

Commune de

# MARCILLY-SUR-TILLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4.4. NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION DU PLU Additif au rapport de présentation

Arrêté le : 27 mai 2010  
Approuvé le : 13 septembre 2010

**BERTHET LIOGIER CAULFUTY**  
15, rue François Mignotte  
BP 90042  
21702 Nuits Saint-Georges Cedex

## SOMMAIRE

<b>1. OBJET DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Relancer l'économie locale par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUX.....</b>	<b>3</b>
1.1.1. Marcilly-sur-Tille est devenue une commune à dominante résidentielle .....	3
1.1.2. Relancer l'activité économique sur le territoire communal.....	4
1.1.3. Concilier le caractère économique et l'habitat dans la zone d'activités.....	5
<b>1.2 Prendre en compte l'insertion paysagère et urbanistique du projet.....</b>	<b>5</b>
1.2.1. Intégrer le projet dans son environnement .....	5
1.2.2. Mettre en œuvre une qualité urbaine.....	6
<b>1.3 Nécessité de faire évoluer le règlement de la zone UX.....</b>	<b>6</b>
1.3.1. Création d'un secteur UXh.....	6
1.3.2. Modification du règlement .....	6
<b>2. CONTENU DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Modification du plan de zonage .....</b>	<b>8</b>
2.1.1. Le zonage du PLU actuel .....	8
2.1.2. Le zonage modifié.....	9
<b>2.2 Modification du règlement .....</b>	<b>10</b>
<b>2.3 L'orientation d'aménagement de la zone d'activités .....</b>	<b>19</b>
<b>2.4 Rappel des servitudes.....</b>	<b>20</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>21</b>

Le développement de l'urbanisation de la commune de Marcilly-sur-Tille est régi par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil municipal le 20 septembre 2004, suite à une procédure de révision générale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

## 1. OBJET DE LA MODIFICATION

---

### 1.1 Relancer l'économie locale par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUX.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marcilly localise une zone dédiée à l'accueil d'activités économiques, d'une surface d'environ 9 hectares, située aux lieux-dits « les Champs Blancs » et « La Combotte ».

Les terrains classés en zone AUX, sont implantés au Nord-Est du territoire communal, en bordure du faisceau ferré de la gare SNCF ; ils sont, par ailleurs, limitrophes d'Is-sur-Tille.

La municipalité envisage désormais d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. Pour ce faire, une modification du PLU est nécessaire afin de transformer la zone AUX actuelle en zone UXh constructible.

La commune s'est en effet, engagée à renforcer les réseaux en vue de les adapter à la viabilisation du projet de zone d'activités.

Les équipements publics prochainement réalisés, auront donc une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

#### 1.1.1. Marcilly-sur-Tille est devenue une commune à dominante résidentielle

Evolution de la population						
Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	733	1209	1350	1403	1433	1485

Source : INSEE, RGP 2006

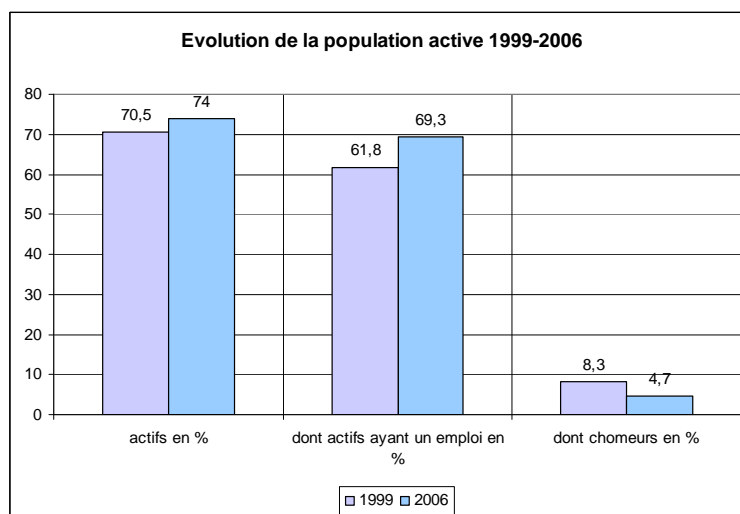
En terme démographique, Marcilly est sans aucun doute une commune attractive et dynamique. En effet, la croissance de la population s'effectue de manière régulière depuis les années 1980, avec une moyenne de 8 nouveaux habitants par an sur les vingt dernières années.

