

2024-12-17-14

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 décembre 2024

Date d'envoi de la convocation : 10 décembre 2024
Date d'affichage du compte-rendu : 24 décembre 2024

Membre en exercice : 27
Quorum : 14

Présents : 18
Procurations : 7
Absents : 2
Votants : 25

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-sept décembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal d'Is-sur-Tille, légalement convoqué, s'est réuni, salle du Conseil, sous la présidence de Thierry DARPIN, Maire.

Présents : Thierry DARPIN ; Christine SOLDATI ; Jean-François BRIGAND ; Martine KAISER ; Jérémie DEHEE ; Edith SMET ; Vincent SAUVAGEOT ; Cécile STAIGER ; Jean-Pierre LATOUCHE ; Chantal PERRIER ; Bernard CHEVALLIER ; Murielle BERNIER ; Roberta RIEN ; Alexis ENGRAND ; Jérôme CONNAN ; Valérie SCAVARDO ; Denis ORRY ; Stéphane PERNOT.

Excusés : Thierry MORTIER donne procuration à Jean-François BRIGAND ; Gaël LE BOURVA donne procuration à Vincent SAUVAGEOT ; Alain LHOMME donne procuration à Jérémie DEHEE ; Sabine NAIGEON donne procuration à Chantal PERRIER ; Fanny LHOMME donne procuration à Bernard CHEVALLIER ; Dominika OGRODNIK donne procuration à Edith SMET ; Bernadette DECLAS donne procuration à Thierry DARPIN.

Absents : Marc CUCHE et Aline LALLEMAND.

Murielle BERNIER et Alexis ENGRAND, conseillers municipaux, sont désignés secrétaires de séance.

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARRET DU PROJET

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L151-1 et suivants, L152-1 et suivants, L153-1 et suivants et R153-1 et suivants ;

Vu l'article L174-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles L103-2 à L103-4 et L103-6 du Code de l'Urbanisme relatifs à la concertation ;

Par délibération en date du 18 mai 2021, le conseil municipal a décidé de procéder à la révision générale du plan local d'urbanisme approuvé le 8 avril 2013 et a défini les modalités de la concertation durant son élaboration. Cette décision est motivée par le souhait de maîtriser le développement de la commune, de préserver son environnement et de dynamiser le centre-bourg.

La révision du PLU est également rendue nécessaire pour sa mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Seine-et-Tilles en Bourgogne qui prévoit le confortement du pôle urbain formé par les communes d'Is-sur-Tille, Marcilly-sur-Tille et Til-Châtel. La transformation de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) en plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) est menée conjointement avec la révision du PLU.

1 - RAPPEL DES PRINCIPAUX OBJECTIFS DE CETTE REVISION

- planifier un développement urbain raisonné garantissant une qualité de vie en cohérence avec les objectifs de croissance de la population énoncés dans le SCOT ;
 - favoriser la mobilité avec un accent particulier à l'alternative à la voiture (mobilité active) ;
 - intégrer les dernières données relatives au climat, favoriser les énergies renouvelables (panneaux solaires) ;
 - dynamiser les zones d'activités économiques, redéfinir l'affectation des sols (zones à urbaniser).
- La réflexion se fera également en cohérence avec les politiques menées à l'échelle intercommunale ;
- mettre en adéquation les objectifs de développement et la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable et d'une manière générale, des équipements publics ;

- diversifier les formes d'habitats pour offrir le parcours résidentiel notamment en accompagnant durablement le vieillissement de la population par des aménagements adaptés (logements intergénérationnels) ;
- veiller à la bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère des projets de construction et d'aménagement tout en facilitant l'installation d'équipements de production d'énergie solaire et en préservant le cycle de l'eau ;
- accorder une vigilance particulière dans le zonage et le règlement pour les zones d'expansion des crues et les secteurs de sensibilités aux ruissellements ou remontées de nappes ;
- identifier et localiser les sites et secteurs bâtis ou non à préserver, protéger ou requalifier pour leur valeur patrimoniale ;
- préserver ou instaurer des espaces de respiration et limiter l'artificialisation des sols ;
- préserver les activités agricoles, protéger les terres arables et cultivées et favoriser les circuits de proximité ;
- protéger et mettre en valeur les espaces naturels, les cours d'eau et lieux humides, préserver et restaurer les liaisons entre ces espaces (trames verte et bleue) ;
- veiller à une bonne hiérarchisation et articulation des voies au sein de la commune pour faciliter et sécuriser les déplacements notamment des cycles et piétons.

