

RÉVISION DU PLU D'IS-SUR-TILLE - DIAGNOSTIC -

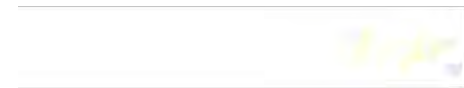
26 AVRIL 2022





1. LE CONTEXTE D'ÉLABORATION

Quelques rappels sur le contexte et les objectifs d'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme



LE CONTEXTE LEGISLATIF

Les fondements

Le territoire est le « patrimoine commun de la nation » (article L101-1 du code de l'urbanisme)

Le respect des objectifs du développement durable (article L101-2 du code de l'urbanisme)

- *L'équilibre entre le développement urbain et rural maîtrisé d'une part, et une utilisation des ressources et une préservation du patrimoine et des paysages d'autre part*
- *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, la satisfaction des besoins présents et futurs de la population*
- *La sécurité et la salubrité publiques*
- *La protection des milieux naturels, des ressources et un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, la lutte contre le changement climatique*

L'évolution de la loi

La Loi d'Orientation Foncière (1967)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000)

Les lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010)

La loi Action pour le Logement et un Urbanisme Rénové (2014)

La loi Climat et Résilience (2021)



LA PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPÉRIEURES

Compatibilité du PLU avec le SCoT

Le confortement du pôle Is-sur-Tille, Marcilly-sur-Tille et Til-Châtel : 1000 à 1050 logements horizon 2030

La limitation de la consommation de l'espace : à l'échelle de la communauté de communes COVATI :

- 45,4 hectares pour l'habitat (densité minimale de 20 à 22 logements par hectare à renforcer en extension de plus de 10 logements)
- 43 hectares pour l'activité dont 12 hectares en création de parc d'activités (après remplissage des parcs existants ou inadéquation des projets avec ces parcs)

La prise en compte des milieux naturels et des espaces agricoles

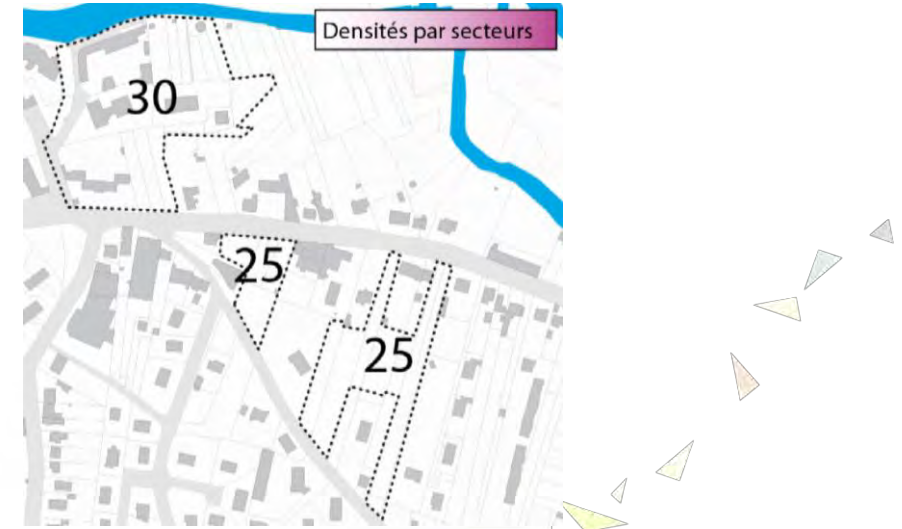
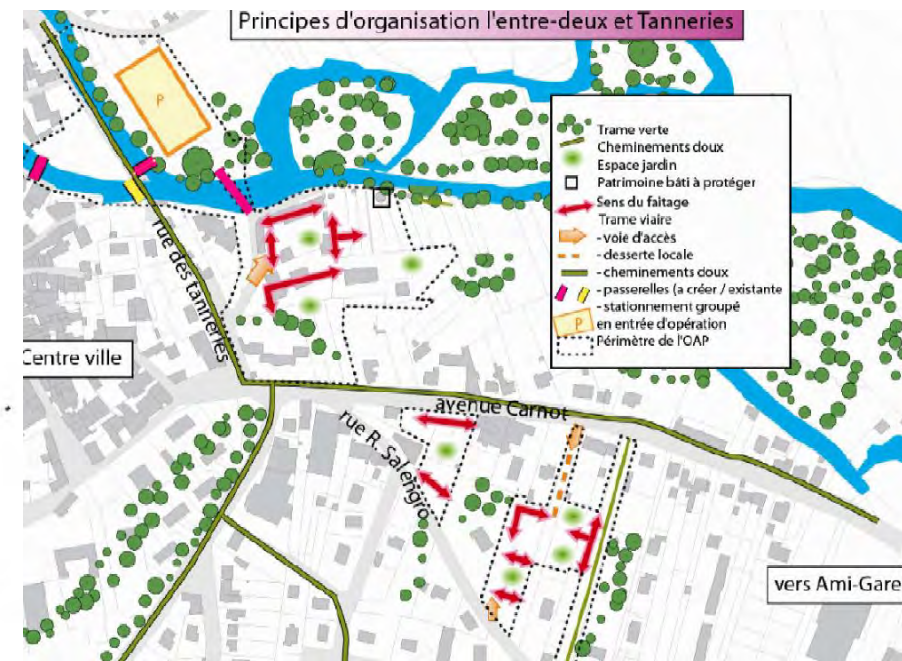
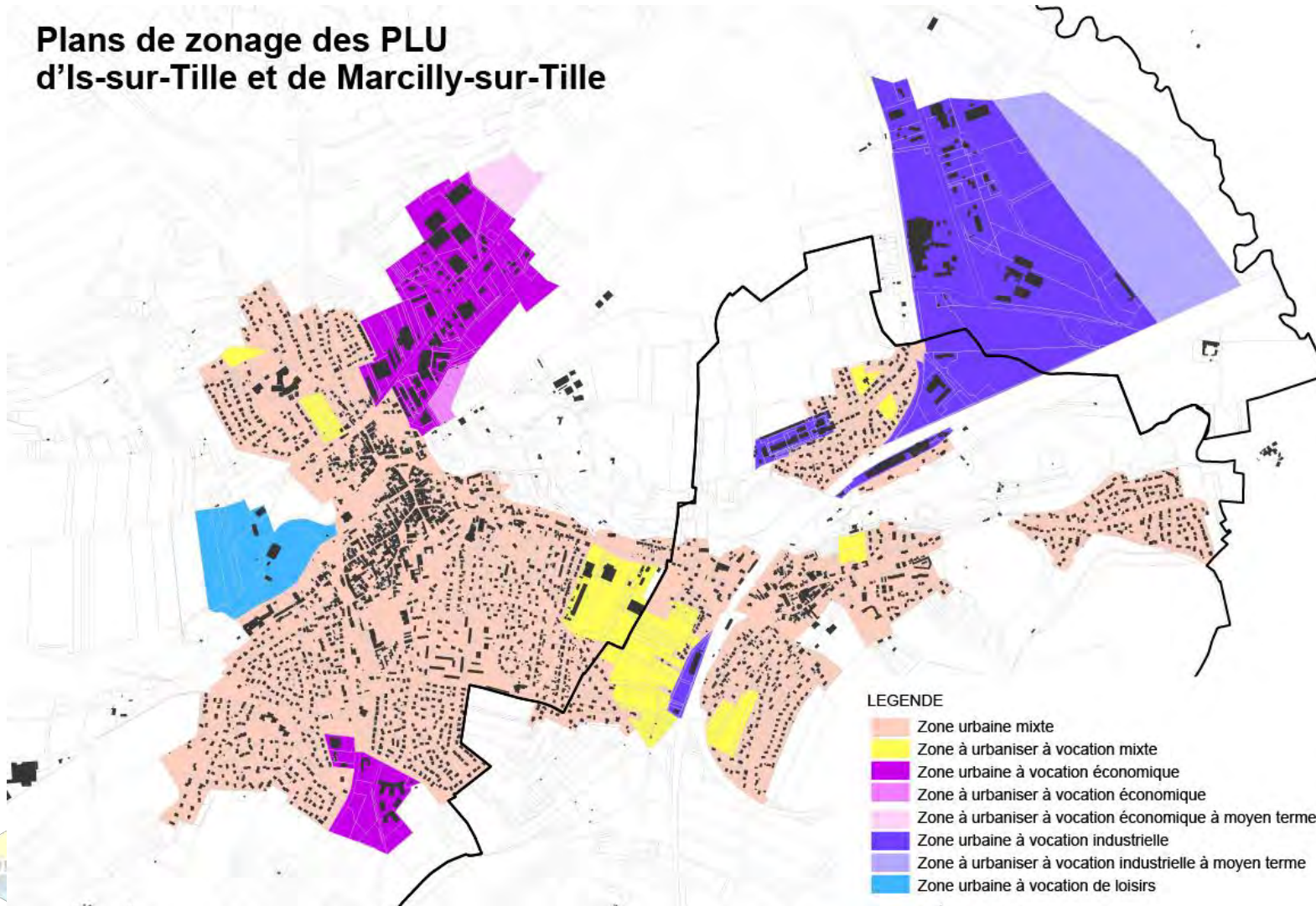
L'amélioration des entrées de ville : avenue Carnot, rue Georges Serraz (Avelanges), rue Victor Hugo



LES DOCUMENTS COMMUNAUX EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme

Plans de zonage des PLU
d'Is-sur-Tille et de Marcilly-sur-Tille



LES DOCUMENTS COMMUNAUX EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme

1/ Un confortement du pôle formé avec Marcilly-sur-Tille porté par la requalification de la friche AMI

Objectifs de logements : 500 logements dont 20% en logements aidés et des petits logements

Une urbanisation centrée sur l'enveloppe urbaine, portée par 5 OAP (3 sur 5 en cours de mise en œuvre) : potentiel de 400 logements dont 250 pour la friche AMI

Bilan au regard du SCOT : près de 290 logements réalisés depuis 2020 ou prévus à court terme (dont 150 logements au niveau d'une partie de la partie issoise de la friche AMI) et 410 logements prévus par les PLU de Marcilly-sur-Tille et Til-Châtel.

Ce sont donc 700 logements réalisés ou programmés sur les 1000 que prévoit le SCOT. Il reste donc 300 logements à prévoir, pour la plus grande part à Is-sur-Tille.



LES DOCUMENTS COMMUNAUX EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme

2/ Le confortement des principaux sites économiques

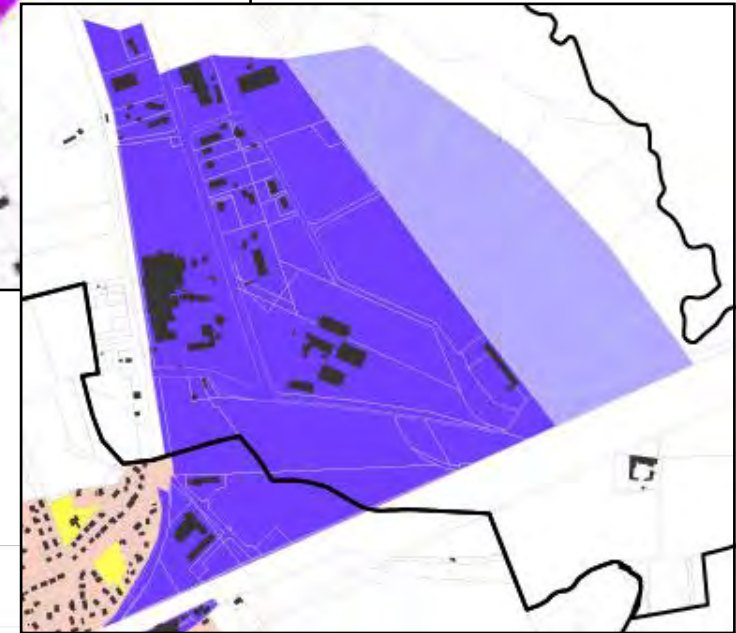
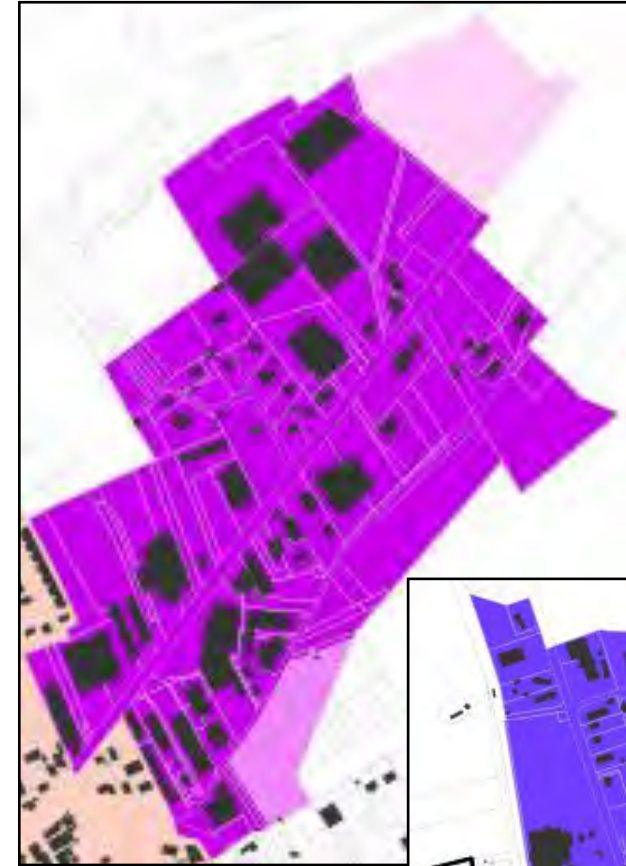
La conservation d'un tissu économique dynamique en centre-ville et le développement de l'activité tertiaire au niveau de la friche AMI

Le confortement de la zone de la Rochotte : près de 9 hectares de potentiel foncier, dont 5 hectares en zone AU

Le confortement du parc Champ Besançon : près de 55 hectares de potentiel foncier, dont environ 30 hectares en zone AU)

→ Un potentiel supérieur aux objectifs du SCOT (43 ha pour la COVATI) et le développement de Champ Besançon conditionné au remplissage des zones existantes

→ Une zone UE du Champ Besançon en grande partie à caractère naturel et non équipée



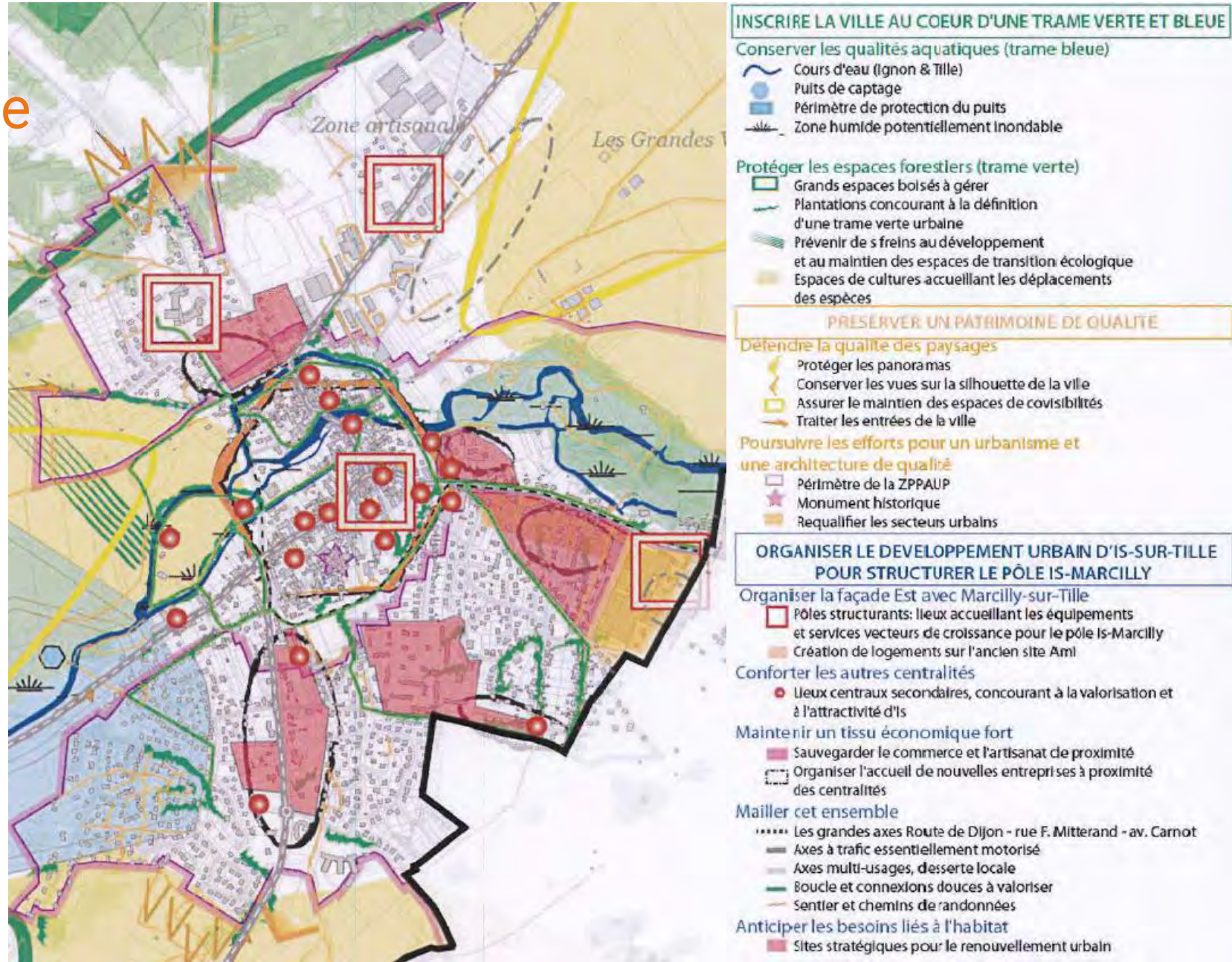
LES DOCUMENTS COMMUNAUX EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme

3/ Qualité urbaine et environnement

Un parti urbanisation qui reste à mettre en œuvre : la requalification des voies, des liaisons modes doux inter-quartiers, la requalification de sites

Un règlement des zones urbaines mixtes (zones UA, UB, UC et AUh) et économiques (UE et AUE) qui préconise une certaine souplesse d'implantation des constructions, rendant possible leur implantation en limite de voirie et de propriété, mais également en retrait



LES DOCUMENTS COMMUNAUX EN VIGUEUR

Le ZPPAUP

Secteurs A et B « constructibles »

