



REVISION DU PLU VILLE D'IS-SUR-TILLE

COMPTE-RENDU

REUNION DE LANCEMENT / 22-11-2021

URBICAND SCOP – MOSAIQUE ENVIRONNEMENT – TRAME – TERRITOIRES ET PAYSAGES

OBJET DE LA RÉUNION

- **Le diagnostic du PLU** : le contexte d'élaboration, l'état initial de l'environnement, le contexte sociodémographique et économique, l'analyse urbaine, bilan et perspectives

SUPPORT(S) DE TRAVAIL

- Support de présentation Powerpoint.

LISTE DES PARTICIPANTS

- Thierry DARPHIN, Maire d'Is-sur-Tille
- Jérémie DEHEE, Adjoint à l'urbanisme d'Is-sur-Tille
- Christine SOLDATI, Adjointe au maire d'Is-sur-Tille
- Jérôme CONNAN, Conseiller Municipal d'Is-sur-Tille
- Denis ORRY, Conseiller Municipal d'Is-sur-Tille
- Yves BERTHOD, Mairie d'Is-sur-Tille
- Emmanuel ROGER, URBICAND.

LE CONTEXTE D'ELABORATION

1. Le contexte sociodémographique et économique

Les principales conclusions du diagnostic sociodémographique sont les suivantes :

- Une fonction de pôle de bassin de vie qui se maintient malgré la proximité de Dijon.
- Un pôle de près de 3120 emplois, qui attire près de 2550 actifs extérieurs.
- Une facilité d'accès routier, la proximité d'une gare mais une absence de grandes infrastructures cyclables. La configuration du réseau viaire en lien avec le relief et l'hydrographie contraint les liaisons locales à la traversée du centre d'Is-sur-Tille. A une échelle plus élargie, des voies permettent d'éviter le passage dans Is-sur-Tille. Cette configuration explique que le trafic devient important à certains moments de la journée et de la semaine.
- Un enjeu de développer les modes doux ou les transports en commun à l'échelle de la ville malgré des contraintes de relief dans certains quartiers.
- Une part significative de la population sujette à la précarité - taux de chômage élevé, proportion de travailleurs hors CDI, explosion du nombre de familles monoparentales – malgré une médiane des revenus proche de la moyenne nationale mais inférieure à la moyenne de la communauté de communes
- Une très forte proportion de ménages avec enfants, dont la taille plutôt réduite s'explique par l'augmentation de la monoparentalité
- Un parc de logements peu touché par la vacance, mais présentant des besoins d'amélioration énergétique et de résorption de certaines poches de vacance dans le centre ancien

- Un rôle de la ville dans l'accueil de ménages à revenus modestes, de jeunes et de personnes âgées, en raison de l'importance du parc locatif, social ou privé – un besoin de rénovation du parc social
- Des programmes anciens entre 1700 et 1900 €/m², dont une proportion forte de logements de qualité ordinaire voire médiocre, et des programmes neufs autour de 2200 €/m² pour l'individuel
- Un pôle d'emplois stable à Is-sur-Tille, mais qui dépend de plus en plus des actifs extérieurs : accentuation de l'écart entre la population active occupée à Is-sur-Tille et l'offre d'emplois
- Une activité agricole très présente, et une profession qui met en avant des enjeux de limitation de la consommation de l'espace et d'amélioration des déplacements.

Discussion entre les participants :

- Un certain nombre d'entreprises d'Is-sur-Tille sont génératrices de flux qui peuvent traverser le centre bourg. Toutefois, les comptages mentionnent effectivement une proportion de poids lourds qui n'est pas énorme, ce qui tend à confirmer le diagnostic du PLU
- Le projet actuel de création de piste cyclable se situe entre les centres de Marcilly et d'Is-sur-Tille. Certaines voies se prêtent difficilement au vélo en raison du relief ou des flux de véhicules. C'est le cas notamment de la route de Dijon et de Maupertuis.
- Le problème de précarité s'explique en partie par la concentration des logements locatifs sociaux à Is-sur-Tille. Ceux-ci répondent aux besoins de la population locale. De plus, certains ménages modestes, notamment les familles monoparentales, se rapprochent des services.
- En ce qui concerne la qualité énergétique : pour le secteur du centre bourg, les règles de la ZPPAUP peuvent contraindre certains travaux.
- La commune est concernée par des projets de logements seniors. Un bâtiment se rénove avenue Carnot pour devenir une pension de famille.
- A prendre en compte : une vingtaine de logements occupés par des familles de gendarmes vont se libérer suite à la création de la nouvelle caserne.
- La décohabitation entraîne une perte de population et une augmentation de certains besoins de logements, notamment les T3 pour assurer l'accueil des enfants
- En ce qui concerne le marché de l'habitat : l'opération Les Jardins de Marilou pourrait être un bon indicateur

