BLC
Géomètres-experts | Urbanistes | Paysagistes | Ingénieurs VRD | Environnementalistes | Experts en économie immobilière et foncière |
Expertises et solutions pour les territoires de demain

GILLY LÈS-CÎTEAUX
CÔTE D'OR

Gilly-lès-Cîteaux

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. NOTICE DE PRESENTATION (ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU)

Approbation – 10 septembre 2026



Vu pour être annexé à notre délibération du 10 septembre 2026

Par délégation du MAIRE, L'Adjoint au Maire
Alain GAUTHIER

MAIRIE de GILLY LES CITEAUX * 21640 (Côte d'Or)

PLU approuvé le : 03.12.2020
Mise à jour n°1 le : 28.04.2022
Mises à jour n°2 et n°3 le : 18.10.2024
Modification n°1 approuvée le : 10.09.2026

REÇU À LA SOUS-PRÉFECTURE
16 SEP. 2026
DE BEAUNE

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

Sommaire

1. Rappels sur la procédure de modification 3
1.1 Objectifs de la modification 3
1.2 Contexte juridique 3

2. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur 8
2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin 8
2.2 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal 14
2.3 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté 15

3. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « des Tanneries » 16
3.1. Présentation du secteur concerné 16
3.2. PADD et règles du PLU en vigueur 20
3.3. Justifications du projet de modification du PLU 23
3.4. Justifications du projet de modification au regard de la trame verte et bleue du SCoT 29
3.5 Choix retenus au sein des pièces du PLU et justifications 31

4. Adaptations du règlement 42
4.1. Couvertures des constructions en zone UX et 1AUX 42
4.2. Hauteur des clôtures dans toutes les zones 43
4.3. Annexes, dont abris de jardin 47

5. Réduction de l'emplacement réservé n°1 52
5.1. Règles en vigueur 52
5.2. Modifications envisagées et justifications 53
5.3. Modifications des pièces du PLU 54

6. Enjeux environnementaux, manière dont ils sont pris en compte dans la modification, et étude d'incidences Natura 2000 56

7. Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur 75

Conclusion 77

1. Rappels sur la procédure de modification

1.1 Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gilly-lès-Cîteaux, approuvé par le Conseil municipal le 3 décembre 2020, et mis à jour en 2022 et 2024, est appelé à être soumis à une procédure de modification, conformément aux articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

Cette modification a pour objectifs :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au secteur « des Tanneries » et la fermeture de la zone 1AU « route de Flagey », à ce jour non urbanisée, conformément au PADD du PLU ; ceci nécessite notamment l'évolution du règlement (graphique et littéral) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec la création d'une nouvelle OAP sur la zone à ouvrir ;
- l'adaptation du règlement littéral sur certains points (toitures/couvertures, annexes, façades, hauteur des clôtures…) ;
- la réduction de l'emplacement réservé (ER) n°1, en adaptant le zonage et la liste des ER.

1.2 Contexte juridique

➢ La procédure de modification de droit commun

La modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44. En particulier, l'article L. 153-41 précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de PLH, ce qui n'est pas le cas du PLU de Gilly.

La présente modification conduit concomitamment à :

- majorer les possibilités de construction de plus de 20% dans la zone 2AU du PLU, mais aussi potentiellement dans d'autres zones, du fait des autres évolutions réglementaires envisagées ;
- réduire ces possibilités de construction, par la fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU.

La présente modification n'appelle aucune évolution entrant dans le champ de la révision *(voir suite du rapport)*, tel qu'en dispose l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La présente procédure de modification est compatible avec le PADD du PLU *(voir suite)*, et ne conduit pas à réduire une zone agricole, naturelle ou forestière, ni à réduire une protection.

Elle vise l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU qui a été créée au sein du PLU approuvée le 03/12/2020, soit il y a moins de 6 ans.

L'article L. 153-36 du même code indique que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La présente modification conduit notamment à une modification du règlement graphique et littéral, et des OAP.

Les modalités de la procédure de modification sont données par les articles suivants :

L.153-37 : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

L'arrêté engageant la modification du PLU, pris par le Maire le 25 mars 2024, est donc conforme au code de l'urbanisme.

L.153-38 : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La présente modification du PLU portant notamment sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, une délibération motivée au titre de l'article L.153-38 a été prise par le Conseil municipal le 25 mars 2024. Les justifications inscrites dans cette délibération, sont reprises et développées dans le présent rapport.

L. 153-40 : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

➢ L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L.104-1 à 104-8 et R.104-1 à R. 104-39 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

*1° **De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;*

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

*3° **De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA :
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

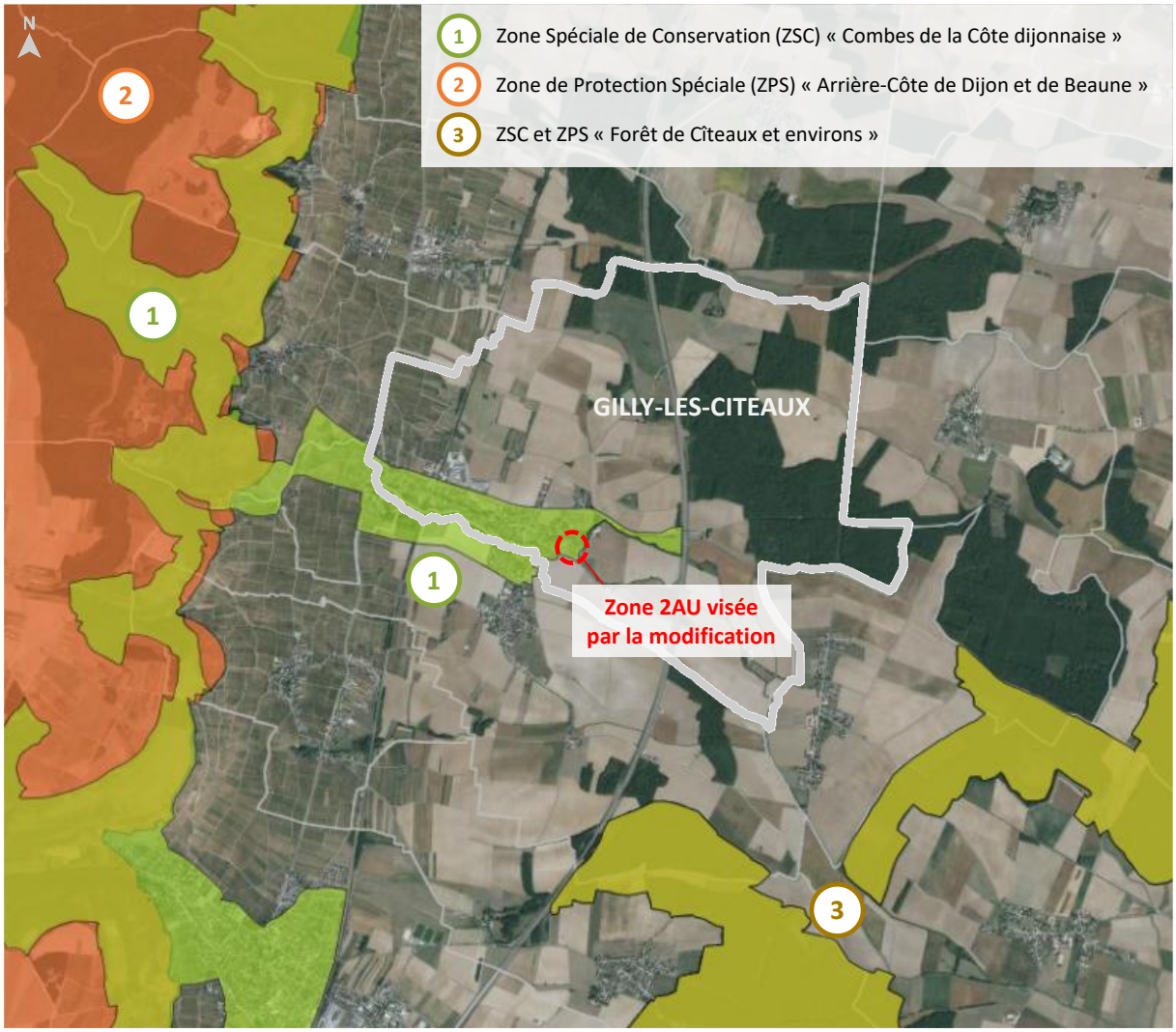
Le projet de modification du PLU – en particulier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU - porte directement sur le site Natura 2000 qui concerne l'ensemble du bourg urbanisé de Gilly, situé au Sud de la RD25 : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des « Combes de la Côte dijonnaise », dont l'enjeu porte ici, sur la protection des sites abritant des colonies de mise-bas de chiroptères, et de leurs territoires d'alimentation.