Règles sur les implantations, les modes constructifs, composants, matières et couleurs, relativement indifférenciées selon les différents types de constructions

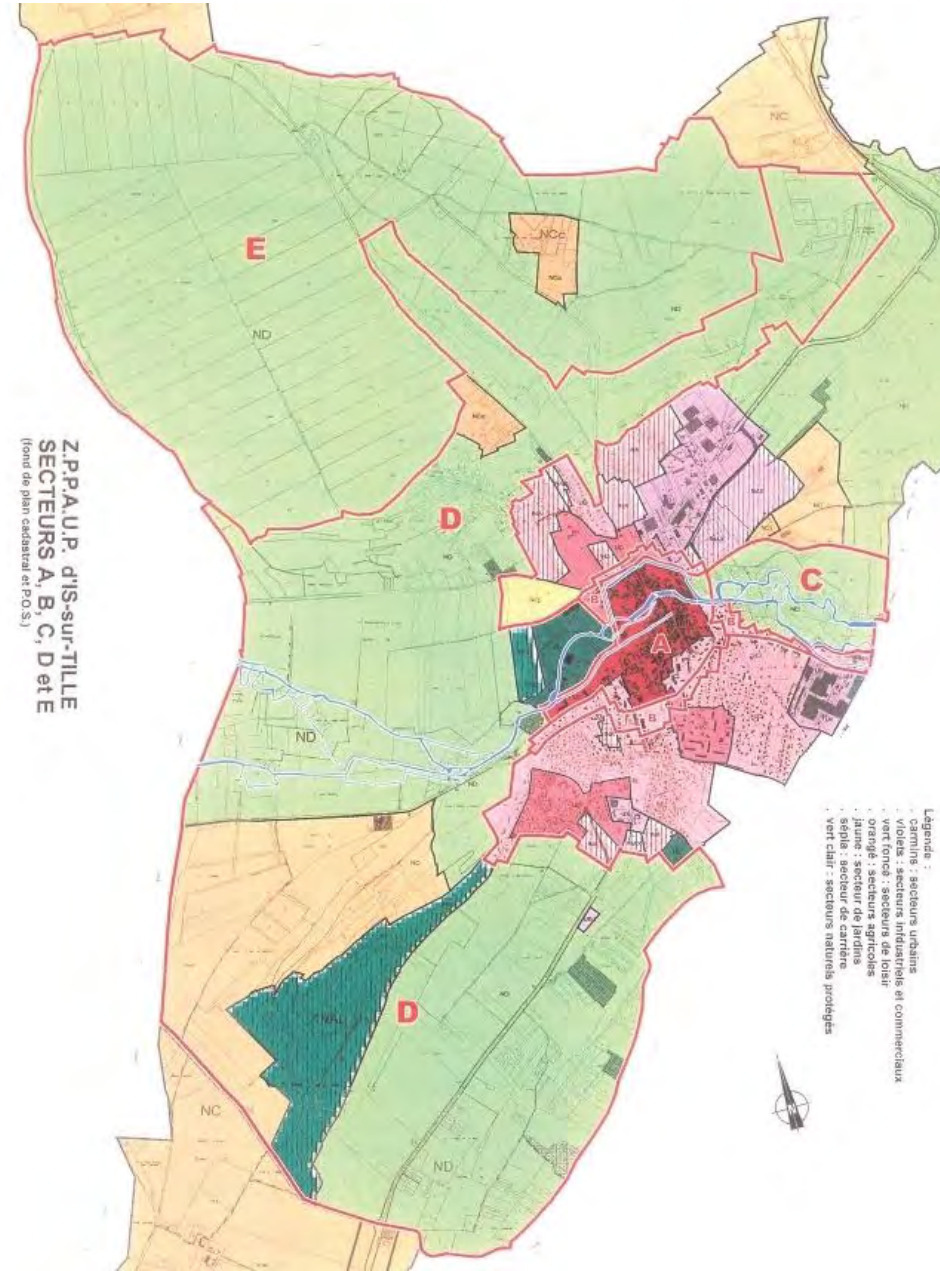
Secteurs C, D et E « non constructibles »

Terrains en pentes égales ou supérieures à 30%

Ensemble du périmètre

Protection d'éléments identifiés : petits édifices, espaces publics, plantations, murs et murets, cours d'eau, chemins et sentiers, pelouses calcaires

Règles spécifiques de l'espace forestier





2. CONSOMMATION DE L'ESPACE ET CAPACITES DE DENSIFICATION

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain chiffrés par le PADD :

- la réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
 - une ouverture à l'urbanisation des ENAF conditionnée par la capacité d'aménager et de construire dans les espaces urbanisés
- 

Etude de densification



0 100 200 m

Potentiel foncier habitat
Fond de jardin

Jardin divisible
Terrain libre

Renouvellement urbain
Potentiel foncier éco
Terrain libre

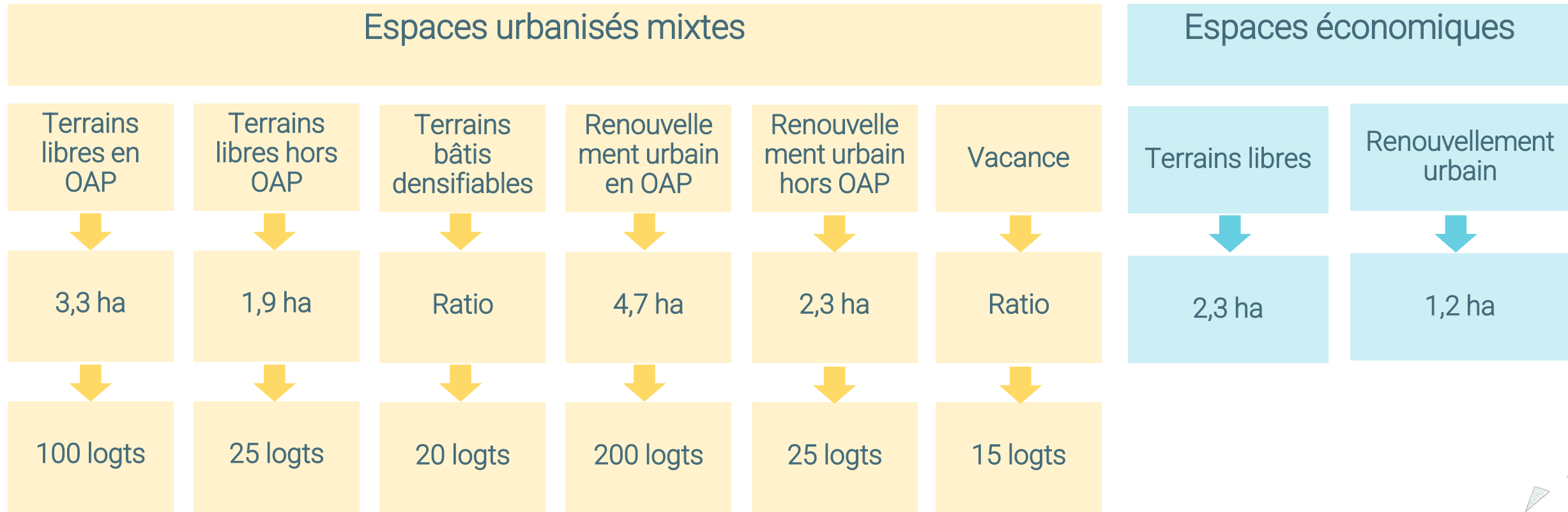
Lot d'activité
Potentiellement détachable activité
Renouvellement urbain

Potentiel foncier équipement
Potentiel foncier équipement

Autres éléments
Enveloppe urbaine
Limites des communes

CONSOMMATION DE L'ESPACE ET CAPACITES DE DENSIFICATION

Etude de densification



Soit un total de 385 logements en densification, ce qui ne permet pas d'atteindre l'ensemble des objectifs du SCOT en matière de logements

Soit un potentiel localisé au niveau de la rue Président Wilson

CONSOMMATION DE L'ESPACE ET CAPACITES DE DENSIFICATION

Consommation des espaces entre 2012 et 2021

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) doit être réduite par deux par rapport à la période 2011-2021

Le Schéma Régional de l'Aménagement, du Développement Durable et de l'Égalité des Territoires (SRADDET) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) doivent décliner territorialement cet objectif

→ Une consommation d'ENAF hors agriculture de qui limite les possibilités d'extension urbaine

→ Une nécessité de mener un travail fin sur les possibilités de densification et de mobilisation du bâti existant

Conso ENAF	Habitat	Equipements	Economie	Agriculture	TOTAL
PC 2012-2021	2,1 ha	2,6 ha	1,1 ha	1,6 ha	7,4 ha
Observatoire artificialisation 2010-2020	7,4 ha		10,6 ha		

	Terrains libres	Terrains bâtis	Renouveau urbain	Réhabilitation	Extension	TOTAL	TOTAL NEUF
TOTAL	2,5 ha	1,3 ha	0,2 ha		2,1 ha	6,1 ha	6,1 ha
	39 logts	20 logts	4 logts	27 logts	37 logts	127 logts	100 logts
Densité	16 logts / ha	15 logts / ha	20 logts / ha		18 logts / ha		16 logts / ha





3. LE CONTEXTE SOCIO- DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

L'organisation du territoire

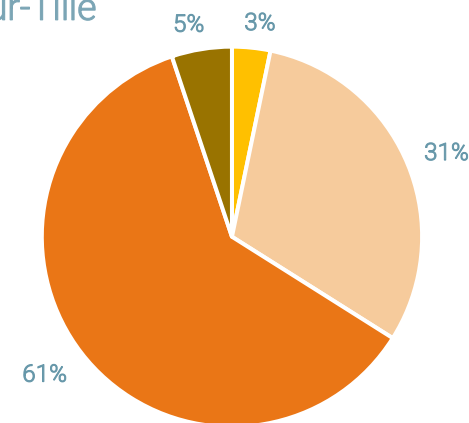
Bassins de vie et d'emplois

Pôle dont dépend un bassin de vie de 62 communes. Forme une unité urbaine avec Marcilly-sur-Tille

215 équipements sur 263 à l'échelle de l'unité urbaine. Is-sur-Tille compte 73 équipements de gammes « intermédiaire » et « supérieure » (76 à l'échelle de l'unité urbaine)

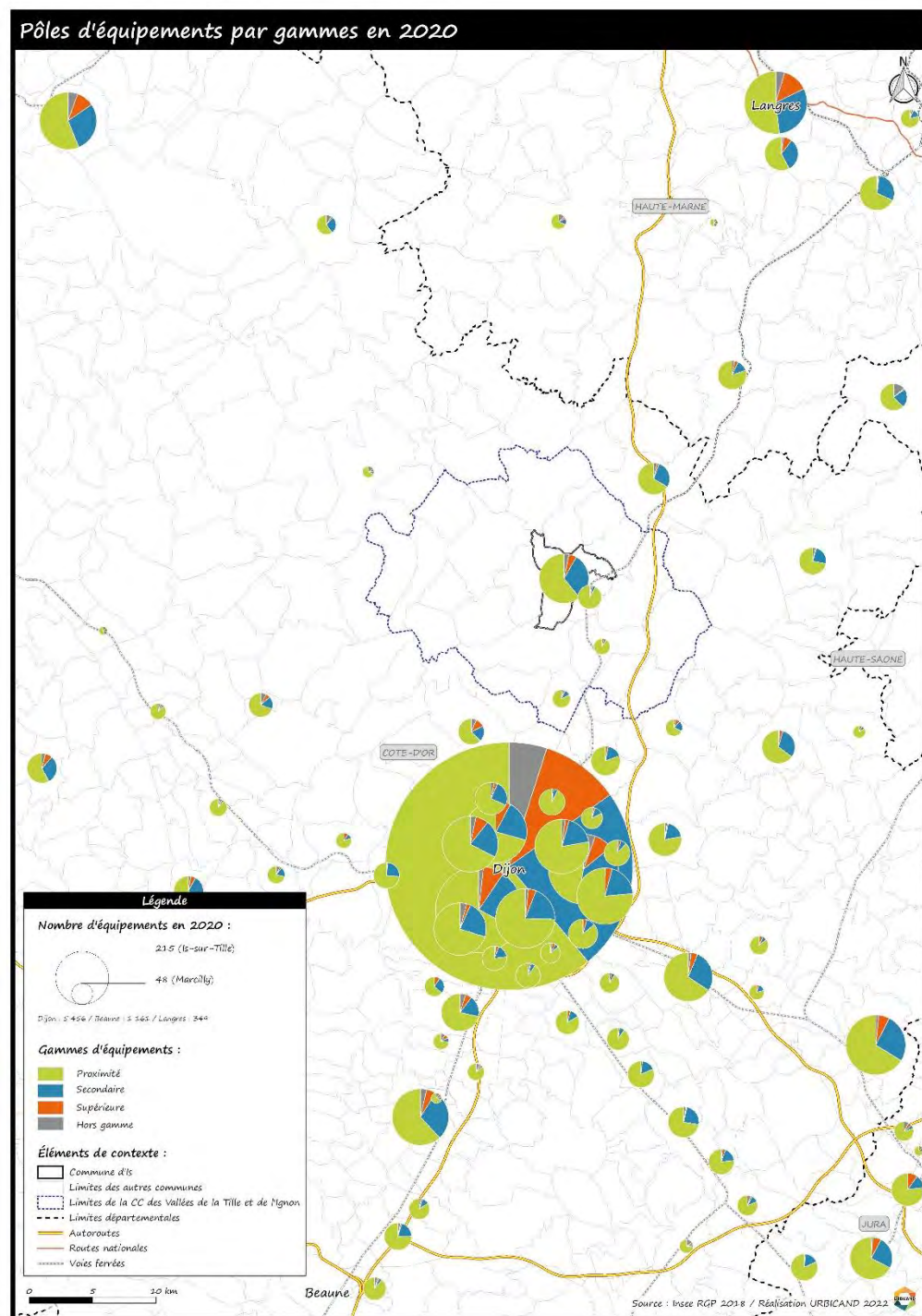
Équipements en 2020 par gammes à Is-sur-Tille

- supérieur
- intermédiaire
- proximité
- hors gamme



Une polarité affirmée par rapport aux bourgs-centres environnants

Un pôle d'emplois structurant dans un rayon de 10 kilomètres : un nombre de 3120 emplois (3357 à l'échelle de l'unité urbaine), qui dépasse le nombre d'actifs occupés (indicateur de concentration d'emplois de 180). Près de 40% des actifs d'Is-sur-Tille travaillent sur la commune. Près de 2550 actifs extérieurs viennent travailler à Is-sur-Tille



SOCIO-DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

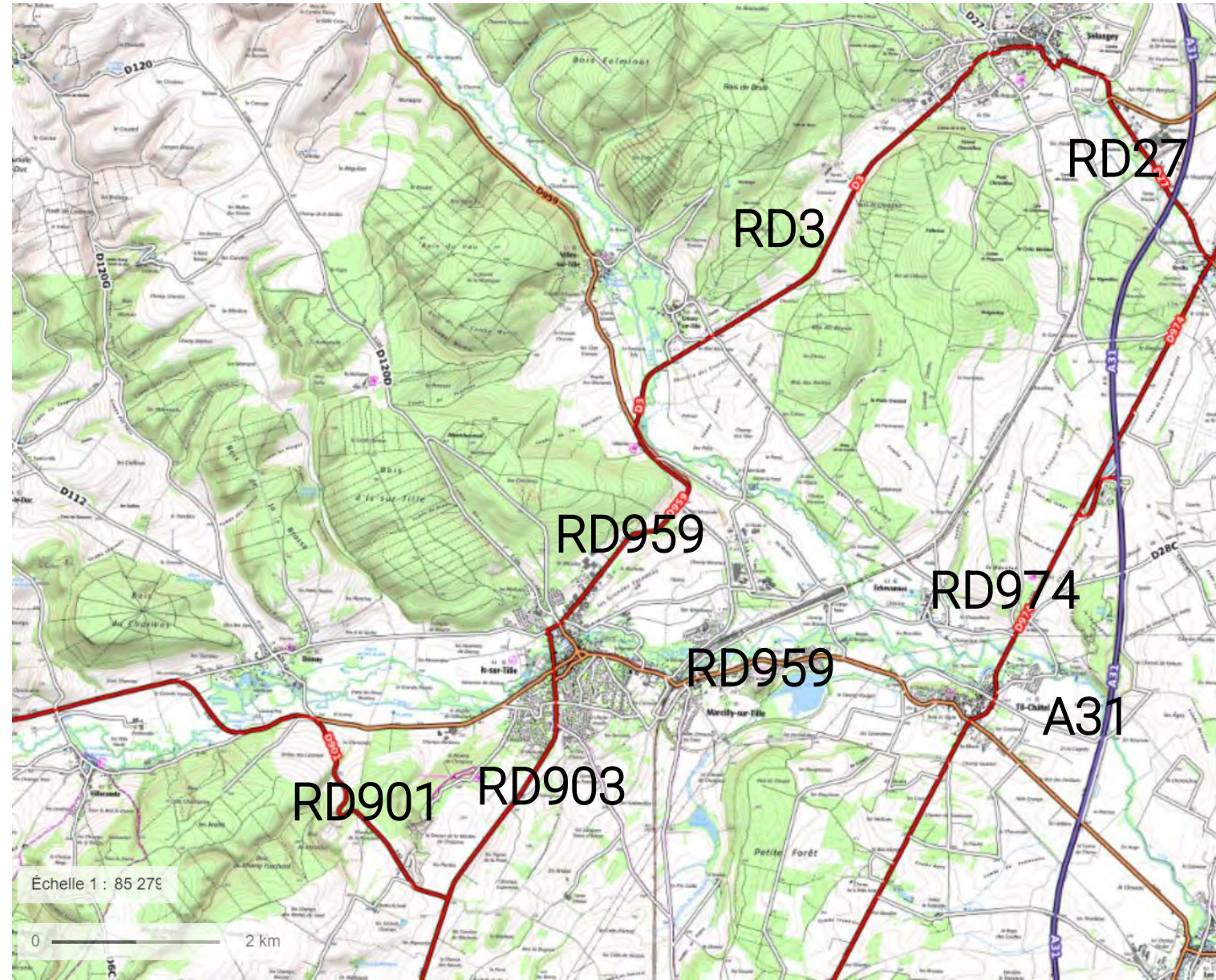
Accessibilité

Une facilité d'accès depuis Dijon

L'absence de grandes infrastructures cyclables

Des contraintes locales d'accès liées à l'armature urbaine linéaire et à la situation en fond de vallée : situation excentrée par rapport à la gare et l'échangeur, déplacements locaux contraints par le passage en centre ville

