réalisation d'équipements internes structurants est nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation. Par son dimensionnement, la zone AUEb répond aux besoins d'extension pour une zone économique identifiée par le SCOT comme site prioritaire pour l'ensemble du Pays Seine et Tille pour l'accueil de surfaces économiques. La zone AUEb constitue donc une extension modérée à l'échelle du Pays Seine-et-Tille. De plus, les grandes haies localisées sur la zone sont protégées par le PLU.

Zone A :

La démarche du PLU est d'inclure l'ensemble des espaces à caractère agricole en zone A. Sont ainsi classés en zone A : les grands espaces agricoles de la plaine, du plateau, mais également ceux des coteaux plus difficiles à exploiter pour l'activité agricole. Lorsque les espaces agricoles présentent une sensibilité paysagère, un classement en zone Ap est privilégié, comme le préconise l'évaluation

Zone Ap :

Lorsque les espaces agricoles présentent une sensibilité paysagère, un classement en zone Ap est privilégié, comme le préconise l'évaluation environnementale. C'est le cas d'une partie des coteaux et du fond de la plaine de l'Ignon.

Zone N :

La démarche du PLU est d'inclure en zone N les espaces à caractère naturel du territoire.

-Sont classées en zone N les grandes entités naturelles du territoire : les coteaux boisés de la vallée de l'Ignon, les bois des collines et des combes au Nord de la commune (Bois d'Is Sur Tille, Bois de la Brosse, combes Marceveau et Marey, les milieux rivulaires associés aux rivières de la Tille et de l'Ignon,

-sont également classés en zone N des secteurs agricoles associés à des grandes entités naturelles : les secteurs de prairies et de boisements de la montée de chaignay et des abords de l'Ignon, ainsi que des secteurs de prairies associés à la Tille. Des secteurs de culture peuvent être inclus, mais de par leur localisation à faible distance du cours et en imbrication avec les secteurs de culture, il est justifié de les classer en zone N en raison de leur sensibilité écologique et paysagère,

-l'aire de motocross comprenant des grands espaces aménagés en pistes. Afin d'éviter un mitage de ces espaces par les constructions, des petites zones ont été délimitées au plus près des bâtisses liées à l'activité (voir zone NLc),

-un élevage équestre localisé montée de Chaignay. Cette activité est initialement classée en zone NL au PLU actuel. Le classement en zone N s'explique par la volonté de protéger le secteur à caractère naturel auquel se rattache cette activité. Le développement de l'activité s'est accompagné d'un déboisement. Or, la commune souhaite conserver le caractère naturel du secteur. Le maintien de la ceinture boisée est primordial pour ne pas impacter le cône de vue qui s'offre depuis la route de Dijon à l'Est,

-des boisements isolés au sein des espaces agricoles, notamment sur le plateau.

Zone Ne :

La zone Ne est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées qui est établi au niveau du terrain d'assiette du bâtiment du train des Lavières. Il répond ainsi à un besoin de permettre l'évolution et l'entretien d'un équipement public qualitatif.

Zone NL :

La zone NL regroupe :

-les installations de sport et de loisirs de la plaine de jeux, sans extension sur la plaine agricole,

-un terrain de sport limitrophe de l'aire de camping car

Zone NLc :

La zone NLc est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées qui comprend trois petites zones établies au plus près des bâtisses de l'activité de motocross. Les trois zones cumulées ont une très faible superficie (0,4 hectares) et ont uniquement pour objet de permettre la gestion du bâti existant.

VI. BILAN

A. COMPATIBILITE PAR RAPPORT AU SCOT SEINE-ET-TILLE

Confortement du pôle principal formé par les communes d'Is-sur-Tille, Marcilly-sur-Till et Til-Châtel

- Réponse aux objectifs de logements : prévoir entre 1000 et 1050 sur l'ensemble du pôle urbain principal. La commune d'Is-sur-Tille prévoit dans son PLU 300 logements, auxquels s'ajoutent environ 130 logements liés à la requalification de la friche AMI.
- Préservation des linéaires commerciaux du centre bourg et limitation du commerce en périphérie du centre bourg.
- Localisation du développement économique à Champ Besançon, fléché par le SCOT comme parc potentiel à développer prioritairement.

Limitation de la consommation de l'espace pour l'activité

- En prévoyant 3,4 hectares de consommation d'ENAF pour l'habitat, le PLU est beaucoup plus volontariste que le SCOT dont l'objectif est une extension urbaine de 45,4 hectares à l'échelle de la communauté de communes. Cela est rendu possible par des OAP prévoyant des densités d'habitat plus fortes que celles prévues par le SCOT : 26 à 32 logements par hectare au lieu de 20 à 22 logements par hectare.
- En prévoyant 11,8 hectares de consommation d'ENAF pour l'économie, dont 8,6 hectares en extension urbaine, le PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCOT prévoyant une extension urbaine de près de 43 hectares pour l'économie à l'échelle de la communauté de communes, dont 12 hectares en création de parc d'activités.