Voir carte page suivante.

Toutefois, au titre du 3° de l'article R.104-12 susmentionné, la municipalité a retenu, pour la modification n°1 du PLU, l'élaboration d'un examen au cas par cas avec demande d'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Pour ce faire, cet examen au cas par cas inclut, au sein de son auto-évaluation :

- **l'actualisation de l'évaluation environnementale du PLU de façon proportionnée aux évolutions envisagées et aux enjeux du secteur concerné, dont l'actualisation de l'étude des incidences Natura 2000 (article L.414-4 du code de l'environnement) ;**
- **la mise en œuvre d'une démarche « ERC », concluant à une absence d'impact négatif significatif sur le site Natura 2000**.



Sites Natura 2000 *– DREAL BFC*

2. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

En application des articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Gilly-lès-Cîteaux se doit d'être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan de Mobilité, du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le PLU n'est pas concerné par un Plan de mobilité ni un PLH, qui n'existent pas sur le territoire.

Nous reportons donc ci-dessous, uniquement les dispositions du SCoT et du PCAET qui concernent le territoire communal, mais aussi d'autres dispositions applicables à la commune (SRADDET) qui sont en lien avec le projet de modification, et avec les enjeux du territoire.

2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin

Le SCoT définit des orientations pour un aménagement et un développement durables du territoire. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en vigueur en est le document de référence.

Le PLU de Gilly approuvé en 2020, s'appuie sur les dispositions du SCoT alors en vigueur, approuvé en 2014, et portant sur la période 2012-2030.

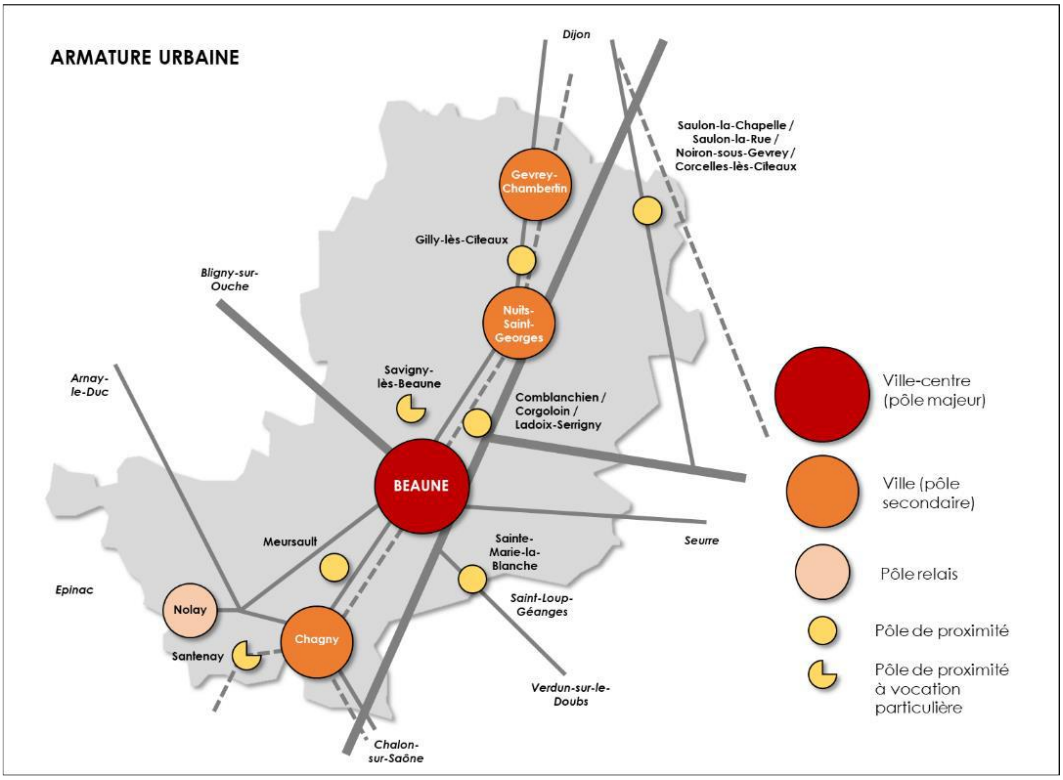
Comme le rapport de présentation du PLU l'indique, la révision du SCoT avait été engagée le 14/09/2017 afin, notamment, d'adapter le document au territoire désormais élargi ; elle a été approuvée le 28/06/2023. Le SCoT en vigueur porte sur la période 2020-2040.

Sont reportées ci-dessous, les principales dispositions du SCoT en vigueur qui concernent Gilly, et liées au projet de modification du PLU ; un comparatif avec le précédent SCoT est effectué. A noter qu'une évolution du PLU pourra s'avérer nécessaire pour le mettre en compatibilité avec le SCoT révisé ; une analyse de compatibilité est en cours de réalisation par le syndicat mixte du SCoT.

Le SCoT définit une armature territoriale multipolaire et hiérarchisée, autour des villes principales (Beaune, Nuits Saint Georges, Gevrey-Chambertin, Chagny), des pôles relais et de proximité et des villages ; **Gilly-lès-Cîteaux est identifiée parmi les pôles de proximité** (comme dans le précédent SCoT).