Cette révision est conduite en conformité avec la loi Climat et Résilience qui prévoit de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2 - LES ELEMENTS ESSENTIELS DU PROJET DE PLU :

► Le rapport de présentation

Il comprend plusieurs tomes présentant l'état initial de l'environnement, le diagnostic territorial détaillé, le rapport de justification des choix retenus pour le projet de PLU, ainsi que l'évaluation environnementale et son résumé non technique, permettant de mesurer les impacts des orientations et d'assurer leur compatibilité avec les enjeux environnementaux. Le rapport de présentation contient également l'étude de densification prévue à l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

► Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le débat sur les orientations du PADD s'est tenu au sein du Conseil Municipal lors de la séance du 11 juillet 2023, conformément aux obligations légales, pour définir les grandes orientations du projet communal. Un débat complémentaire a eu lieu le 9 juillet 2024, afin de préciser les objectifs de modération de la consommation des espaces, d'indiquer les dates prévisionnelles du projet de PLU, d'identifier les surfaces en ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) consommées par le projet de PLU.

RAPPEL DES GRANDS AXES DU PADD

1. Fonder le développement urbain sur l'armature urbaine existante

Cet axe fonde le développement sur la valorisation des différents quartiers et l'ouverture du centre-bourg sur les quartiers limitrophes. Le développement est basé sur une population communale de 5000 habitants maximum pour les douze prochaines années, perspective à la fois réaliste et compatible avec les orientations du SCOT du développement du pôle urbain Is-sur-Tille, Marcilly-sur-Tille et Til-Châtel. A cette fin, l'objectif est la création de 300 logements hors requalification de la friche AMI, afin d'accueillir des habitants aux profils variés tout en compensant le desserrement des ménages. Egalement en lien avec le SCOT, l'économie doit être développée, notamment sur la zone Champ Bezançon. Le PADD s'attache à maintenir une armature commerciale équilibrée entre le centre bourg et sa périphérie.

2. Promouvoir un cadre de vie durable et désirable misant sur la qualité urbaine et environnementale

L'évolution urbaine doit être respectueuse des caractéristiques des quartiers et maintenir notamment des espaces végétalisés. Le renouvellement urbain des sites stratégiques doit

également être favorisé pour répondre aux besoins de développement tout en révalorisant certains tissus bâtis, notamment dans les secteurs d'entrée de ville. La perméabilité du réseau viaire et le confort des liaisons douces doivent être développés.

3. Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé en valorisant les richesses environnementales

Les grandes entités agricoles et naturelles du territoire sont préservées, en réservant l'urbanisation sur des secteurs insérés au sein des espaces déjà urbanisés ou situés en proximité immédiate de ces derniers. Les zones écologiques les plus riches sont protégées et le PLU doit permettre l'amélioration de la fonctionnalité écologique du territoire. La ressource en eau doit être protégée : captage d'eau potable, maintien des surfaces végétalisées, préservation des cours d'eau et de leurs abords. La trame verte doit être protégée et les énergies renouvelables encouragées pour atténuer les effets du changement climatique et contribuer à la réduction de la dépendance aux énergies fossiles. La ville doit également offrir un cadre favorable aux pratiques bénéfiques à la santé (développement des modes doux, équipements sportifs et de loisirs) tout en limitant l'exposition aux risques, pollutions et nuisances.

4. Objectifs de modération de la consommation des espaces

En cohérence avec l'étude de densification intégrée dans le rapport de présentation, le PLU s'inscrit dans une trajectoire de modération croissante de la consommation de l'espace tout en répondant à des besoins supra-communaux en matière d'habitat, d'économie et d'équipements publics. Ainsi, le PLU prévoit 18 hectares de consommation des espaces agricoles et naturels entre 2021 et 2035, dont 1 hectare a d'ores et déjà été urbanisé depuis 2021.

► **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le PLU comprend six OAP sectorielles et une OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue.

Trois OAP portent sur le confortement de l'armature urbaine, étant situées en périphérie immédiate du centre bourg : Marie Estivalet, François Mitterrand, Route de Dijon / Anatole France et contribuent à la structuration des tissus bâtis localisés en entrée de ville et à l'ouverture du centre-bourg sur les quartiers limitrophes.

L'OAP route de Dijon Sud s'inscrit dans un secteur d'entrée de ville en pleine mutation, avec l'implantation de plusieurs équipements déjà réalisés ou programmés (gendarmerie, caserne de pompiers).

Deux OAP en extension urbaine en ZI Champ Bezançon permettent de renforcer l'attractivité du territoire et de structurer les zones dédiées à l'activité économique. La commune et la communauté de communes sont propriétaires des terrains, ce qui leur permettra de maîtriser les aménagements et d'optimiser l'usage du foncier.