Des voies de contournement qui limitent les circulations de transit depuis l'Ouest et le Nord



DÉMOGRAPHIE ET ÉCONOMIE

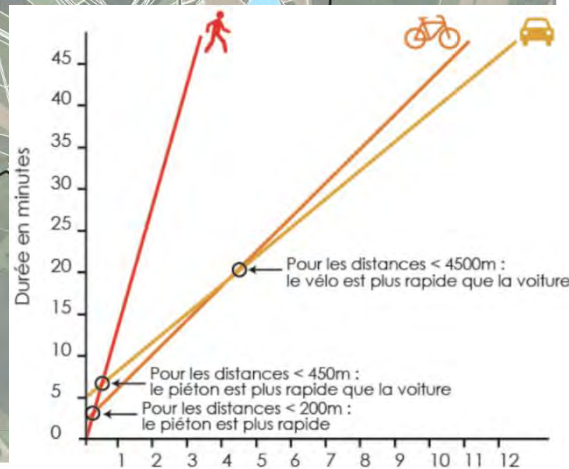
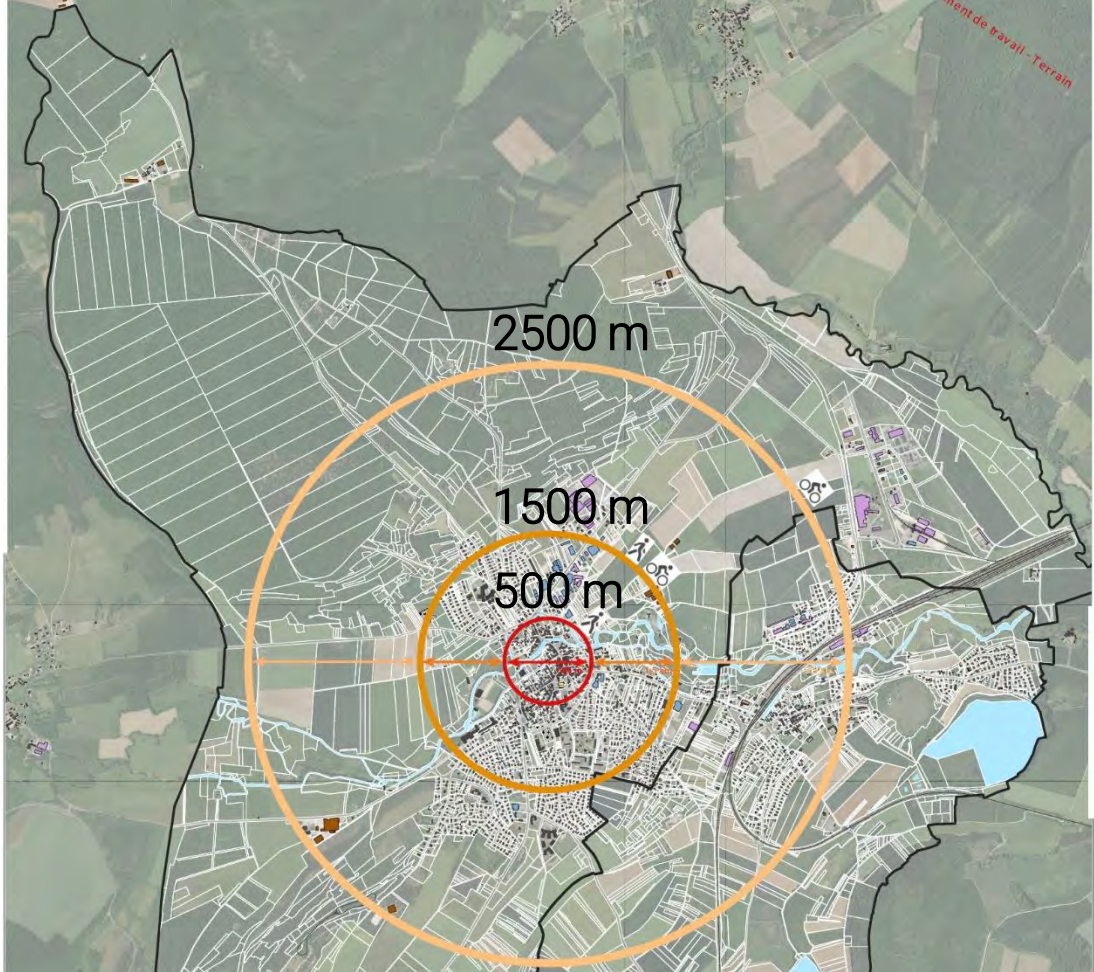
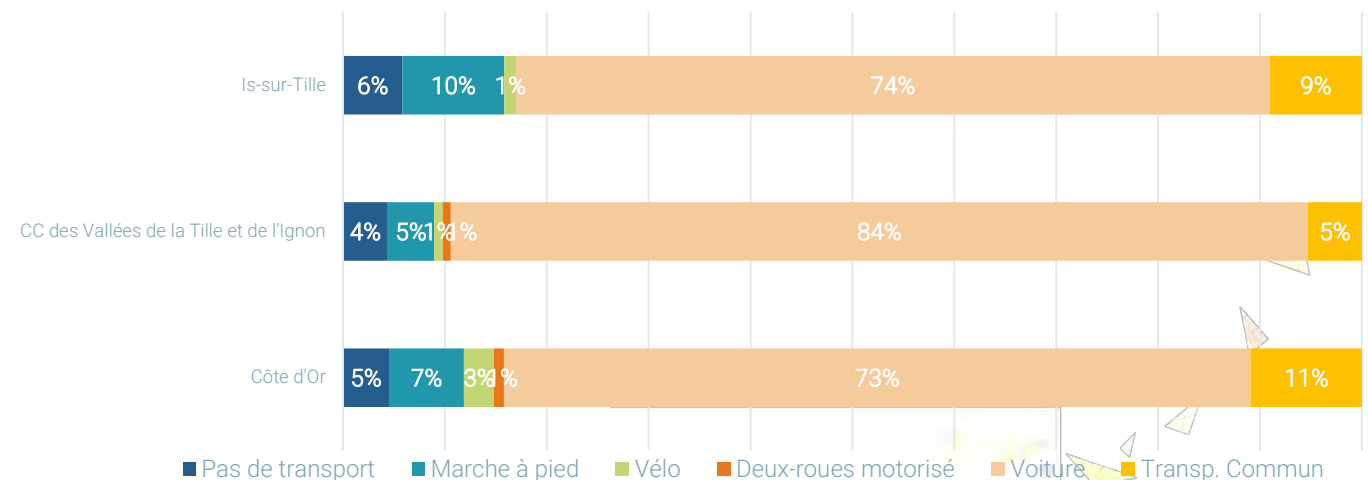
Accessibilité

La voiture comme mode déplacement prédominant malgré une proportion d'utilisation des modes doux plutôt supérieure à la moyenne nationale

Une « marchabilité » de la ville rendue plus difficile par les extensions urbaines, notamment au Sud

Une configuration adaptée au vélo pour la majorité des quartiers

Modes de déplacement domicile/travail des actifs en 2018



SOCIO-DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

Démographie

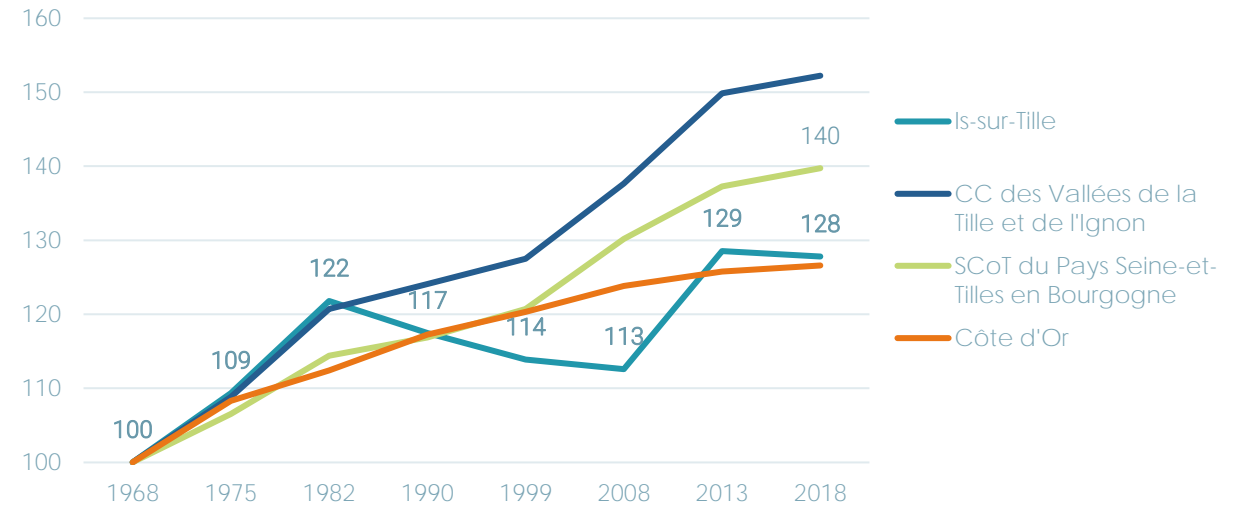
Une population de 4400 habitants environ et un peu plus de 6000 habitants à l'échelle de l'aire urbaine (43% de la population de la communauté de communes environ)

Une reprise démographique forte en 2008 puis une stabilisation de la population entre 2013 et 2018 – une croissance plus continue de la population à l'échelle de la communauté de communes

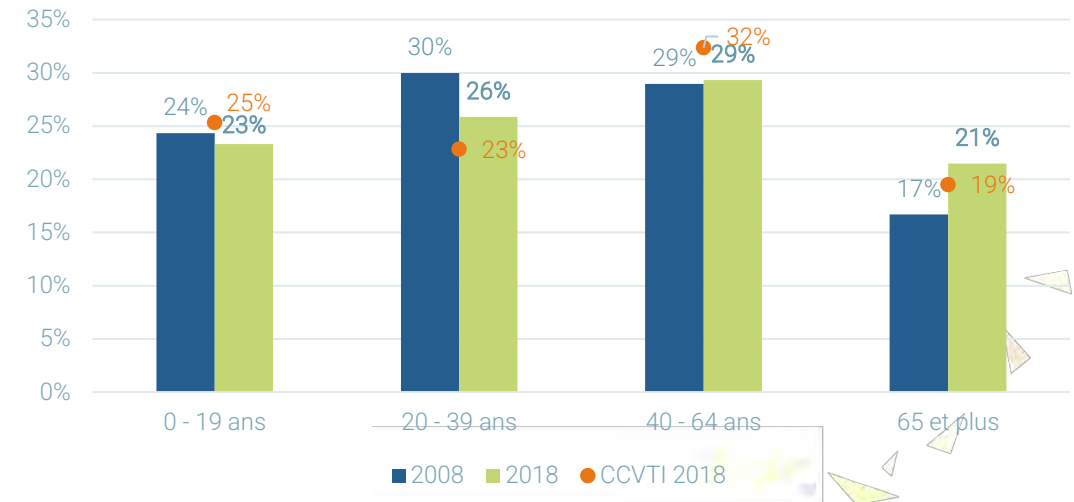
Une croissance tributaire du solde migratoire

Une dynamique spécifique de « bourg centre » marquée par une proportion forte des 30-49 ans et des 65 ans et plus combinée à une dynamique « périurbaine » caractérisée par le maintien d'une proportion significative de familles

Evolution démographique depuis 1968, base 100



Population d'Is-sur-Tille par grandes classes d'âges et évolution 2008-2018 (Insee)

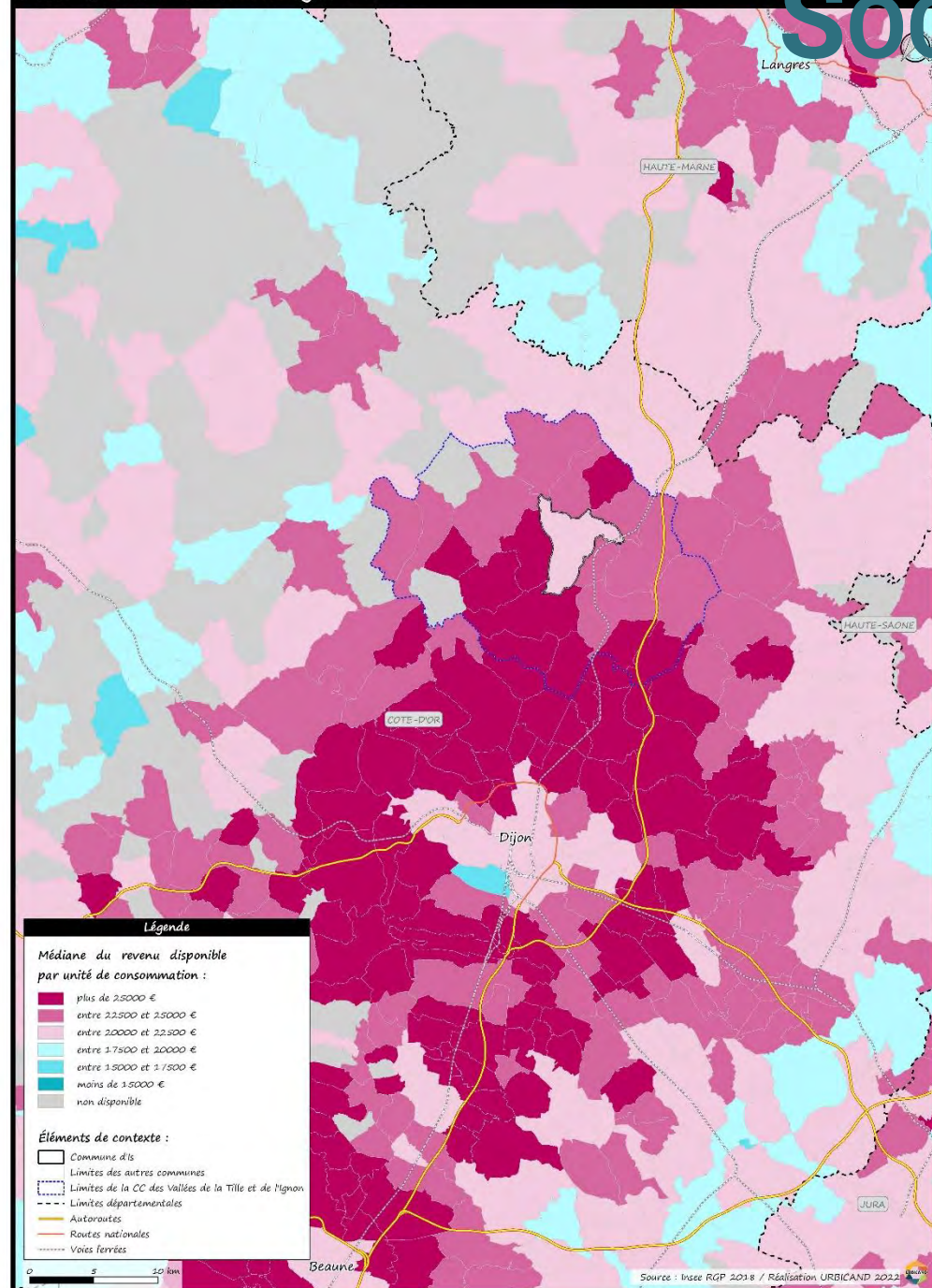
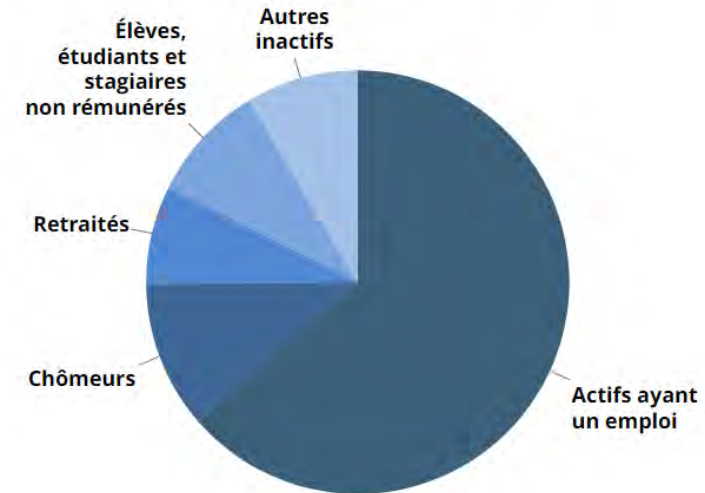


Contexte social

Une part de la population sujette à la précarité :

- 11% de la population au chômage
- Près de 300 actifs ayant un emploi (18% environ) occupent des emplois potentiellement précaires (CDD, intérim, emploi aidé) ou sont indépendants
- Une explosion du nombre de familles monoparentales

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018



Une médiane des revenus en 2019 de 21 560 euros, proche de la moyenne nationale, mais inférieure à la moyenne de la communauté de communes (23 690 euros)

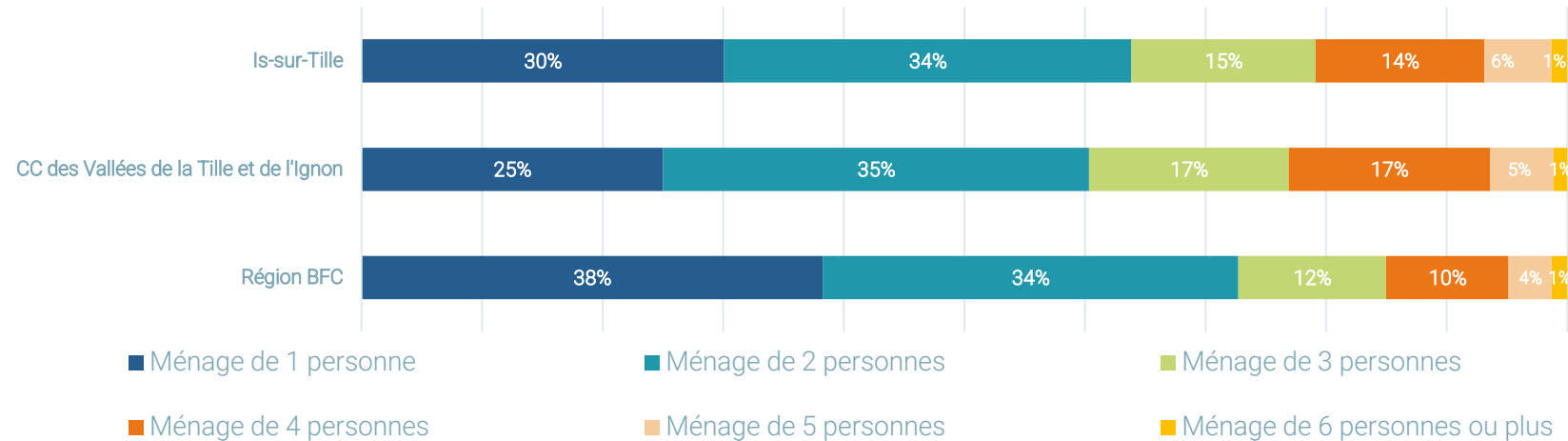
SOCIO-DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

