Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ. DEPUIS 1956

REÇU
SOUS-PRÉFECTURE
14 DEC. 2020
DE BEAUNE

GILLY LÈS-CÎTEAUX
CÔTE D'OR

Gilly-lès-Cîteaux

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1. ANNEXES AU RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation – 3 décembre 2020



Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, le 3 décembre 2020 LE MAIRE, D. DAVEL	PLU approuvé le : 03.12.2020	MAIRIE de GILLY LES CITEAUX 21640 (Côte d'Or)

BERTHET LIOGIER CAULFUTY
11, avenue de Chamboland BP 90 042 - 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex
Tel : 03.80.61.06.19 -- Fax : 03.80.61.39.01 - Email : blc.contact@blc-ge.com

Cartographies des exploitations agricoles et viticoles de Gilly-lès-Cîteaux :

- carte du territoire communal – échelle 1/5000ème
- carte du bourg et de la ferme de la Folie – échelle 1/2000ème

Documents relatifs à la justification du projet d'extension de la Zone d'Activités de la Petite Champagne :

- avis du comité syndical du syndicat mixte du SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin (12/02/2020) *– annexé au courrier mentionné ci-dessous*
- compte-rendu de la réunion du 08/07/2020 ayant précédé l'enquête publique, et réuni la commune, la DDT, le SCoT et la Communauté de communes
- courrier de M. le Président de la Communauté de communes en date du 07/10/2020

Compte-rendu de la réunion du 02/09/2020 ayant précédé l'enquête publique, et réuni la commune et l'Architecte des Bâtiments de France.

Fiche du Conseil départemental relative à la décharge existante au lieu-dit « Les Pendants du Bas ».

N

Révision du PLU

CARTOGRAPHIE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET VITICOLES DE GILLY-LES-CITEAUX

Territoire communal - échelle 1/5000ème

Inventaire juillet 2017

Diagnostic agricole (parcelles exploitées, en propriété ou non) :

- CONFURON Philippe
- Domaine HUDELOT-NOELLAT Alain
- L'HERITIER-GUYOT
- PONSOT Laurent
- SCEA GIBOURG
- MUNIER Bernard
- GUILLOT Pascal
- BOURGEOT Bertrand et David
- COLLARDOT Benoît (GFA COLLARDOT) - GAEC de la Champagne
- EARL MUGNERET Gérard (MUGNERET Pascal)
- EARL ROUGET Emmanuel
- FOURRIER Jean-Claude Isabelle (GFA FOURRIER) - SCEA
- GAEC de la Vouge - VIARD Pascal et DUPLUS Alexandre
- EARL des Grandes Places (THIBAULT Roland)
- BUATOIS Simone (propriétaire non exploitante)
- DETAIN Gérald (propriétaire non exploitant)

Occupation des parcelles exploitées : Vignes (V) - Terres labourables (TL) - Prés

Réalisation BLC - septembre 2019 - QGIS
Cadastre : cadastre.data.gouv.fr millésime 1er avril 2019

N

Stockage

Cuverie

Stockage

Cuveries

Cuverie et stockage

Habitation Exploitation

Habitation

Maison pour employés Cuverie

Grange Ancienne cuverie

Céréales Stockage matériel

Habitation

TL

V

Terrain nu

Exploitation et chevaux

Habitation

Révision du PLU

CARTOGRAPHIE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET VITICOLES DE GILLY-LES-CITEAUX

Le bourg et la ferme de la Folie - échelle 1/2000ème

Inventaire juillet 2017

Diagnostic agricole (bâtiments et parcelles exploitées, en propriété ou non) :

- CONFURON Philippe
- Domaine HUDELOT-NOELLAT Alain
- L'HERITIER-GUYOT
- PONSOT Laurent
- SCEA GIBOURG
- MUNIER Bernard
- GUILLOT Pascal
- BOURGEOT Bertrand et David
- COLLARDOT Benoît (GFA COLLARDOT) - GAEC de la Champagne
- EARL MUGNERET Gérard (MUGNERET Pascal)
- EARL ROUGET Emmanuel
- FOURRIER Jean-Claude Isabelle (GFA FOURRIER) - SCEA
- GAEC de la Vouge - VIARD Pascal et DUPLUS Alexandre
- EARL des Grandes Places (THIBAULT Roland)
- BUATOIS Simone (propriétaire non exploitante)
- DETAIN Gérald (propriétaire non exploitant)

Occupation des parcelles exploitées : Vignes (V) - Terres labourables (TL) - Prés

Réalisation BLC - septembre 2019 - QGIS
Cadastre : cadastre.data.gouv.fr millésime 1er avril 2019

Révision du PLU de Gilly-lès-Cîteaux

Ordre du jour

Echange sur les avis de la DDT et du SCoT avant enquête publique

Participants

M. Didier DANEL, Maire de Gilly,
M. Christian SAUVADET, adjoint au maire de Gilly,
M. Alain CARTRON, Président du SCoT,
M. Pascal GRAPPIN, vice-président CCGCNSG,
M. Michel CHAILLAS, DDT,
Mme Catherine ZULIAN, DDT,
M. Ludovic BOURDIN, CCGCNSG / SCoT,
Mme Coralie AUGUEUX, service ADS CCGCNSG,
Mme Sandra COUDERT, chargée de mission SCoT,
M. Christophe BERTHET, Cabinet Berthet-Liogier-Caulfuty,
Mme Manon JOLIVET, Cabinet Berthet-Liogier-Caulfuty.

Synthèse

M. le Maire introduit la réunion, volontairement organisée avant l'enquête publique qui se déroulera du 07/09 au 09/10/2020.

M. Berthet poursuit sur les objectifs de la réunion, à savoir échanger sur les points qui « fondent » l'avis défavorable de la DDT (l'extension de la ZA et la densité moyenne du PLU, incompatibles avec le SCoT en vigueur), et sur les remarques du SCoT relatives à la densité et à la zone 1AU (qu'il demande, dans son avis, de réduire).