Les quatre OAP sectorielles programmées pour l'habitat dans le PLU projettent un total de 185 à 230 logements répartis dans différents secteurs. Elles permettent d'accueillir la majorité des logements prévus dans des sites adaptés et de préserver les autres tissus bâtis du bourg de la densification diffuse non maîtrisée.

Toutes les OAP sectorielles comprennent un échancier d'ouverture à l'urbanisation cohérent avec le PADD, prévoyant 5 hectares de surfaces agricoles et naturelles consommées après 2031.

L'OAP thématique « Trame verte et bleue » vise à préserver et valoriser les espaces de nature en ville et les continuités paysagères, contribuant ainsi à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie.

► **Le Règlement graphique et écrit**

Il définit les zones urbaines, naturelles, agricoles et à urbaniser, permettant une organisation cohérente et harmonieuse du territoire communal tout en respectant les enjeux environnementaux et les orientations du PADD. La conception du règlement repose sur l'analyse dynamique des enjeux spécifiques propres aux différents secteurs de la commune.

Les différentes zones du PLU :

- UA : centre-bourg historique et patrimonial
- UB : habitat collectif à conforter ou à développer

- UBc : habitat collectif existant
- UC : habitat pavillonnaire en densification maîtrisée
- UEa : implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services
- UEb : implantation d'activités industrielles et artisanales (commerces interdits)
- UEc : implantation d'activités artisanales, commerciales et de services (industrie interdite)
- UL : zone d'équipements publics de loisirs
- UP : zone urbaine à vocation d'équipements
- AUH : zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle
- AUEb : zone à urbaniser à vocation principalement d'activités économiques (commerce interdit)
- 2AUEb : zone à urbaniser à long terme à vocation principalement d'activités économiques
- A : zone agricole
- Ap : zone agricole protégée
- N : zone naturelle et forestière
- Ne : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (train touristique des Lavières)
- NLc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à l'évolution des bâtiments du motocross.

Les prescriptions graphiques particulières :

- les protections environnementales et paysagères au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les Espaces Boisés Classés ;
- les emplacements réservés pour équipements.

Autres prescriptions : commerces (linéaires commerciaux à préserver ; secteur de limitation des activités commerciales en périphérie du centre) ; règles de hauteur minimale (centre ancien et avenue Carnot) ; secteurs en lien avec les risques.

► **Les annexes**

Les annexes du Plan Local d'Urbanisme regroupent un ensemble de documents réglementaires et d'informations complémentaires nécessaires à la bonne compréhension et à l'application du PLU. Elles incluent notamment les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et autres législations qui s'appliquent aux autorisations d'urbanisme en complément du PLU.

3 - LE BILAN DE LA CONCERTATION

La concertation, menée conformément à la délibération de prescription du 18 mai 2021, a permis une implication active des habitants, élus et services communaux, aboutissant à une transparence accrue et une meilleure intégration des retours exprimés.

La concertation avec la population a fait ressortir des points d'attention qui ont amené à apporter des évolutions au PLU :

- Craintes sur le foncier économique : en concertation avec la communauté de communes et les personnes publiques, les surfaces économiques ont été augmentées. La limitation du commerce a été étendue sur l'ensemble du secteur François Mitterrand Rochotte
- Maîtrise de la densification : des protections de jardin ont été instituées dans le centre avec le PVAP associées à des règles de prospects renforcées en tissu pavillonnaire
- Traitement de la voirie, espaces publics et mobilités : l'intérêt fort de ces thématiques pour la population a donné lieu à un certain nombre d'orientations et de dispositions réglementaires (emplacements réservés par exemple) au travers du PLU, tandis que la commune mène des études de revitalisation urbaine dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

Des demandes particulières de projets touristiques et économiques (Petit Clocher, demande de bâtiment agricole à proximité de l'Ignon) ont été faites, mais la commune n'a pas donné suite en relation avec l'évaluation environnementale. Il est également observé que peu de demandes individuelles de constructibilité ont été faites. Il est rappelé que l'enquête publique pourra être l'occasion pour toute personne intéressée de faire des remarques et propositions qui seront

examinées. Il est également observé qu'une demande a porté sur le traitement des façades (à l'occasion des travaux de ravalement de façade).

