

Département de Côte d'or

Commune de
TIL-CHATEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Pièce n° 3

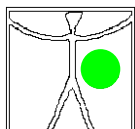
Arrêté par délibération du Conseil Municipal le :
09.07.2018

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :
05.09.2019

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISES A
JOUR

Mises en compatibilité avec la
déclaration de projet relative à
l'extension de la ZAE par
délibération du Conseil Municipal
du 09 mars 2023

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4, passage Jules Didier - 70 000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
email : initiativead@orange.fr

25 000 BESANCON
Tél. : 03.81.83.53.29 - email : initiativead25@orange.fr

Sommaire

Avant-propos	3
Orientations d'aménagement de la zone 1AU, parcelle 388	4
Orientations d'aménagement de la zone 1AU nord en bordure de la RD 974	8
Orientations d'aménagement de la zone 1AU sud en bordure de la RD 974	11
Orientations d'aménagement de la zone 1AUC	14
Orientations d'aménagement de la zone 1AUE	17

Avant-propos

Conformément à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, les P.L.U. contiennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comportent : « *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 L151-7 du code de l'urbanisme donne des précisions quant au contenu de ses orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de :

« 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. »*

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements des zones à urbaniser (zones 1AU) du PLU de Til-Châtel. Il faut noter que la zone à urbaniser est ouverte à la construction car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

La portée juridique des OAP est prévue par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme: « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Notion de conformité et de compatibilité :

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution.

Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.

Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Orientations d'aménagement de la zone 1AU, parcelle 388

1. Localisation de la zone :

Cette parcelle est localisée à l'Ouest du village en bordure de la rue de la Peidrixière. Elle possède une superficie de 7840 m².



Cette zone correspond à une friche. Elle n'est pas concernée par des habitats de forte valeur écologique.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements (commerces, services divers).

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1** : respecter la densité prévue dans le PADD afin d'économiser le foncier. Cette densité de 15 logements/ha ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. **Principe à respecter 1** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la parcelle comportera 12 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des activités compatibles en termes de nuisances avec l'habitat sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 0,78 ha. Une activité économique s'implante sur 1 500 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 7 800 - 900 = 6 900 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 0,69 = 10,35$ tronqués à 10 logements.

- **Objectif 2** : assurer une desserte sécurisée de la zone.

. **Principe à respecter 2** : l'accès à la zone sera réalisé par les parcelles non construites à l'extrémité sud-ouest de la zone.

- **Objectif 3** : Préserver la possibilité d'une desserte ultérieure vers l'est.

. **Principe à respecter 3** : l'accès vers l'est devra être préservé.

- **Objectif 4** : respecter les principes d'implantation bioclimatique.

. **Principe à respecter 4** : la façade principale des constructions sera orientée en direction du sud afin de bénéficier d'un maximum d'ensoleillement. Les surfaces vitrées seront importantes si elles sont orientées vers le Sud et à l'inverse moins importantes si elles sont orientées vers le nord.

- **Objectif 5** : limiter les incidences paysagères des futures constructions.

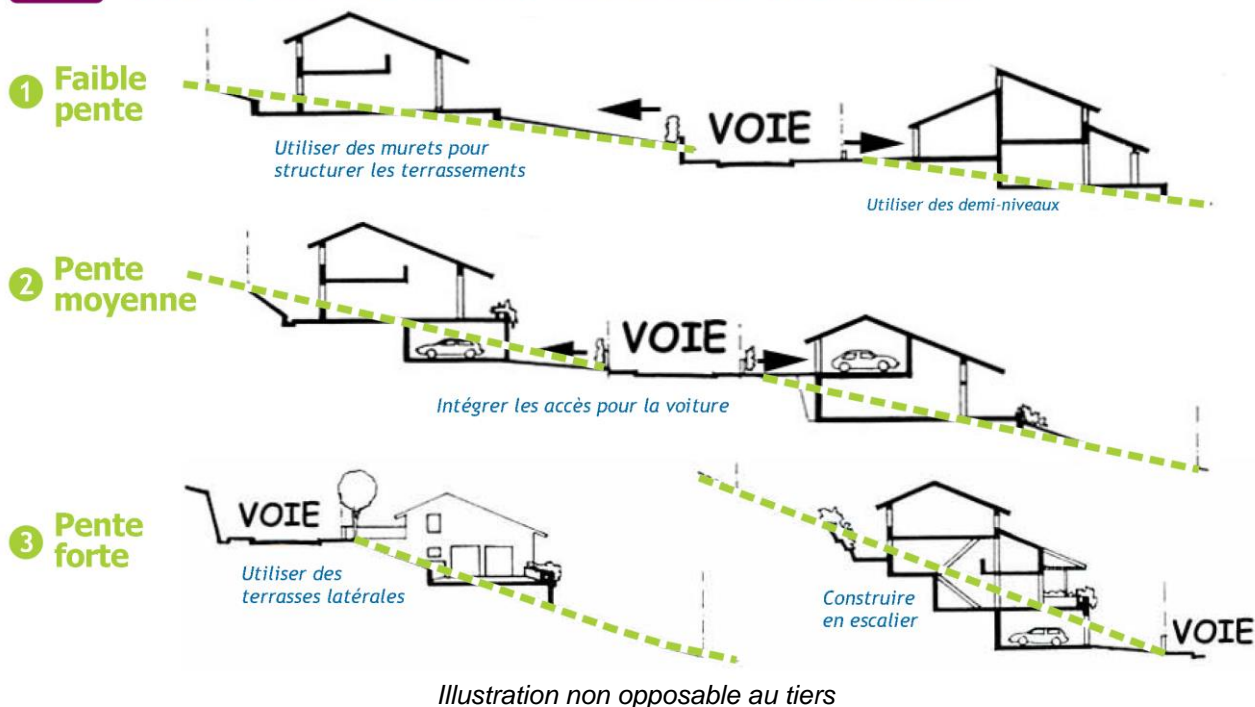
. **Principe à respecter 5** : les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