L'extension de la Zone d'Activités (zone 1AUX)

M. Chaillas propose 2 solutions les plus sécures juridiquement :

- le classement de la zone 1AUX en zone 2AUX ; une modification du PLU, postérieure à l'approbation du SCoT, permettra d'ouvrir la zone 2AUX à l'urbanisation, en étant compatible avec le SCoT révisé ;
- l'approbation du PLU postérieurement à celle du SCoT révisé.

M. Bourdin indique que la révision du SCoT ne sera pas approuvée avant fin 2021. Il rappelle que le besoin en surfaces d'activités a été calibré dans le SCoT, en 2014, sur le territoire de l'ex CC du Pays de Nuits-Saint-Georges, désormais étendue.

M. Grappin alerte sur l'incompatibilité de ce calendrier, et donc des solutions proposées par la DDT, avec le projet intercommunal d'extension de la ZA, et plus particulièrement l'agrandissement de la fromagerie Delin.

M. Bourdin précise que la demande endogène en foncier économique est très forte sur le territoire intercommunal, et que l'approbation « rapide » du PLU de Gilly est nécessaire, notamment pour finaliser les acquisitions foncières.

En conclusion, il est convenu :

- **de maintenir la zone 1AUX en l'état,**
- **que la SCoT et la CCGNSG renforcent les justifications relatives au nécessaire maintien en zone constructible à court terme de cette zone (apports d'éléments au cours de l'enquête publique).**

<u>Le développement résidentiel prévu par le PLU : densité et zones en extension</u>

Le cabinet rappelle :

- l'avis de la DDT et du SCoT, pointant notamment une densité trop faible en dents creuses ;
- l'avis du SCoT, demandant une réduction du nombre de logements prévus en extension (zone 1AU), pour réduire le surdimensionnement du PLU.

Concernant les dents creuses, Mme Jolivet rappelle que l'inventaire a été longuement travaillé et récemment passé en revue. La densité est difficile à améliorer, notamment du fait de la configuration des tènements concernés.

Concernant les zones en extension, M. Berthet rappelle la programmation envisagée entre les zones 1AU et 2AU, inscrite au PADD, décrite dans le rapport de présentation et rappelée dans l'OAP de la zone 1AU : si l'urbanisation de la zone 1AU n'est pas engagée dans les 2 ans, la zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation, et la zone 1AU sera temporisée.

M. Cartron ajoute que la programmation mise en place entre les 2 zones doit être explicite dans le PLU, et notamment la fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU en cas d'ouverture de la zone 2AU.

M. Grappin explique que le développement de logements locatifs sur la commune, et notamment sur la zone 2AU, permettra de répondre aux besoins en logements générés par la fromagerie, les autres entreprises de la ZA, et leur extension, et de faciliter le recrutement de celles-ci.

Bien que le cabinet alerte sur une densité déjà importante prévue sur la zone 1AU, nécessitant notamment d'autoriser une certaine hauteur de construction (R+1), remise en question par l'ABF, M.

Bourdin demande d'afficher une densité plus importante, et propose de prévoir une OAP sur la zone 2AU. Il ajoute que le surdimensionnement du PLU n'est pas problématique s'il reste contenu, s'il respecte les équilibres fixés par le SCoT et s'ils est partagé par les élus, notamment ceux des 5 communes du secteur dit de « Gilly-lès-Cîteaux ».

Mme Zulian ajoute que cette OAP permettrait de garantir la densité sur la zone.

Le cabinet précise qu'une étude de programmation sera nécessaire à l'ouverture de la zone.

En conclusion, il est convenu de relever la densité en zone 1AU en retravaillant l'OAP (et l'esquisse indicative). Ce point sera discuté avec l'ABF que la municipalité rencontrera prochainement pour échanger notamment sur l'OAP.

Le cabinet ne repasse pas en revue pas les autres remarques issues de l'avis de la DDT et du SCoT ; ce travail a déjà été fait avec la municipalité, sur l'intégralité des avis rendus.

Mme Jolivet précise qu'une note destinée au public sera ajoutée au dossier soumis à enquête publique, avec des propositions de modifications du PLU, et de compléments, à intégrer après enquête et délibération du Conseil municipal. En particulier, l'évaluation environnementale sera complétée. Les propositions d'évolution de l'OAP portant sur la zone 1AU pourront également être inscrites dans cette note.

En conclusion, M. le Maire remercie les participants et clôt la réunion.

Gevrey-Chambertin & Nuits-Saint-Georges
Communauté de Communes

Nuits-Saint-Georges, le 07 octobre 2020

Maison des Services Publics
3 rue Jean Moulin
21700 Nuits-Saint-Georges

MAIRIE
À l'attention de Monsieur le Maire
2, avenue du Recteur Marcel Bouchard
21640 GILLY-LES-CÎTEAUX

Objet : Enquête publique – révision du PLU de Gilly-lès-Cîteaux

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision de votre PLU et de l'enquête publique en cours, nous souhaitions apporter quelques précisions sur la nécessité de permettre l'ouverture de la zone 1 AUX dédiée à l'extension de la zone d'activité économique « La Petite Champagne ».

Cette zone d'activité communautaire est un choix stratégique pour la Communauté de Communes. Située entre Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin, la commune de Gilly-lès-Cîteaux dispose de l'ensemble des services et équipements lui permettant d'assurer une offre de proximité (pole scolaire, gare, accès routier structurant, ...). Pour accompagner le développement d'une nouvelle offre de logement, il apparait nécessaire d'accompagner le dynamisme de la commune en proposant des emplois de proximité. C'est la vocation de la zone « La Petite Champagne », qui accueille des entreprises artisanales ou des PME locales souhaitant s'installer ou faire évoluer leur activité (nécessité de sortir des villages viticoles pour un meilleur accès et des locaux plus adaptés, agrandir son activité, etc.).

