

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville d'Is-sur-Tille

3.1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le PLU, en date du 17 décembre 2024



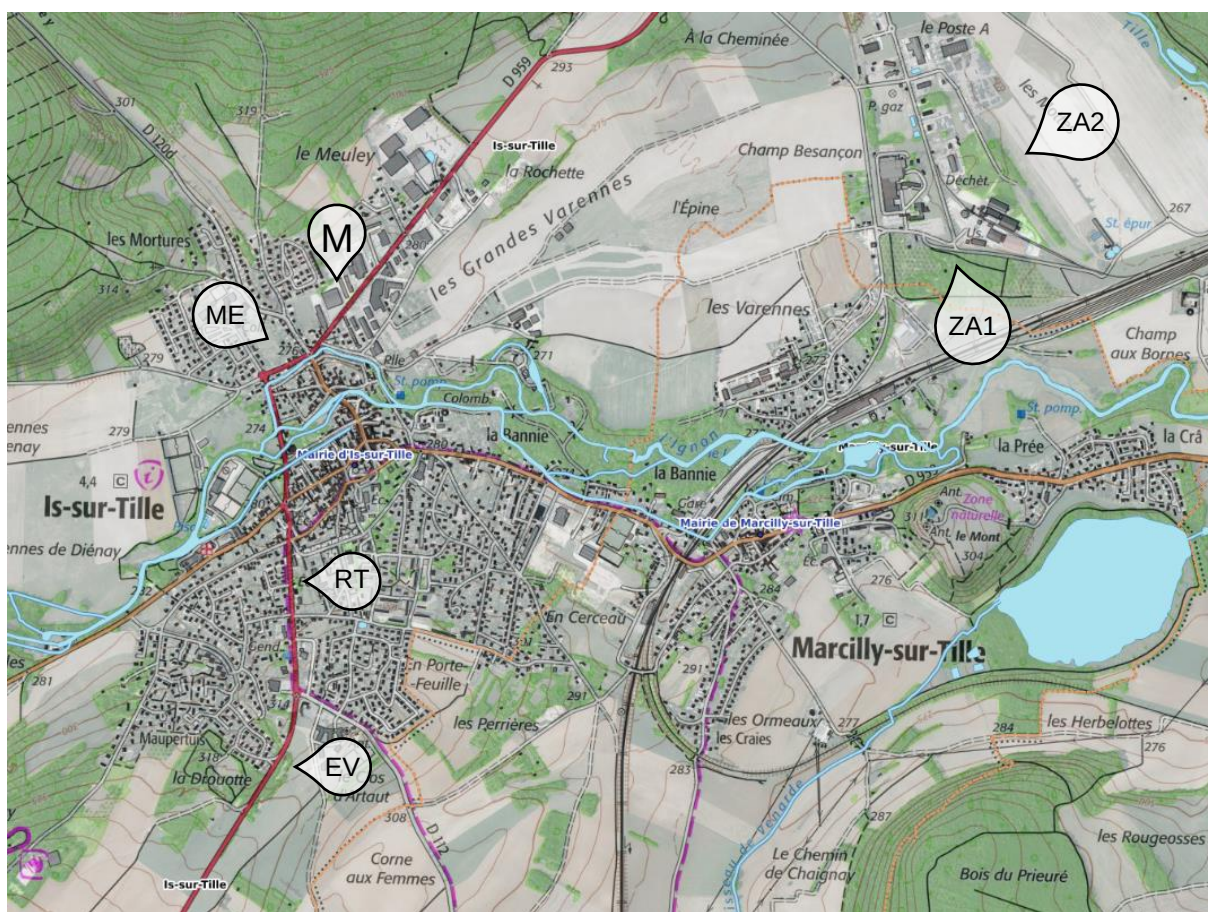
Ville d'Is-sur-Tille
20 place du Général Leclerc
21120 Is-sur-Tille



SCOP URBICAND
71 rue Chabot Charny
21000 DIJON

SOMMAIRE

Mode d'emploi.....	4
OAP « Jardins Marie Estivalet ».....	5
OAP « Route de Dijon – rue Anatole France ».....	9
OAP « Entrée de ville – route de Dijon ».....	14
OAP « François Mitterrand ».....	17
OAP « ZA Champs Besançon ».....	21
Annexes.....	Erreur ! Signet non défini.



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

MODE D'EMPLOI

Tout projet situé au sein d'un périmètre d'OAP repéré au règlement graphique (communément appelé « plan de zonage ») doit intégrer dans sa conception les orientations de l'OAP concerné.

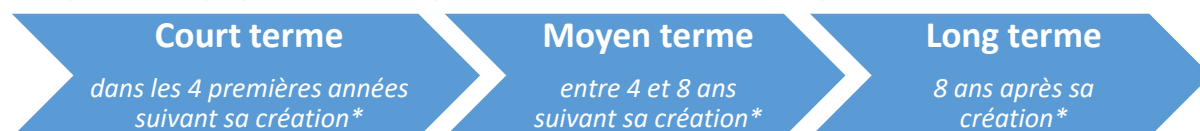
Le principe de compatibilité

Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter de manière souple les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP. La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité (qui concerne le règlement graphique et écrit du PLU) nécessite le respect strict de la règle.

Phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la commune prévoit un **calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU**.

Pour phaser ces projets dans le temps, le PLU fixe 3 échelles de temps :



**La date à retenir est la date d'approbation du PLU ou celle de sa dernière révision générale.*

Mode de réalisation

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, le PLU prévoit l'obligation, pour certains secteurs d'OAP, d'être réalisé sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Synthèse des OAP du PLU

Le PLU retient le calendrier prévisionnel et les modes de réalisation suivants pour les zones AU du PLU:

OAP	Programmation principale	Phasage d'ouverture à l'urbanisation	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
OAP « Marie Estivalet »	Habitat	Avant 2031	Oui
OAP « Entrée de ville – Route de Dijon »	Équipement + Habitat	Avant 2031	Non
OAP « François Mitterrand »	Développement économique + Habitat	Avant 2031	Non
OAP « ZA Champs Besançon phase 1 »	Développement économique	Avant 2031	Oui
OAP « ZA Champs Besançon phase 2 »	Développement économique	Après 2031	Oui
OAP « Route de Dijon – Anatole France »	Habitat	Après 2031	Oui

OAP « JARDINS MARIE ESTIVALET »



Photo GEOCAPTURE prise le 6 décembre 2022

Contexte et objectifs

Contexte urbain

Grande dent creuse au sein d'un environnement à dominante pavillonnaire, le site d'OAP opère une liaison directe entre le collège Paul Fort et le bras Nord de l'Ignon. L'accès au site est assuré au Sud par la rue Marie Estivalet, et à l'Ouest par la rue Jean Zay (dans le prolongement de la rue Nicolas Auguste Mochot). Le PLU prévoit de surcroît un emplacement réservé au Nord (sur l'emprise du collège) pour permettre la création d'une liaison entre le collège et la rue Georges Serraz, desservant ainsi le Nord du site d'OAP.

Contexte environnemental

Le site est à ce jour occupé par un ensemble de jardins cultivés et arborés, constituant une poche de nature greffée sur le corridor écologique que constitue le lit de l'Ignon. Si la topographie à l'échelle du site est faible (pente <1%), le secteur constitue le point bas du coteau auquel il s'adosse. A ce titre, il est traversé par une partie des eaux de ruissellement dont l'Ignon constitue l'exutoire.

