

Département de la Côte d'Or

## Commune de Marcilly-sur-Tille

# PLAN LOCAL D'URBANISME Révision – Approbation

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

Déposé le : 25 AVR. 2018



## 3 – Orientations d'aménagement et de programmation

<p>Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour,</p> <p>Le 18 AVRIL 2018</p> <p>Le Maire</p> <p>D. LAVÈVRE</p>  	<p>Approuvé le 18-04-2018</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
<p>Dossier établi par le Cabinet Patrick BRANLY Géomètre-Expert Urbaniste</p>	



## SOMMAIRE

<b>1. Généralités</b> .....	2
<b>2. Les orientations d'aménagement et de programmation</b> .....	3
<b>3. Les secteurs à urbaniser et leurs orientations d'aménagement et de programmation</b> .....	3
3.1. Secteur 1AUa : Aménagement de l'écoquartier .....	3
3.2. Secteur 1AUb : Zone d'aménagement des Craies.....	6
3.3. Secteur 1AUc : Zone d'aménagement Rue du Moulin .....	8
3.4. Secteur 1AUd : Zone d'aménagement Rue du Lac.....	10
3.5. Secteur 1AUe : Zone d'aménagement Chemin de Corberon .....	11

## 1. Généralités

L'article L 151-6 du code de l'urbanisme stipule que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]* »

L'article L 151-7 du C.U. précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les orientations d'aménagement exposent donc la manière dont la collectivité souhaite **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** des quartiers ou des secteurs de la commune.

Les orientations d'aménagement se superposent avec les règles édictées dans le règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. **Elles sont opposables** aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement **dans une relation de compatibilité.**

## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Marcilly-sur-Tille décide d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone du bourg sous certaines conditions.

En effet, la greffe d'un nouveau quartier ne prendra dans le contexte urbain existant que si les équipements publics nouveaux sont conçus de façon à permettre :

- Une desserte routière se raccordant sur les voiries existantes si nécessaire,
- Des liaisons douces desservant le nouveau quartier et se raccordant sur le réseau existant, permettant une circulation traversante du nouveau quartier,
- Des espaces publics et des espaces verts de qualité intégrés et adaptés.
- De nouveaux bâtiments dans la continuité de ceux existants.

Sur la commune, plusieurs secteurs de développement futur font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui précisent leurs conditions d'urbanisation.

Elle décide donc d'imposer pour le développement de la zone du bourg :

- les principes de liaisons routières,
- les principes de liaison douce,
- les espaces publics et leur nature,
- des mesures d'intégration paysagère

Tout projet présenté sur une zone 1AU devra prendre en compte ces orientations d'aménagement et de programmation.

## 3. Les secteurs à urbaniser et leurs orientations d'aménagement et de programmation

### 3.1. Secteur 1AUa : Aménagement de l'écoquartier

#### Présentation du secteur

Marcilly-sur-Tille élabore avec la commune d'Is-sur-Tille la reconversion du site industriel AMI-LINPAC en un écoquartier.

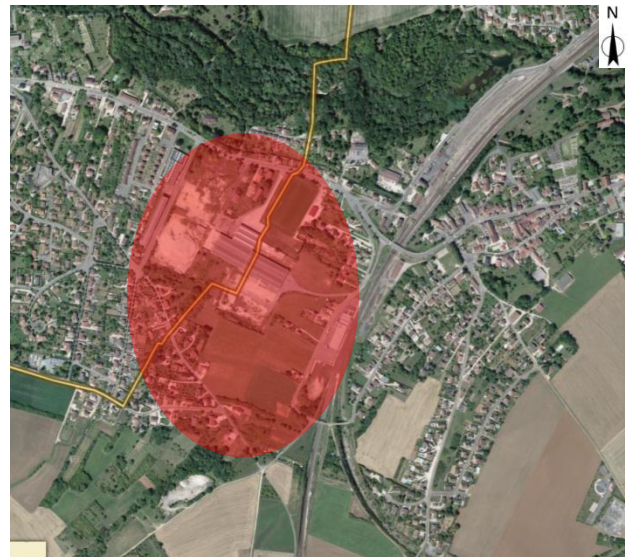
Le principal enjeu du projet consiste à développer un nouveau quartier à dominante résidentielle de grande qualité paysagère et environnementale, cohérent, actif et convivial, constituant un trait d'union entre les deux communes, tout en tenant compte et en préservant les intérêts et particularités rurales de chacune des collectivités.

