

Département de Côte d'Or  
**Commune de Marcilly-sur-Tille**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Révision – Approbation**

**2- Projet d'aménagement et de  
développement durables**

PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ  
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le : 25 AVR. 2018



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce  
jour,

Le 18 AVRIL 2018

Le Maire

D. LAVÈVRE



Approuvé le 18.04.2018



## **PREAMBULE**

### **LES TEXTES**

#### **Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme**

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

#### **Article L. 101-2 du code de l'Urbanisme**

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

## **Article L. 151-5**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## **LE ROLE DU PADD DANS LE DOSSIER DU PLU**

Nouvel élément du dossier communal de planification urbaine, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme, les « orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, retenues pour l'ensemble de la commune ».

Il constitue la clef de voûte du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (art L. 151-6). De même, le règlement doit être cohérent avec le PADD (art L. 151-5).

Son principal objectif est d'assurer l'unité du projet urbain pour l'ensemble du territoire communal.

## **ASPECT REGLEMENTAIRE**

*Ces orientations définies par le PADD ne sont pas opposables aux autorisations de construire, mais d'une certaine façon s'imposent à elles puisque le règlement du PLU, qui leur est opposable est élaboré en cohérence avec le PADD.*

*La commune de Marcilly-sur-Tille a décidé de bâtir le projet communal autour des axes suivants :*

- Assurer un équilibre entre le développement de l'aire urbaine, l'accueil des activités économiques, le maintien de l'activité agricole et la préservation des espaces naturels,*
- Favoriser la mixité sociale,*
- Préserver le patrimoine naturel,*
- Assurer un développement durable de la commune,*

*Le Projet d'Aménagement et de Développement durable de Marcilly-sur-Tille a fait l'objet d'un débat lors de la séance du conseil municipal du 19-09-2016.*

## **ASSURER UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE**

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace et limiter l'étalement urbain, la municipalité privilégie la densification de son territoire par le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine et par la prise en compte du renouvellement urbain.

### ***Maîtriser l'urbanisation***

La nécessaire maîtrise du rythme de l'urbanisation est organisée sur deux niveaux hiérarchiques :

- ✓ Première étape : réalisation des projets en cours, notamment les lotissements qui sont à des stades d'avancement différents (étude, aménagement ou commercialisation). D'autre part, la municipalité privilégie la densification du territoire par le comblement des dents creuses. Cette offre comprend des terrains desservis en voirie et réseaux et constitue une offre de terrains à bâtir immédiatement mobilisable.
- ✓ Deuxième étape : La municipalité souhaite permettre l'aménagement de plusieurs secteurs, insérés dans l'enveloppe urbaine, qui pourraient accueillir plusieurs logements sous réserve de réaliser des travaux de viabilisation. Ils devront respecter des orientations d'aménagement et de programmation. Le projet de l'écoquartier AMI se déroulant sur une période de 12 à 15 ans, il est organisé un phasage de l'aménagement qui contribuera à échelonner la construction des logements dans le temps.

Ainsi, le phasage de l'urbanisation sera assuré.

Le territoire offrira, en prenant en compte les projets en cours et les potentialités au sein de l'enveloppe urbaine, un potentiel d'environ 350 logements neufs, correspondant à un apport d'environ 910 habitants supplémentaires, portant la population à environ 2 590 habitants en 2029.

## **ASSURER UN EQUILIBRE SOCIAL ET GENERATIONNEL DE L'HABITAT**

La commune de Marcilly-sur-Tille dispose d'une offre en logements diversifiée. Son parc de résidences principales est composé majoritairement d'habitat individuel mais aussi de 20 % de logements collectifs.

Le projet de l'écoquartier proposera une offre diversifiée des typologies de logements. Il comprendra des logements collectifs et intermédiaires, de l'habitat groupé ainsi que des logements individuels.

Un pourcentage de logements en habitat groupé sera prévu sur la zone des Craies et sur le parc du Moulin afin de poursuivre la diversification de l'offre en logements et pour répondre à une demande croissante de logements T3/T4.