L'équipe municipale souhaite que cette bonne santé démographique s'accompagne d'une croissance en matière d'activités économiques.

### 1.1.2. Relancer l'activité économique sur le territoire communal

Entre 1999 et 2006, le chômage a diminué et la population active a augmenté. La part des actifs ayant un emploi est passée de 61,8% de la population active à 69,3%.

Ce dynamisme doit être encouragé et poursuivi pour permettre à la commune de créer de nouveaux emplois sur son territoire, et compenser les pertes récentes non encore comptabilisées.



Source : INSEE, RGP 2006

Ainsi, comme l'atteste le tableau suivant, l'augmentation des actifs n'a pas été provoquée par de nouveaux emplois, le nombre d'actifs travaillant à Marcilly n'ayant pas évolué (122).

De plus, en pourcentage, le nombre d'actifs ayant un emploi, vivant, et travaillant à Marcilly a chuté, passant de plus de 20% à, à tout juste 18%.

Actifs ayant un emploi		
Actifs ayant un emploi	1999	2006
Ensemble	598	675
Travaillant dans la même commune	122	122
Part travaillant dans la même commune (en %)	20,4	18,1

Source : INSEE, RGP 2006

Marcilly souffre d'un déficit certain en entreprises.

En 2010, seuls 38 artisans et entreprises sont dénombrés à Marcilly. C'est la raison pour laquelle l'équipe municipale souhaite favoriser leur implantation sur son territoire, et associer, au sein d'un nouveau quartier, entreprises et habitat d'accompagnement.

### 1.1.3. Concilier le caractère économique et l'habitat dans la zone d'activités

Ainsi, l'enjeu de la présente modification est double : il s'agit de conjuguer la création d'un secteur privilégié d'installation de nouvelles entreprises, tout en permettant l'habitat résidentiel des artisans. C'est pourquoi, la zone UX sera mutée en zone de mixité dénommée UXh (habitat). Cette volonté de concilier des enjeux sociaux et économiques nécessitera un traitement qualitatif du nouveau quartier.

## 1.2 Prendre en compte l'insertion paysagère et urbanistique du projet

### 1.2.1. Intégrer le projet dans son environnement

Afin de limiter l'impact de la future zone d'activités et traiter les éventuelles nuisances, le projet se doit d'être inséré dans son environnement urbain.

Actuellement, est implantée au Nord, sur la commune d'Is-sur-Tille, la zone industrielle des Champs Besançon. A l'Ouest, s'étend un habitat diffus, constitué de pavillons. L'Est du secteur est actuellement libre de toute occupation du sol, à l'exception de la station d'épuration. Le Sud est bordé par la voie ferrée.

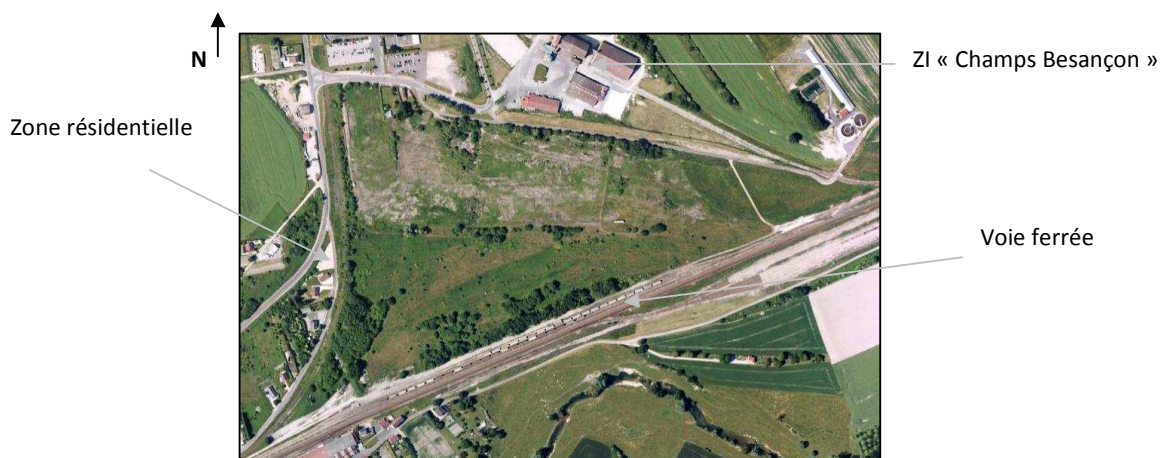


Photo aérienne Google Earth (sans échelle)

La localisation d'une zone d'activités, autorisant l'accueil d'habitations, sur ce site s'avère donc favorable et stratégique pour permettre la jonction entre deux espaces aux fonctions plutôt spécialisées.