Ménages

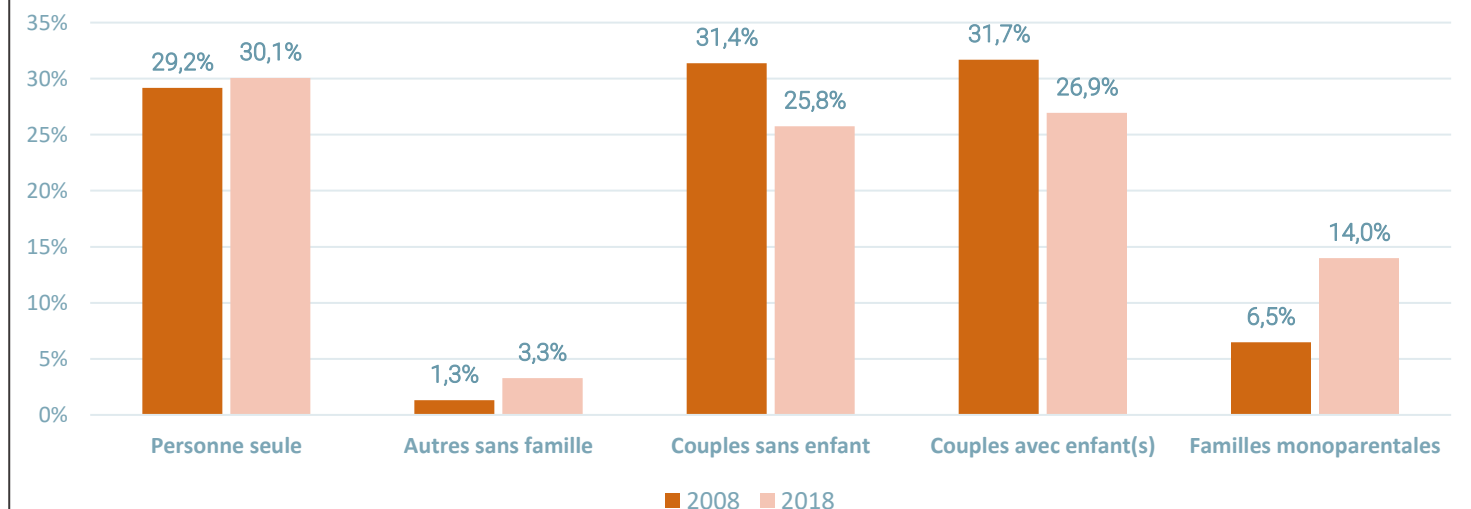
1829 ménages en 2018, en forte hausse (+15%) depuis 2008 en raison de l'augmentation de population et de la baisse de la taille des ménages

Une très forte proportion de familles avec enfants, pour des ménages de taille plutôt réduite : 3 à 4 personnes : une véritable explosion du nombre de familles monoparentales, dont le nombre est passé de 103 à 256

Comparaison des tailles des ménages en 2018



Evolution de la typologie des ménages



SOCIO-DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

Habitat

1994 logements, dont 91% de résidences principales et un peu moins de 7% de logements vacants (133 logements)

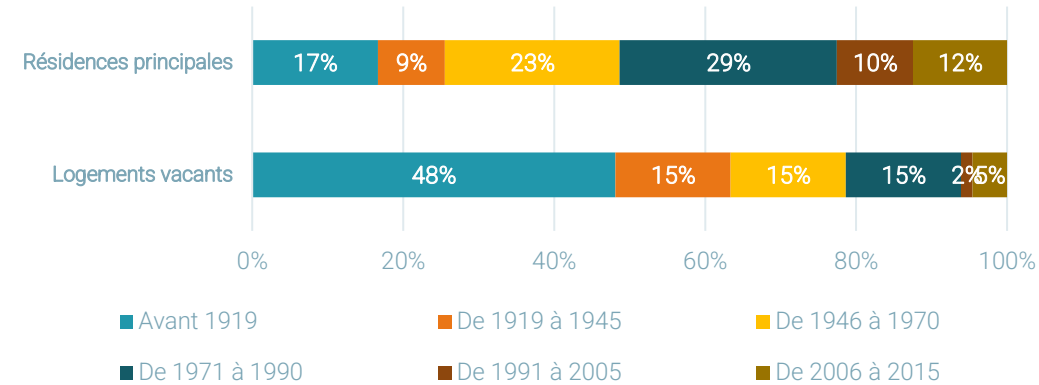
Un parc de logements relativement récent, datant pour près de la moitié de la période 1946-1990

Une vacance centrée sur le parc ancien dans le centre bourg (une petite centaine), principalement de faible durée et liée à l'importance du parc locatif privé

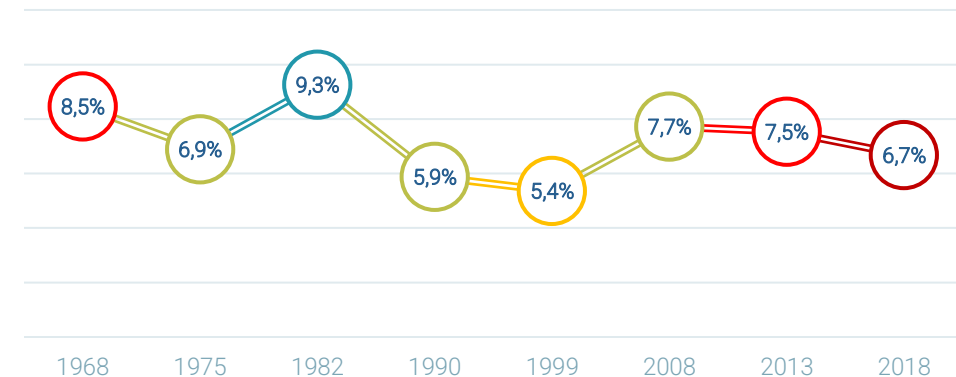
Un quart de la vacance supérieure à 5 ans (données Majic), liée au mauvais état du logement (forte proportion des logements médiocres vacants) ou à des difficultés de remise sur le marché de la part du propriétaire

Des besoins d'amélioration : 18% de résidences principales en « tout électrique, 20% de ménages en précarité énergétique contre 14% en France. 54 logements rénovés dans le cadre de l'OPAH mais un faible succès auprès des propriétaires bailleurs

Périodes de construction des résidences principales et des logements vacants d'Is-sur-Tille en 2018



EVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS VACANTS D'IS-SUR-TILLE ENTRE 1968 ET 2018

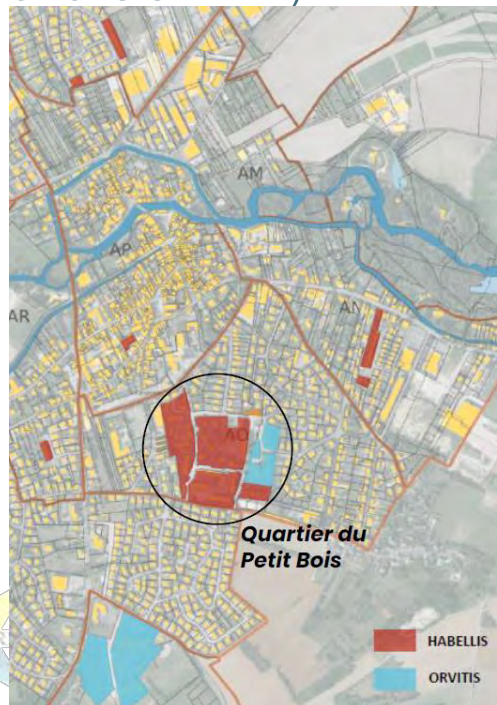


SOCIO-DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

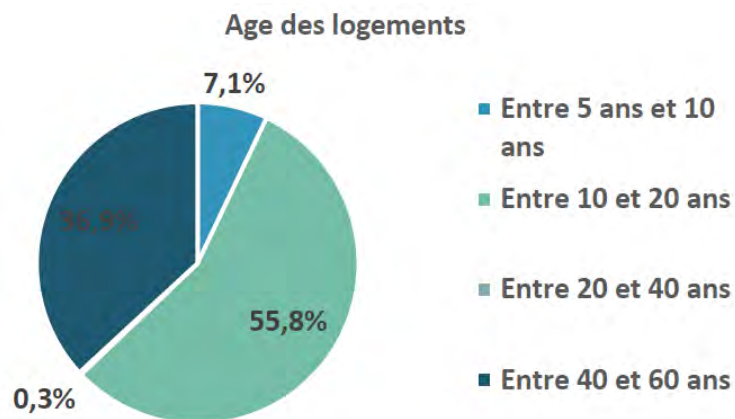
Habitat

21% du parc en logements locatif social (387 logements) et 18% en logement locatif privé (330 logements) : rôle de la ville dans l'accueil de ménages à revenus modestes, de jeunes et de personnes âgées

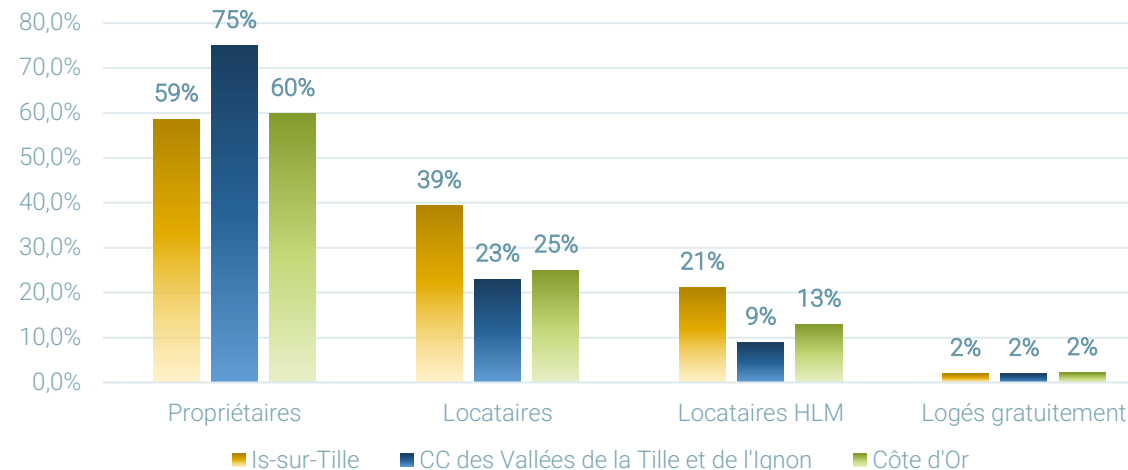
Une forte proportion de ménages avec une ancienneté d'emménagement inférieure à 5 ans (5 points supérieur à la COVATI)



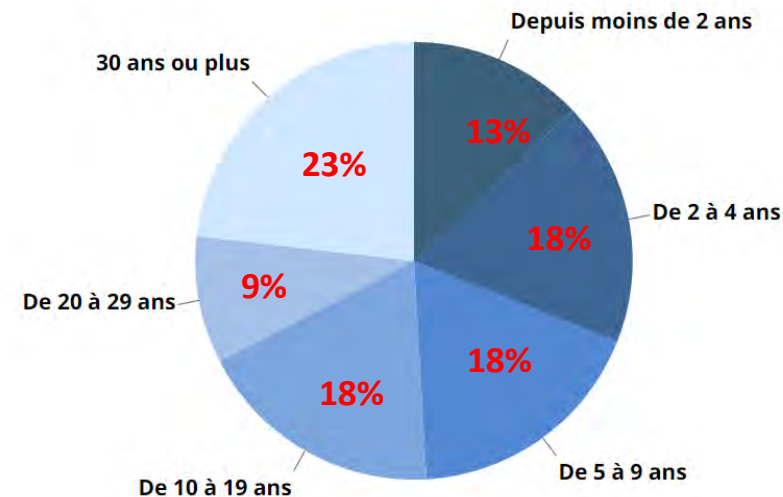
Un parc social concentré sur le Petit Bois, globalement vieillissant. Une offre ciblée sur les PLUS, un nombre très faible de PLAI et aucun PLS



Statut d'occupation des résidences principales en 2018



LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018



Habitat

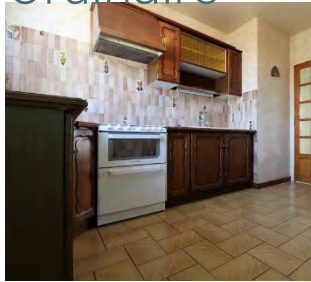
SOCIO-DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

Des prix à l'achat de 125 000€ pour une maison de village à 230 000€ pour une villa / Des appartements neufs plus chers que des pavillons neufs

Médiocre



Ordinaire



Confort



TOTAL	Terrains libres	Terrains bâtis	Renouvellement urbain	Réhabilitation	Extension
127 logts	39 logts	20 logts	4 logts	27 logts	37 logts

Equilibre du marché :

Des prix à l'achat de 1720 € / m² pour un appartement et 1850 € / m² pour une maison

Prix sur des programmes actuels :

Clos des Trois Rivières

→ 22 appartements du T2 (40 m² pour 116 000 € soit 2900 €/m²) au T5 (125 m² pour 298 000 € soit 2384 €/m²)

→ 14 pavillons du T3 plain pied (65 m² de 175 000 € à 182 000 € soit 2750 €/m² environ) au T4 en duplex (93 m² de 201 000 (2160 €/m²) à 216 000 € (2322 €/m²))

Village senior sur l'écoquartier AMI : 20 logements en accession du T2 au T3, 170 000 € pour un T2 de 60 m² avec un petit terrain soit 2833 € (en commercialisation depuis fin 2021)

ACHAT	Surface de plancher	Terrain / jardin	Intérieur rénové	DPE	Prix	Prix / m ²
Maison de village	55 m ²	Rez-de-cour	Ordinaire	E	124500€	2263€
Maison neuve	85 m ²	443 m ²	Neuf		188459€	2217€
Maison neuve	91 m ²	887 m ²	Neuf		176923€	1944€
Maison neuve	85 m ²	727 m ²	Neuf		177649€	2089€
Maison	190 m ²	688 m ²	Ordinaire	D	289 900€	1525€
Maison	90 m ²	602 m ²	Confort		229500€	2550€
Maison de village	90 m ²	Rez-de-cour	A rénover		45 000€	500€
Maison	250 m ²	548 m ²	Ordinaire	C	215 000€	860€
Maison	145 m ²	760 m ²	Ordinaire		320 000€	2200€
Maison de ville	110 m ²	943 m ²	Médiocre	F	220 000€	2000€
Maison	95 m ²	1000 m ²	Confort		275 000€	2894€

LOCATION	Surface de plancher	Terrain / jardin	Intérieur rénové	DPE	Prix CC	Prix / m ²
Location studio	29 m ²	-	Ordinaire		330€	11,4€
Location studio	34 m ²	Cour/jardin	Confort	E	410€	12€
Location studio	25 m ²	Terrasse	Ordinaire	G	410€	16€

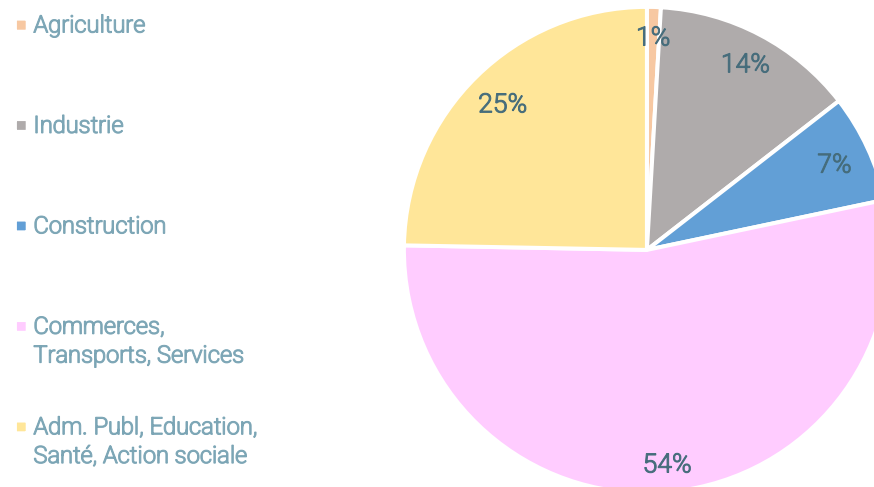
SOCIO-DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

Activités économiques

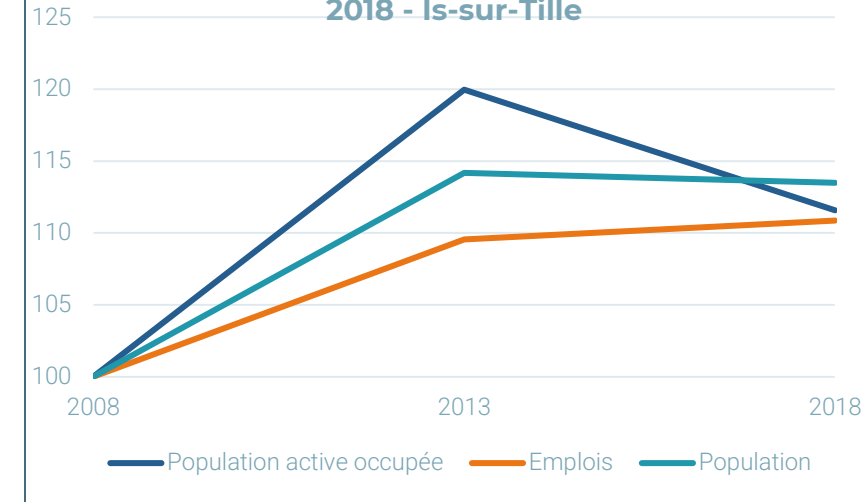
3120 emplois, augmentation de 37 en 5 ans, avec une accentuation de l'écart entre population active occupée et offre d'emplois