Les constructions implantées sur des pentes doit s'adapter à la pente en :

- adaptant les niveaux de la construction à la pente et en limitant les modifications de terrain (décaissement et murs de soutènements). Les remblais supérieurs à 60 cm sont interdits ;
- prenant en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain ;
- orientant le faitage de la construction principale parallèlement aux courbes de niveaux sauf si un parti architectural fort justifie une orientation différente.

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



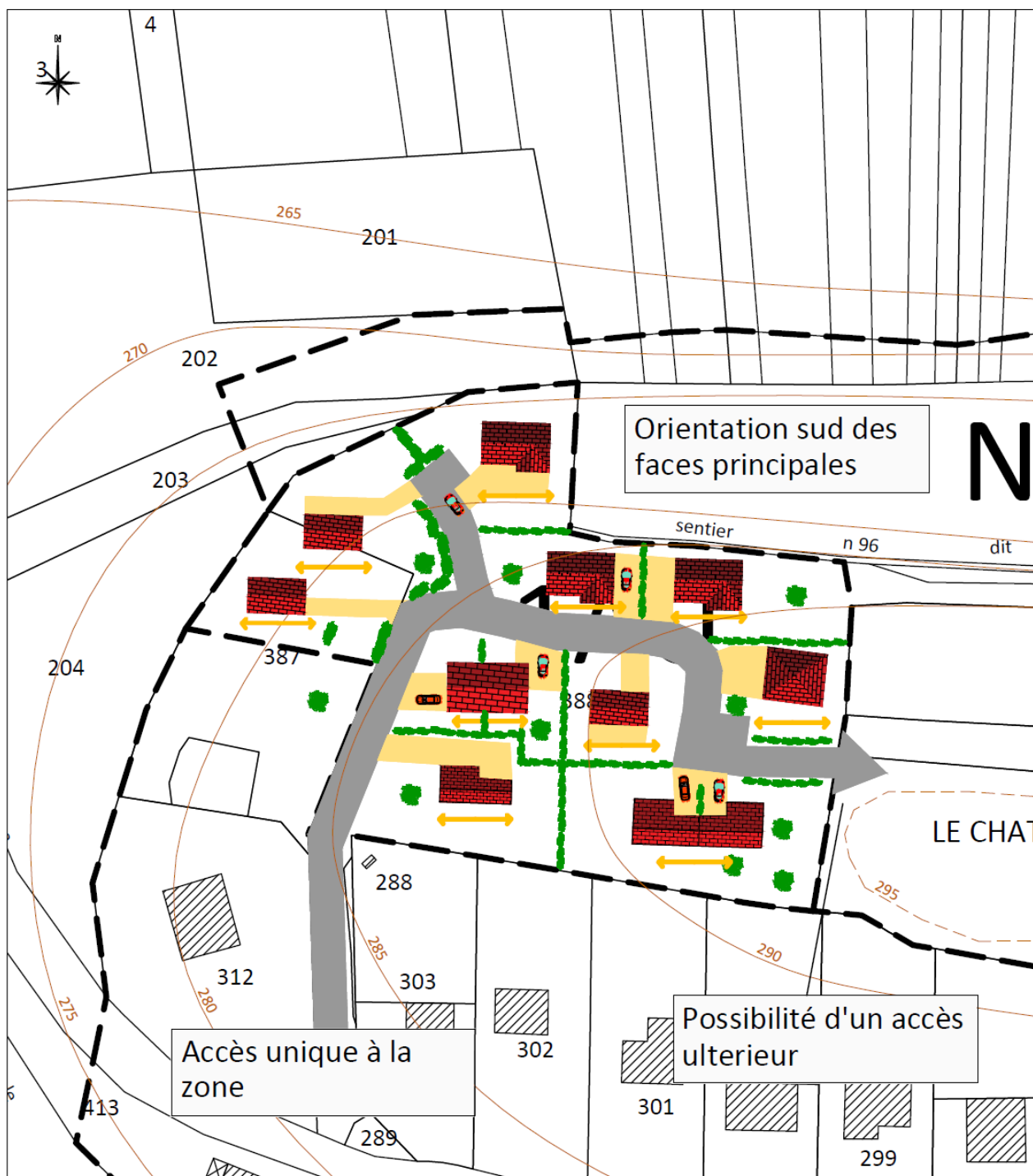
- **Objectif 6** : prendre en compte l'atlas départemental des mouvements de terrain de 2016.