Depuis la création de la zone, les demandes de porteurs de projet souhaitant s'établir sur le territoire se sont intensifiées et la zone d'activités s'est remplie très rapidement justifiant l'existence d'un réel besoin des entreprises et des acteurs économiques locaux. En effet, l'ensemble des ventes de lot et des installations ont été réalisés pour des entreprises du territoire (aucune implantation d'entreprise venant d'un autre département) et démontrant le besoin de développer cette zone avec cette vocation de proximité.

C'est pourquoi, au vu de la rapidité à laquelle la zone s'est développée et des nombreuses attentes qui perdurent sur la disponibilité de foncier économique, la Communauté de Communes souhaite dès à présent anticiper l'extension de cette zone, compte tenu de la durée de mise en œuvre (procédures, acquisitions, études et travaux) pour ce type de projet. L'anticipation de cette extension qui sera de toute manière intégrée dans le SCOT révisé, permet d'apporter une réponse politique cohérente et démontre également d'un souhait de la collectivité de faciliter et accompagner le dynamisme local.

Par ailleurs, il n'est pas négligeable de souligner que cette anticipation est également de nature à préserver les finances de la Commune dans la mesure où le zonage de l'extension en 1AUX et non en 2AU permet d'éviter une nouvelle procédure d'évolution de son PLU.

D'un point de vue du SCOT nous avons bien conscience que cela modifie la répartition de la consommation foncière prévue en 2014. Au moment où les prévisions de consommation foncière ont été effectuées, nous ne pensions pas que le besoin serait tel, qu'il nous faudrait prévoir une extension avant 2030. A présent, le constat est fait et il nous est nécessaire pour sauvegarder nos entreprises et nos emplois de pourvoir à ces besoins, de surcroit dans le contexte économique actuel et à venir suite à la crise sanitaire.

Une gestion raisonnée de ce foncier sera effectuée notamment en termes de densité, à l'instar de ce qui a été fait sur la zone actuelle, à savoir que les lots ont été découpés en fonction des besoins des entreprises afin d'éviter des spéculations foncières ou des délaissés inutiles. Ce travail sera effectué lors de l'extension de la zone et pourra être complété par d'autres mesures.

Par la présente, nous réitérons donc notre souhait d'entreprendre ce projet tout en l'intégrant dès à présent dans la révision du SCOT, et ce, en accord avec la commune et les élus du Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCOT, qui ont confirmé l'anticipation de l'extension de la zone (délibération C/20/01 portant avis sur le PLU de Gilly-lès-Cîteaux joint au courrier).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

C.C de Gevrey-Chambertin et de Nuits-St-Georges * 21700 *

Pascal GRAPPIN

Pièce Jointe : Délibération du Syndicat Mixte du SCOT - C 20 01 – Avis sur le PLU de Gilly-lès-Cîteaux

Copie à : Pierre BOLZE, Président du Syndicat Mixte du SCOT des Agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges

Département
de la COTE D'OR

Arrondissement de
BEAUNE

Convocation du
07 février 2020

**SYNDICAT MIXTE DU SCOT
DES AGGLOMERATIONS DE BEAUNE,
NUITS-SAINT-GEORGES ET GEVREY-CHAMBERTIN**

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 12 FEVRIER 2020

PRESENTS :
PRESIDENT : Alain CARTRON.
Représentants de la Communauté d'Agglomération de Beaune, Côte et Sud : Paul BECKER, Jean-Luc BECQUET, Pierre BOLZE, Jean-Claude BROUSSE, Xavier COSTE, Céline DANCER, Gérard GREFFE, Vincent LUCOTTE, Patrick MANIERE, Jean MAREY, Michel QUINET, Jean-Pierre REBOURGEON, Didier SAINT-EVE.
Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges : Olivier BAYLE, Pascal BORTOT, Gilles CARRE, Pascal GRAPPIN, Hubert POULLOT.

EXCUSES :
Représentants de la Communauté d'Agglomération de Beaune, Côte et Sud : Sandrine ARRAULT, Pierre BROUANT, Franck CHAMBRION, Claude VANIER-CORON, Guillaume D'ANGERVILLE, Philippe DIDAILLER, Patrick FERRANDO, Virginie LONGIN, Alain SUGUENOT, Denis THOMAS, Jean-Christophe VALLET.
Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges : Jean-Claude ALEXANDRE, Valérie DUREUIL, Alain FORNEROL, Christian HOQUET, Christophe LUCAND, Bernard MOYNE, Pierre-Alexandre PRIVOLT.

POUVOIRS : Alain FORNEROL a donné pouvoir à Alain CARTRON
Alain SUGUENOT a donné pouvoir à Jean-Luc BECQUET

Le Comité Syndical a été convoqué une première fois le 29 janvier 2020 pour une séance le 06 février 2020. Le quorum n'ayant pas été obtenu, en vertu de l'article 5 des statuts du Syndicat Mixte qui prévoit que *« le Comité Syndical ne peut valablement délibérer que lorsque sont présents plus de la moitié des délégués. Si après une première convocation, le quorum n'est pas atteint, le Comité Syndical est à nouveau convoqué à 3 jours au moins d'intervalle. Il délibère alors valablement sans condition de quorum. »*, une nouvelle convocation a été effectuée le 07 février en vue d'une séance le 12 février 2020. Le quorum a été atteint lors de cette séance.