LA CONCERTATION A PRIS LA FORME SUIVANTE

1 - Organisation de trois réunions publiques

- le 18 mai 2022 : réunion publique mutualisée PLU / PVAP – diagnostics des deux documents ; résultats du questionnaire PLU
- le 3 novembre 2022 : présentation du PADD du PLU
- le 23 mai 2024: présentation du projet de PLU avant arrêt

Les thématiques abordées au cours de ces réunions :

- l'évolution du règlement du PVAP et assouplissements pour la qualité énergétique du bâti ; respect du règlement du PLU (exemple : hauteur des murs de clôture) ; encadrement des hauteurs dans le centre ancien ; règles de prospect en tissus pavillonnaires (zone UC) ; règles d'implantation en zone UA
- le foncier économique dans le contexte de la loi Climat et Résilience ; attractivité économique de la commune ; zone de limitation du commerce
- la mobilité : circulation piétonne dans le bourg et le long de certaines rues, amélioration de la circulation routière
- les modes de développement et sites d'urbanisation principaux : choix d'une urbanisation diffuse ou orientée vers des sites spécifiques ; question sur les OAP (route de Dijon; jardins Marie Estivalet et problématiques d'inondations; projet logements gendarmes)
- les formes urbaines : maîtrise de la densification; préservation des jardins
- le développement résidentiel : maintien d'un développement de la population; aides à l'amélioration de l'habitat

Autre question : accueil d'un site touristique, méthanisation, avancement de la procédure du PLU et du PVAP.

2 - Informations dans le magazine municipal ISci&là

Edition été 2024 : article double page sur le règlement du PLU, la délimitation et les surfaces des zones ainsi que les sites d'OAP ; rappel de la procédure et des moyens de concertation prévus (réunions publique, registre...)

Edition hiver 2024 : article double page sur le lancement de la phase d'élaboration du règlement et des OAP, les grandes orientations du PADD ; rappel de la procédure et des moyens de concertation prévus (réunions publique, registre...)

Edition hiver 2023 : article double page sur l'avancement du PADD et les orientations retenues ; rappel de la procédure et des moyens de concertation prévus (réunions publique, registre...)

Edition printemps 2022 : article une demi-page sur le diagnostic du PLU pour inviter à répondre au questionnaire

3 - Des informations ponctuelles dans ISci&là et Is Info : actualités de la commune, annonces réunions publiques.

4 - Questionnaire aux habitants

A compléter en ligne ou sur un exemplaire papier inséré dans le magazine ISci&là du printemps 2022 ; bilan : 68 réponses en ligne et 34 au format papier ; analyse des résultats restituée en réunion publique :

- des lieux appréciés (site des Capucins, rue Gambetta) et d'autres peu attractifs (zone commerciale, parc du Petit Bois, route de Dijon...)
- des secteurs prioritaires d'intervention : centre-ville, route de Dijon, les quais
- des priorités d'actions très fortes : amélioration de l'habitat, traitement paysager des voies et espaces publics du centre-bourg, liaisons modes doux dans le bourg, végétalisation en ville, valorisation des abords des cours d'eau

5 - Affichage et registre

Trois affiches réalisées portant sur la procédure de révision du PLU, les grandes orientations et le PADD, la présentation du règlement du PLU. Mise à disposition du registre avec deux contributions portant sur le traitement de l'aspect extérieur (agglomération béton non enduit, entretien des façades du centre ancien, colorimétrie des constructions) ; la circulation (contournement par l'Est du centre ville, revêtement des rues) ; le caractère désordonné de l'urbanisation rue de la Rochotte ; la réglementation des clôtures ; le classement d'une parcelle zone agricole en lieu et place de la zone naturelle pour disposer d'un bâtiment de stockage.

6 - Site internet :

Mise à disposition de documents liés au PLU : pièces de procédure (délibérations PLU et PVAP, débat PADD) ; documents d'études sur le PLU et le PVAP.

4 - ÉTAPE DE LA PROCEDURE

Le projet de PLU est finalisé dans sa version arrêtée et prêt à être soumis pour consultation auprès des personnes publiques associées et à une enquête publique.

L'Etat, la région, le département, l'établissement publics de coopération intercommunale sont associés à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme ainsi que la chambre de commerce et d'industrie territoriale, la chambre de métiers, la chambre d'agriculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du plan local d'urbanisme.

Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.

Conformément à l'article L153-14, le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme.

La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6. Elle est affichée pendant un mois en mairie.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et, à leur demande, aux communes limitrophes et à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par le maire. Les avis des personnes publiques associées est joint au dossier d'enquête publique.

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré, à 22 voix « pour » et 3 voix « contre »

**ARRETE LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ;
TIRE LE BILAN DE LA CONCERTATION.**

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Pour extrait conforme et certification des formalités prévues par le Code général des collectivités territoriales.

Le Maire
Thierry D'ARPHIN