. **Principe à respecter 5** : les constructions ne sont autorisées qu'après une étude géotechnique préalable qui définira le niveau de risque et les principes constructifs à mettre en œuvre afin de limiter/supprimer les conséquences d'un éventuel mouvement de terrain.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

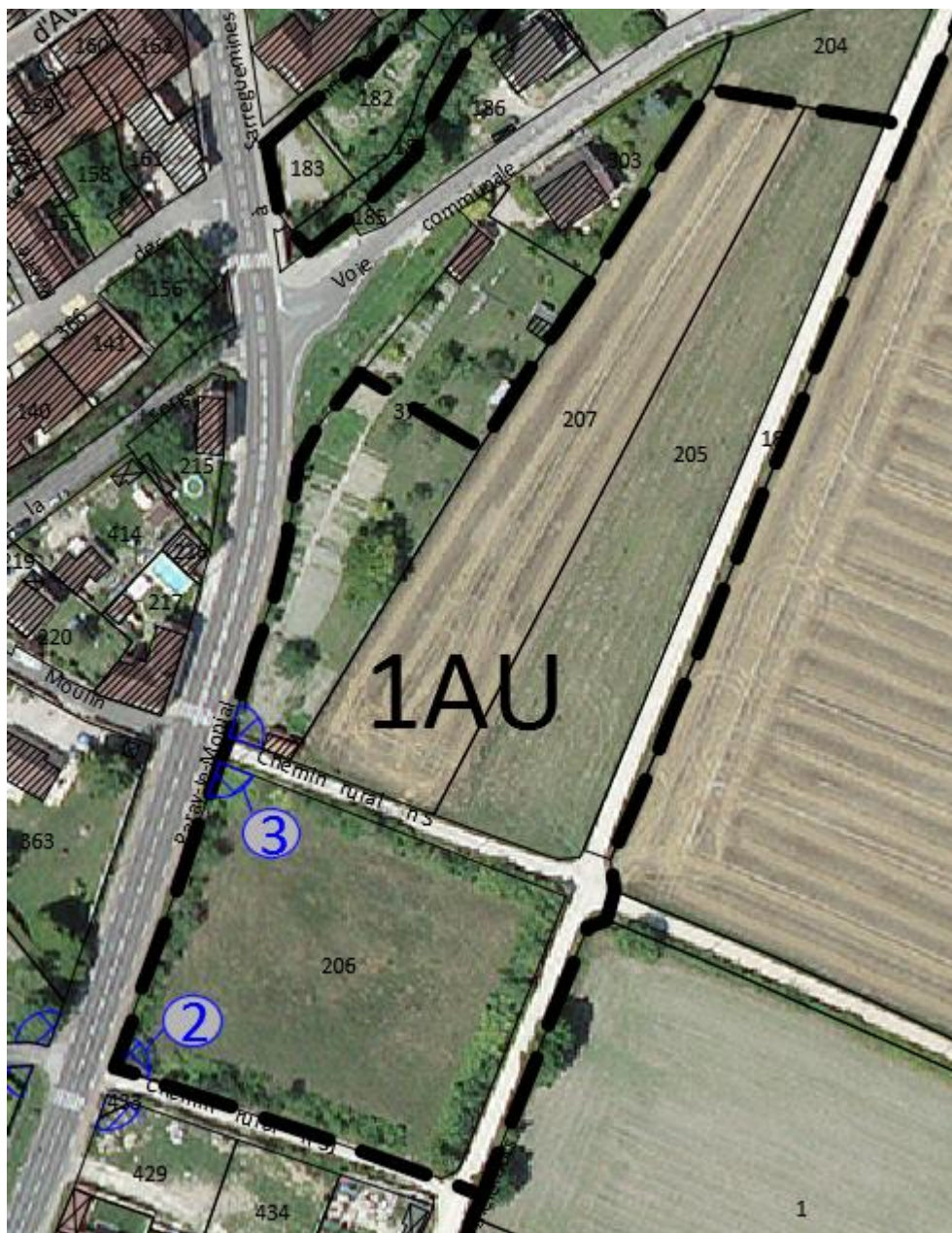
Parcelle 388



Orientations d'aménagement de la zone 1AU nord en bordure de la RD 974

1. Localisation de la zone :

Cette zone d'une superficie de 1,48 ha est localisée en bordure de la RD 974. Elle possède l'avantage d'être desservie par une voirie parallèle à la route départementale qui supportera l'ensemble des futurs réseaux. Cette zone est actuellement vouée à la grande culture et ne possède aucune sensibilité environnementale (absence de zone humide, de corridor écologique, d'habitat d'intérêt communautaire, de couverture végétale permanente du sol).