C/20/01 – OBJET : AVIS SUR LE PROJET ARRÊTE DE PLU DE GILLY-LES-CÎTEAUX

Par délibération en date du 04 novembre 2019, le Conseil Municipal de Gilly-lès-Cîteaux a arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Dans la délibération du Conseil Municipal du 02 février 2017 portant prescription de la révision du PLU, la commune affichait différents objectifs, notamment :

- **Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le SCoT** approuvé en 2014 ;
- **Accueillir le développement démographique prévu par le SCoT** (la commune étant identifiée comme pôle de proximité) ;

- **Favoriser le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses** (peu de possibilités de réhabilitations sont à priori identifiées, la plupart des bâtiments anciens ayant déjà été rénovés) ;
- **Modérer la consommation d'espace** notamment en retenant une densité compatible avec le SCoT (20 logements/ha) ;
- **Mobiliser les tènements disponibles au plus proche de la gare pour le développement urbain** (habitat ou activités) en cohérence avec le SCoT, et mettre en œuvre des OAP sur les secteurs de développement ;
- **Conforter et diversifier l'offre d'habitat** (opérations plus densifiées, petits logements, logements locatifs) ;
- **Préserver les équipements** existants ;
- **Assurer l'accessibilité à la gare par tous les modes** ;
- **Soutenir le dynamisme des activités agricoles et viticoles**, en préservant les espaces agricoles et le potentiel agronomique (AOC) ;
- **Consolider le tissu économique** en renforçant l'accueil d'activités, en particulier au sein de la ZA « La Petite Champagne » (identifiée « zone de niveau 2 » par le SCoT), et conforter l'offre de commerces et services de proximité ;
- **Intégrer le classement de la côte viticole à l'UNESCO** et, plus largement, **conforter le développement touristique et culturel**, en préservant les vignobles, le patrimoine, en maintenant l'offre d'hébergement et en préservant les chemins de randonnée ;
- **Intégrer les prescriptions environnementales du SCoT** en préservant les espaces naturels et réservoirs de biodiversité identifiés ;
- **Intégrer les prescriptions paysagères du SCoT** en préservant les éléments identifiés, les sites paysagers, les champs visuels et la coupure paysagère entre Gilly-lès-Cîteaux et Chambolle-Musigny, et en valorisant les routes touristiques (RD 974) ;
- **Intégrer les risques** naturels, technologiques, et les nuisances.

En application de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis pour avis au syndicat mixte du SCOT, par courrier le 12 novembre 2019. Cet avis doit être formulé dans un délai de trois mois, soit avant le 12 février 2019.

Consommation foncière

Le PLU prévoit une diminution de la consommation foncière d'environ 28 %. Toutefois, on note que la consommation foncière liée à l'habitat ne diminue pas compte tenu d'une production de logements supérieure et une densité moyenne inférieure à celles attendues par le SCOT. La consommation liée aux équipements reste la même et celle liée à l'activité économique diminue légèrement. Ces deux derniers postes sont liés à des besoins existants et répondent aux exigences demandées aux pôles de proximité.

Globalement, la consommation liée à l'habitat doit être améliorée afin de tendre vers les objectifs déterminés par le SCOT.

Consommation de terres agricoles et naturelles	Total	Habitat	Activités	Équipements
Consommation entre 2002-2016	13,93 ha	4,72 ha 40 logements 8,5 log/ha	8,42 ha dont 7,37 ha pour la ZA	0,79 ha
Consommation prévue pour 2017-2030	10 à 10,19 ha	3,03 à 3,19 ha	6,2 ha	0 ,8 ha

L'organisation et le calibrage du développement résidentiel et de service

Le SCOT prévoit pour le secteur de Gilly-lès-Cîteaux, un objectif de production de 130 logements dont 120 en construction neuve et 10 en réhabilitation, avec une densité de 20 logements/hectare pour la commune de Gilly-lès-Cîteaux et de 12 logements/hectare pour les autres communes du secteur. Les communes appartenant à ce secteur se sont répartis les objectifs de production de logements lors d'une réunion le 12 juin 2017. Cette répartition prévoit 52 logements pour Gilly-lès-Cîteaux pour la période 2012-2030.

Répartition de la production de logements pour la période 2012-2030

Période	Nombre de logements	Surface	Densité
Période 2012-2017			
Constructions neuves	22	Surface manquante	Densité manquante
TOTAL 2012-2017	**22**		
Période 2017-2030			
Réhabilitation	0	-	-
Remise sur le marché de logements vacants	5	-	-
Dents creuses **Réalité des potentiels de construction hors rétention foncière à prendre en compte**	**21-24**	**2,13 ha**	**9,85 à 11,27 log/ha**
Déclarées dans le PLU	*11-12*	*1,09 ha*	*11 à 11,9 log/ha*
Extension urbaine 1AU	24	1,06 ha	22,6 log/ha
2AU	22	0,9 ha	24,4 log/ha
TOTAL 2017-2030 hors réhabilitation	45 à 48 (zone 1AU) **OU** 43 à 46 (zone 2AU)	3,19 ha (zone 1AU) **OU** 3,03 ha (zone 2AU	**14,1 à 15 log/ha** ***14,2 à 15,2 log/ha***
TOTAL 2017-2030	50 à 53 (zone 1AU) 48 à 51 (zone 2AU)	-	-
TOTAL 2012-2030	**72 à 75 (zone 1 AU)** **70 à 73 (zone 2AU)**	-	-

Le projet porté par le PLU peut être amélioré pour tendre vers les attentes du SCoT sur les points suivants :

- Malgré la configuration de la commune, le coefficient de rétention foncière appliqué de 50%, semble excessif au vu de la capacité de terrains identifiés en dent creuse et constructibles. **Il est demandé que l'identification des dents creuses susceptibles d'accueillir de nouveaux logements soit améliorée et d'accroître la densité moyenne sur ces secteurs.**

- D'une façon générale, les extensions projetées ont une densité insuffisante pour relever la faible densité dans les dents creuses. **Il est demandé que soit retravaillé le projet de production de logement afin de tendre vers une densité proche de 20 logements/ha**. Par ailleurs, il est inscrit en page 86 et suivantes du rapport de présentation, que les dents creuses respectent les 12 logements/ha, or à Gilly-lès-Cîteaux la densité est de 20 logements/ha, **il est demandé que cela soit rectifié.**

- Suite à la répartition de logements effectuée entre les communes du secteur, une production de 52 logements a été attribuée pour Gilly-lès-Cîteaux. Il peut être admis, au vu de l'extension de la zone d'activité et du statut de pôle de proximité de la commune, une production légèrement supérieure à cet objectif. Toutefois, les extensions prévues en zones 1AU ou 2AU représentent dans le projet arrêté un potentiel largement supérieur à cet objectif ré-évalué. **Il est demandé que soit revu à la baisse le nombre de logements prévus en extension à un maximum d'une dizaine de logements.**

Concernant l'aspect qualitatif de la production de logement, on note que le PLU prévoit néanmoins 20% de logements aidés au sein de l'OAP réalisé en extension avec une mixité de formes urbaines, et dans les OAP en dents creuses la possibilité d'effectuer des logements groupés, ce qui correspond aux attentes du SCoT et à la nécessaire diversification de l'offre.