#### 1.2.2. Mettre en œuvre une qualité urbaine

Concilier la dominante artisanale et commerciale avec le caractère résidentiel de la future zone UXh induit la mise en œuvre d'une démarche qualitative en matière de formes urbaines futures.

En conséquence, le règlement actuel du PLU doit être modifié.

### **1.3 Nécessité de faire évoluer le règlement de la zone UX**

#### 1.3.1. Création d'un secteur UXh

La zone UX du PLU actuellement en vigueur ne comprend pas de secteur UXh. La présente modification le crée.

#### 1.3.2. Modification du règlement

Les articles suivants seront modifiés :

- Article UX1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Les constructions devront s'implanter sur le terrain naturel ; les exhaussements de sols ne sont donc pas autorisés.

- Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Pour permettre la pérennisation de la zone d'activités, il paraît opportun d'émettre quelques conditions à l'occupation et l'utilisation du sol.

En premier lieu, la volonté de la commune est d'autoriser la cohabitation de l'artisanat, du commerce, des bureaux et de l'habitat au sein de la ZA ; il s'agit donc de trouver les moyens pour empêcher que la fonction résidentielle ne vienne supplanter les activités. Ainsi, deux conditions principales sont posées dans le nouveau règlement : l'activité et l'habitation doivent être abritées au sein du même bâtiment ; le changement de destination des locaux d'activités ne devra pas être autorisé.

- Article UX 3 - Accès et voirie.

Le règlement est modifié afin de permettre l'application de la loi 2005-102 du 11 février 2005, dite « Loi sur l'Égalité des chances », et notamment l'article 45 du Chapitre III, relatif à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

- Article UX 4 - Desserte par les réseaux.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité et d'hygiène, le secteur devra être desservi par les réseaux.

- Article UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions est laissée libre dans le règlement. Elle sera définie par le biais du futur permis d'aménager.

Toutefois, aux abords de la voie ferrée, un retrait de 6 mètres devra être observé.

- Article UX 9 – Emprise au sol

Afin de permettre une gestion économe du foncier, un CES de 0,75 sera appliqué dans le secteur UXh.

- Article UX 10 - Hauteur des constructions.

Dans le secteur UXh, la hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres afin de réduire leur impact paysager.

- Article UX 11 - Aspect extérieur.

L'extérieur des constructions devra être soigné pour valoriser la zone et lui conférer un caractère urbain.

- Article UX 13 - Espaces libres et plantations.

En matière de traitement des espaces libres et des plantations, un aménagement qualitatif de la zone est souhaité.