Les objectifs poursuivis par l'aménagement de l'écoquartier AMI consistent à :





- requalifier une friche et résorber des vides existants,
- créer un nouvel espace urbanisé s'intégrant harmonieusement dans l'environnement et assurant une continuité urbaine au sein et entre les communes,
- produire des terrains viabilisés destinés à répondre aux besoins de chacune des deux communes.

Il porte sur environ 16 ha : 6 ha à Is-sur-Tille et 10 ha à Marcilly-sur-Tille.

Sa desserte sera assurée par l'avenue Carnot, la rue des Messageries, la rue du Chemin Noir et la rue de l'Etang de Venarde.





- Légende :
-  Zone soumise aux orientations
  -  Liaison routière principale
  -  Liaison routière secondaire
  -  Coulée verte

## **Les orientations**

### ***Trame viaire, modes doux et stationnement :***

Le secteur 1AUa s'aménagera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sa desserte sera assurée par un axe structurant 'primaire' à l'échelle du quartier, qui reliera la partie est du quartier sur le territoire de Marcilly-sur-Tille à la partie ouest sur le territoire d'Is-sur-Tille, permettant un meilleur liaisonnement entre les deux communes. Il desservira le futur équipement public, prévu au cœur de l'opération.

Un axe secondaire en boucle, greffé sur la rue des Messageries au niveau du pont sur la voie ferrée, sera aménagé.

Les modes doux devront être favorisés, notamment en direction de la gare, et le transit des véhicules au travers de d'écoquartier devra être limité.

### ***Composition urbaine :***

L'aménagement devra tirer parti de la topographie particulière du site (bâtiments intégrés dans la pente, parking semi enterrés...)

L'opération pourra comprendre un équipement public structurant, rayonnant à l'échelle de l'agglomération et participant à l'attractivité de l'écoquartier AMI. Il pourrait occuper l'emprise du bâtiment K2 après reconversion. L'aménagement autour de cet équipement public devra être conçu en fonction d'une possibilité d'urbanisation du stade du réveil à moyen terme.

L'opération, considérée dans son ensemble, devra présenter une densité moyenne brute de 25 logements/hectare, hors emprises des équipements publics ou des activités économiques existantes.

Il devra comprendre un minimum de :

- 30 % de logements groupés, intermédiaires et/ou collectifs,
- 15 % de logements de taille T1 / T2 ou T3,
- 10 % de logements sociaux.

### ***Trame paysagère :***

Une trame paysagère nord sud devra être aménagée (plantations arborescentes et arbustives, chemins piétons, espaces de rétention des EP...). Elle se prolongera côté Is sur Tille.

Des espaces publics de qualité devront être conçus avec une dimension paysagère importante (plantations, coulées vertes...).

Des jardins pourront être aménagés à la pointe sud de l'opération (jardins partagés, familiaux...).

## 3.2. Secteur 1Aub : Zone d'aménagement des Craies

### Présentation du secteur

Ce secteur, d'une superficie de 2,5 Ha, se situe au sein de l'enveloppe urbaine, au sud-ouest du centre-bourg, entre la rue du Cerceau et la rue Jean Martin. Du point de vue de la topographie, il se situe au point haut d'une petite butte.

Il est composé majoritairement de parcelles cultivées et de quelques parcelles en friche.

Il dispose de trois accès : deux depuis la rue Jean Martin (réserves en attente, inscrites en emplacements réservés) et un depuis la rue du Cerceau (chemin à aménager). La municipalité aménagera ces différents accès lors de l'aménagement du secteur.



### Les orientations

La zone s'aménagera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La voirie principale desservira le secteur 1Aub depuis la rue Jean-Martin jusqu'à la rue du Cerceau au sud-ouest, assurant ainsi un bouclage entre les deux rues. Un troisième accès sera créé depuis la rue Jean-Martin.