Offre de déplacements sur le territoire

Le pôle gare de Vougeot/Gilly-lès-Cîteaux est identifié par le SCoT comme une centralité autour de laquelle, l'intensification urbaine doit être organisée et l'accessibilité renforcée, tant en termes de déplacement quotidien que touristique.

Les potentialités de développement sont relativement contraintes, toutefois quelques tènements sont disponibles au plus proche de la gare et sont prioritairement mobilisés pour la zone d'activité, les autres sont laissés au profit de l'agriculture.

Le SCoT prévoit qu'il s'agira avant tout d'améliorer l'accessibilité routière de la gare, mais également d'optimiser l'offre de stationnement et de créer une liaison modes doux reliant notamment la gare au Clos Vougeot. La commune n'exprime pas de besoin particulier sur ces points à court terme. Néanmoins, au vu des enjeux de réductions des déplacements et de facilitation des modes doux, l'analyse portant sur l'accessibilité de la gare, des lieux d'intérêts et des pôles générateurs de déplacement (pôle scolaire, zone d'activités, Château de Gilly, etc) semble insuffisante. Toutefois, le PADD prévoit d'engager des réflexions sur un nouvel accès piéton, de la gare à la Zone d'Activités, évitant de passer sur la route départementale, de poursuivre la mise en place d'une liaison entre la gare et le centre évitant d'emprunter les escaliers et la route départementale.

Concernant la création de cheminements modes doux reliant la gare au Clos de Vougeot, enjeu également porté au niveau du site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, un passage est existant.

Maintien des activités agricoles et touristiques

Le PLU localise les terres en zone AOC et les protège via les zones Avs et As interdisant les constructions ce qui correspond aux attentes du SCoT.

Certaines zones agricoles sont constructibles afin de permettre l'évolution des exploitations existantes mais également l'installation de nouvelles exploitations. 2 ha y sont notamment dédiés à proximité de la Ferme de la Folie, où il serait important de prévoir des aménagements paysagers et un bâti qualitatif au sein du règlement ou via une OAP, afin de sauvegarder l'aspect paysager. Par ailleurs, **il est demandé que la hauteur des bâtiments agricoles soit revue à la baisse notamment dans ce secteur,** afin de préserver les vues et ne pas trop impacter le paysage de qualité, notamment d'un point de vue de l'appartenance de Gilly-lès-Cîteaux à la zone écrin des Climats du Vignoble de Bourgogne inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Les hauteurs de 15m pour les constructions agricoles et de 12m pour les autres constructions autorisées dans la zone (équipements collectifs, installations nécessaires aux activités de transformation et de vente directe ou nécessaire au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil, ...) ne semblent pas appropriées dans ce cadre-là.

Concernant le développement touristique, le parc du château est classé en zone Nl afin de permettre le développement touristique du château. Afin de poursuivre cette ambition, **il est à noter que les constructions existantes devront être visibles sur le plan graphique**, afin de pouvoir correctement appliquer la règle prévue dans le règlement relative à la possibilité d'autoriser des constructions annexes, aménagements extérieurs liés à l'activité touristique du château dans la limite de 40% de l'emprise au sol des constructions et annexes existantes à l'approbation du PLU. A défaut, il y aurait un risque de refus de toutes constructions.

Trame Verte et Bleue

La commune est concernée au titre du SCoT par des réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur, de grand intérêt et d'intérêt secondaire, des boisements, un corridor écologique aquatique et semi-aquatique.

La commune est en particulier concernée par le site Natura 2000 « combes de la Côte dijonnaise », issu de la fusion des sites « Gîtes et habitats à chauve-souris en Bourgogne » avec l'ex-Côte dijonnaise, qui nécessite une prise en compte des enjeux biodiversité (en particulier chauves-souris) lors des travaux dans les bâtiments servant de gîtes, afin d'éviter la destruction des colonies. L'Eglise et le Château de Gilly, en particulier, ont été identifiés comme gîtes de chauve-souris d'intérêt majeur, ce qui a justifié la désignation du village en entité Natura 2000. **Il serait nécessaire que ceux-ci soient identifiés en tant que tels dans le PLU et que le règlement prévienne et prévoit des recommandations en cas de travaux sur ces bâtis.**

De manière générale, que les travaux concernent ou non un bâtiment identifié comme à enjeu, la présence de chauves-souris doit être vérifiée et, le cas échant, les travaux doivent, conformément à la loi sur les espèces protégées, prendre en compte cet enjeu.

Globalement, l'ensemble des réservoirs identifiés sont en zone naturelle et inconstructible ce qui permet de participer à la préservation de ces sites. Néanmoins, compte tenu de l'enjeu du secteur (zone de chasse et de transit des chauves-souris) **il convient de repérer les éléments de nature ordinaire comme les mares, haies, ripisylves ou tout autre élément arboré** afin de préserver voire de développer ces zones favorables à la biodiversité, notamment dans la tâche urbaine. Dans ce cadre, le règlement du PLU pourrait définir un principe de maintien (ou de compensation) des arbres et linéaire ligneux.