Les pôles de proximité sont des *« Communes disposant de commerces et services d'usage fréquent, facilement accessibles dans un rayon de 5-10 minutes, pouvant desservir autour de 1 000 habitants et en majorité équipées d'une halte ferroviaire. »* Ils concernent des *« Polarités très différenciées avec des spécificités locales, notamment résidentielles, artisanales ou encore touristiques ».*

« Il s'agit de conforter et de renforcer le développement de ces pôles :
• Objectifs renforcés en termes de besoins en logements, de densité et de mixité. […]
• Consolidation du tissu économique.
• Renforcement des outils de transport alternatifs à la voiture individuelle […] ».



Source : DOO SCoT

En matière d'habitat et d'urbanisme, les objectifs du SCoT approuvé en 2023, sont similaires à ceux du précédent SCoT :

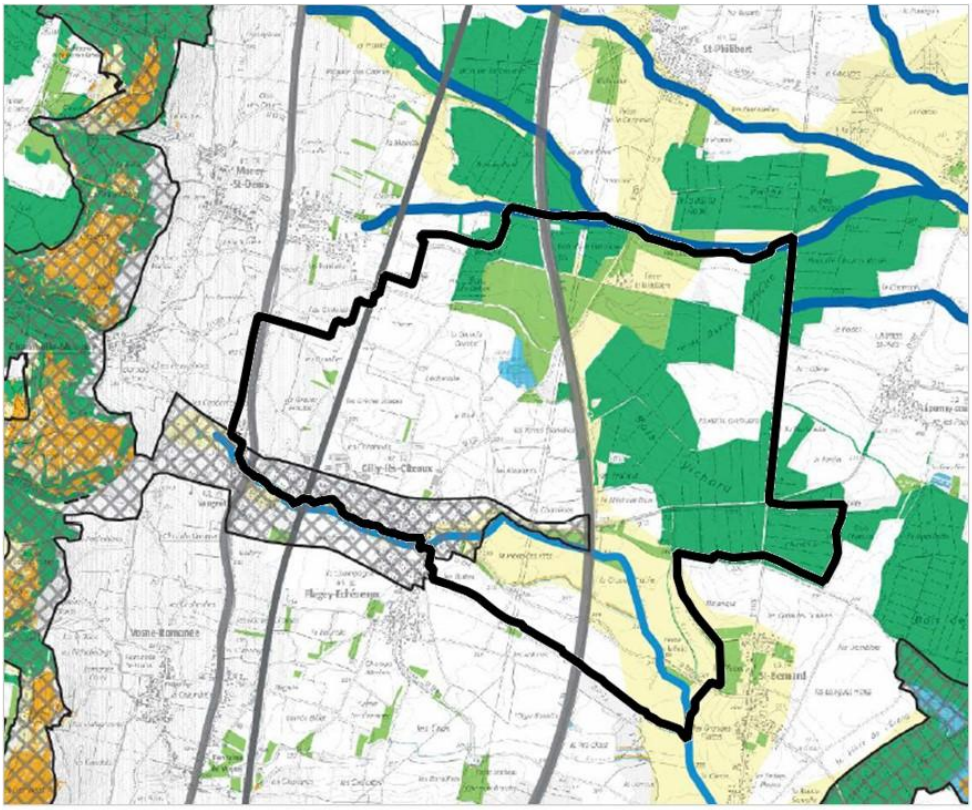
	SCoT 2014	**SCoT 2023**
Objectifs démographiques	+0,34% par an entre 2012 et 2030 à l'échelle du SCoT	+0,30% par an entre 2020 et 2040 à l'échelle du SCoT +0,35% par an sur le secteur de la Plaine de Saône (dont fait partie Gilly)
Objectifs de production de logements sur le secteur de Gilly	130 logements entre 2012 et 2030 sur 5 communes (Gilly, Vougeot, Flagey, Saint-Bernard et Villebichot) avec objectifs renforcés sur le pôle de Gilly (52 logements suite à la répartition effectuée entre les 5 communes en 2017)	185 logements entre 2020 et 2040 sur 7 communes (Gilly, Vougeot, Flagey, Saint-Bernard, Villebichot, Chambolle, Morey) avec objectifs renforcés sur le pôle de Gilly
Densité des logements à Gilly	20 logements/ha minimum, en moyenne sur la commune (densité brute)	18 logements/ha minimum, en moyenne sur la commune (densité brute intégrant les voiries publiques, réseaux et aux autres espaces publics ; les espaces verts collectifs et les espaces publics non artificialisés sont exclus du calcul)
Objectifs qualitatifs et lien urbanisme / déplacements	Priorité à la production de logements sans mobilisation de foncier. Favoriser l'intensification urbaine / la densification autour de la halte ferroviaire. Diversifier l'offre d'habitat (petits logements, logements aidés, logements groupés et petits collectifs). Elaborer des OAP.	

Par ailleurs, en matière de développement économique, le SCoT révisé vise :

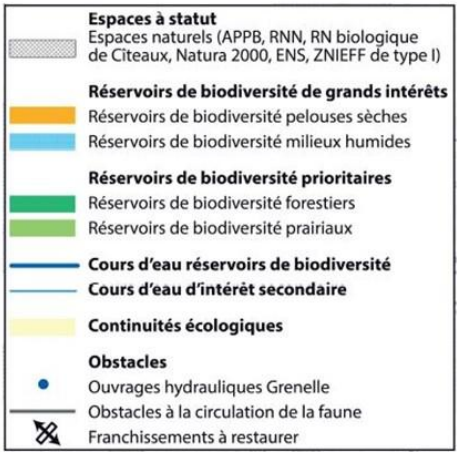
- le développement de l'offre de commerces et services de proximité, notamment sur les pôles de proximité ;
- le **développement de foncier économique en extension**, sur les zones de niveau 1 et 2, dont la **ZA de La Petite Champagne** à Gilly, destinée à accueillir des PME-PMI industrielles et artisanales, mais aussi du commerce du quotidien pour les salariés.

Par ailleurs, le SCoT définit des prescriptions pour la préservation des fonctionnalités écologiques (trame verte et bleue), et pour la protection et la mise en valeur des paysages et du patrimoine du territoire.

Le SCoT révisé a reprécisé et complété la trame verte et bleue de son territoire.







Source : DOO SCoT

La zone 2AU visée par la modification du PLU intègre à ce titre :

- un **espace à statut correspondant au site Natura 2000** « Combes de la Côte dijonnaise » **et à la ZNIEFF de type 1** « Vallée de la Vouge à Gilly-lès-Cîteaux et Flagey-Echézeaux » ;

  « Ces espaces majeurs pour la préservation de la biodiversité bénéficient d'une protection qu'il conviendra de traduire dans les documents d'urbanisme locaux par un zonage adapté.

  L'inconstructibilité est le principe de base.