L'aménagement du secteur devra s'organiser autour d'un large espace public structurant, aménagé en parallèle de la voie principale, appropriable par les habitants du quartier, avec une dimension paysagère importante (noues paysagères, plantations, coulées vertes...).

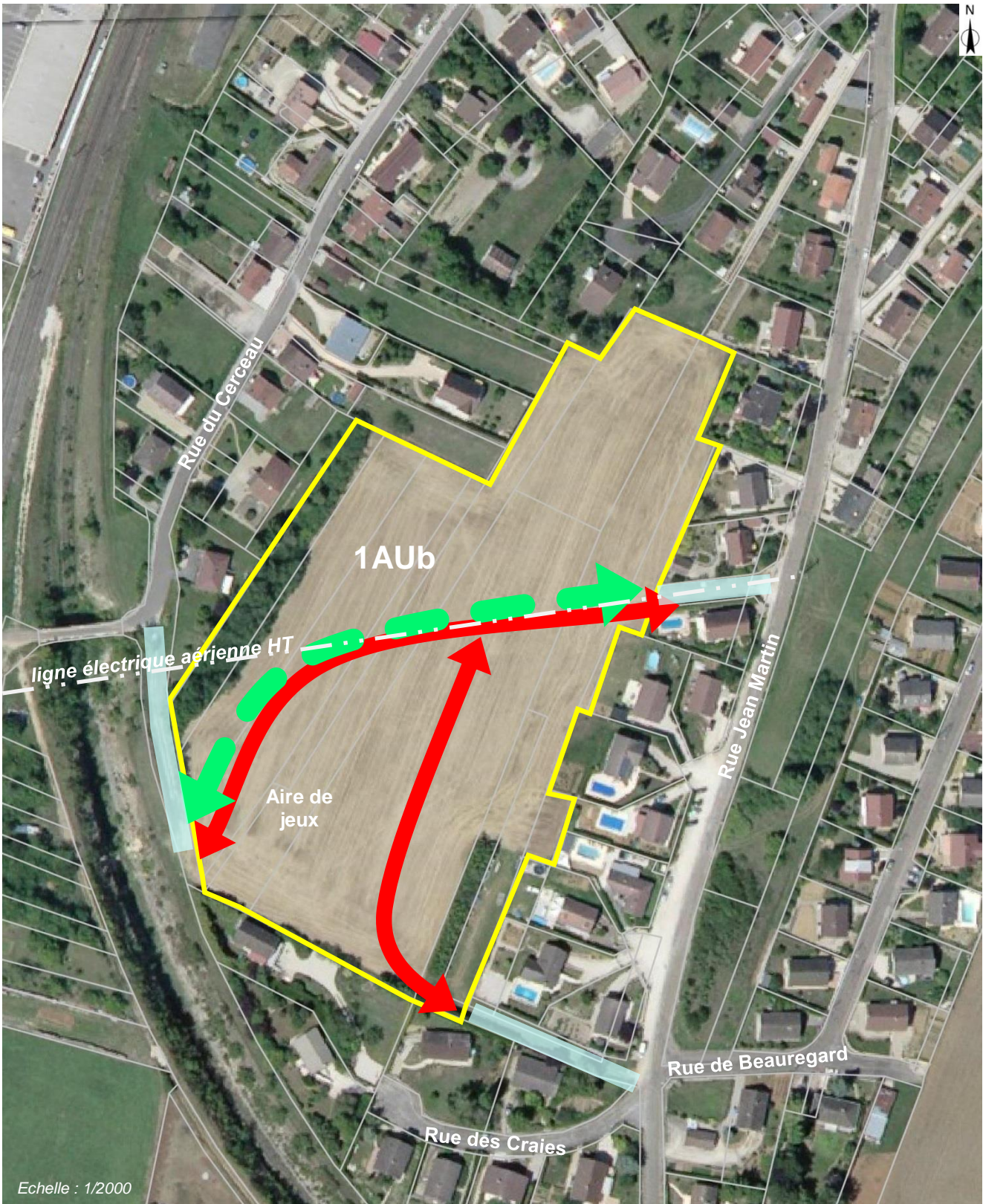
Des liaisons douces seront aménagées en parallèle des voies structurantes.