Enjeux et objectifs

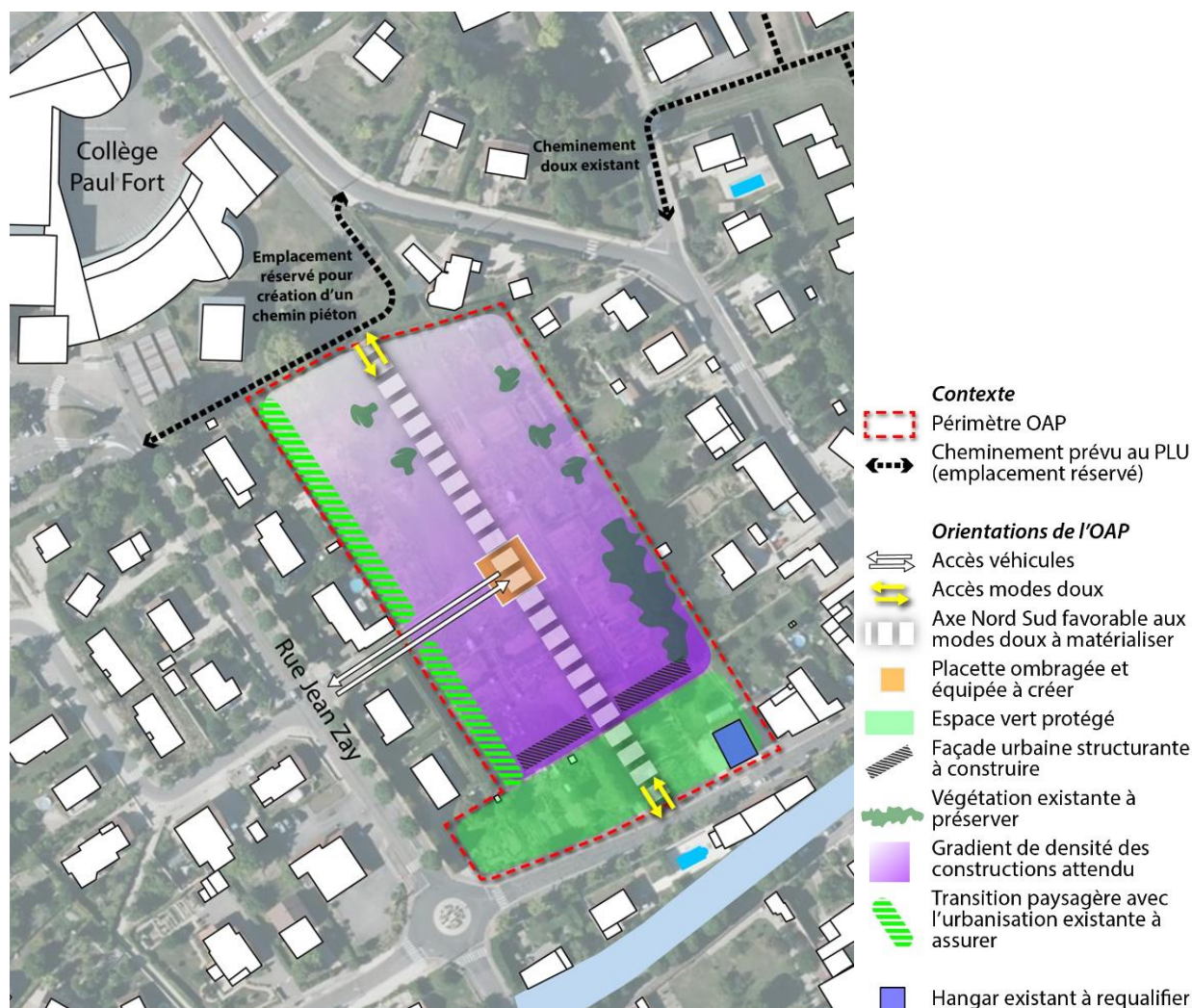
Le projet d'aménagement doit permettre de valoriser un tènement de taille importante, situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et situé à proximité immédiate des commerces, services et équipement du centre-bourg. Par ailleurs, le projet devra veiller à préserver autant que possible le caractère naturel du secteur, en valorisant un cadre de vie proche de l'eau et de la nature, et favorable au maintien d'une biodiversité la plus riche possible malgré son urbanisation.

Phasage et mode de réalisation

Le site a vocation à s'urbaniser **à court terme** (Cf. Mode d'emploi)

Pour garantir la cohérence globale du futur quartier, son aménagement doit faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, même si le projet est réalisé en plusieurs tranches de travaux.

Schéma de principe et orientations de projet



1. « Désenclaver le site et favoriser le recours aux modes de déplacements actifs »

- Accès véhicules : Pour organiser le plan de circulation et sécuriser les flux sur la rive gauche de l'Ignon, l'opération privilégiera un **accès unique depuis la rue Jean Zay**, dans le prolongement de la rue N.A.Mochot. Cet accès intègre dans son profil une place dédiée aux modes doux et dissocié de la chaussée circulée.
- Accès modes doux : Pour favoriser le recours aux modes doux dans les déplacements du quotidien, l'opération doit valoriser **plusieurs accès au quartier strictement dédié modes doux** : par le Sud depuis rue Marie Estivalet, et par le Nord depuis le futur chemin prévu au PLU (emplacement réservé). Ces accès doivent être correctement positionnés et dimensionnés pour garantir leur visibilité dans le paysage urbain.
- Le projet d'aménagement veillera à affirmer et matérialiser une **traversée Nord-Sud favorable aux modes doux** (cheminement séparé de la chaussée ou rue partagée – cf. « Illustrations et références ») permettant de relier la rue Marie Estivalet au cheminement prévu au Nord (Emplacement réservé).

2. « Aménager une porte d'entrée dans le quartier structurée, paysagère et accueillante »

- Le projet d'aménagement veillera à maintenir **l'espace vert protégé** au titre du site patrimonial remarquable. L'aménagement d'ouvrages de collecte et rétention des **eaux pluviales** est possible, sous réserve que l'ouvrage soit dépourvu de clôture et que l'espace

demeure accessible. Le **hangar existant** a vocation à devenir un équipement collectif, en lien avec les usages projetés dans l'espace vert attenant.

- L'accès à créer sur la rue Marie Estivalet, et **dédié aux modes doux**, a vocation à matérialiser la porte d'entrée principale dans le futur quartier
- Les constructions bordant cet espace vert s'implanteront de manière à **matérialiser un front bâti continu** (Cf. illustrations et références page suivante), structurant l'espace public qui le borde.

3. « Constituer un quartier dense et favorable à la mixité sociale et intergénérationnelle »

- Le site a vocation à accueillir principalement de **l'habitat**.
- La densité moyenne de l'opération d'aménagement d'ensemble doit avoisiner **30 logts/ha**.
- Le projet d'aménagement doit permettre d'accueillir une diversité de profils d'habitants. A ce titre, il doit proposer une **diversité de typologies de logement** (petits et grands logements) **et de formes urbaines** (maisons individuelles, mitoyennes, et logements groupés, intermédiaire).
- Pour favoriser le lien social et intergénérationnel, le projet d'aménagement doit intégrer **au minimum un espace public, ombragé, et équipé de mobilier urbain** rendant possible pour les habitants de se retrouver et passer un moment ensemble. Cet espace sera central dans le quartier et clairement identifiable dans le paysage urbain.

4. « Soigner l'insertion paysagère du quartier dans son environnement »

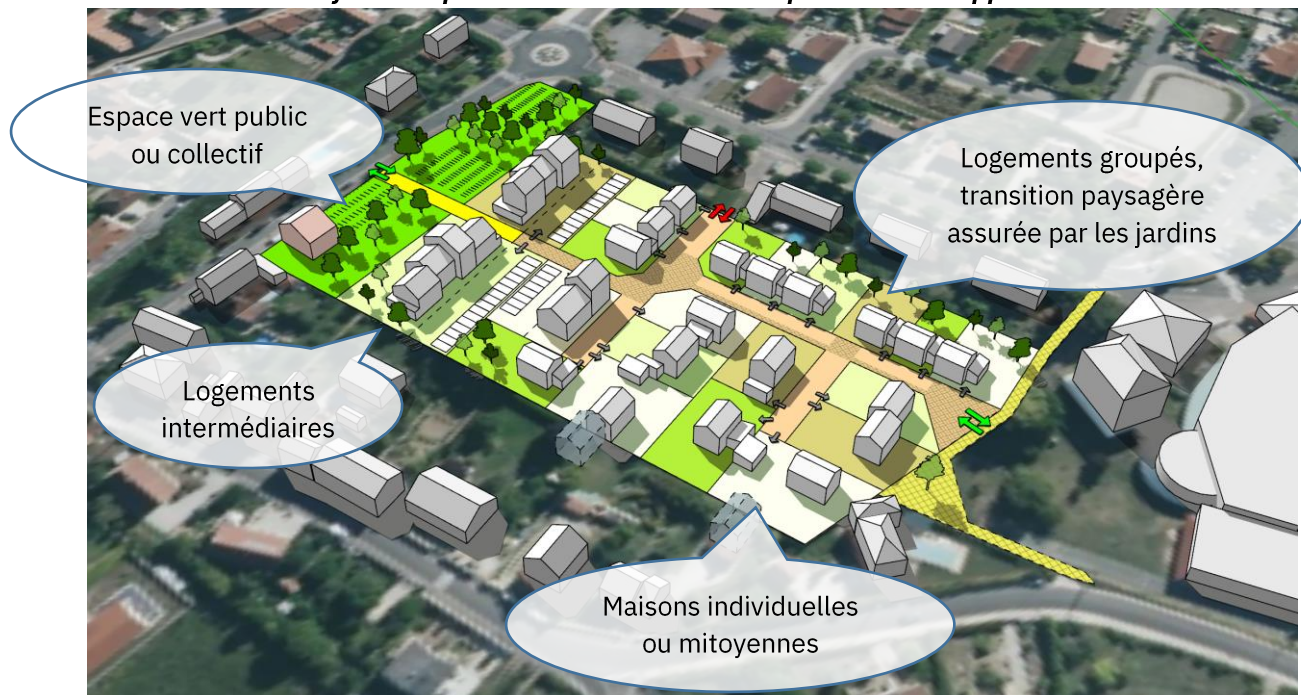
- **Le gabarit des constructions** au sein de l'opération devra respecter un **gradient progressif** :
 - des formes urbaines les plus denses et hautes (logements collectifs ou intermédiaires) au Sud, offrant des vues sur l'espace vert protégé et la ripisylve de l'Ignon.
 - aux formes urbaines les moins denses et hautes (maisons individuelles ou groupées) au Nord, à proximité du collège.
- L'opération cherchera au maximum à **maintenir végétation existante**, et à les intégrer dans les espaces verts, publics ou privés, du plan de composition d'ensemble.
- Le projet d'aménagement veillera à ménager des **transitions végétalisées avec l'urbanisation existante**, en particulier en bordure Ouest où les habitations ne disposent pas de jardins profonds.