Un pourcentage de logements locatifs sociaux sera également prévu sur la zone des Craies et sur le parc du Moulin locatifs sociaux afin de renforcer le parc locatif.

De plus, la municipalité maintiendra le Droit de Prémption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser. Cet outil peut lui permettre, si une opportunité se présente, de se porter acquéreur de certains bâtiments pour créer des logements adaptés à la demande.

## **CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE**

### **Conforter les activités existantes**

Les entreprises implantées sur le territoire du bourg génèrent des emplois qu'il est nécessaire de protéger. Ces entreprises doivent pouvoir étendre leur activité sur leur site actuel ou sur un autre emplacement de la commune.

Les nouvelles activités de services, commerciales et d'artisanat, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage des habitations, pourront s'implanter au sein des zones urbaines.

### **Assurer le développement du Parc d'activités du Seuil de Bourgogne Champs Blancs**

La municipalité dispose d'un parc d'activités récemment aménagé. Elle incitera les nouvelles activités ainsi que les entreprises existantes qui souhaiteraient se développer et qui n'auraient pas de possibilité d'extension sur leur site actuel à s'installer sur le parc d'activités du Seuil de Bourgogne Champs Blancs. Son extension est programmée à l'est de la zone.

En termes d'équipement commercial, la municipalité souhaite développer son offre commerciale rue des Messageries, en complémentarité de l'offre commerciale présente en centre-bourg.

### **Protéger l'espace agricole et rural par un développement mesuré de l'urbanisation**

Le territoire présente encore une image rurale avec la plaine Sud de la Venarde. L'agriculture couvre environ les 2/3 de la surface communale, composée majoritairement de terres labourables.

Seules deux exploitations professionnelles ont leur siège sur la commune, un éleveur de vaches allaitantes et un céréalier, qui développera peut-être dans l'avenir un élevage de vaches allaitantes. Elles sont toutes deux pérennes.

Pour permettre la pérennisation de ces activités, leur développement et l'installation de nouveaux exploitants, la commune décide de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

## **ORGANISER LE CADRE DE VIE**

### ***Valoriser la vallée de l'Ignon, véritable élément d'identification de Marcilly***

La vallée de l'Ignon, par sa ripisylve et les nombreux bras parallèles au cours principal confère une grande partie de l'identité de Marcilly. La vallée de l'Ignon peut faire l'objet d'une valorisation sous forme de « promenade urbaine ». Celle-ci permettrait de valoriser les différentes utilisations de la rivière : aspect naturel et écologique dans sa partie plutôt sauvage, aspect social et patrimonial au niveau du lavoir, aspect technique au niveau de l'écluse et du moulin, aspect paysager sur tout son parcours y compris depuis Le Mont d'où on bénéficie de vues intéressantes sur la vallée de l'Ignon.

### ***Soigner la perception du village***

Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions, la commune intégrera à son projet des mesures permettant de participer à leur intégration dans les lieux avoisinants.

### ***Renforcer les équipements publics***

La municipalité souhaite renforcer le pôle scolaire, en construisant, à proximité des équipements actuels, deux nouveaux bâtiments pour l'école maternelle et le restaurant scolaire/périscolaire. De plus, la municipalité souhaite aménager un nouveau pôle d'espaces publics qui accueillera une aire de loisirs, un verger conservatoire à usage pédagogique, un parking à destination des parents de l'école et des usagers de l'aire ainsi qu'un système pour la gestion des eaux pluviales du quartier, à proximité du pôle scolaire.

### ***Assurer une continuité des liaisons douces***

Le territoire communal bénéficie d'un maillage de cheminements piétons qui peut être complété pour assurer des connexions supplémentaires.

La municipalité souhaite favoriser les déplacements doux sur son territoire, notamment au sein de l'écoquartier où seront aménagées une coulée verte structurante ainsi que des liaisons douces entre ce site et les quartiers riverains, notamment vers la gare et vers le centre-ville

D'autre part, elle encouragera la création de cheminements doux dans les futures zones de développement de l'urbanisation en liaison avec les quartiers environnants et les différents équipements publics.