La prise en compte des milieux naturels et des espaces agricoles

- Les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques fonctionnels ou dégradés, les franges multifonctionnelles, les obstacles et éléments fragmentant de la Trame verte et Bleue, ainsi que les grandes entités agricoles, sont protégés au travers du zonage du PLU et de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue.

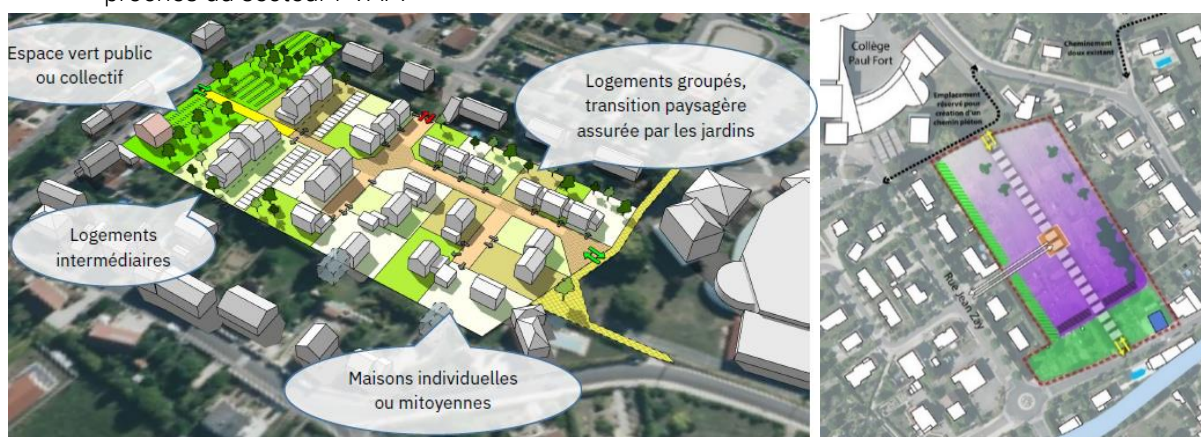
L'amélioration des entrées de ville

- Avenue Carnot : le PLU prévoit de fortes orientations pour conforter l'entrée de ville (hauteur minimale des constructions au travers d'un zonage spécifique) en complémentarité des protections patrimoniales du PVAP.
- Rue Georges Serraz : suppression de zones d'urbanisation à l'amont du bourg et instauration d'un emplacement réservé pour aménager la voie.
- Rue Victor Hugo à l'Ouest : arrêt des extensions d'urbanisation le long de la voie et prise en compte du programme de requalification de la place Villeneuve Moret.

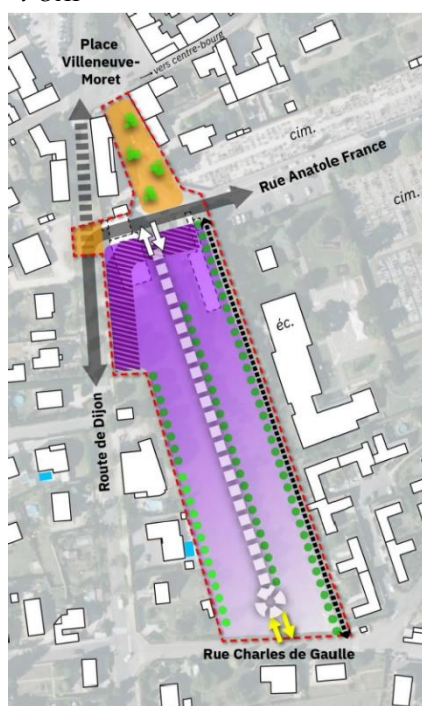
B. ELABORATION CONJOINTE DU PLU ET DU PVAP

L'élaboration conjointe du PLU, du PVAP sur la commune d'Is-sur-Tille est une référence inspirante pour atteindre les objectifs de qualité urbaine et de modération de la consommation propres à un document d'urbanisme. L'élaboration de règles du PLU traduisant les objectifs du PVAP s'est réalisée de manière suivante :

- Travail en commun sur l'évolution du zonage du PLU, notamment au sein des secteurs situés en périphérie du centre ancien
- Règles d'implantation du PLU écrites de manière à répondre aux objectifs du PVAP
- Identification des éléments du patrimoine bâti et naturel dans une recherche de complémentarité avec le PVAP, pour les parties dans le périmètre et hors périmètre
- Etablissement d'une OAP Trame Verte et Bleue
- Prise en compte des préconisations de l'architecte en charge du PVAP pour les OAP sectorisées proches du secteur PVAP.



OAP Marie Estivallet : sites de jardins à préserver dans le cadre du PVAP intégrés à la programmation de l'OAP



Protections environnementales et paysagères du PLU établies en relation entre le bureau d'études en environnement et l'architecte en charge du PVAP

Partie Nord de l'OAP route de Dijon / Antaole France au sein du périmètre du PVAP : restructuration de la place Villeneuve-Moret et de la rue Anatole France en lien avec les préconisations du PVAP (secteur de recomposition nécessaire)