L'opération devra présenter une densité moyenne brute de 25 logements/hectare.




Le secteur 1Aub devra comprendre un minimum de :

- 20 % de logements groupés,
- 10 % de logements de taille T1, T2 et/ou T3,
- 10 % de logements locatifs sociaux ou libres.


Le projet doit prévoir un tissu résidentiel de faible hauteur à l'interface avec les zones résidentielles existantes.



**Légende :**

-  Zone soumise aux orientations
-  Liaison routière (axe primaire) et piétonne
-  Large espace public végétalisé

**Aménagé par la commune :**

-  Voie d'accès à l'opération

### 3.3. Secteur 1AUc : Zone d'aménagement Rue du Moulin

#### Présentation du secteur

Ce secteur, d'une superficie de 1,1 Ha, constitue le parc du Moulin de Marcilly. Il se situe en face du moulin, au sud de la rue du Moulin.

Il comprend plusieurs éléments intéressants à conserver : les murs en pierre qui ceinturent le terrain, le portail d'accès depuis la rue du Moulin en fer forgé et ses piliers en pierre.

Il présente une dénivelée d'environ 10 m depuis le haut du terrain (côté rue du Mont) jusqu'à la vallée de l'Ignon (rue du Moulin).



## Les orientations

La zone s'aménagera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle se desservira depuis l'accès existant rue du Moulin.

Les murs de clôture en pierres entourant la propriété, le portail d'accès en fer forgé et ses piliers en pierre devront être conservés.

Un espace public de qualité devra être aménagé avec une dimension paysagère importante. Certains arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

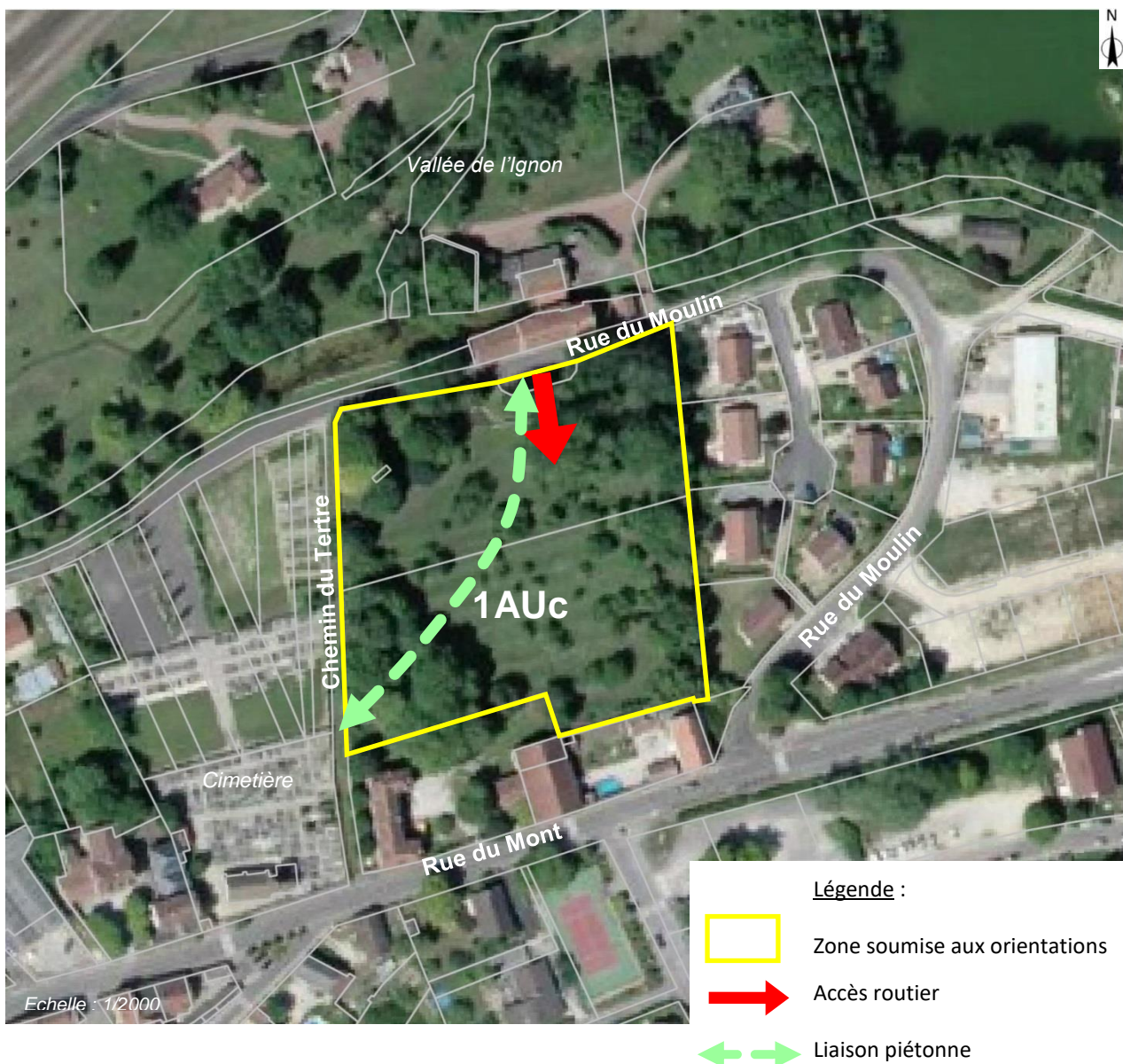
Une liaison piétonne devra être aménagée entre la rue du Moulin et le chemin du Tertre.