### ***Renforcer l'offre de stationnement des véhicules***

L'offre de stationnement est insuffisante aux abords de la gare. Afin de la renforcer, la municipalité souhaite aménager un parking sur un secteur le long de l'avenue de la gare.

De plus, elle souhaite également renforcer l'offre de stationnement à proximité des écoles.

Elle projette également d'aménager une aire de stationnement Chemin de Fontenelles à proximité de l'écoquartier.

### ***Développer les communications numériques***

La municipalité souhaite une amélioration de la couverture en haut débit. Elle souhaite accéder au réseau très haut débit, notamment pour permettre le maintien et l'accueil d'entreprises. Ainsi, elle encourage la mise en place du réseau de très haut débit optique, réalisée dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT).

## **PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL**

### ***Protéger le patrimoine naturel***

L'ensemble des zones présentant des enjeux environnementaux importants (Mont de Marcilly et vallée inondable de l'IGNON, classés en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) de type 1, étangs, boisements existants...) est classé en zone naturelle stricte afin d'assurer leur protection et préserver leur biodiversité.

### ***Préserver la ressource en eau***

Il s'agira de protéger le captage du Puits de Marcilly par une réglementation spécifique afin de préserver la ressource en eau.

### ***Préserver les corridors écologiques***

Le Grenelle de l'Environnement affiche le projet de mettre en place une continuité écologique sur l'ensemble du territoire national. Cette continuité permettra la libre circulation des espèces et le maintien de la faune et de la flore. La municipalité souhaite permettre ce processus. Aussi, elle décide de regrouper les enjeux naturels présents sur le territoire dans des zones naturelles ou agricoles ((vallée inondable, zones humides, boisements, terres agricoles...) de façon à assurer une continuité et à préserver les corridors écologiques.

### ***Favoriser la prévention et la gestion des risques***

Afin de limiter le risque inondation, dans les zones soumises au risque d'inondation recensé dans l'atlas des zones inondables de la Tille et par la carte des crues 1955-1965 pour le ruisseau de la Venarde, la réglementation veillera à instituer des mesures permettant la protection des biens et des personnes et de ne pas aggraver le phénomène.

Le risque de remontée de la nappe phréatique sera pris en compte par une réglementation appropriée.

Le risque de glissement de terrain défini par l'atlas « mouvement de terrain » établi par le CEREMA sera pris en compte dans le PLU par des recommandations.

D'autre part, le risque de retrait-gonflement des argiles et le risque sismicité de niveau 1 (très faible) seront portés à la connaissance des pétitionnaires.

## **S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DURABLE**

Face à la raréfaction des énergies fossiles, aux évolutions du changement climatique, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche durable et bâtir un projet communal permettant de modérer la consommation foncière, lutter contre les changements climatiques, réduire la consommation d'énergies fossiles et réduire les déplacements.

### ***Modérer la consommation foncière et densifier son territoire***

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace et de limiter l'étalement urbain, la municipalité souhaite densifier son territoire et limiter l'étalement urbain.

**En termes de logements**, le développement futur de Marcilly se réalisera exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine.

En termes d'habitat, le projet de PLU consommera 16,9 Ha, soit plus que la consommation passée observée entre 2002 et 2016 (9,7Ha). Cependant, il correspond juridiquement au scénario minimum que la commune doit prendre en compte, puisqu'il s'appuie sur l'enveloppe urbaine. De plus, il est fort probable que les disponibilités situées dans l'enveloppe urbaine permettent de satisfaire les besoins en foncier de la commune à un horizon beaucoup plus lointain et de ce fait, que la consommation foncière annuelle réelle soit dans l'avenir beaucoup plus faible.