2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements (commerces, services divers).

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1** : respecter la densité prévue dans le PADD afin d'économiser le foncier. Cette densité de 15 logements/ha ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. **Principe à respecter 1** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la parcelle comportera 22 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des activités compatibles en termes de nuisances avec l'habitat sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 1,48 ha. Une activité économique compatible avec l'habitat s'implante sur 3000 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de $14\,800 - 3000 = 11\,800$ m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera $15 \times 1,18 = 17,7$ tronqués à 17 logements.

- **Objectif 2** : interdire tout accès routier à la RD 974.

. **Principe à respecter 2** : aucun accès routier n'est autorisé en direction de la RD 974. Par contre des accès piétons peuvent être autorisés afin de desservir le fond des parcelles et permettre un cheminement aisé en direction du vieux village.

- **Objectif 3** : assurer des cheminements doux en direction du sud.

. **Principe à respecter 3** : une contre allée piétonne plantée sera réalisée en bordure du chemin bordant la zone à l'est. Cette contre allée piétonne permettra de rejoindre le stade et la salle des fêtes.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

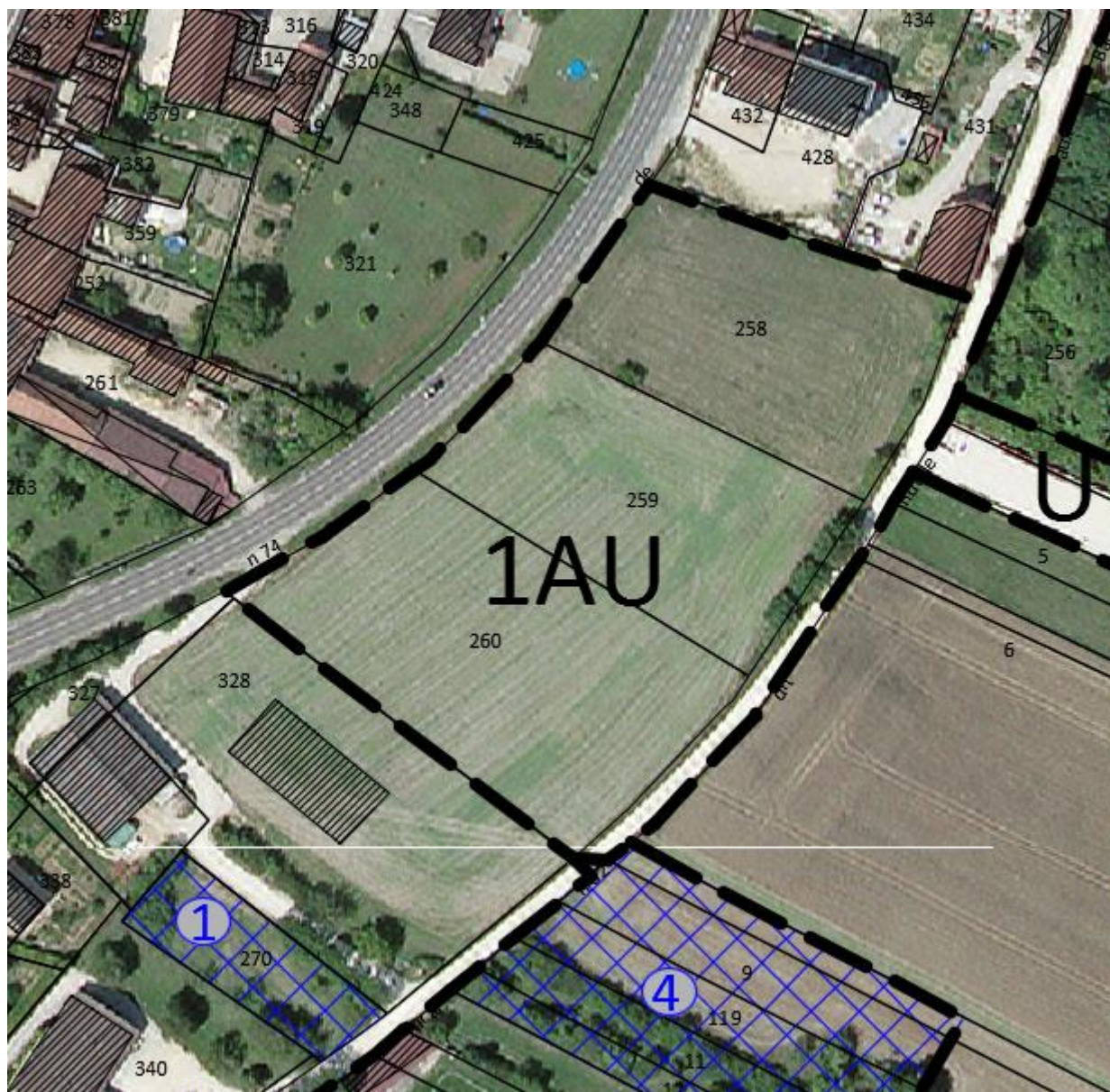
Zone 1AU Nord en bordure de la RD 974



Orientations d'aménagement de la zone 1AU sud en bordure de la RD 974

1. Localisation de la zone :

Cette zone d'une superficie de 1,1 ha est localisée en bordure de la RD 974 au sud de la zone précédente. Elle possède l'avantage d'être desservie par une voirie parallèle à la route départementale qui supportera l'ensemble des futurs réseaux. Cette zone est actuellement vouée à la grande culture et ne possède aucune sensibilité environnementale (absence de zone humide, de corridor écologique, d'habitat d'intérêt communautaire, de couverture végétale permanente du sol).