Ecart entre le profil socioprofessionnel des emplois proposés et celui des actifs résidant sur la commune

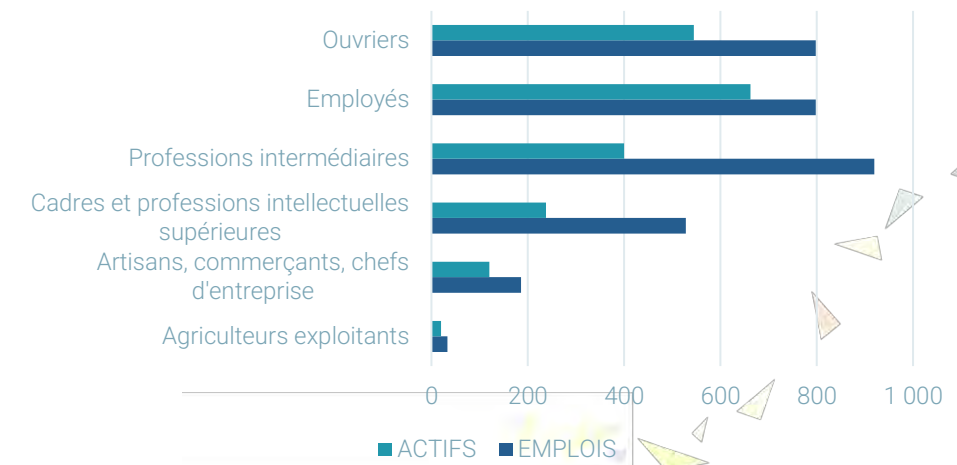
Répartition des emplois d'Is-sur-Tille par secteur d'activité en 2018

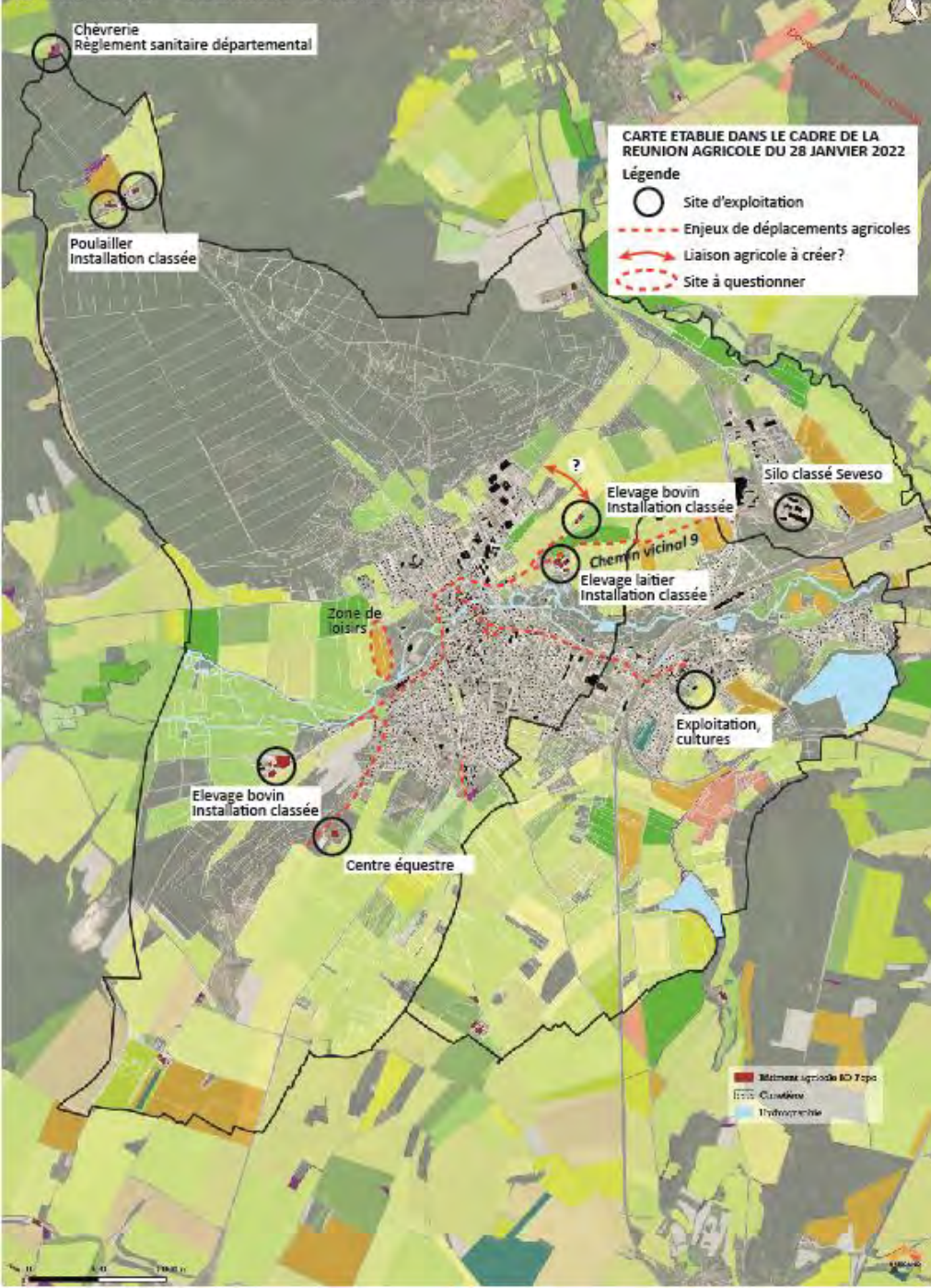


Comparaison des évolutions démographiques et économiques 2008-2018 - Is-sur-Tille



Comparaison emplois / actifs Is-sur-Tille





AGRICULTURE - DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

Zoom sur l'agriculture

-Agriculture : une activité polyculture élevage et cultures

- ✓ Une diminution du territoire agricole en raison de la pression exercée par l'urbanisation
- ✓ Le voisinage entre l'activité agricole et les déplacements
- ✓ L'amélioration des déplacements agricoles (enjeu le plus souligné)
- ✓ Les périmètres de réciprocité agricoles
- ✓ Le devenir de certains sites.



4. ANALYSE DE L'ARMATURE URBAINE ET PAYSAGERE

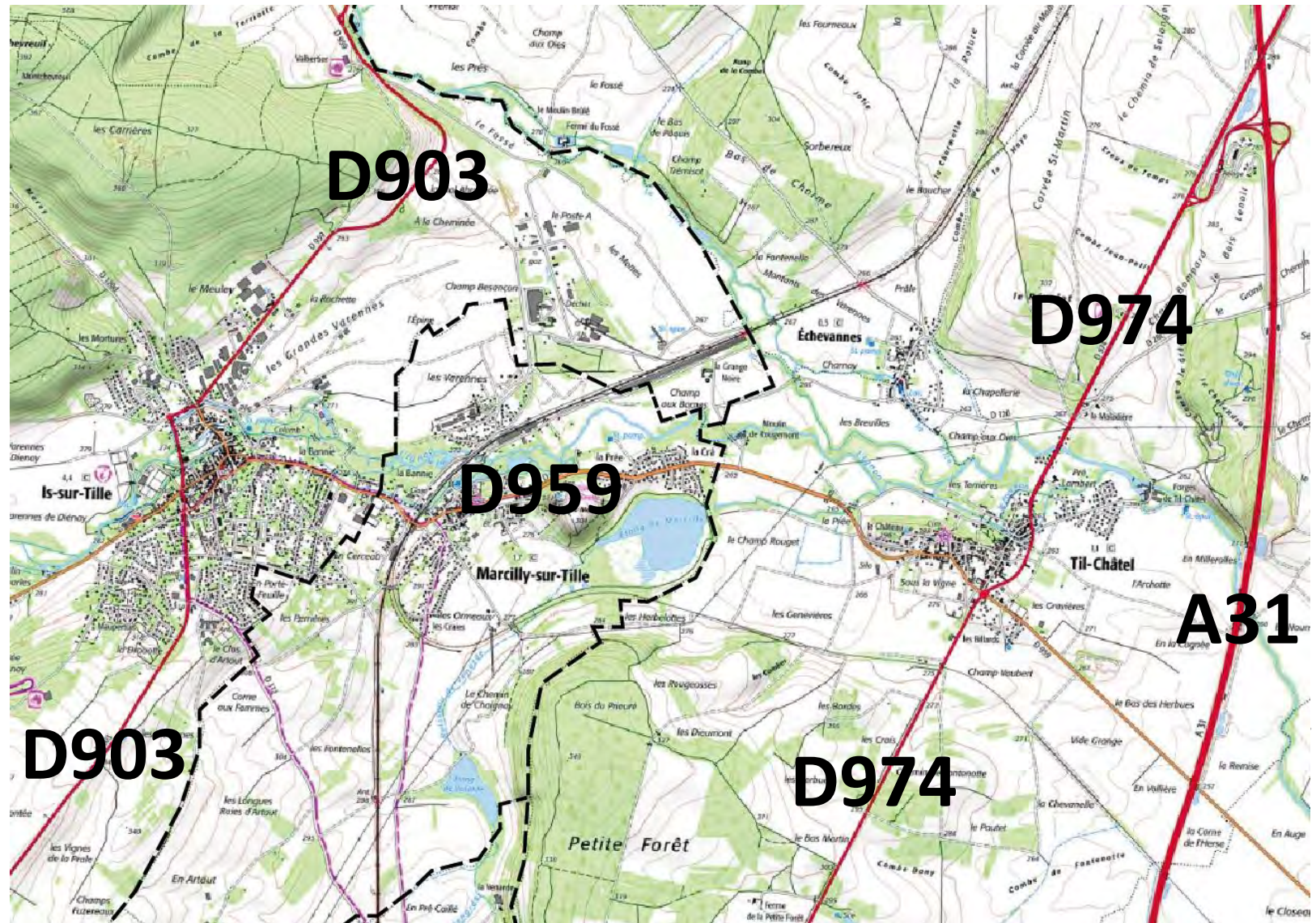
L'organisation du territoire



L'ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Armature territoriale

- 3 communes pour un territoire « fonctionnel »
- 2 axes structurants Nord-Sud (D903 et D974 avec liaison autoroutière)
- 1 « rue » intercommunale Est-Ouest (D959) avenue Carnot à Is-sur-Tille, puis avenue de la Gare, Grande Rue, rue du Mont à Marcilly-sur-Tille, puis rue de la Barrière, et rue des Pieds ferrés à Til-Châtel



L'ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Armature paysagère

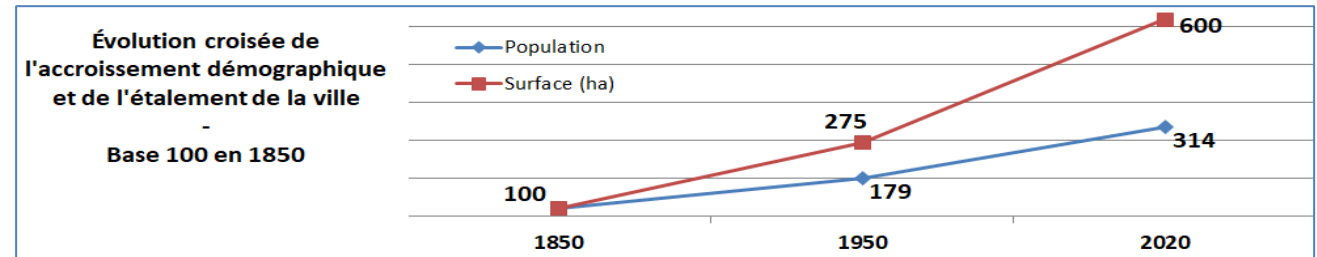
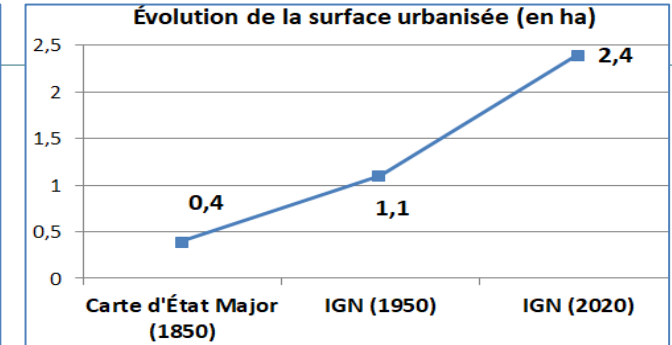
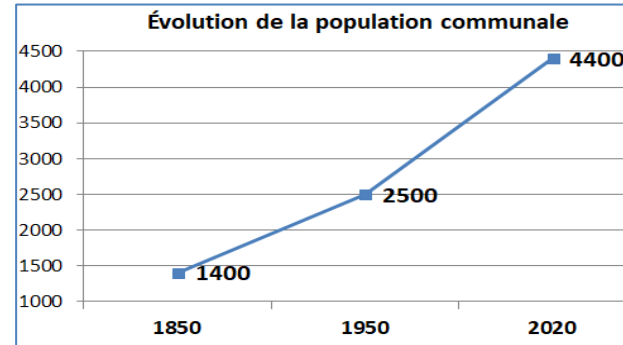
- † Une morphologie urbaine conditionnée par un environnement naturel contraignant (pente, risque inondation)
- † Un cadre de vie caractérisé par une proximité avec la Nature (cours de l'Ignon, forêts) et offrant de nombreux débouchés visuels sur le grand paysage (coteaux, espaces naturels)



L'ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Évolution de la tache urbaine

- Une croissance urbaine et démographique liée mais de moins en moins économe en espace
- Une urbanisation récente à fort impact paysager (urbanisation des coteaux, modification du terrain naturel,

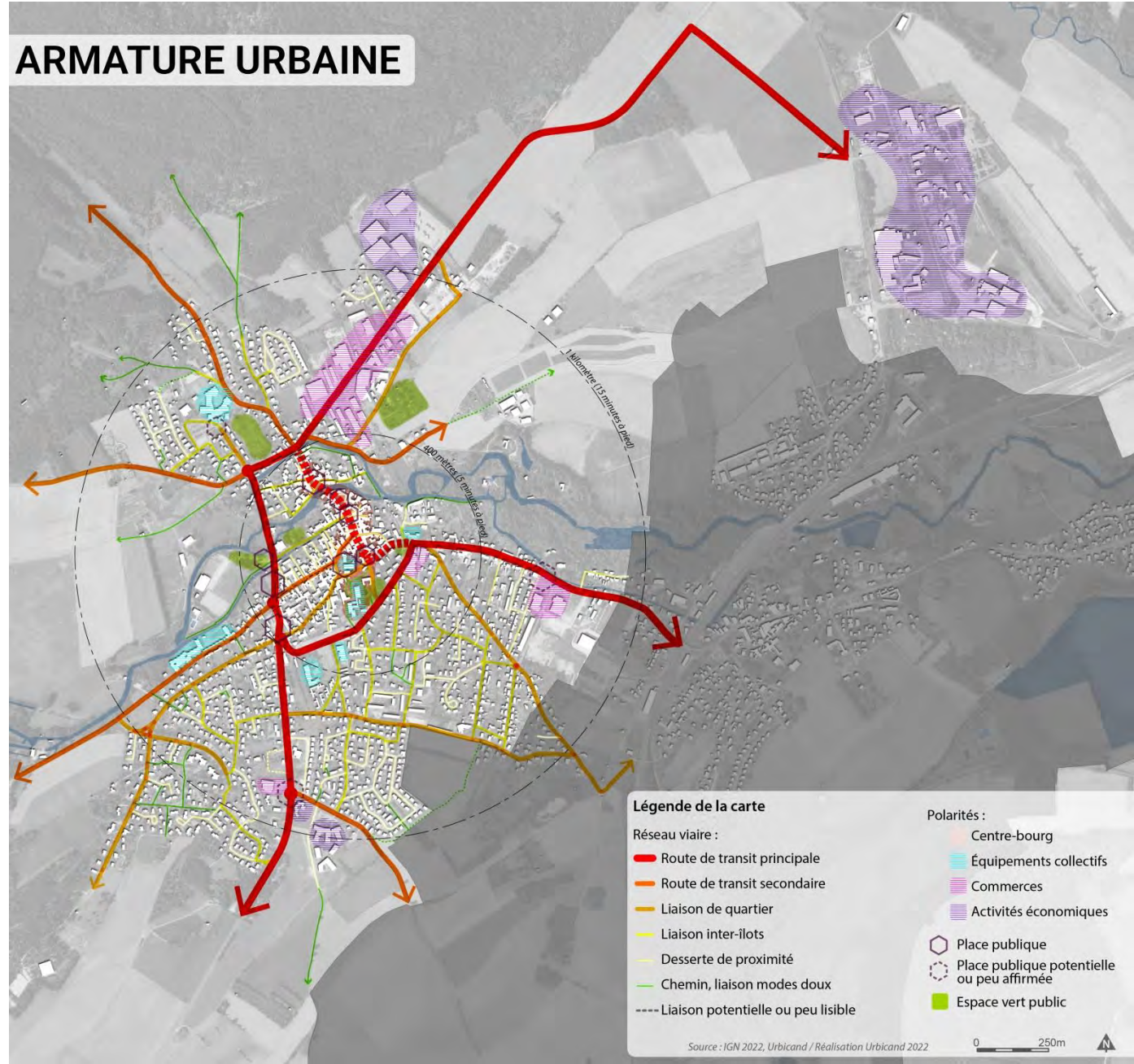


L'ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'armature viaire structurante

- † Une armature viaire structurée et distribuée par les deux axes structurants de la commune
 - † Route de Dijon – rue des Capucins – rue Marie Estivalet – rue François Mitterrand (D903 - contournement du CB - D959)
 - † Rue Anatole France – avenue Carnot (d'Is-sur-Tille à Til-Châtel et l'autoroute - D959)
- † Une traversée du centre-bourg difficile (*rue Pasteur, place de la République, rue Dominique Ancemont, rue Jean Jaurès*) génératrice de conflits d'usage de l'espace public (*place du piéton, des vélo, gabarit de rues inadéquats*)