## 2. CONTENU DE LA MODIFICATION

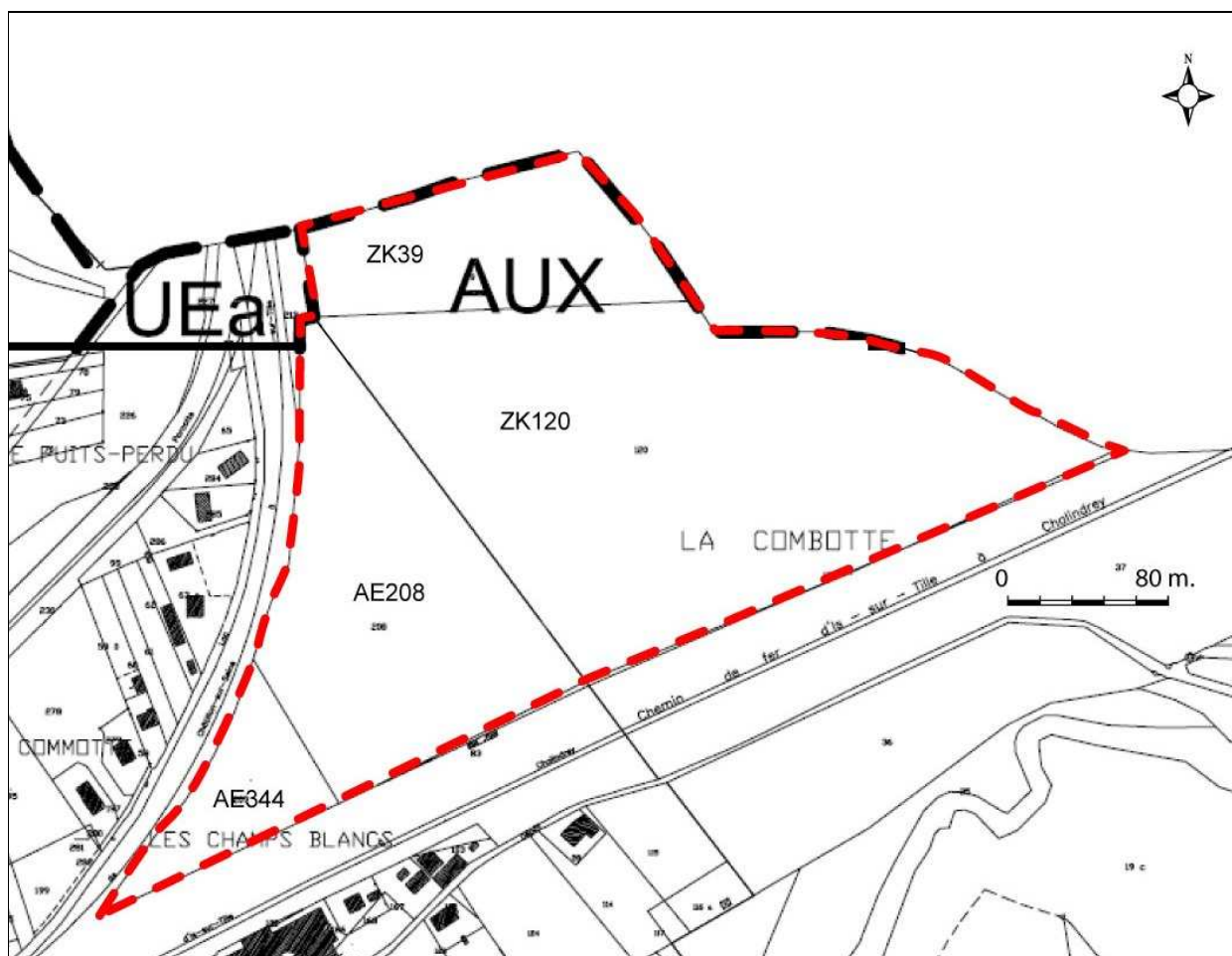
---

### 2.1 Modification du plan de zonage

Quatre parcelles sont concernées par la modification : AE 344, AE 208, ZK 120, ZK 39 ; leur statut évolue donc d'un classement en zone AUX, à une zone UXh.

Les trois premières parcelles sont la propriété de la commune de Marcilly-sur-Tille.