**En termes d'équipements publics**, la commune a décidé de renforcer le pôle scolaire. La construction de deux bâtiments scolaires mobilisera une parcelle de 0,6 Ha actuellement cultivée par le propriétaire-exploitant. L'aire de loisirs et le boisement pédagogique seraient aménagés sur une parcelle agricole de 1,5 Ha cultivée par un exploitant d'Avelanges.

**En termes d'activités**, l'extension du parc d'activités du Seuil de Bourgogne Champs Blancs, déjà inscrite au PLU, présente un potentiel de 2 Ha. Les terrains, de propriété communale, sont entretenus par la commune.

### ***Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergies des bâtiments.***

La commune souhaite encourager l'adaptation des bâtiments existants vers des économies d'énergie en favorisant la mise en œuvre de procédés visant à améliorer l'isolation des constructions et à diversifier les modes d'alimentation énergétique.

### ***Promouvoir des aménagements et des constructions à faible impact environnemental***

La commune décide de favoriser la mise en œuvre de nouveaux modes d'aménagement ou de constructions plus soucieux de préserver l'environnement qui permettent une réduction des rejets d'eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation des parcelles et en favorisant leur réutilisation éventuelle (arrosage, sanitaires...) ainsi que la construction de bâtiments selon des objectifs de développement durable.

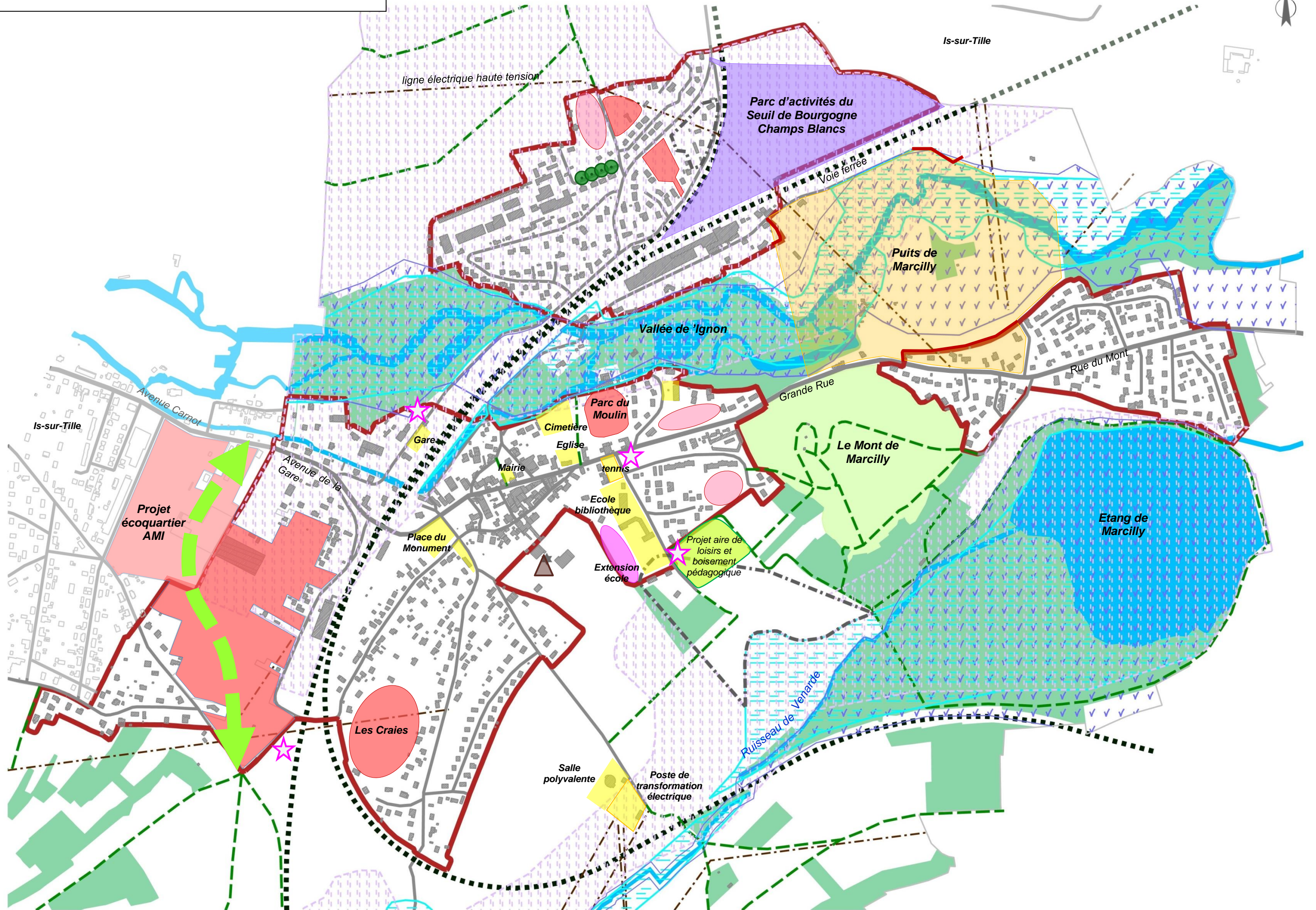
### ***Favoriser le développement de pratiques de mobilité durables***