Cette zone correspond à une parcelle occupée par un verger et une prairie. Elle n'est pas humide et n'est pas utilisée par l'agriculture.

2. Vocation de la zone :

Cette zone a pour vocation d'accueillir des logements ainsi que des activités (commerces et services notamment) qui sont compatibles en termes de nuisances avec la proximité immédiate de logements.

Elle bénéficie de l'ensemble des équipements publics du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1** : respecter la densité prévue dans le PADD afin d'économiser le foncier. Cette densité de 15 logements/ha ne s'applique que pour les constructions à destination de logements.

. **Principe à respecter 1** : si toutes les constructions édifiées ont pour destination des logements, la parcelle comportera 16 logements minimum.

Note : La zone peut également accueillir des activités compatibles en termes de nuisances avec l'habitat sans densité minimale. La densité de 15 logements/ha ne sera alors calculée que pour les surfaces dédiées à l'habitat tronquée à l'unité.

Exemple : la zone possède une surface totale de 1,1 ha. Une activité économique compatible avec l'habitat s'implante sur 3000 m². La surface restante vouée à l'habitat est donc de 11 000 – 3000 = 8 000 m². Compte tenu de la densité imposée, cette surface restante comportera 15 X 0,8 = 12 logements.

- **Objectif 2** : interdire tout accès routier à la RD 974.

. **Principe à respecter 2** : aucun accès routier n'est autorisé en direction de la RD 974. Par contre des accès piétons peuvent être autorisés afin de desservir le fond des parcelles et permettre un cheminement aisé en direction du vieux village.

- **Objectif 3** : assurer des cheminements doux en direction du sud.