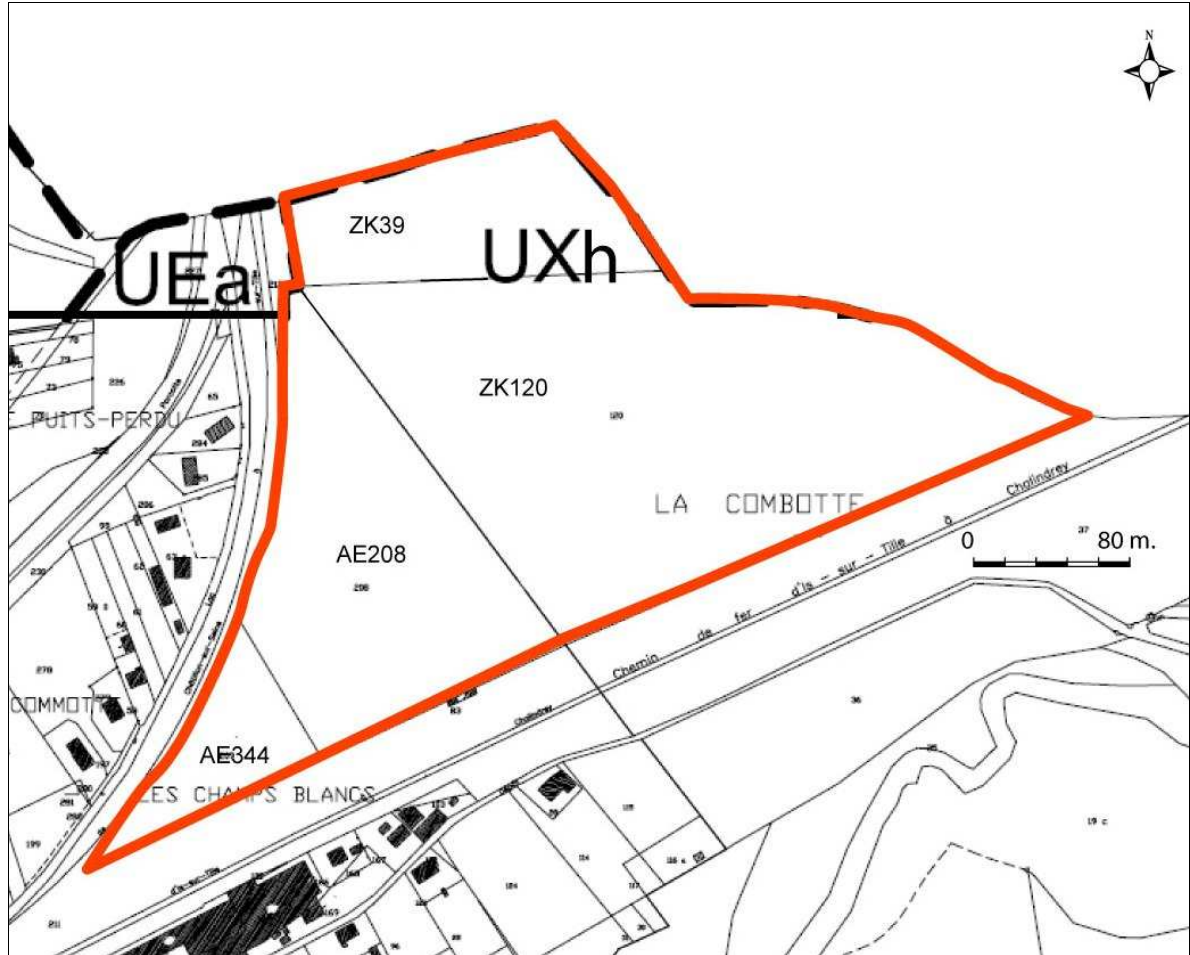
#### 2.1.1. Le zonage du PLU actuel



Extrait du Plan de zonage en vigueur



### 2.1.2. Le zonage modifié



Extrait du Plan de zonage modifié

## 2.2 Modification du règlement

Le règlement de la zone UX est modifié comme suit :  
Les éléments nouveaux apparaissent en gras italique.

### CHAPITRE 4

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

---

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques.

Elle comporte :

- un secteur UXa, où l'assainissement autonome est obligatoire,
- un secteur UXb, soumis à des conditions particulières, autorisant les installations classées soumises à autorisation notamment,
- ***un secteur UXh, à destination artisanale, commerciale et de bureaux, où la fonction d'habitation est autorisée, sous réserve des conditions indiquées ci-après.***

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

#### Rappels.

##### 1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.

**2 - Les espaces boisés non classés** au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

**3 - Dans les espaces boisés classés** figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

---

#### **ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions destinées au logement des animaux, et du matériel agricole,
  - 2 - les caravanes isolées,
  - 3 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
  - 4 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
  - 5 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
  - 6 - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - 7 - les carrières,
  - 8 - les dépôts de véhicules désaffectés,
  - 9 - en dehors du secteur UXb, les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.
- 10 - dans le secteur UXh, les exhaussements de sol sont interdits.**

---

#### **ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

***Dans le secteur UXh :***

***1 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou tout autre service général de la zone, sous condition que :***

- ***la SHON n'excède pas 150 m<sup>2</sup>,***
- ***la SHON totale de l'habitation et de ses annexes soit inférieure à ¼ de la SHON totale des bâtiments construits,***
- ***la construction à usage d'habitation soit intégrée dans le volume de la construction à usage d'activités.***