Les déplacements à pieds et à vélos contribuent à la qualité de l'air puisqu'ils ne génèrent aucune pollution. L'aménagement du centre-bourg doit donc faciliter leur usage pour des trajets de proximité, dans des conditions d'agrément et de sécurité.

Elle renforcera son réseau de cheminements au sein de l'écoquartier et encouragera la création de liaisons douces au sein des futures opérations d'ensemble.

# PADD de Marcilly-sur-Tille - Bourg

N



## VOLET HABITAT



Circonscrire l'urbanisation du village  
Densifier par le comblement des dents creuses



Renforcer et densifier l'urbanisation sous forme d'opération organisée

## VOLET ECONOMIQUE



Protéger et permettre le développement de l'activité agricole, respecter les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles



Parc d'activités du Seuil de Bourgogne Champs Blancs

## VOLET PAYSAGE



Arbres à préserver

## VOLET EQUIPEMENTS PUBLICS



Equipements publics existants



Chemins existants



Projet d'extension de l'école



Projet d'aménagement d'un pôle d'espaces publics



Projet de coulée verte



Renforcer l'offre en stationnement

## VOLET ENVIRONNEMENT



Préserver les boisements



Préserver le Mont de Marcilly



Préserver les zones humides



Protéger la ressource en eau potable

## PRISE EN COMPTE DES RISQUES

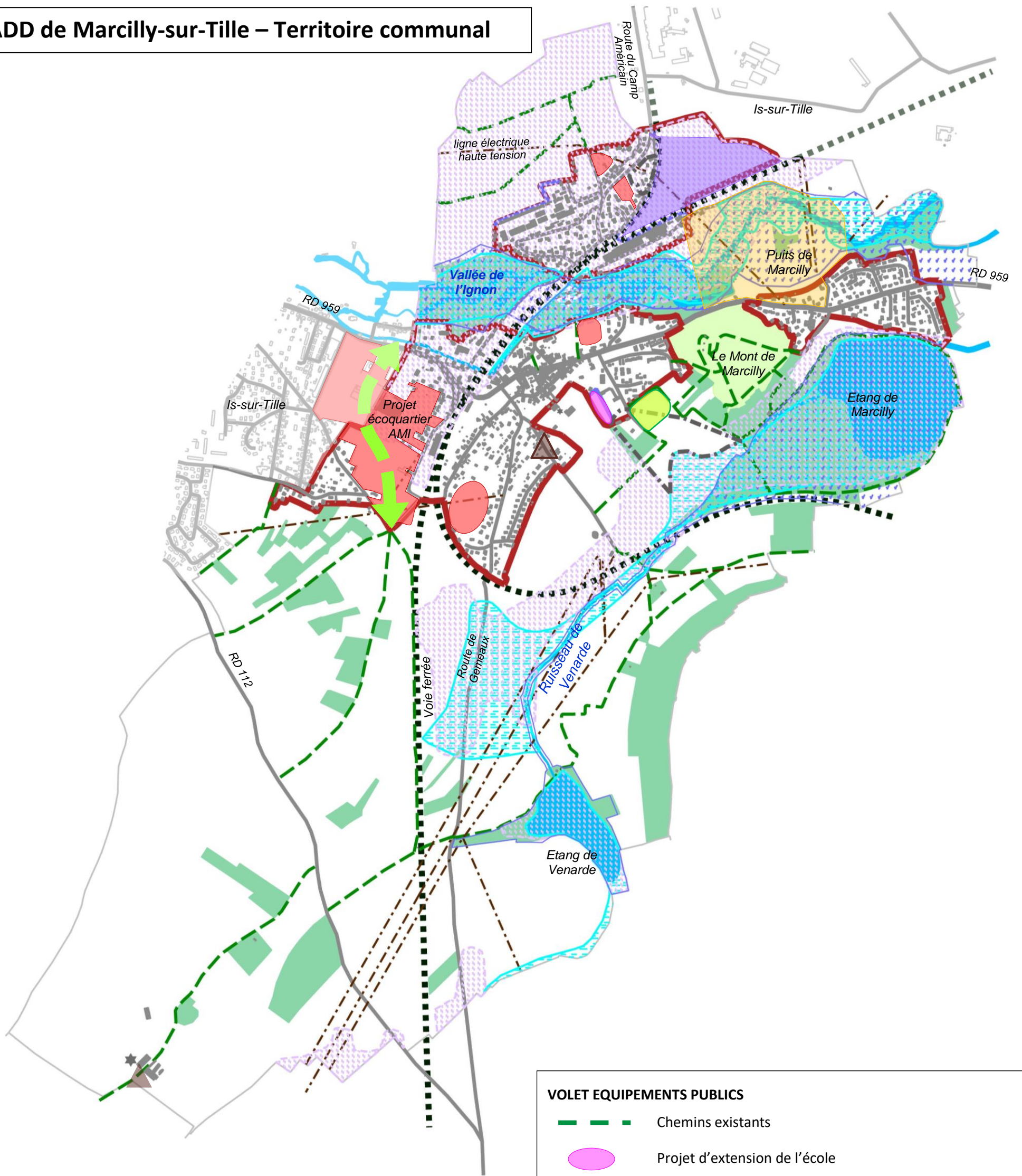