Concernant l'ouvrage prioritaire vis-à-vis de la restauration de continuité écologique identifié au SCoT, à savoir la Ferme de la Folie sur le cours d'eau la Vouge, celui-ci n'est plus considéré comme un ouvrage nécessitant une intervention prioritaire depuis les arrêtés n°13-251 et 13-252 du préfet de la région Rhône-Alpes, coordinateur de bassin en date du 19 juillet 2013 fixant les cours d'eau classés en liste 1 et 2 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement.

Dans l'état initial de l'environnement (p73) et dans la justification des choix (p135), il est inscrit que l'ouvrage hydraulique « grenelle » ne fait plus partie de la liste des captages prioritaires de Côte d'Or, cependant il ne s'agit pas d'un captage prioritaire mais d'un ouvrage hydraulique prioritaire comme cela est mentionné ci-dessus. Les ouvrages grenelles sont définis comme étant des obstacles à l'écoulement sur lesquels des actions de restauration de la continuité écologique (effacement, équipement de dispositifs permettant de limiter efficacement la fragmentation écologique...) sont possibles à plus ou moins long terme. **Il est demandé que ce point soit rectifié dans le PLU.**

Qualités paysagères et patrimoniales

La commune de Gilly-lès-Cîteaux est concernée par la préservation et la valorisation des parcelles de vigne et du patrimoine rural, l'entretien de la lisère forestière majeure dans sa continuité, le repérage et la protection des éléments paysagers plus ponctuels, la valorisation et le maintien des cônes de vue, la recherche d'une qualité paysagère et patrimoniale pour les sites emblématiques qui bordent la côte viticole, la préservation des ensembles urbains remarquables protégés et de grande qualité, le maintien de la perception de la Côte avec la préservation des champs visuels dégagés depuis les grands axes et le maintien de coupures paysagères entre les villages.

Le PLU repère un certain nombre d'éléments bâtis au titre de l'article L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, qualifiant l'intérêt architecturale du bourg. La commune a également fait le choix de redéfinir le Périmètre délimité des Abords autour du Château et de la Grange de Saulx, inscrits aux Monuments Historiques.

Il est cependant demandé que la commune retravaille la protection des éléments paysagers environnementaux tels que les alignements d'arbres, les ripisylves, les haies, etc., afin de parfaire la préservation du paysage.

Concernant la préservation des champs visuels dégagés depuis les grands axes, la hauteur autorisée en zone 1AUX de 15 m semble trop importante et ne correspondrait par ailleurs pas avec la zone d'activités actuelle. **Il est demandé pour assurer une cohérence bâtie et également pour maitriser les hauteurs bâties afin d'être compatible avec les perceptions lointaines de la Côte, de revoir cette hauteur à la baisse.**

Développement économique

Le SCoT prévoit que 15% des 50 ha alloués aux pôles secondaires et pôles de proximité sont dédiés à l'aménagement de la zone d'activités « La Petite Champagne » à Gilly-lès-Cîteaux. Celle-ci a obtenu un Permis d'Aménager en 2011 et a consommé à ce jour 7,37 ha sur les 7,5 ha possible. Au sein du SCoT, elle est considérée par le SCoT comme une zone de niveau 2 de taille intermédiaire, à savoir autour de 2 à 10 hectares qui permet l'accueil des PME-PMI.

Le PLU de Gilly-lès-Cîteaux prévoit d'ouvrir 6,2 ha destinés à l'extension de la zone d'activités « La Petite Champagne » ce qui n'entre pas à priori dans l'enveloppe dédiée à cette zone.

En effet, la zone d'activités a fait l'objet d'une forte demande et d'une commercialisation rapide. Les 2ha, restant font l'objet de compromis de vente. Au vu de sa vocation, le besoin en surfaces d'activités reste à couvrir et cela n'avait pas été suffisamment anticipé et calibré dans le SCoT de 2014.

Néanmoins, si l'on considère que :

- L'extension de la zone de Gilly-lès-Cîteaux intervient pour faire face à une demande de porteurs de projet désirant s'installer au sein de la zone. Les derniers tènements disponibles sur la zone actuelle sont en cours de commercialisation (compromis de vente). Il est donc nécessaire de prévoir d'ores et déjà une extension compte tenu du temps de mise en œuvre pour ce type de projet. Par anticipation, la Communauté de Communes a par ailleurs déjà entrepris le lancement de cette extension.

- La consommation foncière sur le territoire du SCoT a fait l'objet d'un bilan dans le cadre de la révision en cours. Elle montre que 162,51 ha ont été consommés entre 2006 et 2017 (dont 36,41 ha pour la période 2014-2017) pour de l'activité économique sur l'intégralité du territoire du SCoT. Le SCoT actuel prévoit une enveloppe totale de 300 ha pour 2012-2030, mais l'intégralité des projets prévus n'a pas été mis en œuvre.

  Pour l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Nuits-Saint-Georges, le SCoT ne prévoyait que deux zones d'activités, celle de Gilly-lès-Cîteaux et le Pré-Saint-Denis à Nuits-Saint-Georges. L'opération sur Nuits-Saint-Georges n'a pas commencé et comptabilise au maximum 20 ha du potentiel foncier. Notons également qu'une enveloppe est prévue dans le SCoT pour les autres zones d'activités dans les pôles de proximité de 35% (17,5ha) qui n'a pas été totalement utilisée et qui pourrait permettre l'extension de la zone d'activités de Gilly-lès-Cîteaux.

- Dans le cadre de la révision du SCoT, l'extension de la zone d'activités de Gilly-lès-Cîteaux est déjà prévue et sera comptabilisée dans la consommation foncière. Compte tenu de la durée et du coût d'une procédure de révision du PLU pour les communes, il serait peu envisageable d'un point de vue d'une gestion économe des ressources publiques, de relancer une révision suite à l'approbation du SCoT uniquement en vue d'ouvrir cette zone d'activités.