5. « Inscrire le futur quartier dans la transition écologique »

- Le plan de composition et les choix retenus en matière d'implantation et d'orientation des constructions doit permettre de **valoriser le potentiel solaire pour produire de l'énergie**. A ce titre, les faitages des toitures à pans seront principalement orientés Est-Ouest pour maximiser l'exposition des façades et toitures au Sud.
- Pour garantir le confort d'été, le **caractère traversant des logements intermédiaires et groupés** doit être assuré.
- Pour favoriser le maintien et le développement de la nature en ville, le projet d'aménagement tendra à systématiser les **clôtures végétalisées en limites séparatives**, en privilégiant la plantation de d'essences diversifiées.

Illustrations et références

Les illustrations et références présentées ci-dessous n'ont pas de valeur opposable.



Ci-dessus : Exemple de composition urbaine et paysagère du site d'OAP qui répond aux orientations d'aménagement et de programmation décrites ci-dessus.



Ci-dessus : exemples de front bâti attendu en « toile de fond » de l'espace vert protégé et visible depuis la rue Marie Estivalet



Ci-dessus à droite : exemple d'aménagement permettant la desserte automobile mais donnant clairement la priorité aux modes doux

OAP « ROUTE DE DIJON – RUE ANATOLE FRANCE »



Photo GEOCAPTURE prise le 6 décembre 2022

Contexte et objectifs

Contexte urbain

Grande dent creuse desservie à l'Ouest par la route de Dijon, au Nord par la rue Anatole France et la place Villeneuve-Moret, et au Sud par la rue Charles de Gaulle ; le site d'OAP bénéficie d'une accessibilité et d'une proximité avec le centre-bourg intéressante. Le site est actuellement occupé dans sa partie Nord par d'ancien bâtiment agricole sans valeur patrimoniale particulière. Le site est entièrement inclus dans le périmètre de protection de l'hôtel le Compasseur de Courtivron (Monument Historique), et partiellement (au Nord) dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Contexte environnemental

La majorité du site est vierge de toute urbanisation, et est constitué d'espace en pelouse et d'alignement d'arbres fruitiers. Les limite Est et Ouest avec l'urbanisation existante sont plantées de haies diversifiées.

Enjeux et objectifs

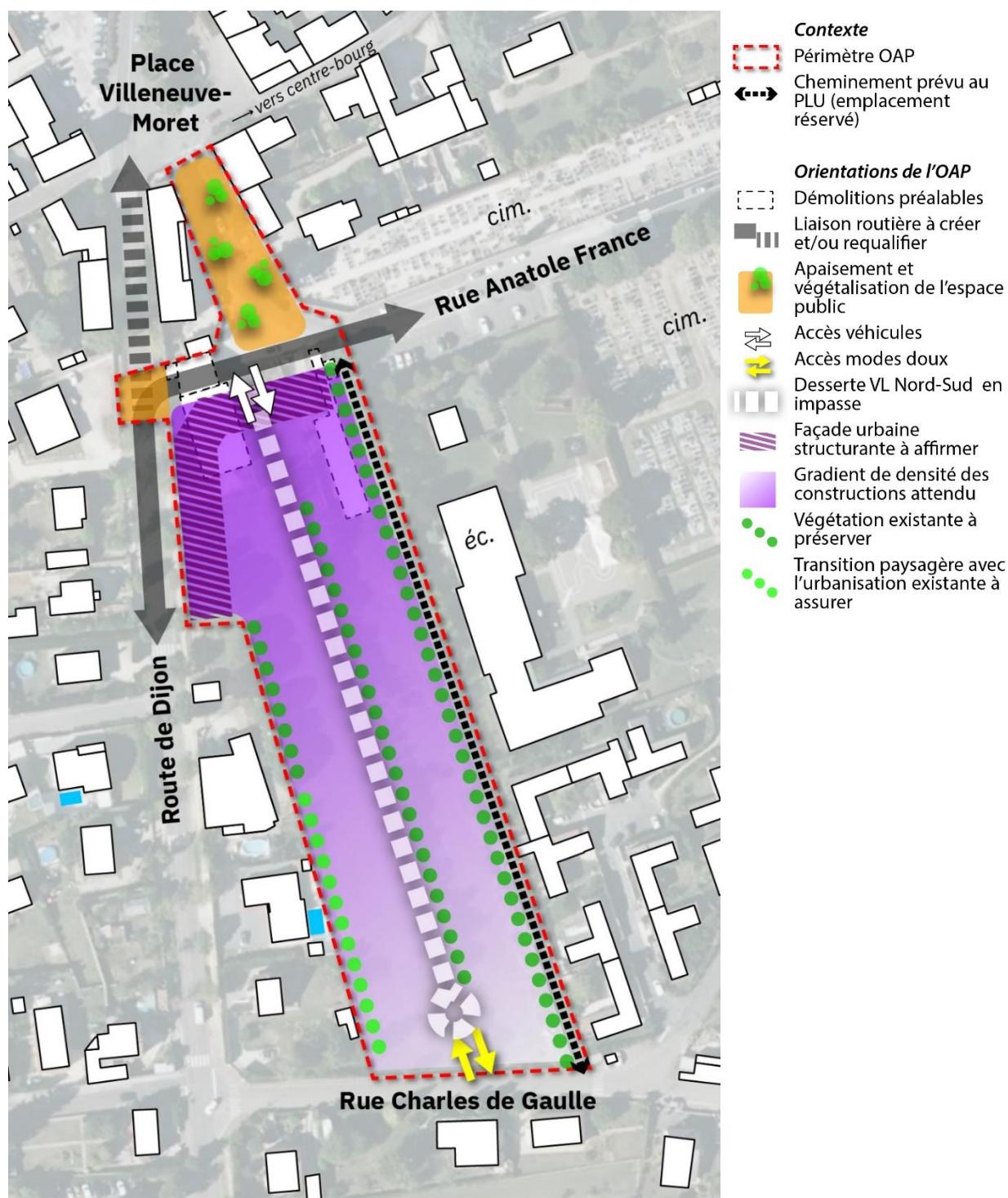
Le projet d'aménagement doit permettre de valoriser un tènement de taille importante pour accueillir de la population à proximité immédiate du centre-bourg. Par ailleurs, le projet devra veiller à préserver autant que possible le caractère naturel du secteur, favorable au maintien d'une biodiversité la plus riche possible malgré son urbanisation. Le périmètre intègre une partie de la rue Anatole France afin d'esquisser les modifications structurantes de la trame viaire souhaitée par les élus pour changer les usages et transformer l'aménagement de la place Villeneuve-Moret, porte d'entrée patrimoniale dans le centre-bourg d'Is-sur-Tille.

Phasage et mode de réalisation

Le site a vocation à s'urbaniser **à long terme** (Cf. Mode d'emploi). Ce calendrier ne s'applique pas à la réalisation des travaux de voirie et de requalification de l'espace public projeté dans l'OAP.

Pour garantir la cohérence globale du futur quartier, son aménagement doit faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, même si le projet est réalisé en plusieurs tranches de travaux.

Schéma de principe et orientations de projet



1. « Modifier le plan de circulation et apaiser la place Villeneuve-Moret »

- Le projet d'aménagement devra prévoir la **démolition des constructions existantes** sur le site et intégrer dans le plan de composition la **création d'un barreau routier** opérant la jonction entre la rue Anatole France et la route de Dijon.
- L'aménagement du carrefour créé sur la route de Dijon doit traduire son **rôle de pivot** dans l'armature urbaine et faciliter la **lecture de la hiérarchie des voies** pour les automobilistes. Le « tourné à droite » depuis la route de Dijon vers la rue Anatole France doit à ce titre devenir l'itinéraire principal dans la lecture de la trame viaire.
- Le report du flux automobile et poids lourds libère la portion Nord de rue Anatole France de sa fonction circulatoire. A ce titre, cet espace a vocation à devenir une **extension vers le Sud de la place Villeneuve-Moret**. Sa requalification doit être orientée vers une **végétalisation de l'espace public** un partage de l'espace principalement dédié aux piétons et cycles.