Zones soumises à l'aléa inondation définies par l'atlas des zones inondables de la Tille et par la carte des crues de 1955-1965, dans lesquelles des prescriptions réglementaires seront définies.






Zones soumises au risque de remontée de la nappe phréatique dans lesquelles des prescriptions réglementaires seront définies.



# PADD de Marcilly-sur-Tille – Territoire communal







## VOLET HABITAT

-  Circonscrire l'urbanisation
-  Densifier par le comblement des dents creuses
-  Renforcer et densifier l'urbanisation sous forme d'opération organisée





## VOLET ECONOMIQUE

-  Protéger et permettre le développement de l'activité agricole, respecter les périmètres de protection autour des bâtiments agricoles
-  Parc d'activités du Seuil de Bourgogne Champs Blancs



## VOLET EQUIPEMENTS PUBLICS

-  Chemins existants
-  Projet d'extension de l'école
-  Projet d'aménagement d'un pôle d'espaces publics
-  Projet de coulée verte

## VOLET ENVIRONNEMENT

-  Préserver les boisements
-  Préserver le Mont de Marcilly
-  Préserver les zones humides
-  Protéger la ressource en eau potable

## PRISE EN COMPTE DES RISQUES

-  Zones soumises à l'aléa inondation définies par l'atlas des zones inondables de la Tille et par la carte des crues de 1955-1965, dans lesquelles des prescriptions réglementaires seront définies.
-  Zones soumises au risque de remontée de la nappe phréatique dans lesquelles des prescriptions réglementaires seront définies.