Au vu de ces différents points, il est admis d'anticiper un projet dont il sera tenu compte dans le SCoT révisé et non d'étendre la consommation foncière du SCoT actuel.

Développement commercial

Le SCoT prévoit que les commerces implantés en dehors des ZACOM et des centralités, ne pourront dans les communes de moins de 20 000 habitants, avoir une surface de vente supérieure à 500 m². La commune de Gilly-lès-Cîteaux n'ayant pas de ZACOM identifiée par le SCoT, et n'ayant pas au sein de son PLU défini de centralité, **il est demandé que le PLU prévoit dans l'ensemble des zones où le commerce est autorisé, un seuil maximal de 500 m² de surface de vente.**

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical, à l'unanimité :

- EMET un AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE que les points exprimés ci-dessus soient intégrés au sein du projet de PLU et assurent la compatibilité du PLU avec le SCoT.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES,
POUR COPIE CONFORME,
Alain CARTRON,
Président du Syndicat.

REÇU À LA SOUS-PRÉFECTURE
19 FEV. 2020
DE BEAUNE

Révision du PLU de Gilly-lès-Cîteaux

Ordre du jour

Echange avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) avant enquête publique

Participants

Mme Séverine WODLI, ABF,
Mme Isabelle DOGNIN, technicienne des bâtiments de France,
M. Didier DANEL, Maire de Gilly,
M. Christian SAUVADET, adjoint au maire de Gilly,
M. Christophe BERTHET, Cabinet Berthet-Liogier-Caulfuty,
Mme Manon JOLIVET, Cabinet Berthet-Liogier-Caulfuty.

Synthèse

Le cabinet expose les 3 sujets nécessitant un échange avec l'ABF.

La modification de l'OAP portant sur la zone 1AU « route de Flagey »

M. Berthet explique l'historique du choix des 2 zones à urbaniser délimitées au PLU.

Le cabinet présente l'esquisse indicative modifiée pour tenir compte des remarques de l'ABF émises dans l'avis des services de l'Etat, avec notamment :

- des logements individuels groupés en RDC positionnés en bordure de la route de Flagey, afin de réduire l'effet de front bâti et de conserver des percées visuelles Est-Ouest ;
- des logements collectifs en R+1 davantage ramenés vers le centre de l'opération.

En outre, le cabinet explique que la densité a été relevée, conformément au souhait du SCoT ; ainsi, 28 logements sont prévus, au lieu de 24.

Mme Wodli émet 2 remarques sur cette nouvelle esquisse :

- **prévoir les logements collectifs en entrée de zone pour éviter un trafic important au niveau des logements individuels ;**
- **conserver une bande paysagère non bâtie en bordure de la route de Gilly pour maintenir une coupure entre les 2 communes et marquer l'entrée de Gilly.**

Le cabinet voit pour modifier l'esquisse indicative, et ses traductions dans l'OAP.



Esquisse indicative – PLU arrêté le 04/11/2019



Esquisse indicative – projet présenté le 2 septembre 2020

Teintes des enduits de façades et des menuiseries

Les élus avaient volontairement restreint les choix, en particulier sur le centre ancien (zone UA), pour maintenir les caractéristiques du bâti ancien.

Mme Wodli les alerte sur les risques d'homogénéisation du village.

Ils acceptent de retravailler ces teintes, mais insistent sur la nécessité de fournir aux pétitionnaires des références claires, facilement identifiables à l'achat des matériaux et peintures.

Mme Woldi évoque le référentiel NCS.

Il est convenu que les élus réexaminent les nuanciers dont ils disposent (RAL RDS, Weber, palette issue de l'opération Cœur de village, fiche UDAP…) et le bâti de la commune pour sélectionner une palette de teintes moins restreinte que celle du PLU arrêté, à transmettre à l'ABF pour validation.

M. Berthet transmettra à titre indicatif un exemple de nuancier élaboré par le cabinet.

Pour finir, M. Sauvadet interroge l'ABF sur les **teintes envisageables pour repeindre un bâtiment existant**.

Elle répond que :

- sur le bâti ancien, les solutions sont de nettoyer l'enduit, de le badigeonner à la chaux ou de le refaire ;
- sur le bâti contemporain, privilégier les peintures minérales, dont le rendu se rapproche davantage de la chaux et est plus durable.

Le cabinet en prend note.