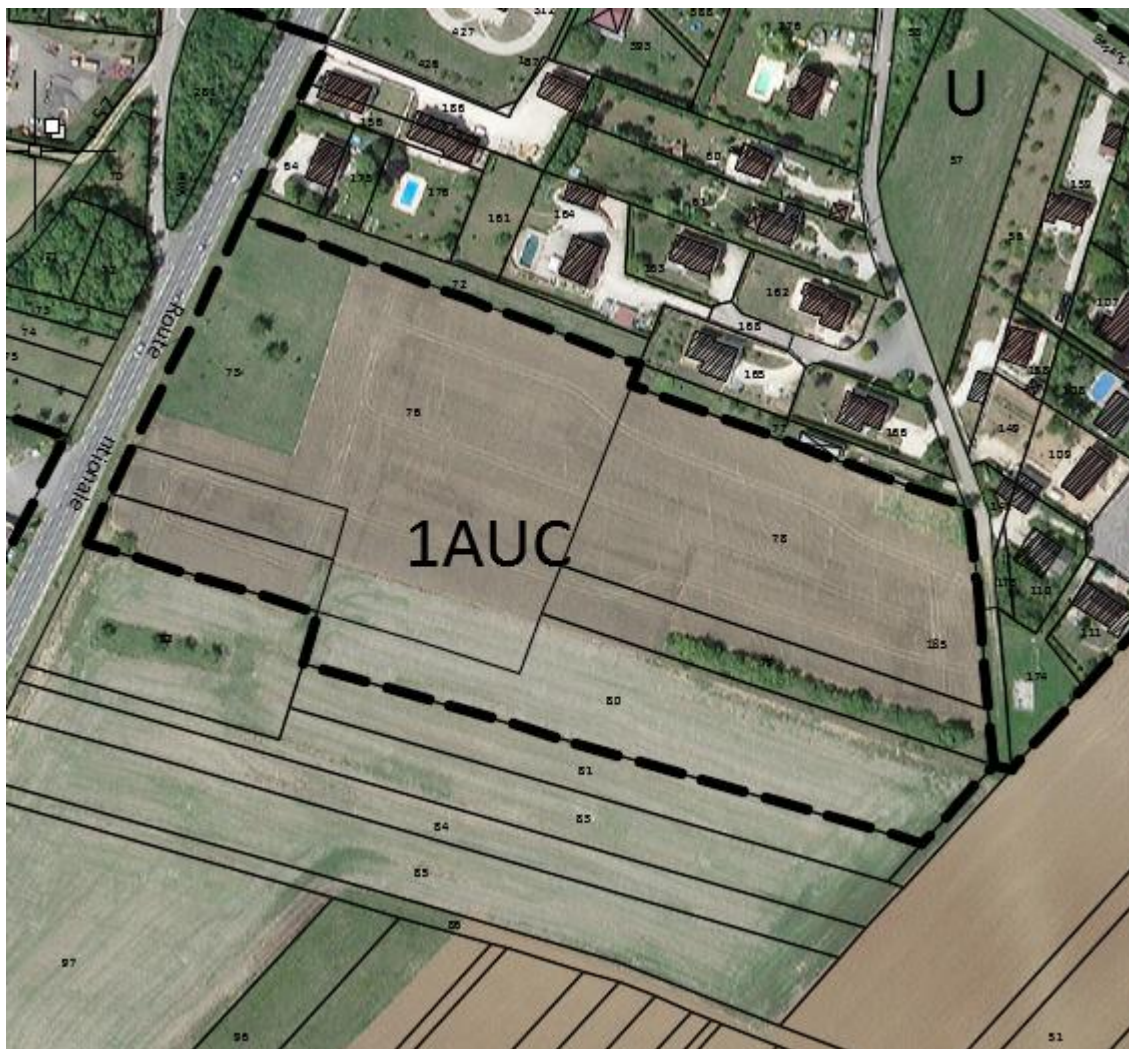
. **Principe à respecter 3** : une contre allée piétonne plantée sera réalisée en bordure du chemin bordant la zone à l'est. Cette contre allée piétonne permettra de rejoindre le stade et la salle des fêtes.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

Orientations d'aménagement de la zone 1AUC

1. Localisation de la zone :

Cette zone d'une superficie de 3,2 ha est située à l'entrée sud du village, en bordure de la RD 974.



Cette zone correspond à une parcelle occupée par des grandes cultures. Elle n'est pas humide et ne présente aucune sensibilité écologique. A noter que la zone est concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (amendement Dupont). Conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, une étude spécifique a été réalisée afin de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6. Cette étude est jointe en annexe du PLU et les présentes OAP tiennent compte des conclusions de cette étude.

2. Vocation de la zone :

Cette zone qui bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate est vouée aux activités commerciales et artisanales.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1** : sécuriser les accès à la zone depuis la RD 974.

. **Principe à respecter 1** : il n'est autorisé qu'un seul accès sur la RD 974. Cet accès qui comportera une voie d'entrée et une voie de sortie sera mutualisé pour l'ensemble des activités autorisées dans la zone. Il sera défini en étroite collaboration avec le service gestionnaire de la voirie (conseil départemental).

- **Objectif 2** : favoriser l'insertion paysagère de la zone.

. **Principe à respecter 2** :

- Les constructions s'implanteront à une distance de 15 m minimum de l'alignement de la RD 974. Cette bande de 15 m bénéficiera d'un traitement paysager de qualité.

- Les dépôts de matériaux divers et de marchandise seront masqués à la vue. Ils seront situés à l'arrière des bâtiments c'est-à-dire coté ouest des bâtiments.

- Une haie mixte dense composée d'essences arbustives et arborées sera implantée en limite sud de la parcelle 80.

- **Objectif 3** : promouvoir une architecture de qualité.

. **Principe à respecter 3** :

- Les bâtiments devront être de formes simples aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales (par exemple bardage à nervures horizontales, mur souligné par des brises soleils, auvent, lisses, bandeaux, acrotères,...).

- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale du paysage environnant. L'uniformisation des couleurs n'est pas imposée mais il est demandé de rester dans la gamme de teintes définie ci-après.

- Les couleurs devront être discrètes pour limiter l'impact des bâtiments dans l'environnement. Les teintes dominantes seront dans toute la gamme des gris. Les teintes claires sont interdites. Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

- Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par des acrotères réalisées dans le même matériau que la façade.