ARMATURE URBAINE



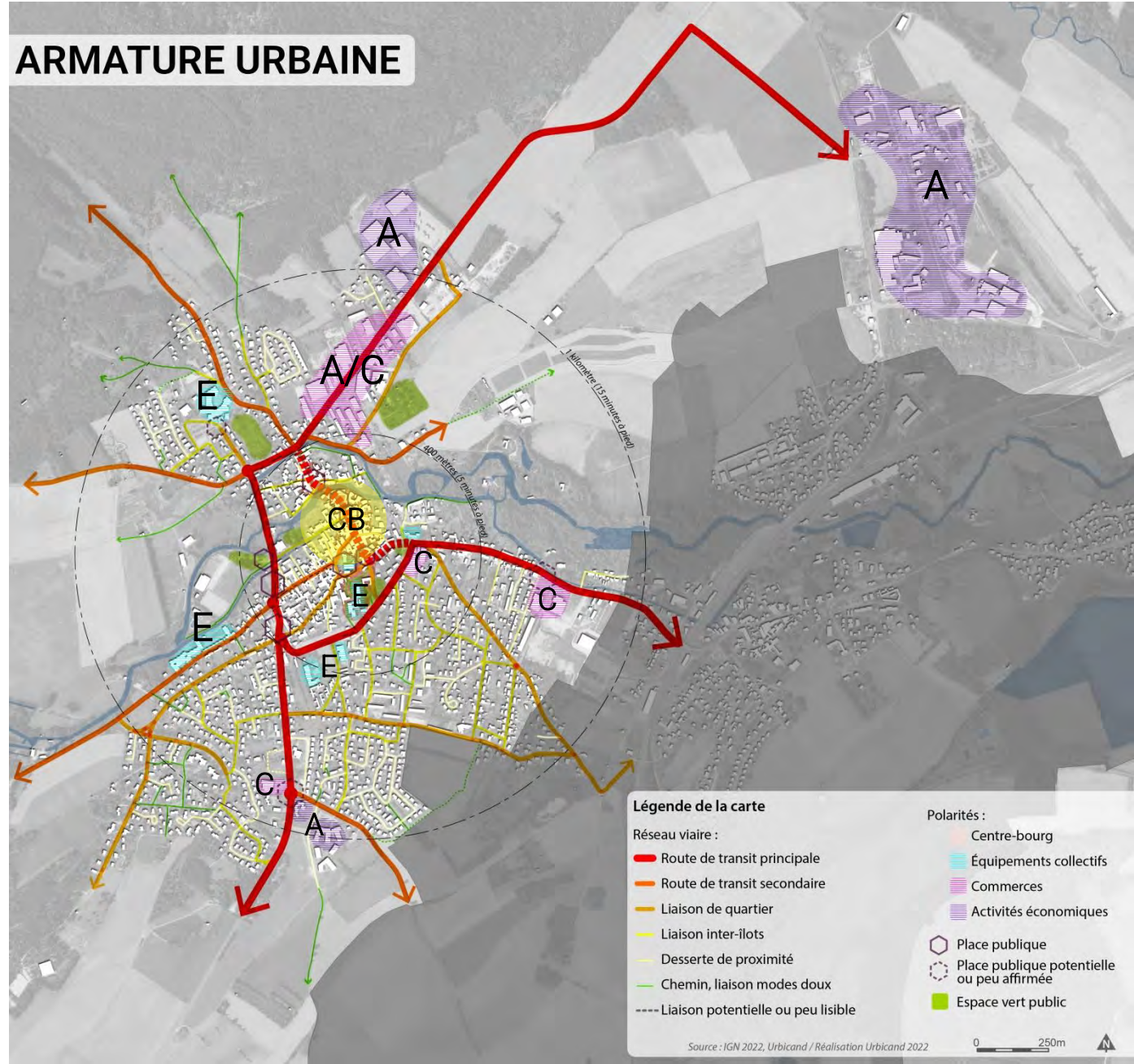
L'ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les générateurs de flux

Des polarités urbaines génératrices de flux concentrées

- † dans le centre-bourg et ses abords immédiats (commerce, équipement, services, artisanat) ;
- † le long des axes structurants :
 - † D903 Entrée Sud : activité (Enedis, GRDF), service et équipement (AIST 21, Adapei 21), commerce (Utile)
 - † D903 Entrée Nord : Activités industrielles et artisanales (Transports Cordier) et commerciales (GMS alimentaire, restauration, magasins de bricolage)
 - † D959 Entrée Est depuis Marcilly-sur-Tille : Commerces (GMS alimentaires, garage automobile, artisanat et commerce de détail)
- † Et dans la zone d'activité industrielle et artisanale - route du Camp Américain

ARMATURE URBAINE



L'ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Espaces publics majeurs

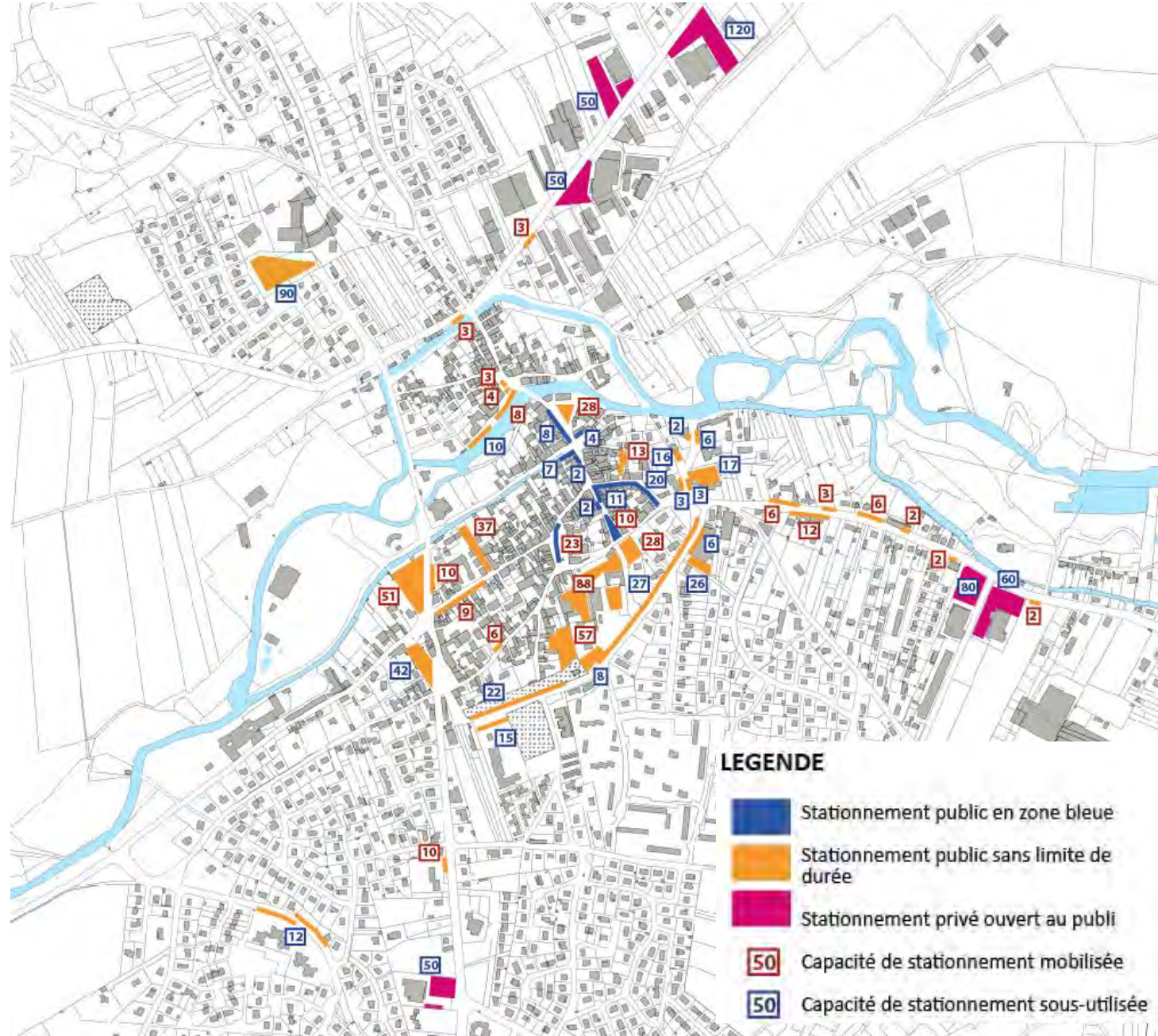
- † Un réseau de places et d'espaces verts publics lisible et affirmé dans le centre-bourg (accessibilité aisée en 5mn à pied)
- † En dehors de la place de la mairie, des places largement dédiées au stationnement automobile
- † La rue Gambetta : un exemple de partage de l'espace en centre-bourg ancien !
- † Des places en devenir ? Les ronds-points en entrée de ville ? Un parvis pour le collège ?



L'ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Stationnement

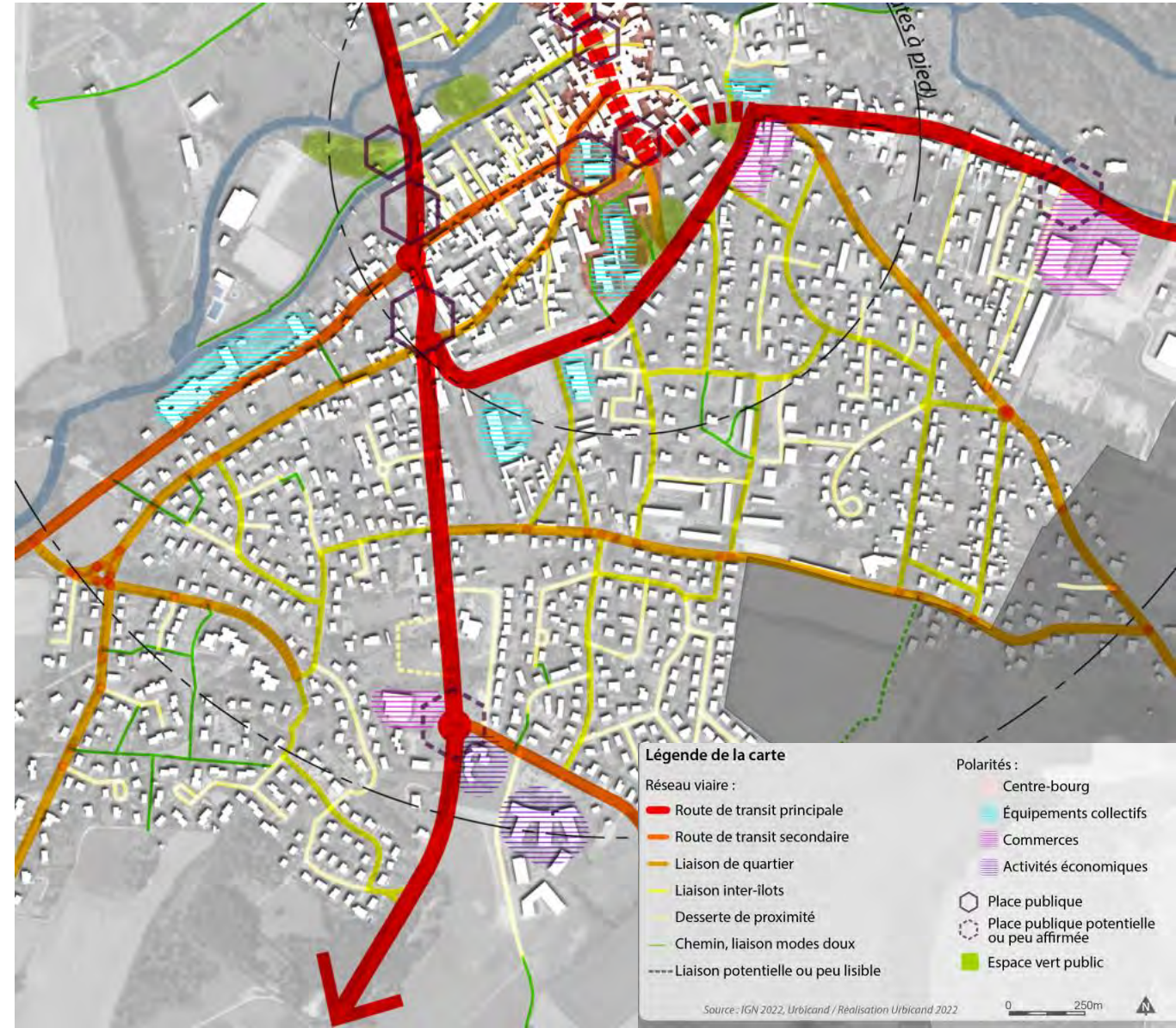
- † Un déport du stationnement hors zone bleue
- † Des poches mobilisées par le stationnement résidentiel en proche périphérie
- † De grandes surfaces sous-utilisées en périphérie



L'ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Armature viaire secondaire

- † Des faiblesses dans les liaisons inter-quartiers : sentiment d'enfermement dans certains quartiers (surtout dans les lotissements implantés sur les coteaux au Sud du centre-bourg), hiérarchie des voies peu lisible.
- † De larges secteurs peu perméables voir étanche, en particulier :
 - † Entre les rues Salengro-Venarde et l'avenue Carnot
 - † Entre la route de Dijon et la rue Victor Hugo
- † Des liaisons modes doux à prolonger, créer ou renforcer le long et entre les axes principaux



L'ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

La desserte de proximité

- † Des ambiances très variées entre le centre-bourg et les quartiers périphériques
- † Des formes d'appropriation par les habitants plus fréquentes dans les quartiers anciens





5. ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Conditions d'occupation de l'espace en lien avec l'architecture et les formes urbaines



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Quizz

Si vous deviez décrire Is-sur-Tille à quelqu'un qui ne connaît pas la commune, quelle sectorisation adopteriez-vous pour qu'il se fasse une idée générale de la commune ?

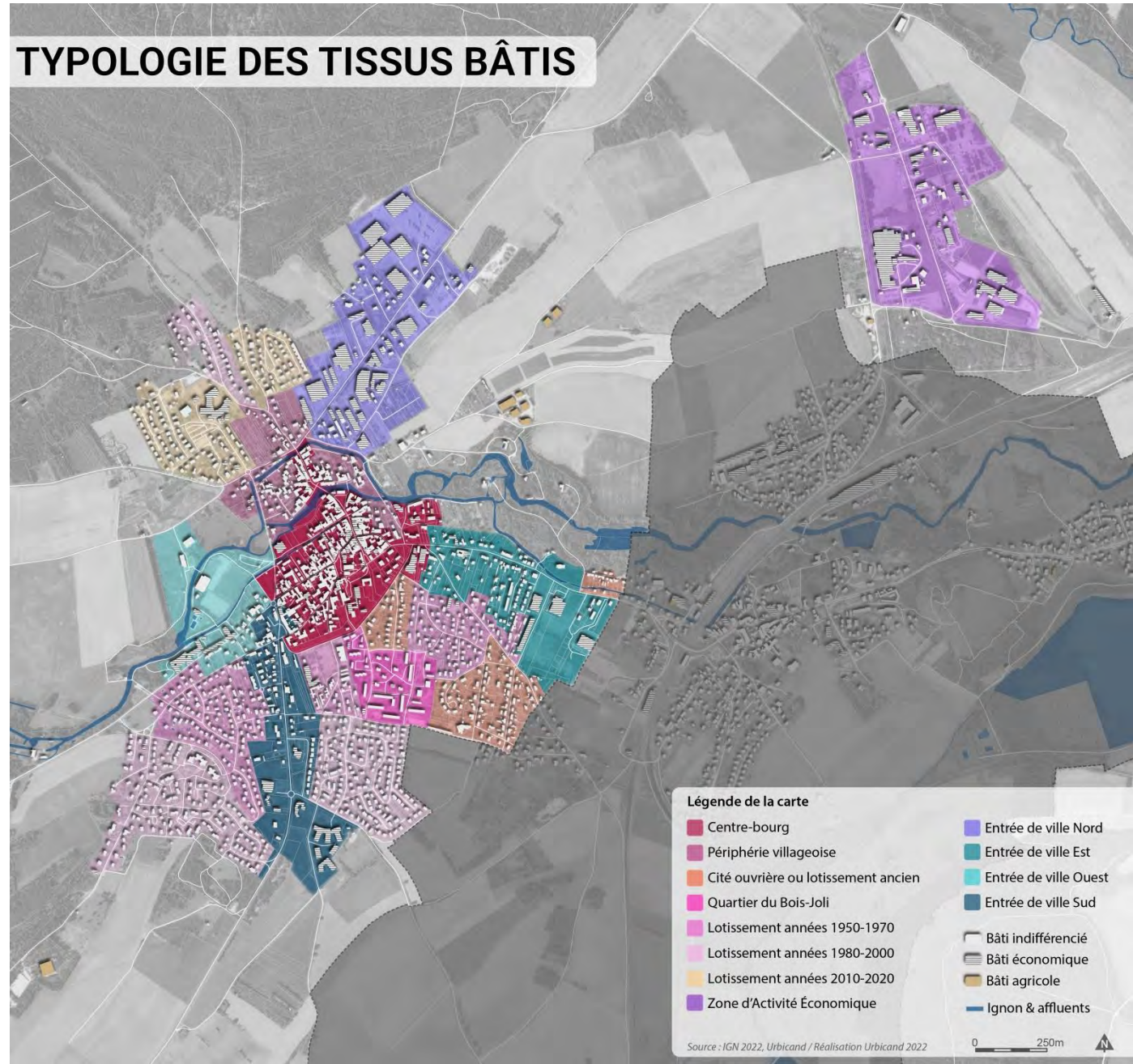


ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Lecture générale

- † Un développement urbain par étalement concentrique autour du centre-bourg
- † Des quartiers mixtes (habitat-commerces-équipements-activités) concentrés
 - † dans le centre-bourg
 - † le long des axes structurants convergeant vers le centre-bourg
- † Des quartiers strictement résidentiels en couronne successives autour du centre-bourg, entrecoupées par les voies pénétrantes (quartiers d'entrée de ville)

TYPOLOGIE DES TISSUS BÂTIS



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Le centre-bourg historique



- † Une certaine attractivité de l'habitat, y compris en locatif, malgré certains besoins d'amélioration

Population	De l'ordre de 800 habitants (19% des personnes recensées dans le bourg)
Précarité	10 à 15% de ménages pauvres Moyenne des diagnostic DPE : 1 logement sur 5 en performance énergétique faible à mauvaise (classes F et G) Une dizaine de logements dits « médiocres », pour la plupart en vacance longue
Typologies bâties	Fronts bâtis et arrières de fronts bâtis : → Habitat collectif : 280 appartements → Habitat individuel
Occupation du logement	122 locatifs privé - 16 logements sociaux
Vacance (2020)	81 logements 27 logements depuis au moins 2 ans (17 depuis au moins 5 ans) Vacance longue principalement structurelle

ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Le centre-bourg historique



Situation actuelle	
Typo-morphologie	Bâti institutionnel isolé et bâti « ordinaire » dense et compact, implantation en limite séparative et constructions sur 2 ou 3 rideaux, organisation autour de cour ou allées communes, avec cour à l'avant et/ou jardin à l'arrière
Armature urbaine et polarités	Grande polarité commerciale, de services et d'équipement, concentré entre la place de la mairie et la place de la république.
Armature viaire et circulation	Circulation de transit en partie détournée par la signalisation routière privilégiant le contournement du centre-bourg (Anatole France, Capucin, Estivalet) Places principalement dédiées au stationnement (hors mairie)
Paysage et patrimoine	<i>Secteur patrimonial inclus dans le PVAP du SPR</i> Une grande intensité urbaine et paysagère dans la relation entre l'eau et l'urbanisation
Mutabilité	<ul style="list-style-type: none"> - Le petit pôle d'équipement en limite Est du centre-bourg ? - Des capacités de mutation, notamment entre la place de la république et la rue Perrenet

ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Les périphéries villageoises



- † Un enjeu de meilleure connexion de part et d'autre de la rivière de l'Ignon
- † Une typologie d'habitat et un environnement « inspirants » malgré des besoins d'amélioration de certains bâtis

Population De l'ordre de 220 habitants (6% des personnes recensées dans le bourg)

Précarité De moins de 5% à 15% de ménages pauvres
3 logements « médiocres »

Typologies bâties → Bâti villageois à l'implantation hétérogène pouvant comporter des appartements (une petite vingtaine) et quelques pavillons
→ Maisons de « faubourg » et pavillonnaire de l'autre côté de la rivière, comportant 12 appartements

Occupation du logement 17 locatifs privé - 10 logements sociaux

Vacance (2020) 13 logements 4 logements depuis au moins 2 ans (4 depuis au moins 5 ans)

ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Les périphéries villageoises



Photo ci-contre :
pavillons



Situation actuelle	
Typo-morphologie	Bâti hétérogène, plus ou moins discontinu, évoquant un environnement villageois ou faubourien. Une poche de construction récente à l'Ouest
Armature urbaine et polarités	Une proximité immédiate avec le centre-bourg – enjeu d'accessibilité par le pont de la république
Armature viaire et circulation	Des quartiers peu circulés en dehors des résidents. Des poches de stationnement existantes. Résidentiel ? gestion ?
Paysage et patrimoine	Proximité et accessibilité à la rivière qui confère une qualité de vie rare (Miton, Pigeon, Cavin)

ANALYSE DES TISSUS URBAINS

L'entrée de ville Sud – route de Dijon

- † La question de l'intégration au bourg d'un habitat inscrit dans un contexte très routier
- † Des besoins ciblés d'amélioration

Population De l'ordre de 200 habitants (5% des personnes recensées dans le bourg)

Précarité De l'ordre de moins de 10% à 20% de ménages pauvres (proportion plus forte aux abords du centre bourg)

Typologies bâties Bâti assez hétérogène : villageois, maisons de faubourg et maisons de ville, petits collectifs, pavillonnaire.
23 appartements au sein d'un bâti diversifié

Occupation du logement 15 locatifs privés - 6 logements sociaux

Vacance (2020) 12 logements dont 6 logements depuis au moins 2 ans (3 depuis au moins 5 ans) : bâtiment de la gendarmerie et habitations aux abords du centre bourg



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

L'entrée de ville Sud – route de Dijon



Situation actuelle	
Typomorphologie	Linéaire disloqué et bâti hétérogène : nombreuses maisons de faubourg, des exemples de divisions parcellaire, bâtiment de la gendarmerie, GMS et local artisanal
Armature urbaine et polarités	Un axe structurant qui présente une certaine mixité, surtout en haut de la rue : commerce alimentaire, garage, bureau, équipement, plutôt résidentielle en partie Nord
Armature viaire et circulation	Un trafic de transit principal important, mais aménagements plutôt satisfaisant (alignement d'arbre, trottoir de chaque côté confortable). Place Emile Zola : un caractère routier problématique (image + usages). Manque de perméabilité avec les quartiers limitrophes
Paysage et patrimoine	Une entrée de ville globalement peu valorisée, et où le paysage urbain évolue rapidement (division foncière, Porte du Sud)
Mutabilité	<ul style="list-style-type: none"> - Ancienne ferme et fonds de jardin ? - Porte du Sud : des évolutions possible ?

ANALYSE DES TISSUS URBAINS

L'entrée de ville Nord – rue François Mitterrand

- † Un enjeu d'amélioration de la qualité et de la lisibilité paysagère
- † Le développement des chemins modes doux

Population	De l'ordre de 50 habitants (1% des personnes recensées dans le bourg)
Précarité	De l'ordre de moins de 5% de ménages pauvres
Typologies bâties	Typologies bâties hétérogènes constituées de bâtiments d'activités individualisés et d'habitats pavillonnaires intercalés entre les espaces d'activités voire au sein de ces derniers
Occupation du logement	2 locatifs privés
Vacance (2020)	3 logements depuis au moins 2 ans (3 pavillons au milieu des entreprises)



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

L'entrée de ville Nord – rue François Mitterrand



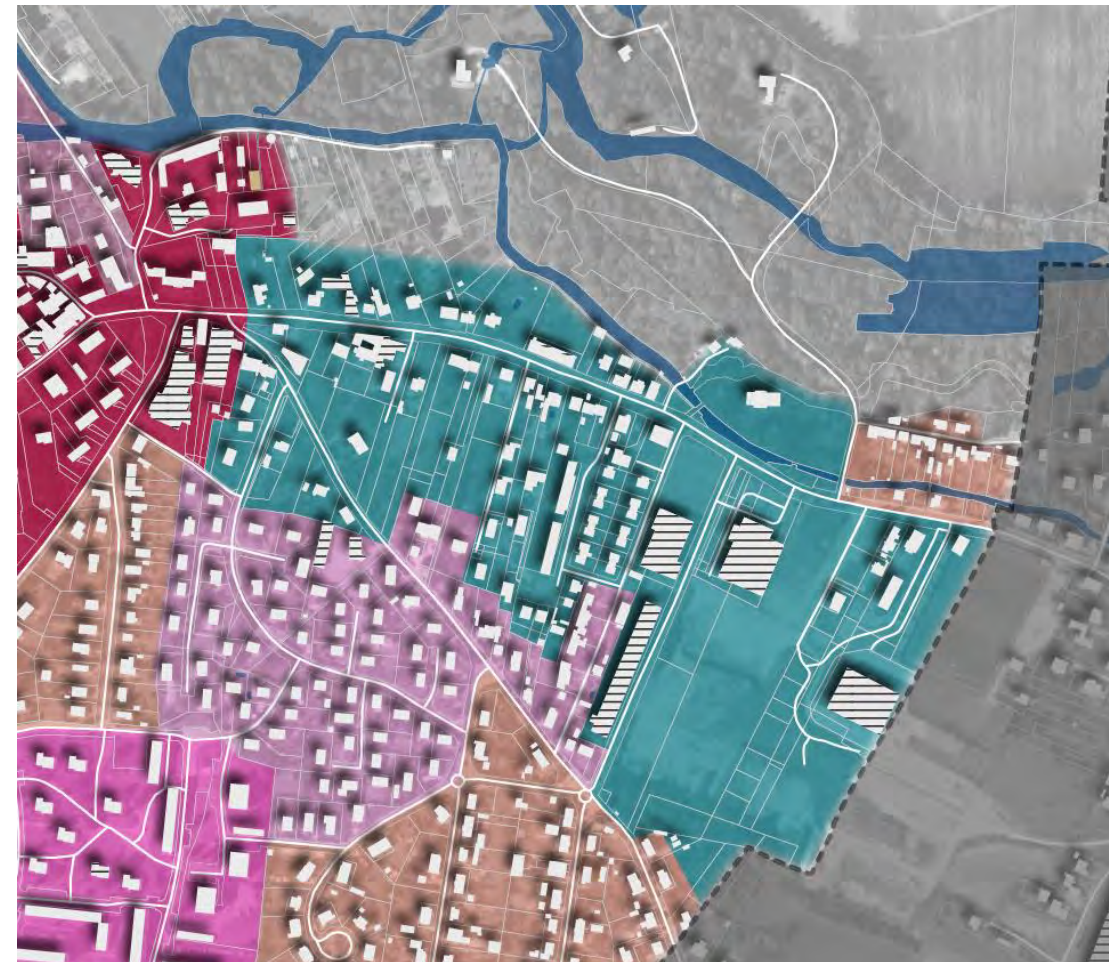
Situation actuelle	
Typo-morphologie	Linéaire disloqué et bâti hétérogène. Poche d'habitat individuel insérée dans le tissu industriel et artisanal.
Armature urbaine et polarités	Une polarité structurante à l'échelle du bassin de vie : activités industrielles et artisanales + GMS commerciales
Armature viaire et circulation	Un trafic de transit principal important, mais aménagements plutôt satisfaisant (alignement d'arbre, trottoir de chaque côté confortable).
Paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none">- Présence d'une grande poche de potagers-vergers préservant le caractère rural de la rue de la Rochotte- Une silhouette urbaine plutôt qualitative :
Mutabilité	<ul style="list-style-type: none">- Grandes emprises de stationnement ?- Optimisation du foncier ? (division, démolition-reconstruction)

ANALYSE DES TISSUS URBAINS

L'entrée de ville Est – avenue Carnot / Gare

- † Une attractivité réelle liée à la diversité d'habitat, à la proximité du centre bourg et de la gare, de la rivière

Population	De l'ordre de 250 habitants (6% des personnes recensées dans le bourg)
Précarité	De l'ordre de moins de 5% (partie proche du centre bourg) à plus de 15% (partie proche de Marcilly) de ménages pauvres
Typologies bâties	Bâti implanté le long de la voie : maisons de ville, maisons de faubourg, cité ouvrière, habitat collectif ou groupé, pavillonnaire. Une cinquantaine d'appartements majoritairement en maisons de ville
Occupation du logement	14 locatifs privés – 7 logements sociaux (habitat groupé)
Vacance (2020)	9 logements dont un depuis au moins 5 ans



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

L'entrée de ville Est – avenue Carnot / Gare



Situation actuelle	
Typo-morphologie	GMS + maisons de faubourgs très présentes Un secteur qui bouge : des opérations individuel + collectif > urbanisation du cœur d'îlot : cadre de vie ?
Armature urbaine et polarités	Une polarité commerciale secondaire (Aldi et Colruyt) + quelques commerces de détail. Entrée de ville principalement résidentielle
Armature viaire et circulation	La « rue » intercommunale : structurante à l'échelle du bassin de vie, caractère routier (atténué ponctuellement par la ripisylve de l'Ignon) Perméabilité très faible entre l'av. Carnot et les quartiers résidentiels au Sud
Paysage et patrimoine	Proximité avec l'Ignon mais non accessible et cachée. Un enjeu de reconquête de la rivière ? Un patrimoine bâti non valorisé par l'aménagement de l'espace public.
Mutabilité	- Secteur AMI = des évolutions souhaitables ? - Cœur d'îlot ?

ANALYSE DES TISSUS URBAINS

L'entrée de ville Ouest – rue Victor Hugo

- † Une attractivité liée à une certaine diversité de l'habitat et à l'impact de l'hôpital et du centre bourg pour l'accueil de ménages plus âgés

Population	De l'ordre de 50 habitants (1% des personnes recensées dans le bourg)
Précarité	De l'ordre de 5% à moins de 10% de ménages pauvres
Typologies bâties	Bâti implanté le long de la voie : maisons de ville, habitat pavillonnaire des années 1950-1970. 13 appartements (principalement grandes maisons de ville). Projet de résidence seniors
Occupation du logement	4 locatifs privés
Vacance (2020)	5 logements dont un depuis au moins 2 ans

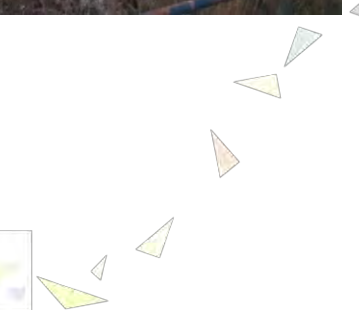


ANALYSE DES TISSUS URBAINS

L'entrée de ville Ouest – rue Victor Hugo

Situation actuelle

Typo-morphologie	Bâti hétéroclite, mais forte présence de maisons de faubourgs en accroche sur rue ou avec faible retrait en partie Nord ; front urbain plus distendu et moins dense (quelques pavillons) en partie Sud
Armature urbaine et polarités	Une polarité de service et d'équipement importante (santé, loisirs) à l'échelle du bassin de vie
Armature viaire et circulation	Un trafic de transit secondaire qui écrase les modes doux – voie peu engageante Rue Eboz et Traversière : seules liaisons vers plaine de jeu = très peu visible
Paysage et patrimoine	Des maisons de faubourgs et quelques maisons bourgeoises avec parc à proximité du centre-bourg
Mutabilité	<ul style="list-style-type: none">- Opération résidence sénior ?- Fonds de jardins en partie Sud ?



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

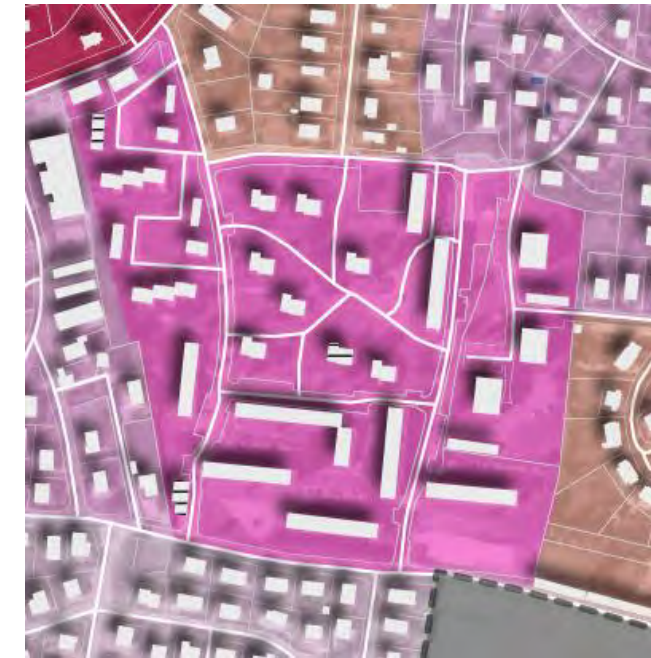
Le Petit Bois

- Une certaine spécificité architecturale du site mais qui reste perçu comme séparé des autres quartiers

Population	De l'ordre de 600 habitants (14% des personnes recensées dans le bourg)
Précarité	De l'ordre d'un peu moins de 30% de ménages pauvres. Performances énergétiques moyennes (classe D). Problèmes de chauffage signalés
Typologies bâties	Ensemble organisé constitué d'immeubles d'habitat collectif de grand volume, de petits collectifs, d'habitat pavillonnaire – 232 appartements
Occupation du logement	250 logements sociaux
Vacance (2020)	13 logements dont 3 logements depuis au moins 2 ans



Photos du dessus : tendance des propriétés voisines à se clore fortement



Côte-d'Or - Habitat

Is-sur-Tille : des locataires dénoncent l'état de leur logement

Au Parc du petit bois à Is-sur-Tille, plusieurs locataires sont excédés par la situation qu'ils vivent. En effet, ils dénoncent l'état dégradé de leurs appartements, mais aussi des communs.

Par Grégory VALLOIRE - 15 oct. 2019 à 19:30 1 min à jour le 15 oct. 2019 à 19:52 - Temps de lecture : 4 min

📄 📷 🗨️ 1 000 000



01 / 20

Des locataires de la cité du Parc du petit bois à Is-sur-Tille, se plaignent de la vétusté de leurs appartements. Stéphanie Walle montre la moisissure qui s'installe dans les murs suite à des infiltrations d'eau sous les fenêtres. Photo LBP /Grégory VALLOIRE

ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Le Petit Bois

Situation actuelle	
Typo-morphologie	Bâti très homogène et caractéristique d'une époque. Habitat social : immeubles collectifs R+2 à R+4 (typologie de logement des années 70 plus généreuses qu'aujourd'hui (surface, rangements intégrés, celier) ; et maisons individuelles type villa.
Armature urbaine et polarités	Quartier en retrait des principales polarités de la commune.
Armature viaire et circulation	Quartier aisément accessible et maillé par un réseau de cheminement doux : enjeux de liaison vers le centre-bourg et la route de Dijon. Stationnement mutualisé en pied d'immeuble collectif.
Paysage et patrimoine	Des logements qui bénéficient d'un ensoleillement important et de vue sur le paysage intéressantes.
Mutabilité	<ul style="list-style-type: none">- Des espaces verts nombreux. = gisements foncier ?- Amélioration du bâti existant



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Les lotissements anciens (<1950)

- † Un bâti volumineux et modulable intéressant, mais globalement peu dense malgré une certaine optimisation de la voirie (enjeu de gestion du stationnement)
- † L'amorce d'un phénomène de division foncière à questionner

Population	De l'ordre de 200 habitants (5% des personnes recensées dans le bourg)
Précarité	De l'ordre de 0% (secteur Foch) à un peu moins de 15% (secteur Cerceau Forcheron proche Marcilly) de ménages pauvres. Précarité énergétique faible : 1 DPE classes F et G sur 14
Typologies bâties	Lotissements pavillonnaires anciens homogènes à Cerceau Forcheron, utilisés pour partie en habitat collectif (11 appartements), et habitat pavillonnaire rue Foch plus individualisé conservant une certaine homogénéité
Occupation du logement	11 locatifs privés secteurs Cerceau-Forcheron et Foch
Vacance (2020)	6 logements dont 2 depuis au moins 2 ans



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Les lotissements anciens (<1950)



Situation actuelle	
Typomorphologie	Bâti très homogène au niveau du secteur Cerceau-Forcheron. Bâti plus individualisé secteur Foch conservant toutefois une certaine homogénéité. Parcellaire généralement en lanière (étroit et profond)
Armature urbaine et polarités	Un quartier Foch à proximité immédiate du centre-bourg. La cité ouvrière : en retrait de l'avenue Carnot, et difficile d'accès (peu de perméabilité)
Armature viaire et circulation	Des voies de desserte de proximité à l'échelle du trafic supporté, mais pas ou peu de forme d'appropriation par les habitants
Paysage et patrimoine	Une facture architectural sur certain ensemble bâti intéressant à identifier et à préserver (clôture, front bâti, modénature de façade) + accompagnement paysager dans l'espace public qualitatif
Mutabilité	Des exemple de division parcellaires qui interroge (rue du cerceau)

ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Les lotissements d'après-guerre (1950-1970)

- † Une faible densité d'habitat malgré la proximité du centre-bourg
- † Quelle adaptation à l'évolution des besoins?