2. « Privilégier les perméabilités piétonnes et cyclables »

- Le PLU repère un **emplacement réservé en bordure Est** du secteur d'OAP pour y réaliser un cheminement doux structurant entre la rue Charles de Gaulle et la rue Anatole France.
- Considérant la différence d'altitude entre le terrain naturel et la rue Charles de Gaulle, la **création d'une impasse Nord-Sud** pour desservir le site peut être admise.
- L'accès à cette impasse par la rue Anatole France doit être recherché en priorité. La création d'accès sur la route de Dijon demeure possible pour desservir les constructions s'implantant le long de la voie.
- Le fond de l'impasse doit être **prolongée jusqu'à la rue Charles de Gaulle par un cheminement** : soit directement depuis la rue (escalier ?), soit via le cheminement prévu au PLU (emplacement réservé).

3. « Diversifier l'offre de logement et inscrire les nouvelles constructions en cohérence avec l'armature urbaine »

- Le site a vocation à accueillir principalement de **l'habitat**. La densité moyenne de l'opération d'aménagement d'ensemble doit avoisiner **35 logts/ha**.
- Le projet d'aménagement doit permettre d'accueillir une diversité de profils d'habitants. A ce titre, il doit proposer une **diversité de typologies de logement** (petits et grands logements) **et de formes urbaines** (maisons individuelles, mitoyennes, et logements groupés, intermédiaire).
- Le gabarit des constructions au sein de l'opération devra respecter un **gradient progressif** :
 - des formes urbaines les plus denses et hautes (logements collectifs ou intermédiaires) au Nord, bordant la route de Dijon, la rue Anatole France, et au contact de la place Villeneuve-Moret ;
 - aux formes urbaines les moins denses et hautes (maisons individuelles ou groupées) au Sud.
- Les constructions bordant la **route de Dijon et la rue Anatole France** doivent constituer une **façade urbaine structurante, marquant un front de rue et préservant le cœur d'îlot des nuisances du flux automobile et poids lourd**. A ce titre, les projets bordant ces rues doivent :
 - **Limiter les perméabilités** entre les voies et le cœur d'îlot
 - Garantir une **hauteur de façade cohérente** avec le gabarit des voies et se rapprochant du volume de la maison existante marquant la jonction entre le site d'OAP et la place Villeneuve-Moret (Cf. photo ci-après)



- Garantir une **accroche du bâti à la rue** en implantant tout ou partie de la façade principale à l'alignement des voies et emprises publiques.

4. « *Valoriser le patrimoine arboré du secteur* »

- Le projet d'aménagement doit tendre vers une **intégration des structures paysagères existantes dans le plan de composition de l'opération** : soit dans l'espace public, soit au sein des lots à bâtir en prenant les dispositions réglementaires pour en maintenir le maximum.
- Le plan de composition veillera à maintenir une **transition végétalisée avec l'urbanisation existante**, en particulier le long des parcelles riveraines de la route de Dijon.

Illustrations et références

Les illustrations et références présentées ci-dessous n'ont pas de valeur opposable.



Ci-dessus: exemples de façade urbaine structurante limitant les perméabilités entre rue et cœur d'îlot et compatible avec les volumétries attendues le long des voies (route de Dijon et rue Anatole France)



Ci-dessus : Exemples d'ambiance recherchées en cœur d'îlot, à l'arrière du font bâti bordant les voies structurantes (mise en scène des accès aux logements, végétalisation, mutualisation du stationnement résidentiel en surface ou dans les rez-de-chaussées)



Ci-dessus : exemples d'aménagements et d'ambiances attendues pour la requalification de la portion de rue Anatole France opérant la jonction entre la place Villeneuve-Moret et le site d'OAP

OAP « ENTREE DE VILLE – ROUTE DE DIJON »

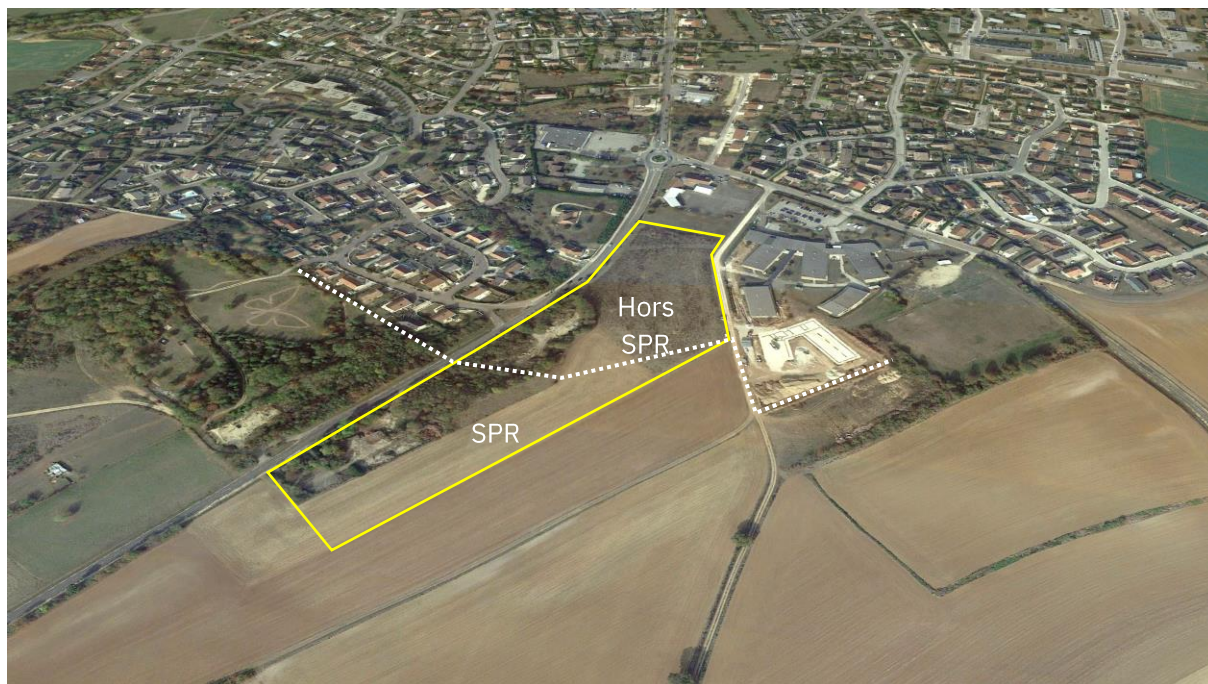


Photo GOOGLE EARTH (2022)

Contexte et objectifs

Contexte urbain

Le site d'OAP se situe en entrée de ville, bordé par la route de Dijon à l'Ouest et par le Foyer d'Accueil Médicalisé de l'ADAPEI et le futur SDIS à l'Est. Il est desservi par la route de Dijon et par la rue Arnaud Beltrame.

La partie Sud du tènement est incluse dans le périmètre du Site Patrimoniale Remarquable d'Is-sur-Tille, et peut-être, à ce titre, assortie de préconisations spécifiques.

Contexte environnemental

Le site est caractérisé par différents types d'occupation. Un espace boisé longe la route de Dijon (environ 35m d'épaisseur). Le reste du site est constitué de terres agricoles, cultivées ou en prairie de fauche.

Enjeux et objectifs

Le secteur à vocation à accueillir la nouvelle gendarmerie d'Is-sur-Tille, confortant le rôle de pôle d'équipement public structurant à l'échelle de la commune. (Construction du SDIS en cours aux abords de la zone AU). Le site a également vocation à accueillir les logements de fonction liés à la gendarmerie ainsi que ceux du Peloton spécialisé de protection de la Gendarmerie dédié à la sécurité du centre du commissariat à l'énergie atomique (CEA) de Valduc.