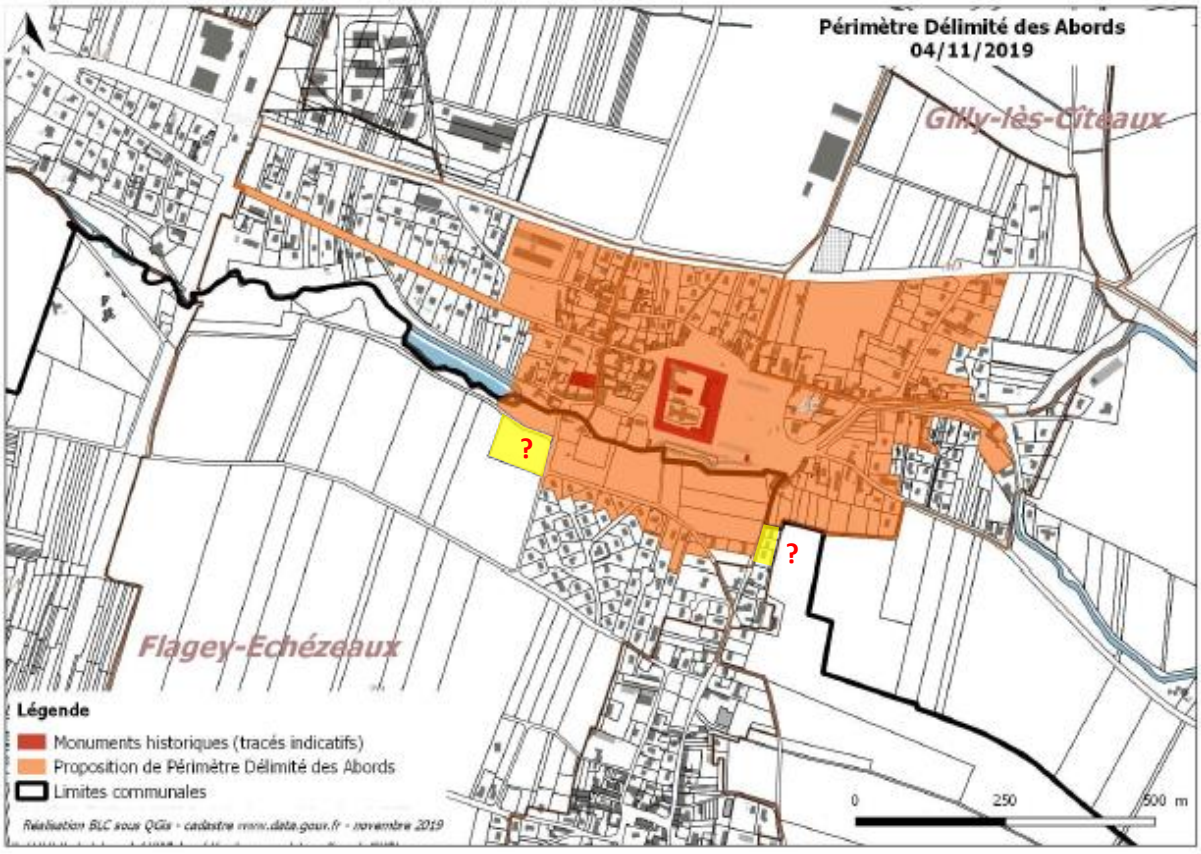
Modification du périmètre du PDA arrêté

Le Conseil municipal de Gilly, dans sa délibération du 04/11/2019, s'interrogeait sur l'extension potentielle du projet de PDA sur la commune de Flagey :

- parcelles A 1274-1429-1293-1294, classées en zone Ub, situées en continuité de la zone 1AU de Gilly, et faisant face à une zone Ub vierge de construction, située dans le PDA ;
- parcelle ZA 115, classée en N, dans le cas de son ouverture à l'urbanisation.

Il est noté que la parcelle ZA115 est en partie inondable.

Il est convenu que les élus réitèrent ces remarques à l'enquête publique avant que les 2 communes redélibèrent pour approbation.



En conclusion, les élus et le cabinet remercient Mme Wodli et Mme Dognin pour leur accueil.

Ils prennent en compte les remarques et en informent le commissaire enquêteur (l'enquête publique portant notamment sur le PLU et le PDA, débutant lundi 07/09/2020).

Inventaire et diagnostic départemental des décharges communales de la Côte d'Or
Conseil général de la Côte d'Or - ADEME Bourgogne

Date d'édition : 04/2005

FICHE DE SYNTHESE GENERALE

Commune	N° Site	Catégorie globale de risque
GILLY-LES-CITEAUX	21297-1	C

1. Données générales du site

Extrait cartographique - 1 / 25 000



Photo



Coordonnées Lambert : X 801469 Y 2245048 Lieu-dit : Les pendants du Bas

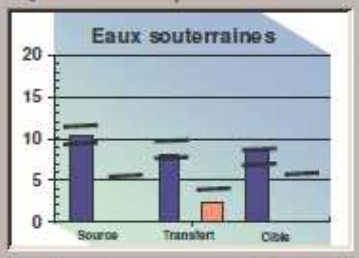
Type DB Surface estimée 2400 m² Date du diagnostic 06.01.2005

Activité F Volume estimé 6000 m³ Personne présente ☑ Identité : Maire

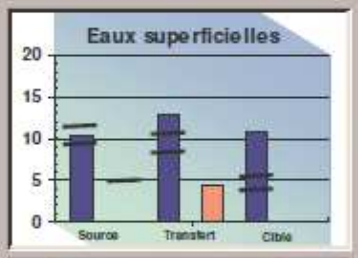
Historique - Nature des déchets

Ancienne décharge communale ouverte dans les années 60 environ. Le site a reçu des ordures ménagères jusqu'en 1980 environ. Puis il a reçu divers types de déchets (inertes, végétaux, ferrailles, encombrants...). Le site est toujours utilisé pour les travaux communaux (déchets verts, quelques inertes). Des pierres sont entreposées pour réutilisation.

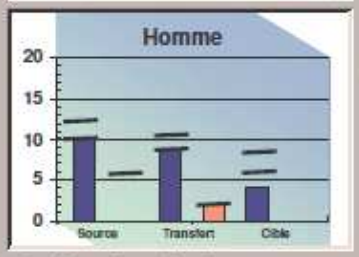
2. Synthèse des impacts



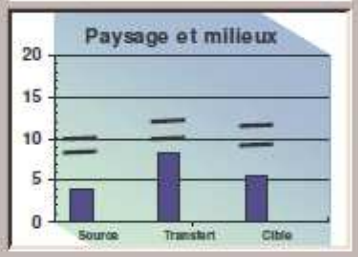
Catégorie de risque : C
Note moyenne / 20 : 9.0



Catégorie de risque : C
Note moyenne / 20 : 11.4



Catégorie de risque : D
Note moyenne / 20 : 7.7



Catégorie de risque : C
Note moyenne / 20 : 9.9

3. Problématique du site

Décharge de volume moyen, le dépôt forme un dôme le long d'un chemin.
Le site repose sur des alluvions anciennes limono-argileuses. Ces alluvions contiennent une petite nappe phréatique qui ne constitue pas cependant une véritable ressource en eau. Il n'y a pas de captage d'eau potable à proximité. Les eaux de ruissellement sont évacuées par un fossé en bordure de chemin. La Vouge s'écoule à 250 m.
Le site est éloigné des habitations. La majeure partie de la surface est reprise par la végétation. L'impact visuel est modéré.