Les éventuels aménagements, infrastructures, installations et constructions seront autorisés dans ces espaces, sous réserve de justifier :
▪ De la mise en œuvre de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » avec bilan net positif (gain de biodiversité via des aménagements spécifiques par exemple), et, dans le cas d'une compensation, de l'application d'un ratio minimum de 200% (par exemple 1 ha impacté doit être compensé par 2 ha),
▪ De l'absence de solution alternative,
▪ De leur intérêt général.

Une exception à cette inconstructibilité est faite au sein des espaces urbanisés des communes inclus dans les espaces à statut. Un développement modéré est autorisé au sein et hors de l'enveloppe urbaine existante, dans la continuité des espaces bâtis, en justifiant ce choix au regard de la préservation de la biodiversité par la mise en œuvre de la démarche "Éviter, Réduire et Compenser". Les constructions isolées existantes peuvent évoluer de manière mesurée.

Au sein des enveloppes urbaines définies dans le cadre des documents d'urbanisme, le principe de perméabilité écologique doit être mis en œuvre. Cela peut passer par un règlement adapté par exemple (encadrement des clôtures perméables, plantations d'essences locales, emprise au sol des construction, traitement perméable des espaces non bâti, …) mais aussi par la préservation des éléments fixes du paysage et l'identification et la valorisation la nature en ville (espaces verts urbains, aménagement paysager de zones d'activités, arbres remarquables, fonds de jardin, jardins familiaux, …).

- une **continuité écologique terrestre**, qui fait partie des continuités prioritaires du SCoT (« Entre la côte de Nuits et les forêts de la Grange Neuve et d'Izeure, le long de la Vouge (Gilly-lès-Cîteaux, Saint-Bernard et Villebichot) ») ;

« Les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité doivent être assurées. Pour cela, elles doivent être identifiées, déclinées et protégées dans les documents d'urbanisme locaux afin de ne pas perturber les fonctionnalités écologiques. […]

L'inconstructibilité est le principe de base. Seuls les aménagements suivants pourront être autorisés sous certaines conditions :
▪ Des voiries ;
▪ Des équipements (infrastructures en surface ou en sous-sol) liés à l'assainissement, l'eau potable et les eaux pluviales et des voies d'accès strictement liées à ces équipements, sous réserve de l'absence d'alternative ;
▪ Des infrastructures d'intérêt général (gaz, télécommunications, électricité, …) et des voies d'accès strictement liées à ces infrastructures ;
▪ Des liaisons douces (chemins piétonniers, pistes cyclables) ;
▪ Des constructions et installations nécessaires à des activités humaines participant à l'entretien et/ou à la gestion des milieux (agriculture ou sylviculture dont les conditions d'exploitation devront s'adapter aux caractéristiques du milieu, exploitations liées à l'agrotourisme ayant un faible impact sur l'environnement) en évitant de ne pas fragmenter le territoire et en regroupant les implantations ;
▪ Des aménagements et constructions touristiques facilement réversibles.

Dans le cas où une artificialisation des sols est prévue dans le document d'urbanisme au sein des continuités écologiques, la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » doit être mise en œuvre. L'évaluation des incidences environnementales et la préservation de la fonctionnalité du corridor doivent clairement apparaitre dans la justification du document d'urbanisme.

Le document d'urbanisme doit mettre en œuvre une compensation de l'impact résiduel constaté à l'issue des phases évitement et réduction, le cas échéant. Les espaces de compensation doivent être situés en priorité à proximité des habitats naturels impactés.

Le document d'urbanisme encadre les nouvelles constructions, et intègre les mesures de réduction adaptées au contexte (par exemple : perméabilité des espaces pour la petite faune, large plantation de haies, maintien d'un espace de transition entre le secteur urbanisé et les espaces naturels ou agricoles accompagné de plantations de haies, etc.)

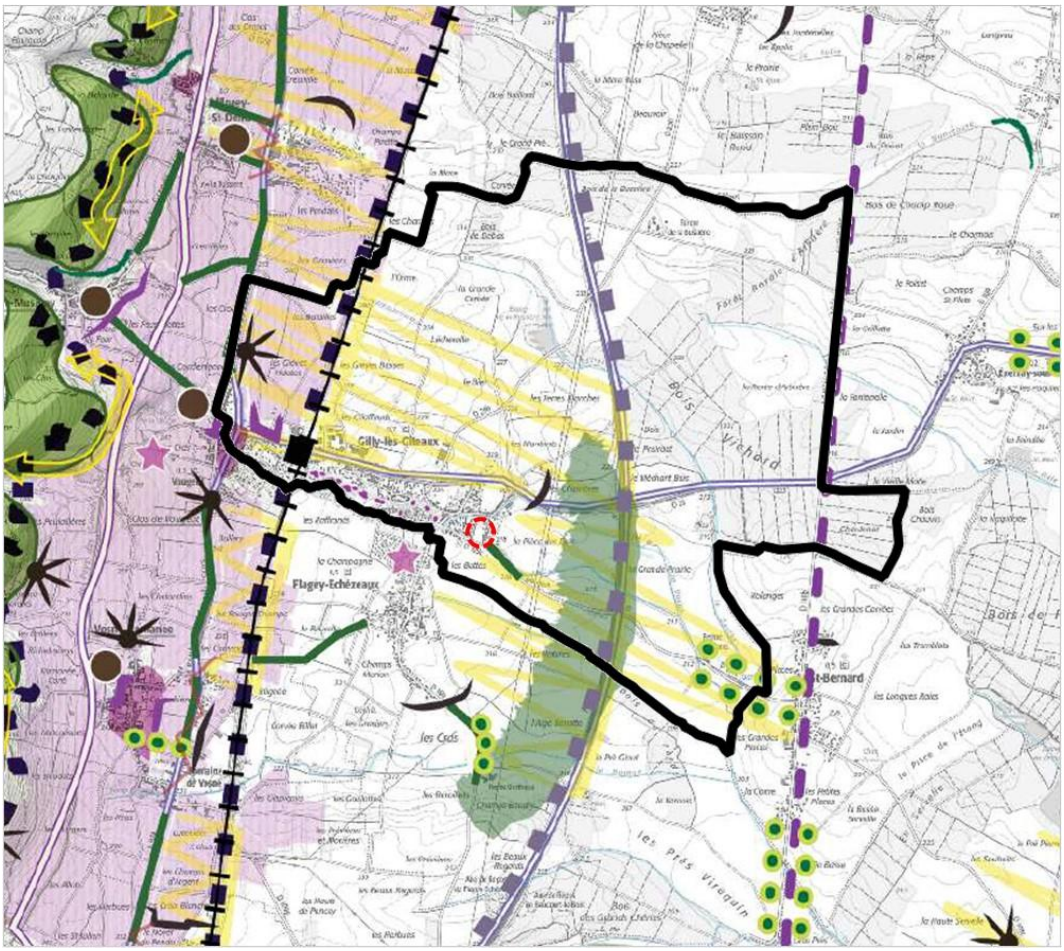
Une exception à cette inconstructibilité est faite au sein des espaces urbanisés des communes incluses dans les corridors. Un développement modéré est autorisé au sein et hors de l'enveloppe urbaine existante, dans la continuité des espaces bâtis, en justifiant ce choix au regard de la préservation de la biodiversité par la mise en œuvre de la démarche "Éviter, Réduire, Compenser". »

- un **réservoir de biodiversité prairial**, en sachant que le territoire du SCoT présente un enjeu fort lié à la préservation des pelouses et prairies.