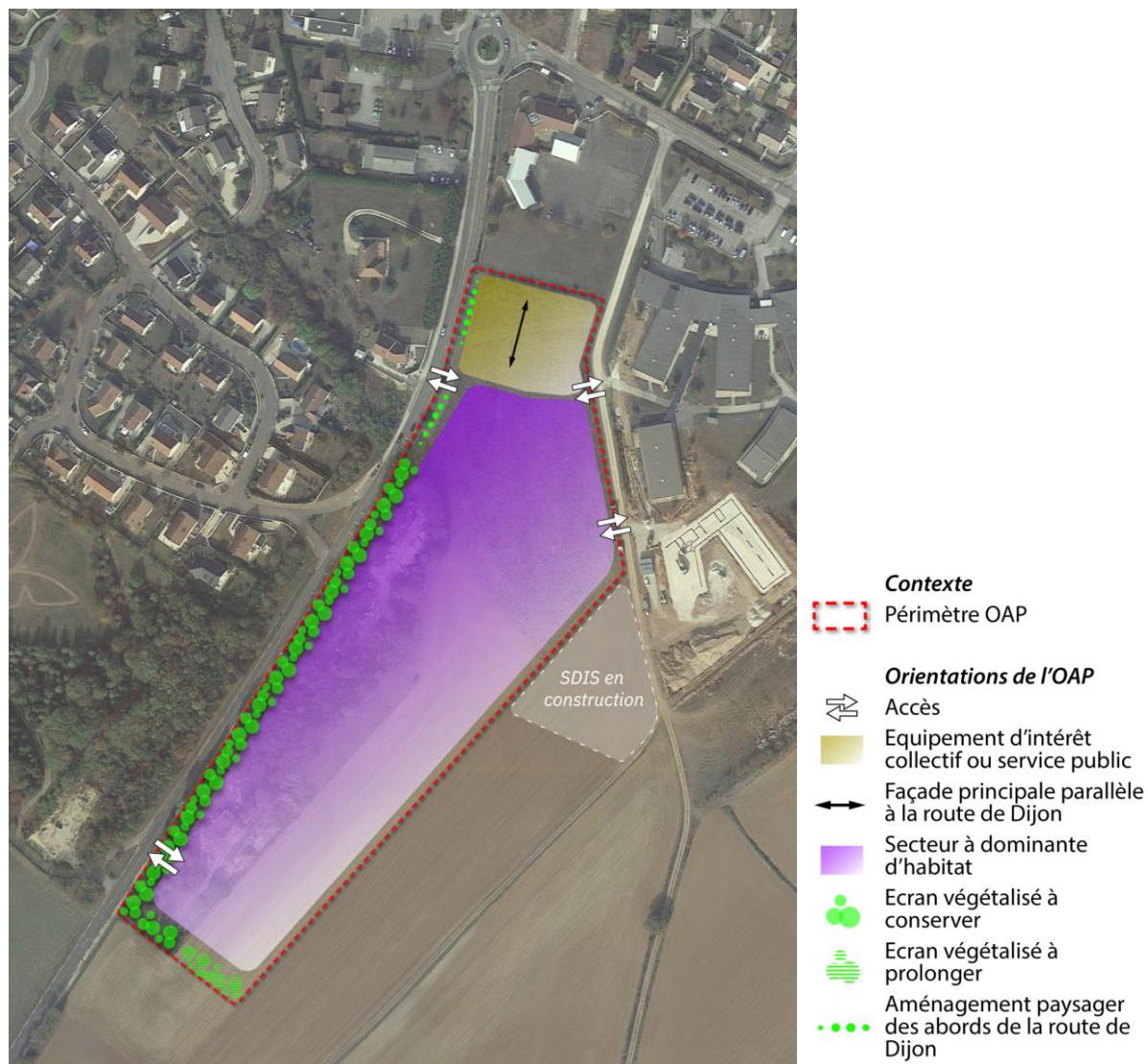
L'urbanisation du secteur aura un impact paysager notoire sur le paysage de l'entrée de ville, que le projet d'aménagement devra minimiser.

Phasage et mode de réalisation

Le site a vocation à s'urbaniser **à court terme (avant 2026)**.

Les constructions y sont autorisées au **fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone** et prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Schéma de principe et orientations de projet



1. « Limiter les accès depuis les voies bordant le site »

- L'aménagement global du secteur doit **limiter au strict minimum la création d'accès sur la route de Dijon**. Le seul accès autorisé en amont du carrefour route de Dijon / rue du Parc de la Drouotte sera localisé au niveau de l'accès existant à l'extrême Sud-Ouest du site (chemin dit des Plantes). Le traitement de cet accès veillera à préserver au maximum la végétation existante et à conserver l'aspect très paysager de l'entrée de ville.



Accès à l'extrême Sud du site par le chemin dit des Plantes

2. « *Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions et valoriser l'entrée de ville* »

- Pour garantir le maintien du caractère naturel de l'entrée de ville, le projet d'aménagement préservera un **écran végétalisé et dense le long de la route de Dijon**. Cet écran paysager doit être **prolongé en lisière Sud de l'opération** (cf. *illustrations et Références* à la page suivante).
- L'espace libre résultant du recul des constructions par rapport à la route de Dijon doit faire l'objet d'un **traitement végétal et paysager qui améliore et valorise l'entrée de ville** d'Is-sur-Tille (par exemple : alignement d'arbre de haute tige + massifs buissonnant)

3. « *Valoriser l'équipement accueillant du public et permettre l'accueil d'environ 110 familles* »

- **La pointe Nord** du secteur d'OAP constitue une vitrine en entrée de ville. A ce titre, le projet d'aménagement réservera cet espace à un **équipement public recevant du public**.
- Cet équipement, par son **implantation** (façade principale parallèle à la route de Dijon), sa **façade** (composition, matérialité, hauteur), et par le **traitement de ses abords** (clôture, plantations, perspective monumentale), doit répondre à une logique de **structuration et de valorisation de l'entrée de ville**.
- Le secteur à vocation à accueillir les logements de fonction des **agents de la gendarmerie Nationale (28 logements)**, et ceux du **Peloton spécialisé de protection de la Gendarmerie liés au site nucléaire de Valduc (85 logements)**, soit un total de 111 logements.

Illustrations et références

Les illustrations et références présentées ci-dessous n'ont pas de valeur opposable.



Ci-dessus : principe d'extension de l'écran végétalisé en bordure Sud du secteur d'OAP pour maintenir le caractère naturel de l'entrée de ville

OAP « FRANÇOIS MITTERRAND »



Photo GEOCAPTURE prise le 6 décembre 2022

Contexte et objectifs

Contexte urbain

Le secteur d'OAP concerne un site rue François Mitterrand en renouvellement urbain suite à la démolition d'anciens entrepôts et la construction récente d'un restaurant type fast-food le long de la rue. Il opère la jonction entre la zone d'activité (à l'Est et au Sud), et le quartier de Montchevreuil (à l'Ouest). Le secteur est caractérisé par une topographie s'accroissant à mesure qu'on s'éloigne de la rue Mitterrand (jusqu'à 13%). Enfin, le site est desservi à l'Ouest par un chemin existant le reliant à la rue François Rude, et par extension au collège Paul Fort.

Contexte environnemental

Le site est aujourd'hui déjà artificialisé dans sa partie basse. Le sol laisse apparaître des travaux de terrassement (déblai-remblai). Une étude de sol devra confirmer la capacité du sol à supporter de nouvelles constructions. La situation du secteur en pied de coteau laisse présager d'un fort ruissellement des eaux pluviales provenant du massif.

Enjeux et objectifs

Desserte : Le projet d'aménagement doit matérialiser le bouclage mode doux entre la rue François Rude et la rue François Mitterrand, en affirmant ce bouclage comme un maillon essentiel du maillage mode doux de la rive gauche de l'Ignon.

Programmation urbaine : Le site a vocation à accueillir une programmation mixte Activité – Habitat, en privilégiant une accroche des activités économiques à la rue François Mitterrand.

Phasage et mode de réalisation

Le site a vocation à s'urbaniser **à court terme**.

Pour garantir la cohérence globale du futur quartier, son aménagement doit faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, même si le projet est réalisé en plusieurs tranches de travaux.

Schéma de principe et orientations de projet



1. « Structurer une desserte du site adaptée aux besoins, à l'objectif de renforcement du maillage modes doux de la rive gauche de l'Ignon, et qui conserve des marges d'évolutions futures »

- Pour limiter les risques liés au trafic, le projet d'aménagement veillera à ne créer qu'un seul accès depuis la rue François Mitterrand desservant l'ensemble des programmes prévus au sein du site d'OAP. Les accès aux parcelles dédiées aux activités économiques doivent dans la mesure du possible être mutualisés, à défaut regroupés pour matérialiser un seuil et signifier aux usagers modes doux (piétons, cyclistes).
- Le plan de composition d'ensemble doit permettre de prolonger l'itinéraire modes doux, initié depuis la rue François Rude, jusqu'à la rue François Mitterrand. A ce titre, la voie créée doit réserver une place suffisante aux cycles et piétons, et un traitement adapté à l'objectif de matérialiser cette liaison inter-quartier structurante à l'échelle de la rive gauche de l'Ignon. (Cf. illustrations et références)
- Le projet d'aménagement doit garantir le maintien d'un accès carrossable vers le Nord aux terrains surplombant le site d'OAP, et intégrer la possibilité de prolonger 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.