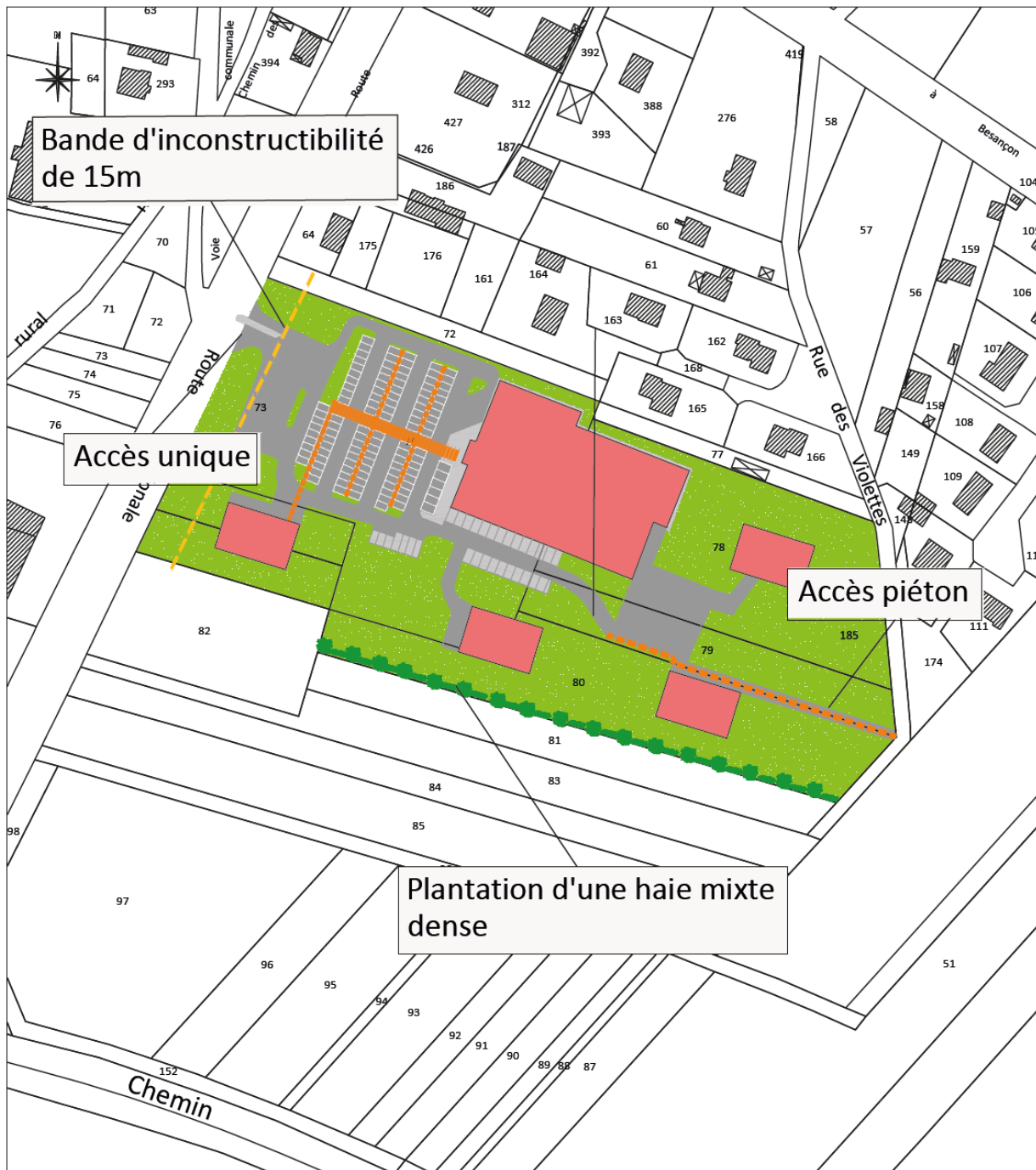
- **Objectif 4** : assurer une desserte piétonne avec le village.

. **Principe à respecter 4** : un accès piéton à la zone pavillonnaire par la rue des Violettes sera aménagé.

Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 1AUC



Orientations d'aménagement de la zone 1AUE

1. Localisation de la zone :

Cette zone est localisée au nord de la commune en bordure de la RD 974. D'une superficie de 30,48 ha, elle est actuellement occupée par une centrale solaire au sol et des parcelles agricoles de cultures. Cette zone n'est soumise à aucune sensibilité écologique particulière (absence de zone humide et de corridor écologique). À noter que la zone est concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (amendement Dupont). Conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, une étude spécifique a été réalisée afin de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 par rapport à la RD 974 et à l'A31. Cette étude est jointe en annexe du PLU et les présentes OAP tiennent compte des conclusions de cette étude.



2. Vocation de la zone :

Cette zone qui bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate est vouée aux activités commerciales et artisanales.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

3. Objectifs des OAP et principes d'aménagement à respecter :

- **Objectif 1** : sécuriser les accès à la zone depuis la RD 974.