  « Les documents d'urbanisme locaux doivent, par principe, protéger les prairies et milieux herbacés identifiés comme des réservoirs de biodiversité, en fonction des enjeux de préservation :
  […]
  ▪ Sur la Côte de Nuits et de Gevrey-Chambertin [(enjeu de préservation fort)] et sur la Plaine de Saône [(enjeu de préservation modéré)], toutes les prairies et milieux herbacés doivent être protégés au maximum, avec un principe d'inconstructibilité, en particulier en périphérie immédiate de la tache urbaine et au sein des continuités écologiques.
  […]
  Si la protection des prairies et milieux herbacés n'est pas possible, une démarche « Éviter, Réduire, Compenser » avec bilan net positif doit être mise en œuvre. […]
  La cartographie de ces habitats proposée dans le SCoT doit être précisée et complétée lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme. »

Du point de vue des paysages et du patrimoine, le site principalement visé par la modification n'est pas concerné par des dispositions particulières. Le SCoT révisé prescrit une coupure d'urbanisation le long de la route de St-Bernard vers l'Est, à partir de son croisement avec la rue des Maizières.

Voir carte page suivante.



Source : DOO SCoT

PROTÉGER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE EMBLEMATIQUES

- Veiller à la préservation des paysages et des patrimoines dans le site UNESCO
- Périmètre de la zone centrale UNESCO
- Périmètre de la zone écrin
- Protéger la trame bocagère
- Protéger les arbres isolés et les alignements d'arbres structurants
- Préserver les cours d'eau et leurs ripysIves
- Préserver les paysages viticoles et leur patrimoine
- Préserver le bandeau forestier et les parcelles forestières sensibles
- Identifier et préserver le tracé de l'ancienne voie romaine
- Protéger et valoriser les sites classés et inscrits
- Protéger et valoriser les grands ensembles paysagers remarquables
- Protéger et valoriser les espaces bâtis remarquables

MAINTENIR UNE PERCEPTION QUALITATIVE DU TERRITOIRE ET DE SES PAYSAGES

- Préserver et valoriser les points de vue majeurs
- Maintenir dégagés les rebords de côte et de falaise
- Préserver et valoriser les vues sur les repères urbains identitaires (châteaux, demeures, clos, etc.)
- Favoriser l'intégration paysagère des opérations d'aménagement dans les villages et les bourgs contraints par leur site
- Soigner la qualité des fenêtres paysagères et le traitement des franges urbaines perceptibles depuis ces espaces paysagers sensibles
- Soigner le traitement des franges urbaines perceptibles depuis les axes routiers et touristiques majeurs
- Préserver et maintenir les silhouettes et fronts bâtis qualitatifs
- Intégrer les silhouettes urbaines peu qualitatives

MAINTENIR ET PRESERVER LA LISIBILITE ET LA QUALITE DES PAYSAGES

- Préserver les lisières forestières
- Maintenir des couronnes vertes
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Requalifier les traversées urbaines peu qualitatives

2.2 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal

La Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges a approuvé son PCAET en avril 2021, soit postérieurement au PLU de Gilly. Toutefois, le PLU approuvé en 2020 prenait en compte le projet de PCAET.

Les PCAET contiennent les éléments opérationnels techniques et partenariaux pour lutter contre le changement climatique et accompagner la transition énergétique à échelle locale.

Les objectifs stratégiques du PCAET de l'intercommunalité sont, **à horizon 2030** :

- une **réduction de 26 % des gaz à effets de serre** (le poste « transport » étant le plus émetteur en 2014, avec 58% des émissions) ;
- une **réduction de 19% de la consommation énergétique** (le poste « transport » représentait 71% des consommations en 2014, et le poste « résidentiel », 23%) ;
- la **production de 131 GWhs d'énergie renouvelable**, sur le territoire (potentiel en méthanisation et gisement solaire).

Pour cela, un programme d'actions en 8 axes et 42 actions a été proposé.

Ses principales dispositions en lien avec le projet de modification du PLU de Gilly sont reportées ci-dessous.

Axe	Actions
Axe 3. Mobilité	12. Elaboration et mise en œuvre d'une stratégie de mobilité rurale → *Action n°12.3 : Développer les autres déplacements doux et actifs (autres que le vélo)*
Axe 5. Bâti et Habitat	15. Réviser et Mettre en œuvre de manière proactive le SCOT → *Action n°15.1 : Faire converger les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLH) avec les enjeux de plan climat (gestion des formes urbaines, îlots de chaleurs éventuels, réduction des besoins de déplacements, limitation de l'artificialisation, développement des énergies renouvelables, niveaux de performances énergétiques à définir…)*
Axe 8. Eau et Biodiversité	22. Amélioration du grand cycle de l'eau → *Action n°22.2 : Conserver et restaurer une trame verte et bleue résiliente*

2.3 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté

Le Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté, approuvé le 16 septembre 2020, a pour ambition d'inscrire, par l'ensemble des thèmes qu'il porte, l'action régionale en cohérence avec le cap fixé par les 17 Objectifs de Développement Durables (ODD) de l'Agenda 2030.

Ce projet de territoire, ayant pour fil conducteur l'attractivité du territoire, est formalisé au sein des 33 fiches du « rapport d'objectifs », regroupées en 3 axes majeurs :

- Axe 1 : Accompagner les transitions
- Axe 2 : Organiser la réciprocité pour faire de la diversité des territoires une force pour la région
- Axe 3 : Construire des alliances et s'ouvrir sur l'extérieur

Certains des objectifs sont accompagnés de règles consignées au sein du « fascicule des règles ».

Les modifications n°1 et 2 du SRADDET ont été approuvées les 17 et 18 octobre 2024 ; elles portent sur l'artificialisation des sols, la logistique, les déchets, la trame verte et bleue, pour intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le SRADDET s'impose notamment aux SCoT et en l'absence de SCoT, aux documents d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité avec le fascicule des règles, et de prise en compte des objectifs du rapport. Il s'impose aussi aux PCAET.

Le SCoT révisé est compatible avec le SRADDET approuvé en 2020, mais devra également évoluer en cohérence avec le document régional modifié.