2. « Renforcer la mixité fonctionnelle de la rue François Mitterrand »

- Le site a vocation à accueillir dans sa partie basse, à proximité de la rue François Mitterrand, des **activités économiques** (activités commerciales, activités de services, artisanat de production ou activités industrielles). L'accès à ces activités doit être assuré depuis la voie créée et non depuis la rue François Mitterrand.
- Le site a vocation à accueillir à l'arrière des activités économiques, donc en pied de coteau, des **logements neufs**. A raison d'une densité brute moyenne applicable à l'échelle de l'îlot de 20 logements par hectare, un objectif de production de 10 à 15 logements est attendu au sein de l'OAP. La stratégie d'organisation des logements doit veiller à maximiser les typologies traversante Nord-Sud, les apports solaires l'hiver et la mise en place de protection solaire l'été, le positionnement des espaces extérieurs privatifs (jardin ou terrasses) au Sud.

3. « Renforcer la trame verte urbaine et limiter le ruissèlement des eaux pluviales »

- Situé en pied de coteau, le projet d'aménagement doit justifier des mesures et dispositifs mis en œuvre pour limiter l'exposition des biens et personnes à ce ruissèlement (noues parallèles aux courbes de niveaux)
- La limite Nord des tènements à vocation économique doit opérer une transition paysagère et arborée suffisamment épaisse pour garantir une mise à distance satisfaisante des bâtiments d'activité par rapport aux logements implantés au Nord.
- L'interface avec l'urbanisation existante, en particulier avec les habitations du quartier de Montchevreuil, doit faire l'objet d'un traitement paysager pour limiter les vis-à-vis et la promiscuité entre voisin et les risques de conflits de voisinage.

Illustrations et références

Les illustrations et références présentées ci-dessous n'ont pas de valeur opposable.



Ci-dessus : exemples de voies circulées dont le dimensionnement et le traitement urbain donne la priorité aux modes doux, notamment en incitant les automobilistes à modérer leur vitesse.

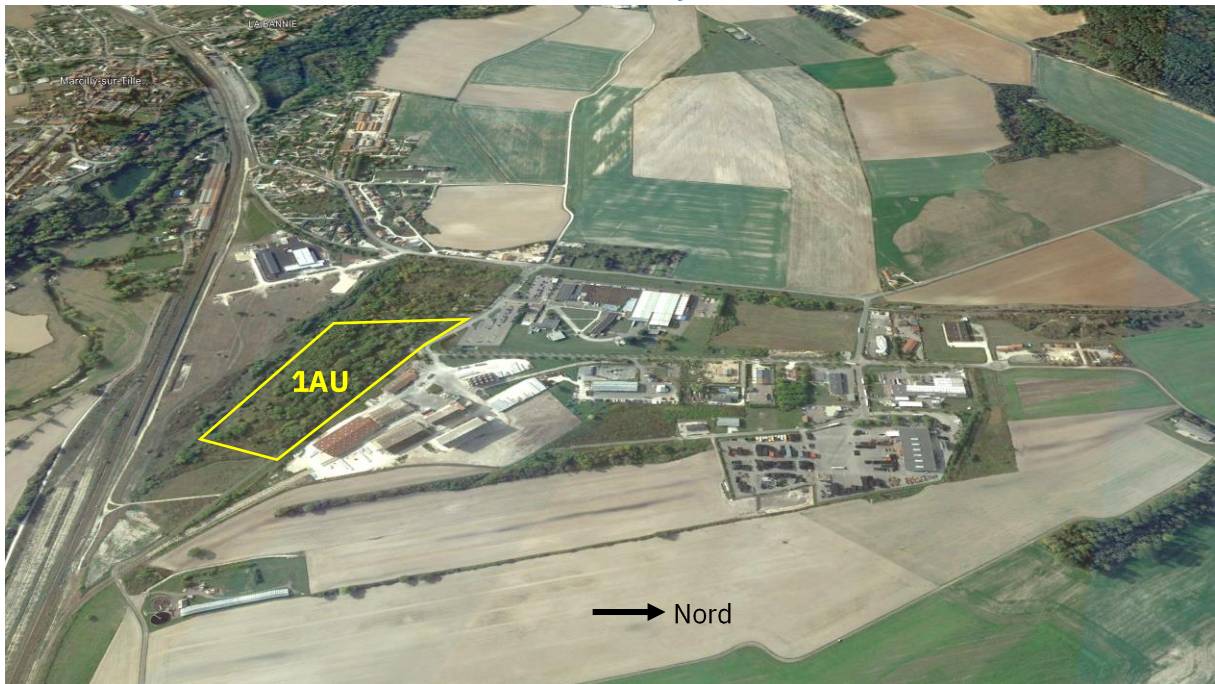


Exemple de logements superposés garantissant pour chaque logements : un accès indépendant et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse).



Illustration volumétrique d'une traduction possible des orientations de l'OAP

OAP « ZA CHAMPS BESANÇON - PHASE I »



Contexte et objectifs

Contexte urbain

Le site est vierge de toute urbanisation, mais se situe dans le prolongement Sud de la zone d'activité existante. A noter que les terrains jouxtant le site au Sud et situé sur la commune de Marcilly-sur-Tille font l'objet d'un développement similaire (travaux en cours).

Contexte environnemental

Le site est aujourd'hui entièrement occupé par une végétation

Enjeux et objectifs

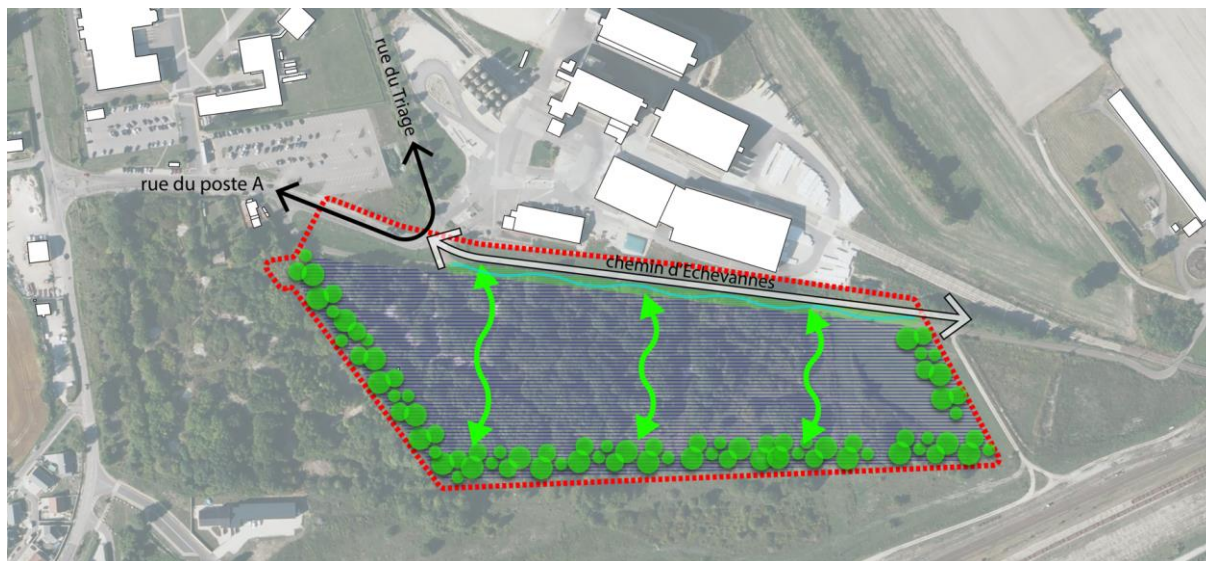
- Constituer une offre foncière à destination d'entreprises artisanales et/ou industrielles
- Optimiser le foncier disponible pour maximiser l'occupation de l'espace (ratio emploi/surface)
- Valorisation dans le cadre de l'aménagement du site les structures paysagères existantes, en particulier sur son pourtour

Phasage et mode de réalisation

Le site a vocation à s'urbaniser **à court terme**

Pour garantir la cohérence globale du secteur, son aménagement doit faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, même si le projet est réalisé en plusieurs tranches de travaux.

Schéma de principe et orientations de projet



1. « Requalifier qualitativement le chemin d'Echevannes »

- Le projet intègre dans le profil de la voie un espace dédié aux piétons et aux cycles pour sécuriser les déplacements actifs.
- Le projet intègre dans le profil de la voie une noue pour collecter, stocker et limiter le ruissèlement des eaux de pluie.

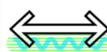
2. « Valoriser les structures paysagères existantes et renforcer les perméabilités écologiques favorable à la biodiversité »

- Le projet d'aménagement veillera à conserver une frange végétale épaisse sur le pourtour du site. Selon la végétation existante, le projet veillera à renforcer sa diversité, notamment en plantant des essences à fruit favorable aux oiseaux.
- Le plan de composition d'ensemble doit matérialiser des perméabilités végétalisées et arborées perpendiculaire à la voie pour faciliter l'insertion paysagère des constructions dans le paysage et constituer des refuges pour la biodiversité (faune terrestre et avicole)
- Pour faciliter le déplacement de la petite faune terrestre, les clôtures intégreront des passages suffisamment dimensionné au niveau du sol. (Cf. illustrations et références).