. **Principe à respecter 1** : il n'est autorisé qu'un seul accès sur la RD 974. Cet accès qui comportera une voie d'entrée et une voie de sortie sera mutualisé pour l'ensemble des activités autorisées dans la zone. Cet accès sera localisé presque face à la desserte de l'échangeur autoroutier, au droit du chemin agricole desservant les parcelles. Cette porte d'entrée sera marquée par un aménagement paysager où viendra s'inscrire un point information avec possibilité de stationnement et plan de situation des entreprises.

La faisabilité du nécessaire réaménagement de deux « tourne à gauche » successifs, l'un en provenance de Dijon et l'autre en provenance de Langres, devra être étudiée en concertation avec les services du Conseil Départemental.

- **Objectif 2** : favoriser l'insertion paysagère de la zone.

. **Principe à respecter 2** :

- Les constructions s'implanteront à une distance de 30 m minimum de l'axe de la RD 974 et de 85 m de l'axe de l'A31 (Terre-plein central).

- La limite est de la zone, côté RD 974 sera plantée avec d'un mélange d'arbres en bosquets de baliveaux et de massifs d'arbustes en jeunes plants. Les essences végétales suivantes peuvent être utilisées : Pin noir, Pin sylvestre, Bouleau, Charme, Érable, Chêne, Cornouiller sanguin, Viorne, Aubépine, Fusain, Saule pourpre, Bois Joli.

- Au-delà de cette bande de 5 m, des stationnements et des voiries pourront être réalisés.

- Les dépôts de matériaux divers et de marchandise sont interdits dans cette bande de 30 m.

- La hauteur maximale des constructions situées entre 30 et 40 m de l'alignement de la RD 974 est limitée à 10 m.

- Au-delà de cette distance, la hauteur maximale des constructions est limitée à 20 m.

- **Objectif 3** : promouvoir une architecture de qualité.

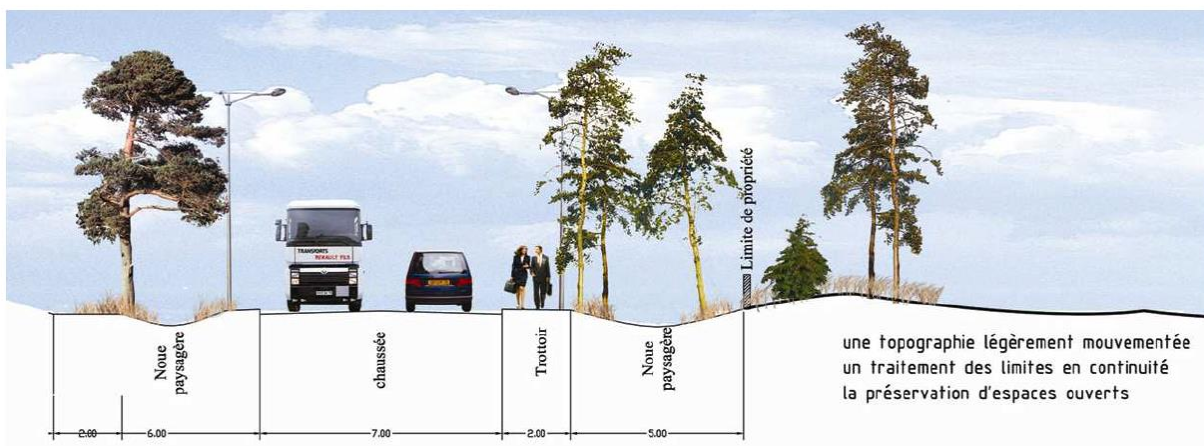
. **Principe à respecter 3** :

- Les bâtiments devront être de formes simples aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales (par exemple bardage à nervures horizontales, mur souligné par des brises soleils, auvent, lisses, bandeaux, acrotères,...).

- L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale du paysage environnant. L'uniformisation des couleurs n'est pas imposée mais il est demandé de rester dans la gamme de teintes définie ci-après.

- Les couleurs devront être discrètes pour limiter l'impact des bâtiments dans l'environnement. Les teintes dominantes seront dans toute la gamme des gris. Les teintes claires sont interdites. Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

- Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par des acrotères réalisées dans le même matériau que la façade.
 - Les caissons lumineux sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale apposée sur un muret d'entrée, les enseignes et lettres en éclairage néons sont interdits, l'éclairage des enseignes sera réalisé en direct par appliques ou projecteurs au sol.
 - Les stockages devront être propres, soignés et protégés par des écrans visuels. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres. Les quais de chargement et de déchargement et accès techniques sont interdits en façade de bâtiment côté RD 974.
- **Objectif 4** : assurer une desserte cohérente de la zone.
- . **Principe à respecter 4** : une voirie principale sera réalisée parallèlement à la RD 974. Cette voirie principale sera bordée de noues paysagères et aura le profil suivant :



Le plan ci-après représente un aménagement possible de cette zone.

- Aménagement d'un accès unique
- Limite de la hauteur des bâtiments réduite à 10 m
- Limite de la bande inconstructible de 30 m
- Voie d'accès