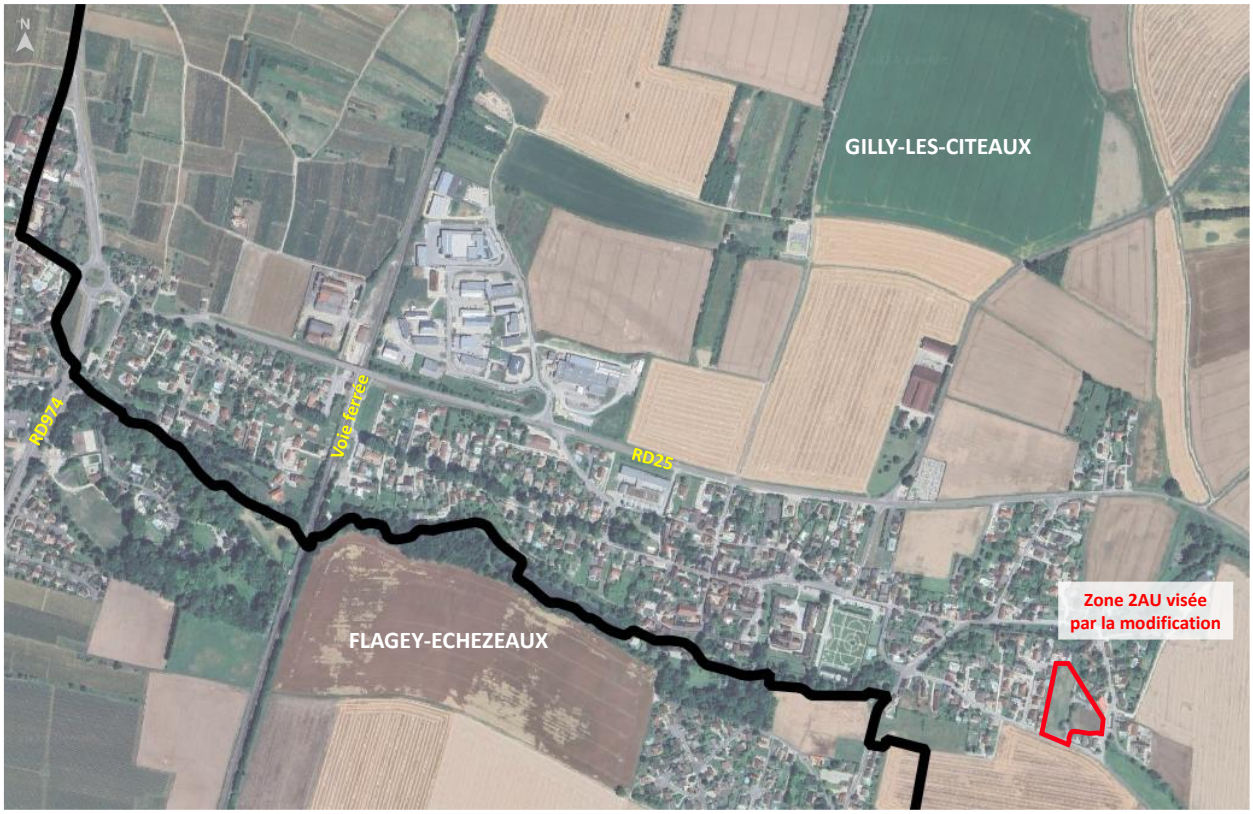
Néanmoins, plusieurs objectifs du SRADDET constituent des enjeux à prendre en compte dans la modification :

- limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation ;
- efficacité énergétique et développement des énergies renouvelables ;
- protéger les zones de crues ;
- disponibilité et préservation de la ressource en eau ;
- compatibilité avec le PCAET ;
- préservation et remise en état des continuités écologiques.

3. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « des Tanneries »

3.1. Présentation du secteur concerné

La zone 2AU « des Tanneries » se localise à l'Est du bourg de Gilly.



Localisation de la zone – Sources : Google Satellite et limite communale PCI

Elle est enserrée dans le tissu urbain, et bordée :

- au Nord / Nord-Est, par de l'habitat ancien (moulin de Civri) ;
- à l'Est / Sud-Est, par la rue des Maizières et 2 maisons individuelles ;
- au Sud, par la route de Saint-Bernard ;
- à l'Ouest / Nord-Ouest, par un lotissement pavillonnaire récent desservi par l'impasse des Tanneries, qui vient se terminer contre le mur de clôture de la zone.



Localisation de la zone
Sources : Google Satellite et cadastre PCI

Elle se compose :

- en partie Nord et Est, d'une friche artisanale enherbée, correspondant à l'ancienne fromagerie Delin détruite par un incendie en 2016 (et désormais relocalisée sur la Zone d'Activités), d'une zone de stockage/dépôt, et d'une voie qui permettait d'accéder à la fromagerie ;
- d'une prairie en partie Ouest ;
- le tout accompagné de végétation arborée et arbustive.

Elle présente une topographie plane.



Source : IGN Remonter le temps - 2014

La zone se compose des parcelles privées AC 125, 126, 213, 214, 289 à 293, 295, 297, 305p et 306 et totalise une surface de 0,90 ha (0,87 ha hors emprise de la route de St-Bernard).






Vues depuis la rue des Maizières (BLC, 10/2023)




Vues depuis la route de St-Bernard (BLC, 10/2023)

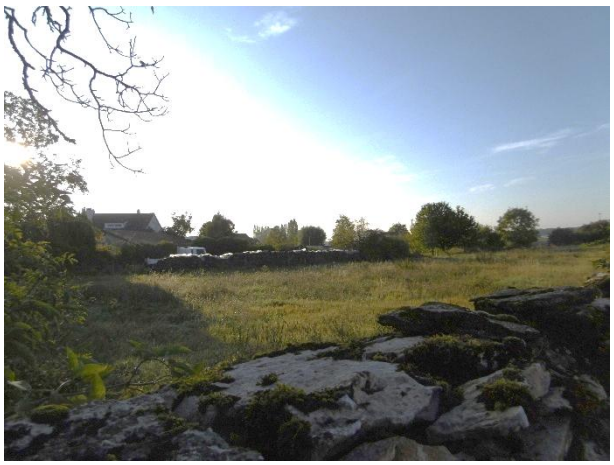




Vues depuis la route de St-Bernard

(BLC, 07/2025)

(BLC, 10/2023)