Contexte

Périmètre OAP



Orientations de l'OAP

Requalification du chemin intégrant les modes doux et une noue dans son profil



Aménagement du foncier dans une logique de sobriété foncière (limitation des délaissés inutilisables)



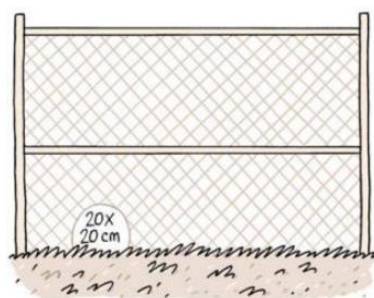
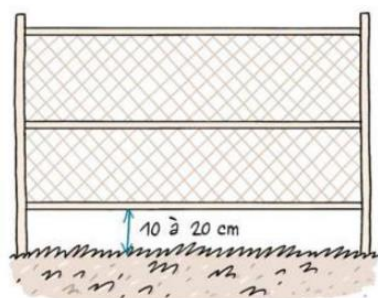
Préserver ou renouveler une frange végétalisée épaisse sur le pourtour du site



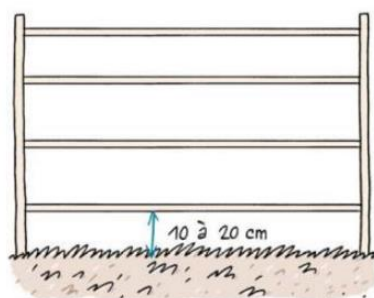
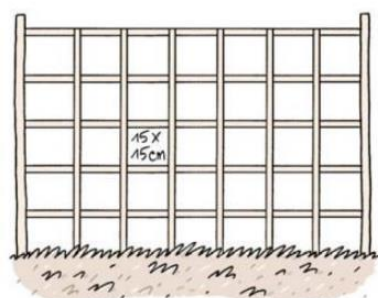
Conserver des perméabilités végétalisées Nord-Sud

Illustrations et références

Les illustrations et références présentées ci-dessous n'ont pas de valeur opposable.

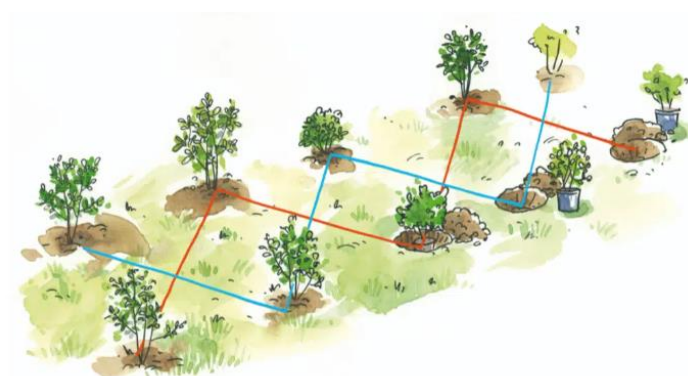


Exemple de clôtures perméables à la petite faune terrestre

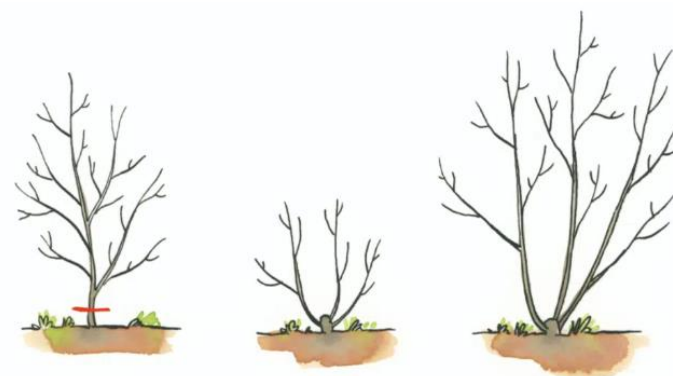


« Réussir ses plantations pour une haie refuge de biodiversité ! » (Terrevivante.org)

Parmi les principes de base pour constituer une haie favorable au développement de la biodiversité :

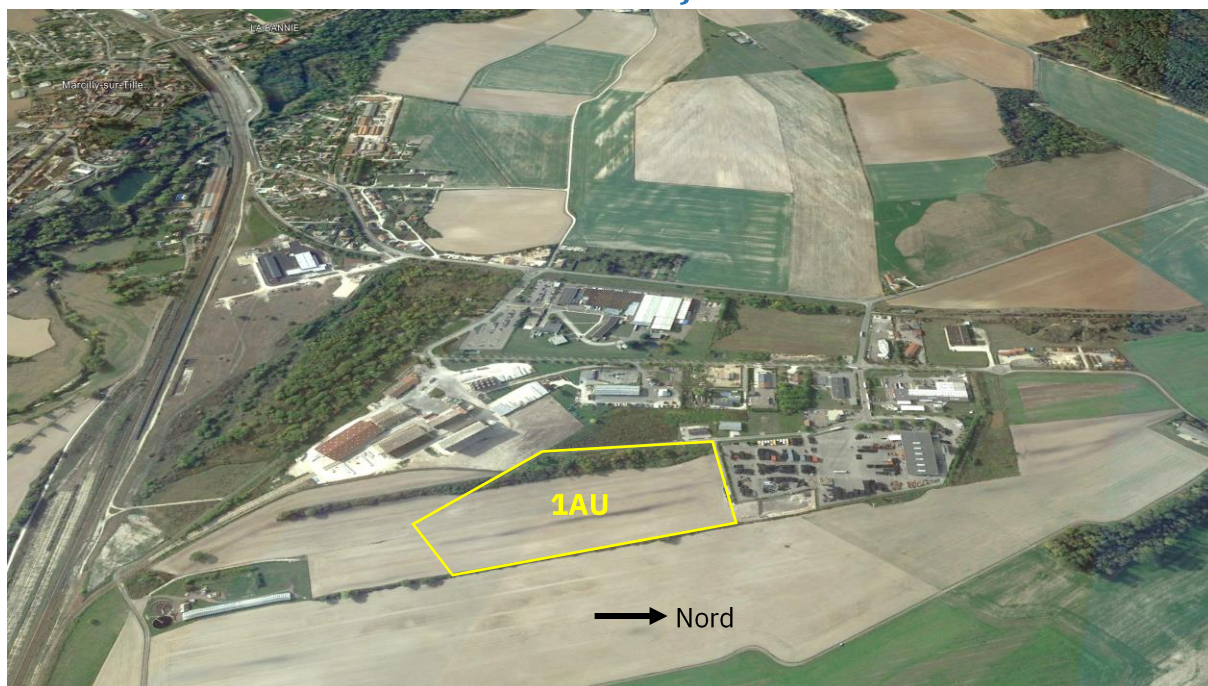


1. Planter les essences sur deux rang et en quinconce, en jouant sur les variations de textures, de couleurs ou de formes entre persistants, semi-persistants, marcescents et caducs.



2. Procède à un recépage (taille) des arbres et arbustes caducs comme marcescents à 10-20 cm du sol, afin d'étoffer à la base la structure de la haie. Par cette action de taille en cépée, la haie va repousser avec plus de vigueur en hauteur et en largeur, ce qui est essentiel pour son intégration dans le paysage environnant et son attractivité pour la faune.

OAP « ZA CHAMPS BESANÇON - PHASE 2 »



Contexte et objectifs

Contexte urbain

Le site se situe dans le prolongement de la zone d'activité et nécessite de prolonger la rue du Président Wilson pour le desservir.

Contexte environnemental

Le site est occupé à ce jour par des champs cultivés. Il est également parcouru par deux haies parallèles que le projet d'aménagement doit veiller à préserver pour favoriser l'insertion des constructions dans le paysage.