Il est demandé d'apporter des précisions sur les catégories de logements sociaux :

- Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les **logements PLS**, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les **logements PLI**, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

2. Les fondements et le contexte-supra-communal

Sont soulignées les questions suivantes :

- **Les obligations liées à la modération de la consommation de l'espace, depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience en août 2021**

Cette dernière prévoit notamment une division par deux de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) puis le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Seine et Tille doivent territorialiser l'application de la loi. Toutefois, le PLU doit être mis en conformité avant août 2027. De plus, les surfaces consommées à Is-sur-Tille depuis la promulgation de la loi en août 2021 entrent dans le calcul de la consommation de l'espace. Il est donc nécessaire d'intégrer les obligations de la loi Climat et Résilience à la présente révision du PLU.

- **La compatibilité du PLU avec le SCOT**

La présentation met en avant certaines orientations du SCOT approuvé en 2019 qui auront un fort impact sur le PLU. Ces orientations sont notamment la réalisation d'ici 2030 de 1000 à 1050 logements à l'horizon 2030. Le SCOT prévoit également une limitation de la consommation de l'espace à 45 hectares pour l'habitat et à 43 hectares pour l'activité à l'échelle de la COVATI.

Les conséquences pour le PLU sont significatives :

- En matière d'habitat : en tenant compte des 410 logements prévus par les PLU de Marcilly-sur-Tille et de Thil-Chatel ainsi que les 290 logements réalisés depuis 2020 ou prévus à court terme (dont les 150 logements de la partie issoise de la friche AMI), ce sont 700 logements sur les 1000 minimum prévus par le SCOT. Les 300 logements qu'il reste à prévoir devront se faire principalement à Is-sur-Tille au regard du poids de la commune par rapport aux deux autres.
- En matière d'activités : le potentiel foncier à La Rochotte et à Champ Besançon est de plus de 60 hectares, ce qui dépasse les plafonds fixés par le SCOT pour la COVATI. Une réduction des zones prévues pour l'économie sera nécessaire. De plus, les zones 2AU peuvent être considérées comme « gelées » puisque la loi prévoit que l'ouverture des zones 2AU de plus de 9 ans nécessite une révision du PLU, à moins qu'elles aient fait l'objet d'une acquisition foncière significative de la part de la collectivité.

Il faut souligner que le PLU prévoit une maîtrise de l'urbanisation résidentielle, contenue dans l'enveloppe urbaine existante, et de fortes orientations en matière de qualité et d'environnement. Toutefois, nombre des préconisations du PLU n'ont pas été suivies concernant la requalification des voies, les liaisons modes doux, les plantations. Le règlement des zones U offre une certaine souplesse qui peut expliquer la facilité avec laquelle des divisions de jardin en vue de construire ont été effectuées ces dernières années.

- La ZPPAUP

Les principales règles de la ZPPAUP sont présentées.

3. Consommation de l'espace et capacités de densification

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il se base sur deux critères :

- Les capacités de construire au sein des espaces urbanisés.
- L'extension des espaces urbanisés dans la limite de la moitié de ce qui a été consommé au cours des dix dernières années précédant la loi Climat et Résilience (2011-2021).

En ce qui concerne les capacités de construire au sein des espaces urbanisés : en se basant sur le règlement et les OAP du PLU en vigueur, le potentiel est de 385 logements en incluant la friche AMI. Il manque donc près de 200 logements pour atteindre les objectifs du SCOT.