***Le changement de destination n'est pas autorisé dans ce secteur afin d'y conserver une mixité des fonctions.***

***2 - Les constructions à usage d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.***

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

---

### ARTICLE UX 3 - Accès et voirie.

---

#### 1 - Accès.

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

***De plus, les constructions doivent être aménagées pour permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.***

#### 2 - Voirie.

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

---

## **ARTICLE UX 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **1 - Eau potable.**

Toute construction **à usage d'activités, abritant ou non un logement** doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau public par rapport aux besoins de l'établissement, l'alimentation peut être assurée par des installations propres respectant les prescriptions sanitaires en vigueur.

### **2 - Assainissement.**

#### *2.1 - Eaux usées.*

2.1.1 Toute construction nouvelle abritant des activités ou à usage d'habitation, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Dans l'attente de la réalisation du réseau public ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau public, la mise en œuvre d'un dispositif doit être conçu de façon à ce qu'il puisse être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors raccordée directement au réseau.

En secteur UXa, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

2.1.3 La possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par les installations individuelles mises en œuvre en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain.

#### *2.2 - Eaux pluviales.*

2.2.1 - Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

2.2.2 - En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.2.3 - Dans le cas d'opérations d'ensemble, des réseaux d'évacuation d'eaux pluviales doivent être réalisés en vue de leur raccordement aux réseaux publics existants ou en cours de réalisation.

### **3 - Autres réseaux.**

La mise en souterrain des branchements aux lignes de télécommunications et aux lignes électriques basse tension peut-être imposée, sauf impératif technique dûment justifié.

---

#### **ARTICLE UX 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

En secteur UXa, et en raison de l'assainissement de type autonome, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup> pour les constructions.

---

#### **ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...),
- lucarnes intéressant au plus 10 % de la longueur de façade,

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

2 - Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. ***Cette prescription ne s'applique pas au secteur UXh.***

***3- Dans le secteur UXh, les constructions devront s'implanter en retrait de la voie ferrée en respectant un recul de 6 mètres.***

---

#### **ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- pignons ne comportant pas de baies éclairant les pièces principales,

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...)

- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Une marge d'isolement de 6 m minimum devra être respectée.

---

**ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**ARTICLE UX 9 - Emprise au sol.**

---

1 - Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

2 - En dehors du secteur UXb, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,50.

Il ne sera pas tenu compte de la règle édictée au § 2 :

- lorsque le projet vise l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants,
- pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.

3 - En secteur UXb, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,60.

**4 - En secteur UXh, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,75.**

---

**ARTICLE UX 10 - Hauteur des constructions.**

---

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,
- du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'au sommet du bâtiment.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m. Cette hauteur est portée à 15 m en secteur UXb.

**3 – Dans le secteur UXh, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.**

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

---

## **ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur.**

---

### **1 - Généralités.**

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène.

1.2 - L'aspect des constructions doit par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### **2 - Matériaux et couleurs.**

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres.

***Dans le secteur UXh, les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.***

### **3 - Clôtures.**

3.1 - Les clôtures sur alignement doivent être constituées de préférence :

- soit par des grilles ou grillages, surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois, ne constituant pas une clôture opaque.

3.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.



3.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

**3.4 – Dans le secteur UXh, les clôtures devront s'efforcer de masquer, sauf nécessité technique, les locaux de stockage des déchets.**

#### **4 - Divers.**

4.1 - Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées,

4.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit être au plus égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

---

#### **ARTICLE UX 12 - Stationnement des véhicules.**

---

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des clients, personnel, habitants, visiteurs, etc...) doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places par logement.

2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux :  
1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2.3 - Pour les commerces  
1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2.4 - Pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales  
1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

---

**ARTICLE UX 13 - Espaces libres et plantations.**

---

1 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter des dépôts.

2 - Les aires de plus de 10 places de stationnement doivent être plantées.