Enjeux et objectifs

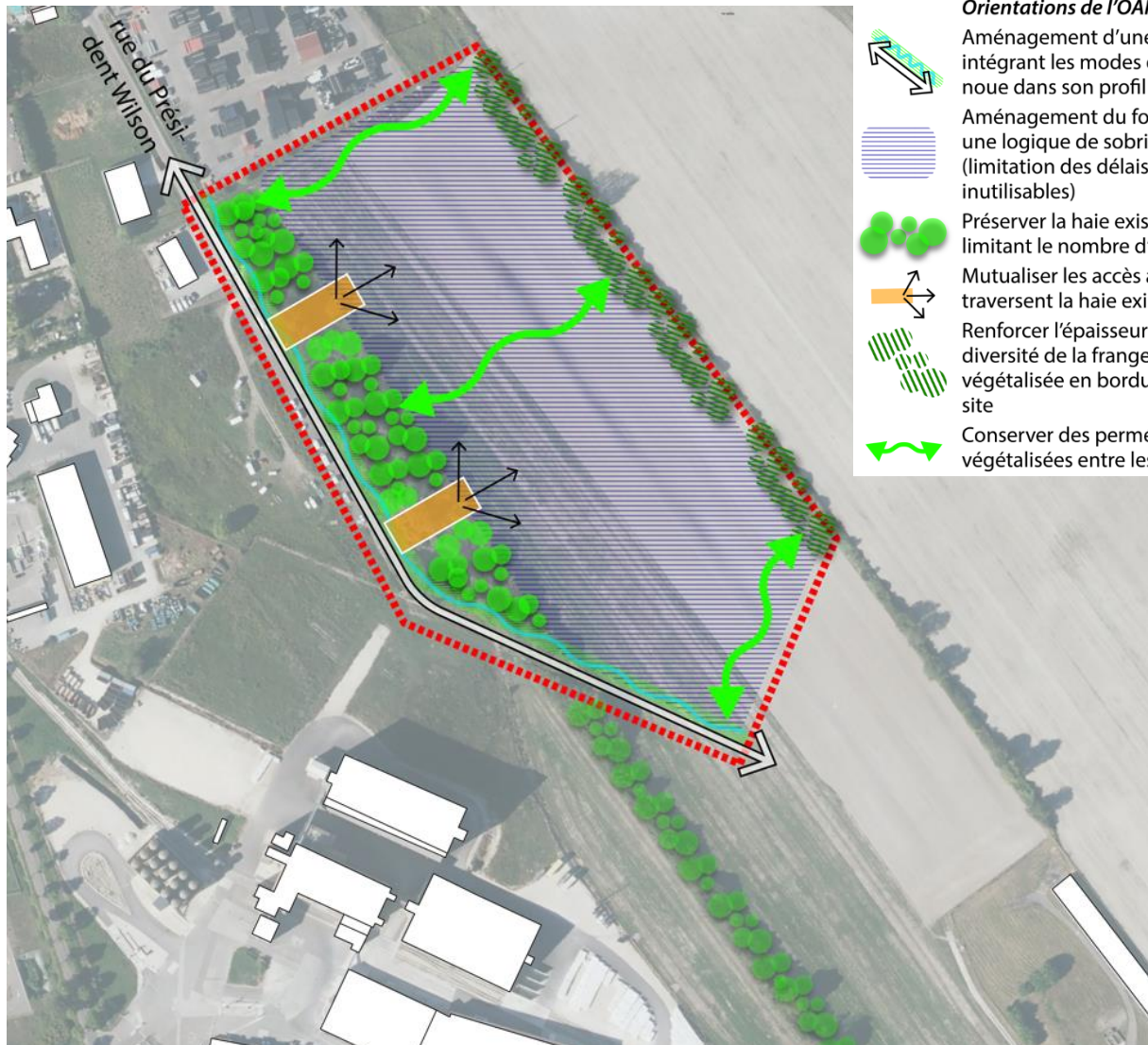
- Constituer une offre foncière à destination des entreprises artisanales et industrielle
- Optimiser le foncier disponible pour maximiser l'occupation de l'espace (ratio emploi/surface), en lien avec les objectifs environnementaux.
- Valorisation des structures paysagères existantes, connexions écologiques Est-Ouest à créer, gestion des eaux pluviales alternatives

Phasage et mode de réalisation

Le site a vocation à s'urbaniser **à moyen terme**.

Pour garantir la cohérence globale du secteur, son aménagement doit faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, même si le projet est réalisé en plusieurs tranches de travaux.

Schéma de principe et orientations de projet



1. « Prolonger qualitativement la rue du Président Wilson »

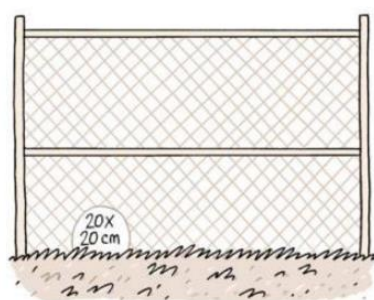
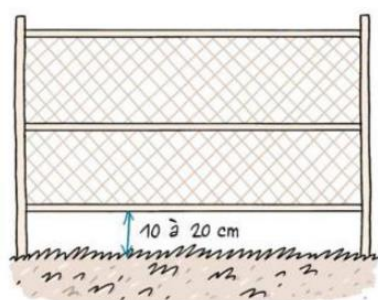
- Le projet intègre dans le profil de la voie un espace dédié aux piétons et aux cycles pour sécuriser les déplacements actifs.
- Le projet intègre dans le profil de la voie une noue pour collecter, stocker et limiter le ruissèlement des eaux de pluie.

2. « Valoriser les structures paysagères existantes et renforcer les perméabilités écologiques favorable à la biodiversité »

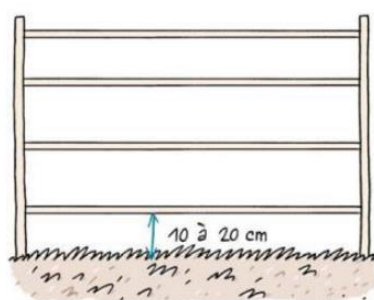
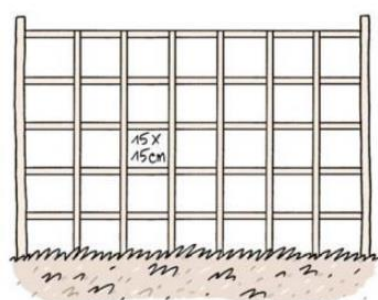
- La haie existante le long de la rue du Président Wilson doit être préservée au maximum. À ce titre, la création d'accès aux lots doit être limitée au strict minimum et être mutualisée à plusieurs activités pour permettre d'atteindre cet objectif de préservation.
- La haie existante en limite Est du site doit être conservée et confortée (épaisseur, recensement et diversification des essences qui la compose)
- Le plan de composition d'ensemble doit matérialiser des perméabilités végétalisées et arborées entre les deux haies pour faciliter l'insertion paysagère des constructions dans le paysage et constituer des refuges pour la biodiversité (faune terrestre et avicole)
- Pour faciliter le déplacement de la petite faune terrestre, les clôtures intégreront des passages suffisamment dimensionnés au niveau du sol. (Cf. illustrations et références)

Illustrations et références

Les illustrations et références présentées ci-dessous n'ont pas de valeur opposable.

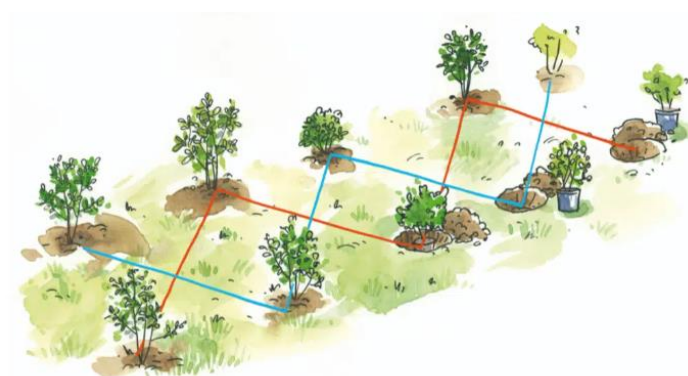


Exemple de clôtures perméables à la petite faune terrestre

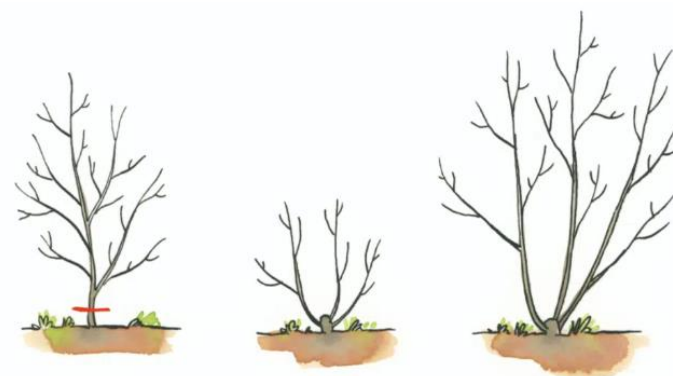


« Réussir ses plantations pour une haie refuge de biodiversité ! » (Terrevivante.org)

Parmi les principes de base pour constituer une haie favorable au développement de la biodiversité :



1. Planter les essences sur deux rang et en quinconce, en jouant sur les variations de textures, de couleurs ou de formes entre persistants, semi-persistants, marcescents et caducs.



2. Procède à un recépage (taille) des arbres et arbustes caducs comme marcescents à 10-20 cm du sol, afin d'étoffer à la base la structure de la haie. Par cette action de taille en cépée, la haie va repousser avec plus de vigueur en hauteur et en largeur, ce qui est essentiel pour son intégration dans le paysage environnant et son attractivité pour la faune.