En ce qui concerne la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021 : elle a été faible en raison des faibles surfaces classées pour l'habitat. Dans une perspective de division par deux des ENAF en application de la loi Climat et Résilience, les surfaces en extension urbaine seront réduites dans le cadre du futur PLU.

En conclusion, il y a un enjeu à augmenter le potentiel de densification pour le futur PLU.

Discussion entre les participants :

- Monsieur le Maire s'interroge sur l'intérêt d'orienter le PLU vers l'accueil de nouveaux habitants compte tenu des contraintes que cela entraîne. L'urbaniste d'Urbicand informe que les 1000 logements prévus par le SCOT pour le pôle formé par Is-sur-Tille, Marcilly-sur-Tille et Thil-Châtel sont un objectif à atteindre, afin de limiter la dispersion de l'habitat dans des villages disposant d'un niveau d'équipements moins important. Toutefois, les contraintes géographiques pour le développement de l'habitat sur la commune doivent être prises en compte.

4. Armature urbaine et territoriale

Les principales conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- Un pôle urbain de 3 communes organisé autour d'une « rue intercommunale »
- Une tâche urbaine qui augmente très fortement, comparativement à l'évolution de la population communale
- Une armature viaire à l'échelle du bourg structurée par deux axes principaux, et des problèmes de traversée du centre-bourg
- Des polarités génératrices de flux localisées dans le centre bourg et le long des axes structurants. Une polarité excentrée à Champs Besançon
- En dehors de la place de la mairie, des places largement dédiées au stationnement automobile – un besoin de réflexion sur les places en devenir localisées en périphérie du centre bourg (notamment les ronds points)
- Des espaces saturés en périphérie proche de la zone bleue, en raison du déport du stationnement hors zone bleue et du stationnement résidentiel – un stationnement au niveau des zones commerciales périphériques quantitativement supérieur au stationnement en centre bourg.
- Une perméabilité de la trame viaire et des liaisons modes doux à améliorer dans certains secteurs ; un enjeu d'amélioration de la desserte de proximité

Discussion entre les participants :

- Un élu observe que l'augmentation de la tâche urbaine a été largement tributaire des surfaces économiques. L'urbaniste d'URBICAND répond par l'affirmative, mais il souligne que l'expansion de la tâche urbaine liée à l'habitat est également très significative depuis les années 1950.
- La question du parking du collège est abordée. Il s'agit d'un grand espace vide la plupart du temps. Les élus expliquent que le parking absorbe les flux d'accès au collège et les besoins de stationnement générés par certaines manifestations.

5. Analyse des tissus urbains

Les principales conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- Centre-bourg historique : un travail spécifique sur les poches de vacance et sur les principaux potentiels de mutation.
- Périphéries villageoises : des aménités réelles pour l'attractivité du site (proximité de la rivière et du centre) et une interrogation sur le devenir de certains grands jardins
- Entrée de ville route de Dijon : un enjeu de requalification des espaces collectifs et d'amélioration de la voirie ; une polarité commerciale autour du supermarché U mal reliée à son environnement bâti ; la présence d'un gisement foncier important proche du centre bourg
- Entrée de ville rue François Mitterrand : une urbanisation au coup par coup le long des voies publiques, sans aménagement global et une forte consommation foncière liée aux aires de stationnement et aux hangars d'activités
- Avenue Carnot : un enjeu de valorisation liée au statut d'entrée de ville et à la proximité de la rivière ; des typologies bâties intéressantes (maisons de ville ou de faubourg notamment) intéressantes pour inspirer les programmes futurs
- Rue Victor Hugo : des typologies bâties intéressantes (maisons de ville ou de faubourg notamment) intéressantes pour inspirer les programmes futurs
- Le Petit Bois : un besoin de restructuration urbaine pour mieux relier le quartier au reste de la ville et pour améliorer la qualité des logements ; un risque de perte de cohésion lié aux logements créés par découpe parcellaire
- Les lotissements anciens : un questionnement sur leur devenir au regard notamment de l'amélioration de la voirie et d'une pression urbaine qui s'amorce (divisions de jardin pour construire)
- Les lotissements des années 1950 à 1970 : des lotissements bénéficiant d'une relative proximité par rapport au centre bourg. Des enjeux forts d'amélioration de la qualité énergétique des logements
- Les lotissements des années 2000 à 2020 : une diminution de la taille des terrains et une implantation parfois hétérogène des constructions qui crée une certaine tension d'occupation de l'espace. Un éloignement par rapport au centre bourg et une mauvaise connexion avec les polarités périphériques.

Discussion entre les participants :

- La faible optimisation de l'occupation de l'espace dans les zones commerciales est abordée. La possibilité de prévoir des surfaces commerciales avec logements à l'étage mérite d'être étudiée. Elle permet une plus forte densité bâtie et une mutualisation du stationnement.
- Opération Portes du Sud : il est prévu de créer une typologie de grosses maisons divisées en quatre logements, dotés chacun d'un rez-de-jardin. En ce qui concerne le bâtiment de gendarmerie : il est nécessaire d'attendre la création de la nouvelle gendarmerie. La commune souhaite maîtriser l'aménagement du site.
- Rond-point de la route de Dijon : les locaux de bureau vacants en bordure du rond point vont être occupés prochainement par une entreprise. Ils ne peuvent pas être considérés comme vacants. Toutefois, le grand parking et les garages limitrophes ne sont pas utilisés.
- Devenir du secteur de Rochotte : un participant estime qu'il faut préserver les ensembles de jardins situés dans le secteur. Des élus expliquent que ce sont des questionnements à aborder en phase du PADD.
- Chemin le long de la rivière, à l'arrière de l'avenue Carnot : un élu explique que cela est quasiment infaisable, en raison de la multitude de propriétaires. Un participant propose la délimitation d'un emplacement réservé. Un élu souligne l'effet limité de l'emplacement réservé si les terrains concernés ne se vendent pas. Une autre solution serait de créer le chemin de l'autre côté de la rivière.
- Le pôle d'équipements à proximité du centre bourg (SDIS, bâtiment France Télécom, ateliers communaux) : les élus soulignent qu'il s'agit d'une zone d'enjeux.
- Rue Victor Hugo : le site initialement envisagé pour une maison seniors peut accueillir un nouveau projet. Le travail sur la pente peut être particulièrement intéressant. Un élu estime qu'on peut envisager un stationnement sur la partie haute et les habitations sur la partie basse.
- Petit Bois : trois bâtiments vont connaître une réhabilitation importante. En ce qui concerne une restructuration plus globale du site, un représentant de la mairie souligne que le travail est difficile en raison de la présence des réseaux. Un travail sur la végétation serait mieux adapté. Monsieur le Maire estime qu'il faudrait envisager de créer des liaisons douces côtés Est et Ouest du Petit Bois.
- Lotissements anciens (Cerceau, Forcheron, Foch) : l'enjeu est la réflexion sur le stationnement. Un participant propose la suppression du trottoir, trop étroit et inutilisable. Le secteur va également connaître une augmentation des flux de circulation suite à la requalification de la friche AMI.
- Lotissements des années 1950-1970 : des participants informent que les maisons rue Henri Dunant se vendent bien, ce qui permet leur réhabilitation.
- L'intérêt de développer des liaisons douces en direction de la rue François Mitterrand est souligné.

6. Synthèse

La synthèse est restituée sous forme de trois cartes faisant ressortir les grands enjeux :

- Accessibilité et diversité des fonctions urbaines : les enjeux de requalification des espaces publics et des surfaces de stationnement, le renforcement de la perméabilité viaire, notamment en périphérie du centre bourg
- Amélioration de l'habitat, qualité énergétique et patrimoine : des secteurs bâtis à prendre en compte dans leur spécificité – enjeu patrimonial au niveau du centre bourg et des lotissements les plus anciens, résorption de poches de vacance, travail sur les mutabilités des lotissements anciens
- Santé, trame verte urbaine et accessibilité des milieux agricoles et naturels : des enjeux de meilleure connexion entre les secteurs bâtis périphériques et l'environnement agro-naturel, une meilleure connexion piétonne avec la rivière et le canal, la prise en compte des infrastructures générant potentiellement des nuisances sonores.

• CALENDRIER ET PROCHAINES ÉCHÉANCES

- La prochaine étape est la présentation du diagnostic en réunion publique le 18 mai 2022.