3 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

***4 – Dans le secteur UXh, les espaces libres devront être traités de façon qualitative. Les voiries à créer pourront être doublées de rangées d'arbres afin de créer des effets de rue.***

***SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.***

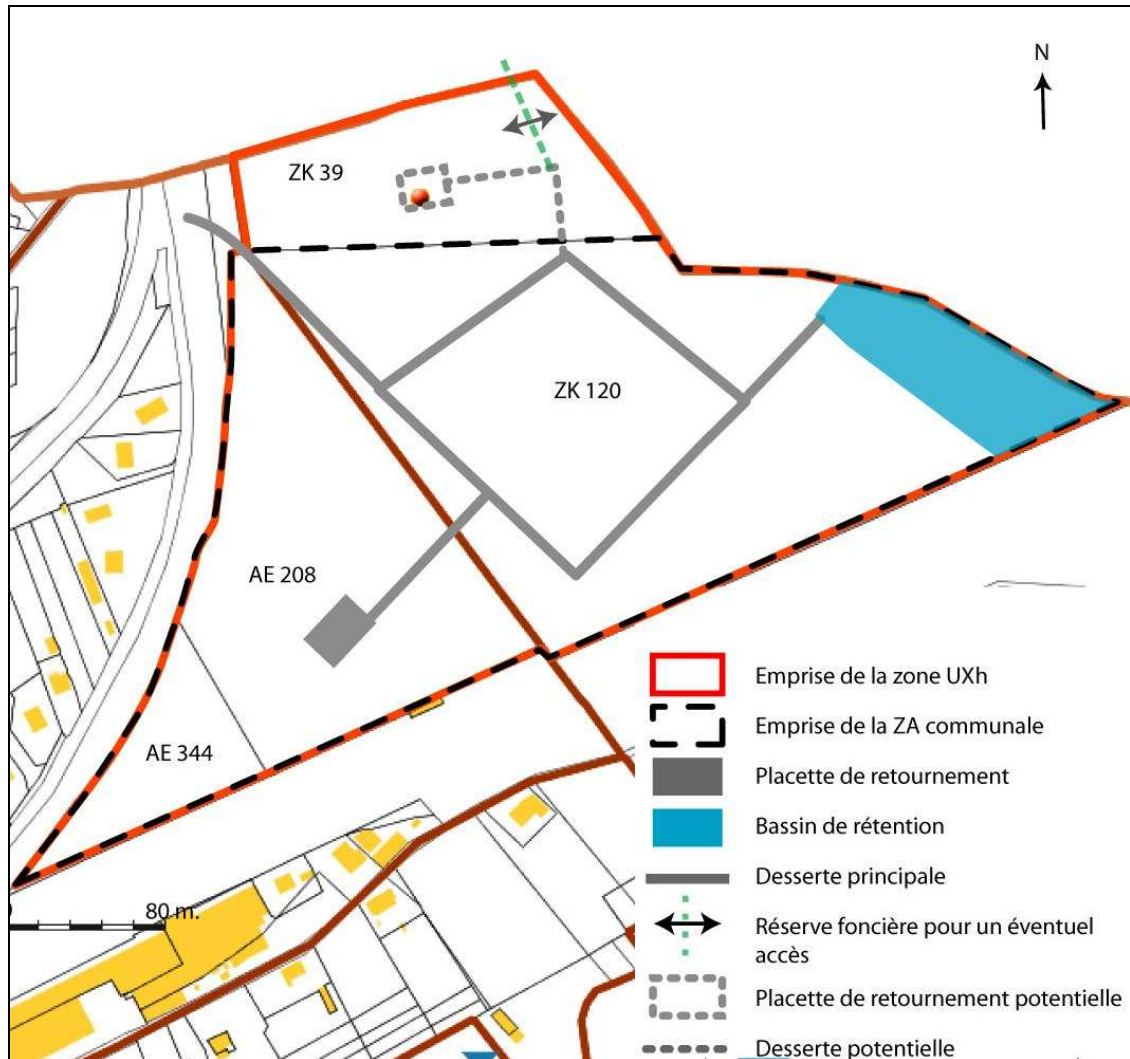
---

**ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

---

Sans objet.

### 2.3 L'orientation d'aménagement de la zone d'activités



L'orientation d'aménagement de la zone UXh

Comme évoqué en supra, le projet municipal consiste à implanter une zone dédiée principalement aux activités artisanales et également aux habitations attachées aux dites activités.

Le parti d'aménagement choisi, permet au projet de prendre la forme d'un véritable quartier. Le traitement paysager de la zone et de ses abords sera donc soigné, afin de permettre aux artisans de résider dans les meilleures conditions.