Population De l'ordre de 300 habitants (7% des personnes recensées dans le bourg)

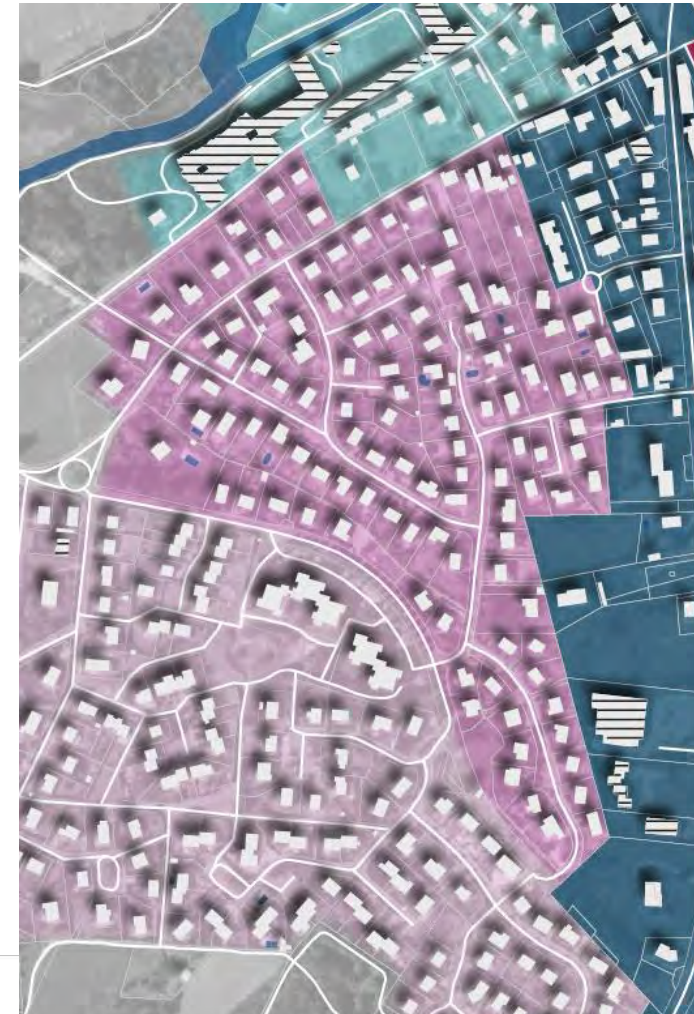
Précarité De l'ordre de moins de 5% à 8% de ménages pauvres. Performances énergétiques faible à mauvaise : 7 DPE classes F et 7 DPE classes G sur un total de 25. Certaine concentration de la précarité secteur Dunant

Typologies bâties Bâtisses pavillonnaires volumineuses avec logement à l'étage, implantées le long de voies ou au sein de petits lotissements avec voie en raquette. Les appartements sont des petits collectifs ou des maisons de faubourg

Occupation du logement 15 locatifs privés

Vacance 8 logements dont 2 depuis au moins 2 ans

(2020)



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Les lotissements des années 1980-2000

- † D'importantes surfaces voirie et un éloignement par rapport au bourg
- † Un certain travail sur l'armature paysagère à Maupertuis

Population De l'ordre de 950 habitants (22% des personnes recensées dans le bourg)

Précarité De l'ordre de 0% à 7-8% de ménages pauvres. Un taux plus élevé au niveau de l'habitat social de Maupertuis. Environ un cinquième des logements en classes F et G à l'issue des DPE.

Typologies bâties Principalement dans le cadre de grands lotissements dotés d'une voirie importante. Habitat collectif de Maupertuis (80 appartements) lié à l'ensemble pavillonnaire

Occupation du logement 8 locatifs privés, 90 logements sociaux (habitats collectifs et groupés à Maupertuis)

Vacance 4 logements dont 1 depuis au moins 2 ans

(2020)



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Les lotissements des années 2010-2020

- † Un habitat sous plus forte tension lié à une approche peu intégrée des composantes du quartier (l'espace privé, l'espace collectif, l'intégration à l'environnement urbain) et à un accès au logement individuel plus contraint

Population De l'ordre de 500 habitants (12% des personnes recensées dans le bourg)

Précarité De l'ordre de 5% à 15% de ménages pauvres. Un taux de pauvreté plus élevé indépendamment de la location de l'habitat social. Peu de précarité énergétique mais de nombreux logements testés en performance moyenne (classe E)

Typologies bâties Des pavillons individuels en lot libre à bâtir de plus faible surface, générant une certaine tension dans l'occupation de l'espace.
Un traitement viaire très fonctionnel, sans véritable recherche de « greffe urbaine »

Occupation du logement 8 locatifs privés, 90 logements sociaux (habitats collectifs et groupés à Maupertuis)

Vacance (2020) 1 logement depuis au moins 2 ans



ANALYSE DES TISSUS URBAINS

Les lotissements (>1950)



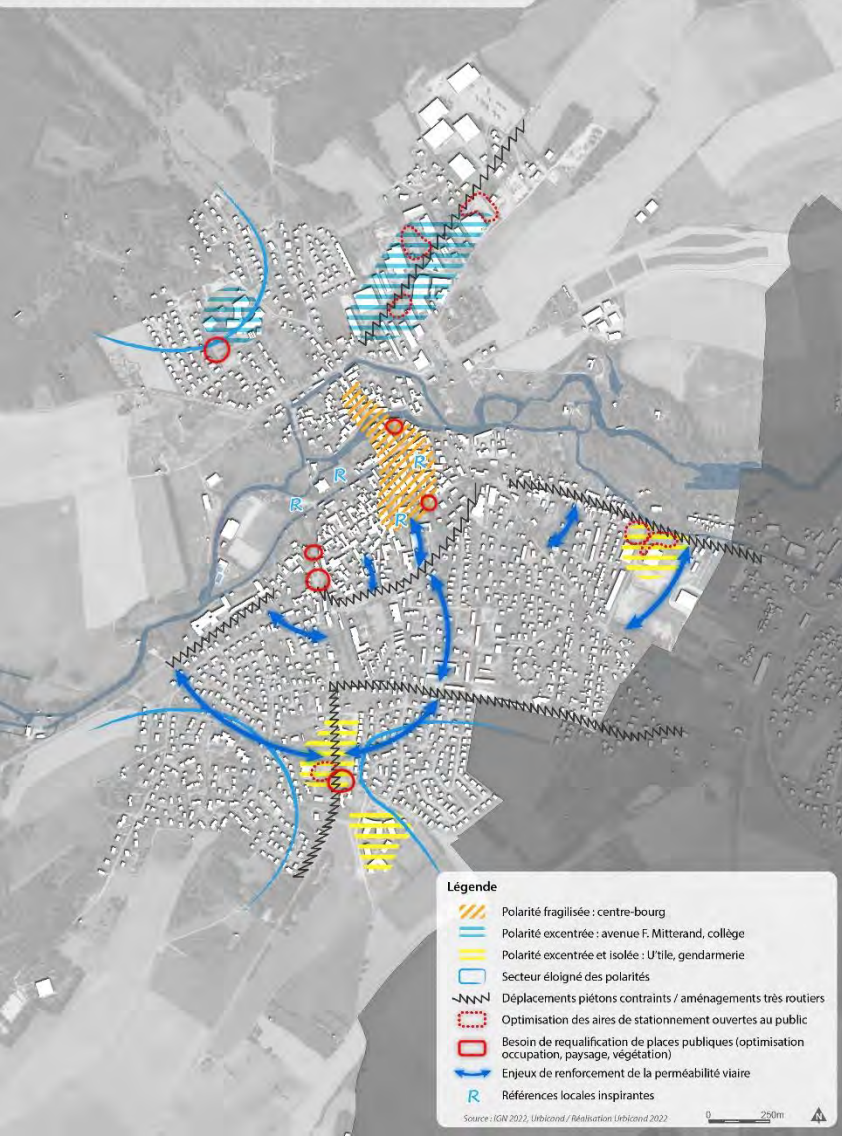
Situation actuelle	
Typomorphologie	Bâti généralement homogène, avec une dimension progressive du bâti et des parcelles
Armature urbaine et polarités	Des développements résidentiels de plus en plus éloignés du centre bourg
Armature viaire et circulation	Un équilibre voirie/densité difficile à tenir
Paysage et patrimoine	Une certaine tendance à une standardisation du paysage
Mutabilité	Une faible mutabilité du tissu pavillonnaire



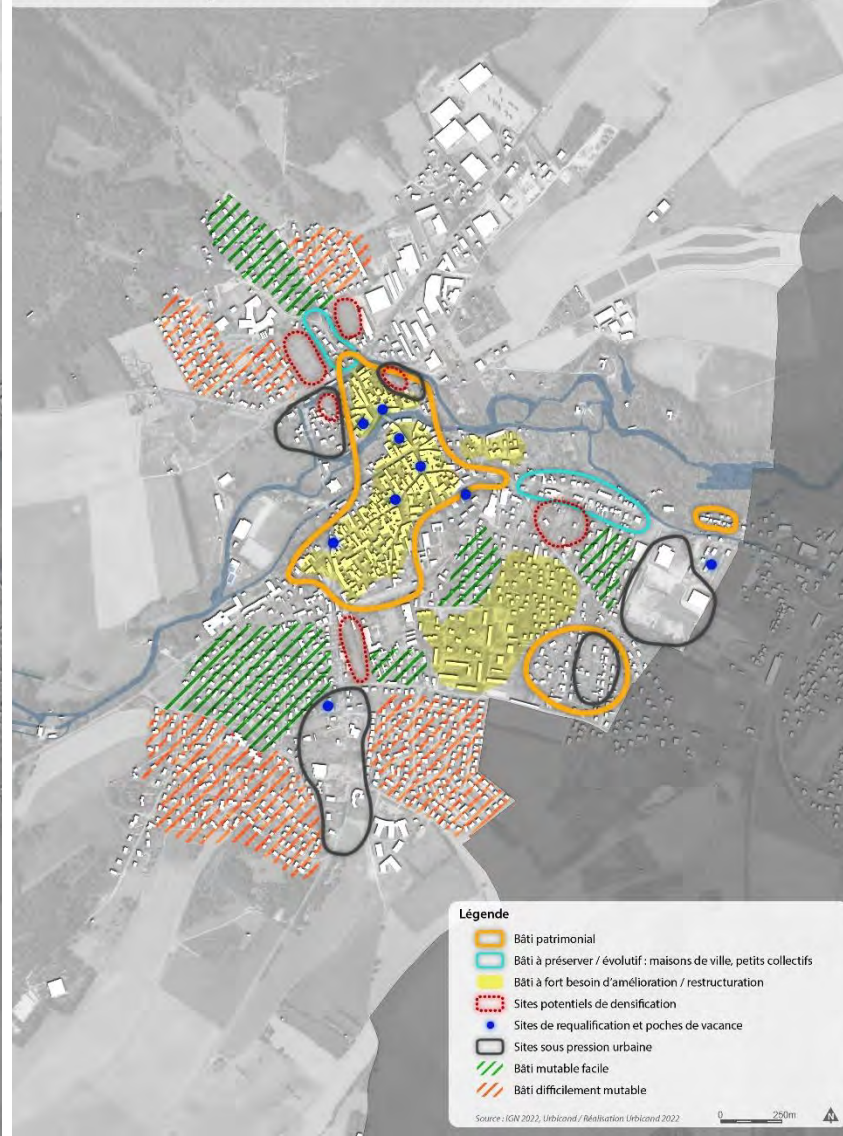
6. SYNTHÈSE

Conditions d'occupation de l'espace en lien avec l'architecture et les formes urbaines

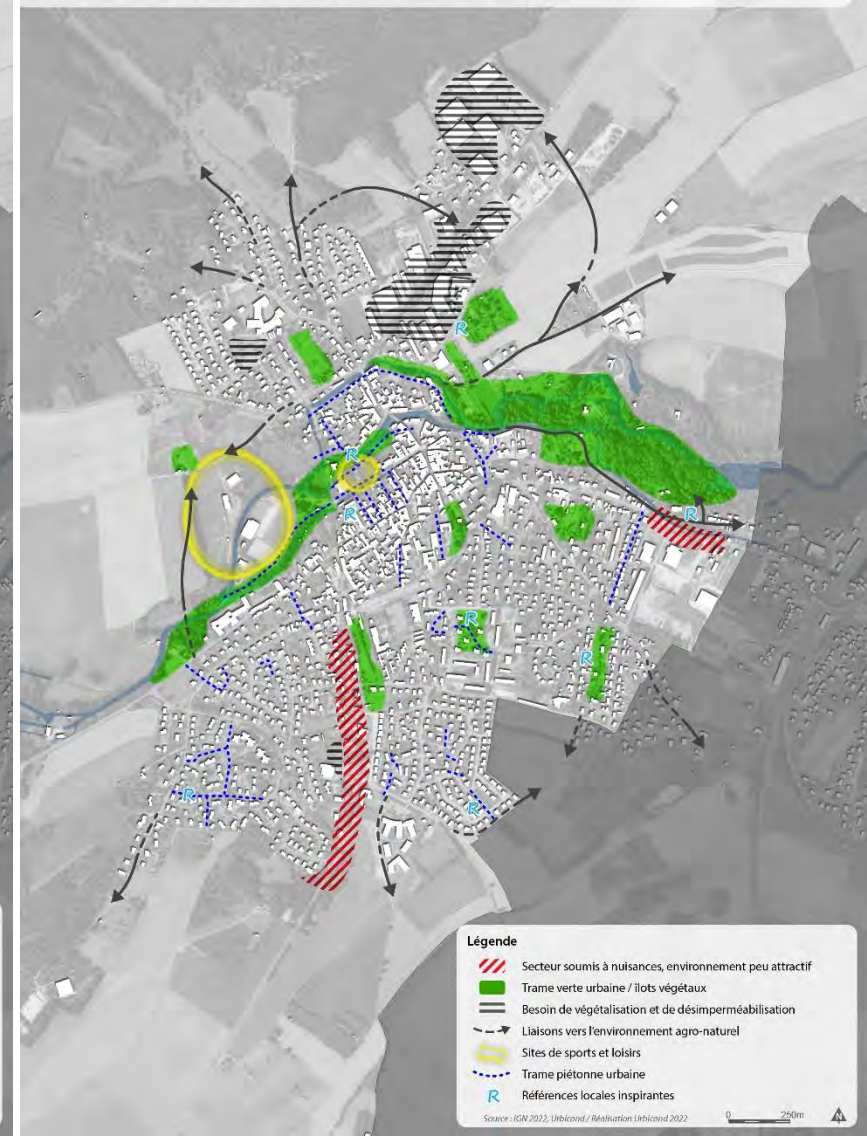
ACCESSIBILITÉ ET DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES



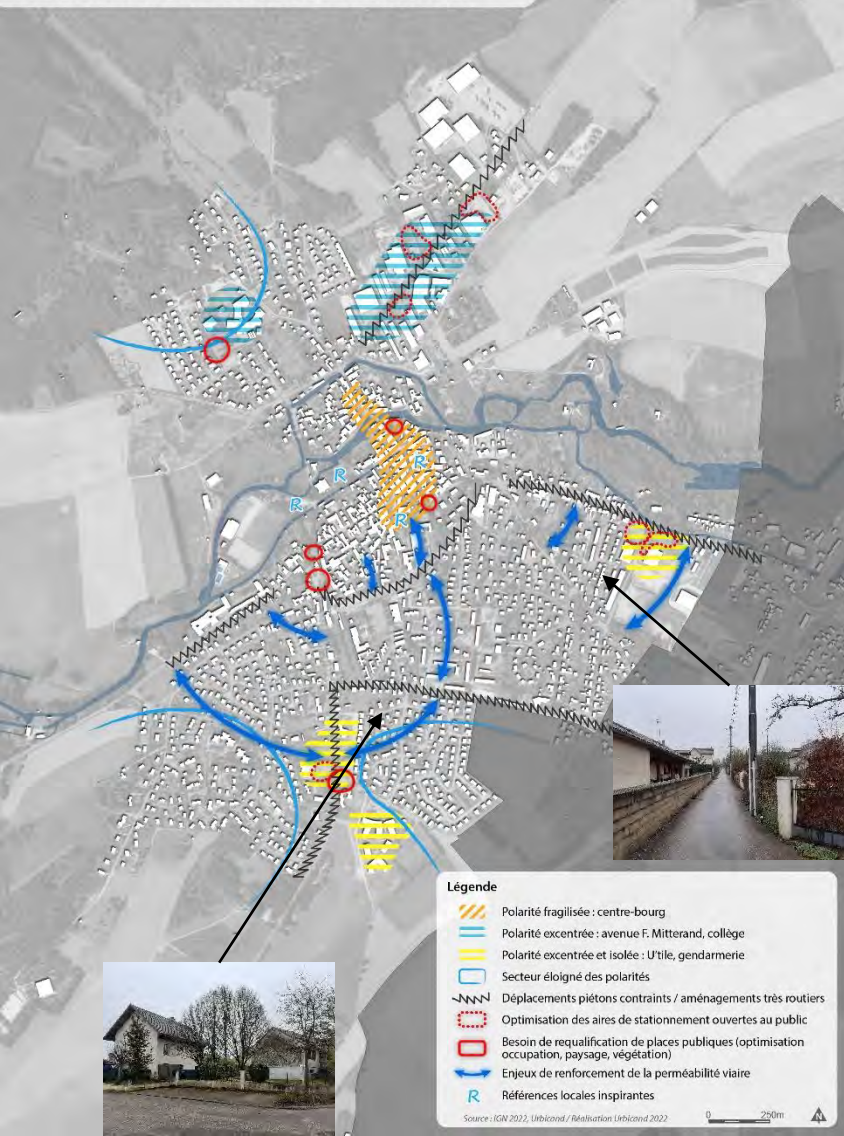
AMÉLIORATION DE L'HABITAT, QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE ET PATRIMOINE



SANTÉ, TRAME VERTE URBAINE ET ACCESSIBILITÉ DES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS



ACCESSIBILITÉ ET DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES



AMÉLIORATION DE L'HABITAT, QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE ET PATRIMOINE



SANTÉ, TRAME VERTE URBAINE ET ACCESSIBILITÉ DES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS