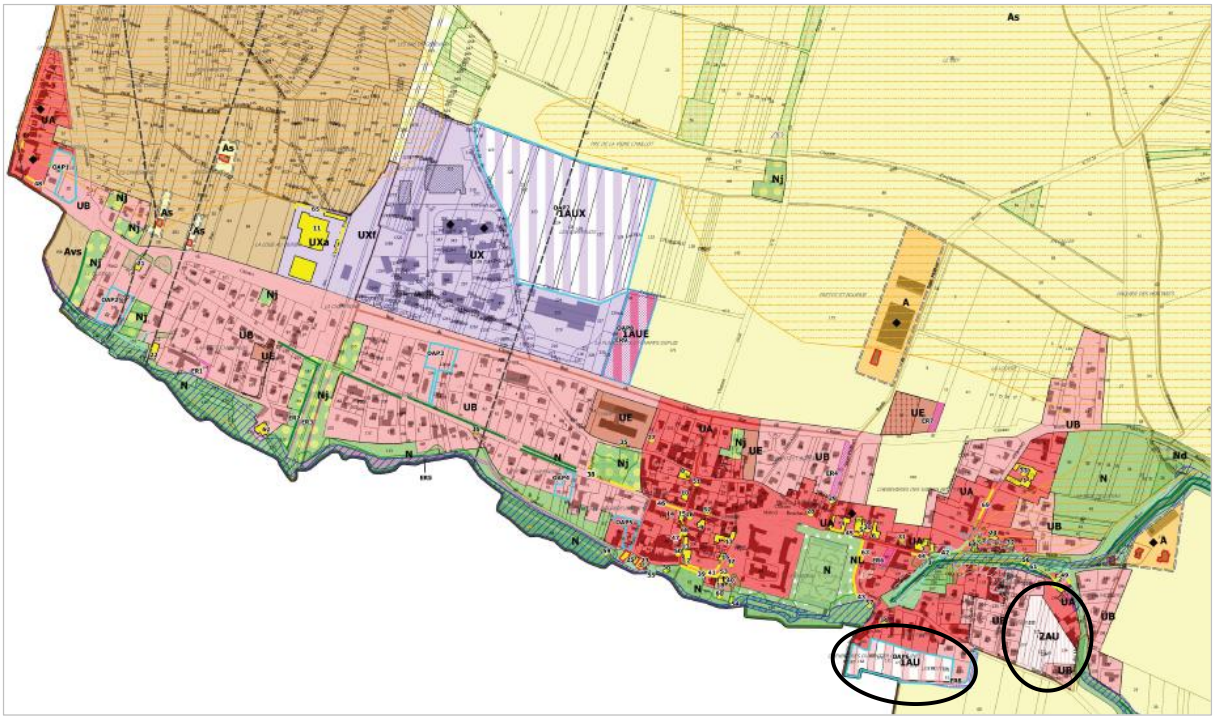
Vue depuis l'impasse des Tanneries (BLC, 10/2023)

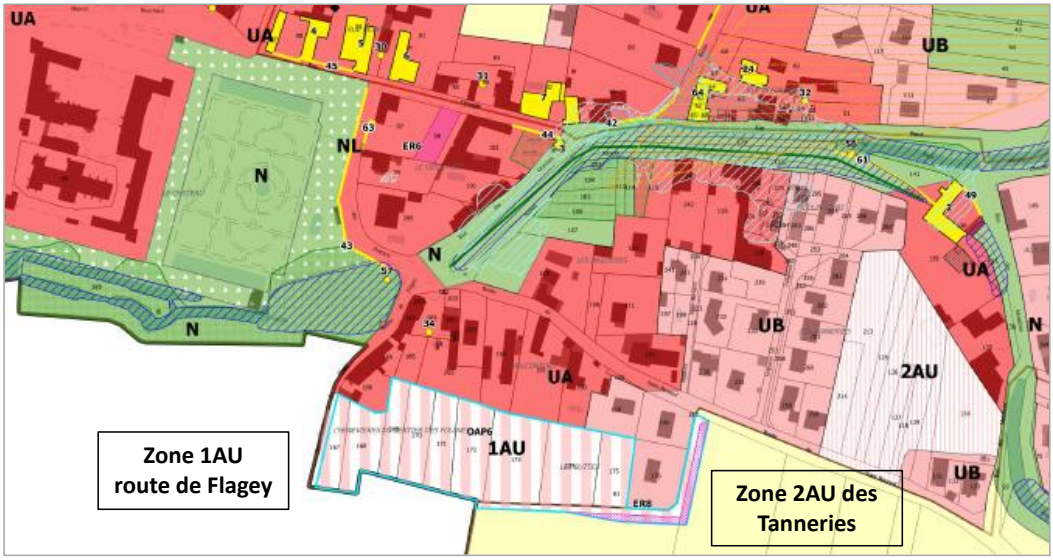
3.2. PADD et règles du PLU en vigueur

Le PADD du PLU approuvé en 2020 prévoit un objectif de production de 34 logements entre 2018 et 2030, dont un potentiel probable de 16 à 17 logements à produire en renouvellement urbain (5 logements en réhabilitation/remise sur le marché de logements vacants + 11 à 12 logements par comblement de dents creuses).

Afin de garantir la réalisation de l'objectif global, de répondre à une croissance démographique potentiellement forte - en lien avec la halte ferroviaire et l'extension de la Zone d'Activités -, et de réaliser l'objectif de densité du SCoT, le PLU a délimité 2 zones en extension, mais au contact immédiat de l'enveloppe urbaine actuelle :

- une zone 1AU, route de Flagey, d'une surface de 1 ha environ ;
- une zone 2AU, sur le secteur des Tanneries, de 0,9 ha environ (ancienne zone à vocation d'activités, désormais mobilisable pour l'habitat).





Localisation des zones 1AU et 2AU sur le plan de zonage du PLU en vigueur

D'après le règlement du PLU, la zone 1AU est destinée à accueillir, à court terme, un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, avec assainissement collectif. La zone 2AU a été délimitée dans le même objectif, mais à moyen terme.

Ces choix de zonages avaient pour objectif de réguler la production de logements dans le temps, avec **phasage et temporisation de l'urbanisation de la zone 2AU pendant 2 ans**.

Une fois ce délai de 2 ans passé, le PADD prévoit :

- **le maintien de la zone 2AU, si la zone 1AU est réalisée ;**
- **l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par une procédure adaptée d'évolution du PLU, si la zone 1AU n'est pas réalisée, avec fermeture de cette dernière** (et sa temporisation pendant l'élaboration de cette procédure), en fonction :
  * de la réalisation – ou non - de la zone 1AU (son aménagement en bloc et/ou la délivrance d'autorisation d'urbanisme en bloc) ;
  * des constructions réalisées en dents creuses, à évaluer par un bilan ;
  * de l'avancement de l'extension de la Zone d'Activités.