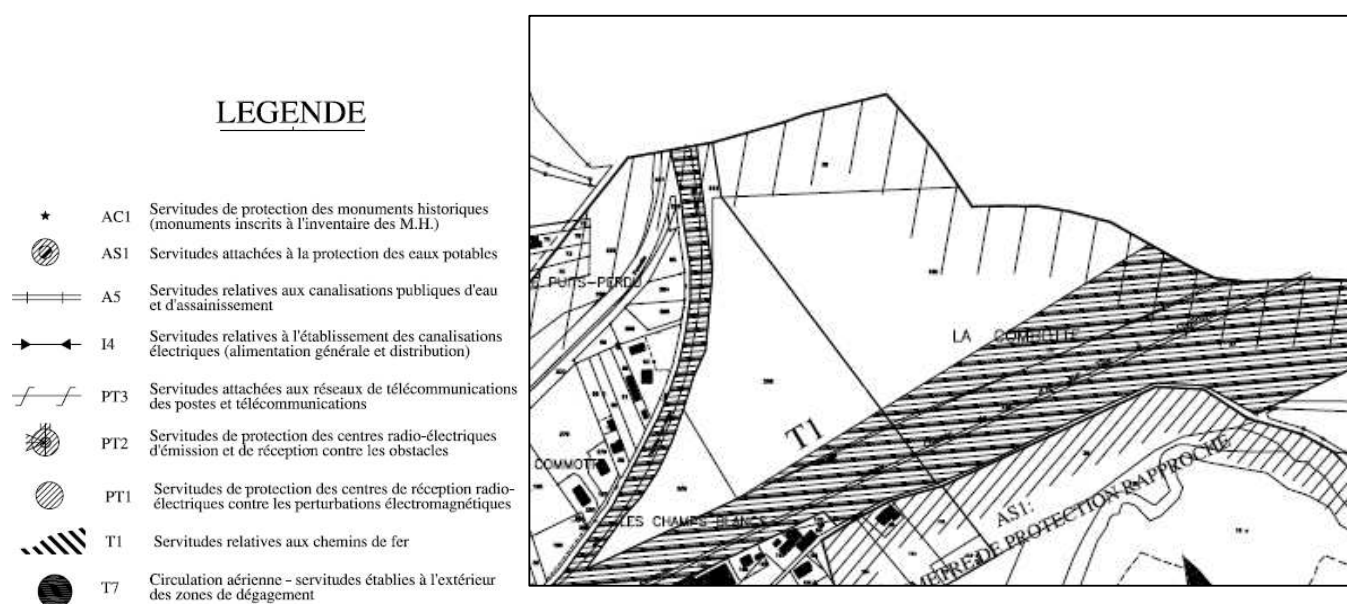
L'aménagement, notamment voyer, de la future zone d'activités créée sur les parcelles communales, sera dimensionné pour répondre aux besoins propres de la zone UXh.

La parcelle ZK 39, qui n'est pas rattachée à l'aménagement communal pourra être reliée au dit aménagement que si l'opération qui la concerne ne recouvre que ladite parcelle cadastrale, conformément à l'orientation d'aménagement.

Si l'opération prévue est plus vaste, la desserte viaire ne pourra être raccordée sur l'aménagement communal, sauf pour les modes doux.

Cette orientation d'aménagement sera annexée à celles du PLU.

## 2.4 Rappel des servitudes



Extrait du plan des Servitudes d'Utilités Publiques

La zone UXh est grevée par deux servitudes d'utilité publique :

- une servitude dénommée AS1, relative à la protection des eaux potables,
- une servitude T1, relatives aux chemins de fer.

Le Nord et l'Est du territoire font partis du périmètre de protection éloignée d'un captage d'eau potable. Toutefois, les effets de cette servitude n'entravent pas le projet d'aménagement de la commune.

De plus, le Sud et l'Ouest sont concernés par une servitude relative au tracé du chemin de fer.

## CONCLUSION

---

L'ensemble des modifications apportées :

- ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U. ;
- n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Le dossier de modification du P.L.U. de la commune de Marcilly-sur-Tille, est composé :

- du présent additif au rapport de présentation ; comprenant le règlement modifié,
- des plans modifiés