L'opération devra présenter une densité moyenne brute de 25 logements/hectare.

Elle comprendra un minimum de :

- 20 % de logements groupés,
- 10 % de logements de taille T1, T2 et/ou T3,
- 10 % de logements locatifs sociaux ou libres.

Le projet doit prendre en compte une densité de logements moins importante à l'interface avec les zones résidentielles existantes.



### 3.4. Secteur 1AUd : Zone d'aménagement

#### Rue du Lac

#### Présentation du secteur

Ce secteur, d'une superficie de 0,5 Ha, se situe au sein de l'enveloppe urbaine, au nord de la voie ferrée, au nord-est du centre-bourg.

Il s'agit d'un terrain en friche.

Il dispose d'un accès depuis la rue du Lac et d'une façade sur la rue Eugène Pacotte.

#### Les orientations

Ce secteur s'aménagera en une seule fois.

L'opération devra présenter un minimum de 7 logements.

Elle se desservira obligatoirement depuis la rue du Lac. Tout accès routier depuis la rue Eugène Pacotte est interdit.

L'aménagement du secteur devra s'organiser autour d'un espace public structurant de qualité, appropriable par les habitants du quartier, aménagé. Une liaison piétonne devra être aménagée avec une dimension paysagère importante entre la rue du Lac et la rue Eugène Pacotte.



### 3.5. Secteur 1AUe : Zone d'aménagement Chemin de Corberon

#### Présentation du secteur

Ce secteur, d'une superficie de 0,6 Ha, se situe au sein de l'enveloppe urbaine, au nord de la voie ferrée, au nord-est du centre-bourg.

Il s'agit en partie d'un jardin et d'un terrain en friche.

Il dispose d'une façade sur le chemin de Corberon et d'un accès potentiel vers le chemin du Puits perdu.

#### Les orientations




Ce secteur s'aménagera en une seule fois.

L'opération devra présenter un minimum de 8 logements.


Une voirie traversante, bordée d'arbres de haute tige et d'une liaison piétonne, sera aménagée entre le chemin de Corberon et le chemin du Puits perdu.



#### Légende :

-  Zone soumise aux orientations
-  Accès routier
-  Liaison piétonne

#### Aménagé par la commune :

-  Voie d'accès à l'opération
- Le chemin du Puits Perdu doit être rétrocedé à la commune.