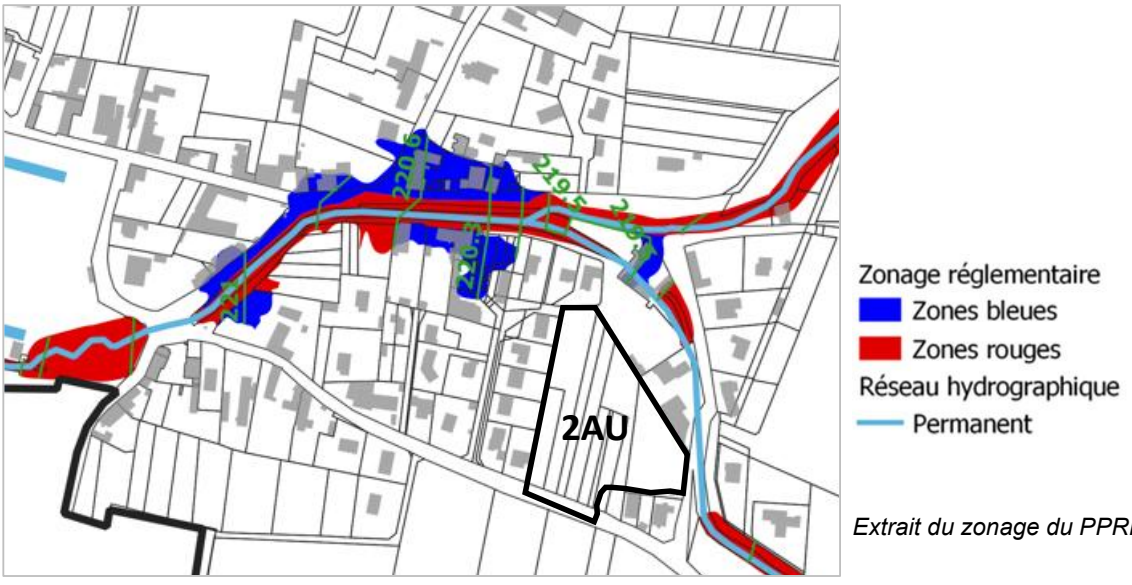
La zone 1AU « route de Flagey » fait l'objet d'une OAP (conformément au code de l'urbanisme), qui prévoit notamment la réalisation de 28 logements à minima, dont 20% de logements aidés à minima.

Le rapport de présentation prévoit un objectif indicatif de 22 logements sur la zone 2AU, dans le cas de son ouverture (ordre de grandeur). Des orientations d'aménagement seront définies dans le cadre de la modification du PLU.

La zone 2AU n'est pas concernée par d'autres prescriptions du PLU. Elle borde des zones UA et UB correspondant respectivement à de l'habitat ancien et récent. Le moulin de Civri est identifié et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Elle n'est pas concernée par les zones inondables délimitées par :

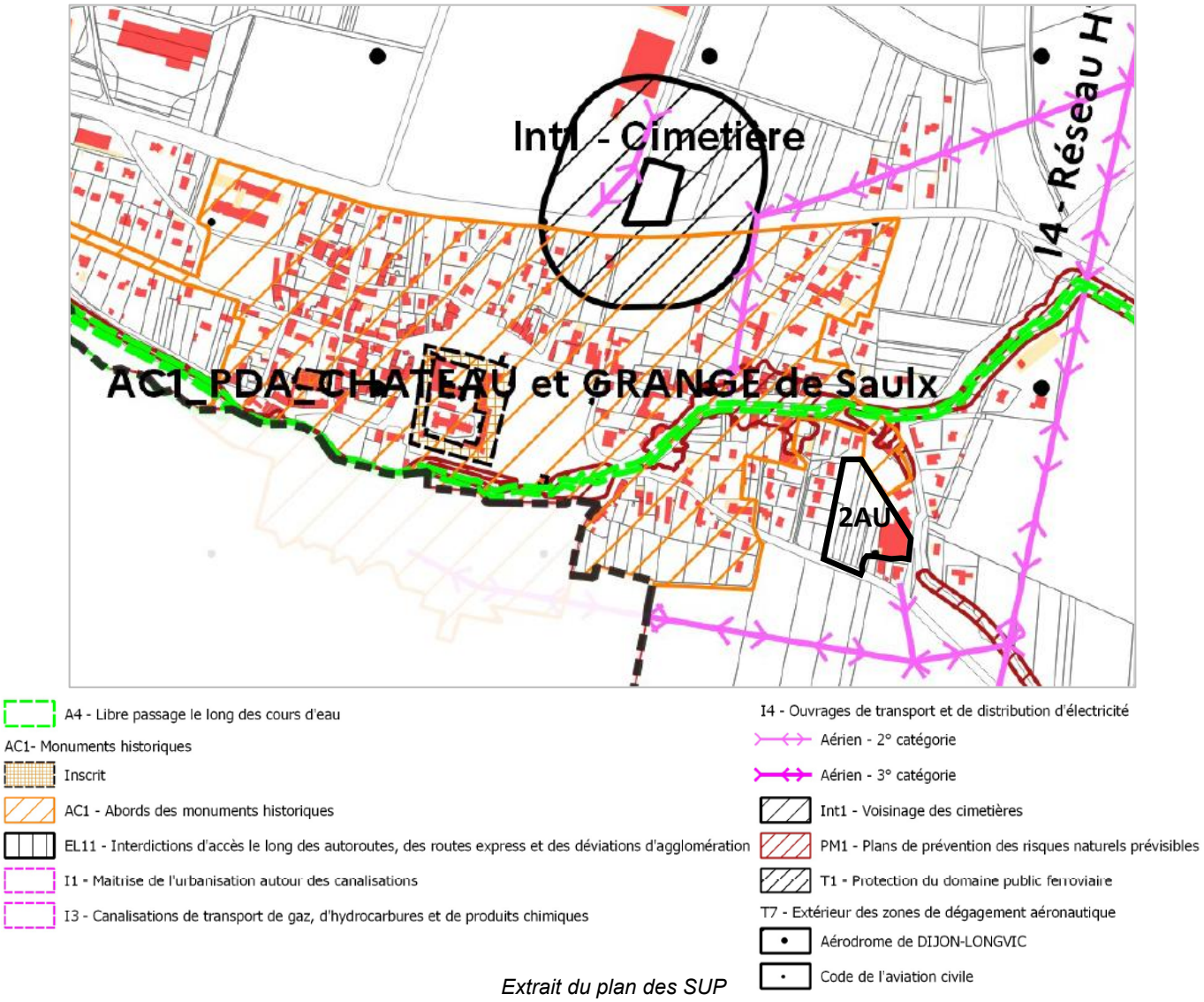
- l'étude hydraulique de la Vouge, de la Bièvre et de la Cent Fonts, ayant débouché sur la prescription d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations – PPRNi – et reportées sur le PLU approuvé en 2020 ;
- le PPRNi de Gilly, approuvé par arrêté préfectoral n°1124 du 30 juin 2023.



Extrait du zonage du PPRNi

La zone 2AU est uniquement concernée par une Servitude d'Utilité Publique (SUP) à l'extérieur des zones de dégagement aéronautique, comme l'ensemble du territoire communal.

Elle n'est pas incluse au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) commun au château et à la grange de Saulx.



Extrait du plan des SUP

3.3. Justifications du projet de modification du PLU

Les éléments ci-dessous reprennent et détaillent le contenu de la délibération motivée prise par le Conseil municipal le 25 mars 2024, au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, qui indique, pour rappel :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

❖ **Etat actuel de l'urbanisation (en mars 2024, au moment où la délibération a été prise)**

➢ **La zone 1AU « route de Flagey »**

La non-réalisation de l'aménagement en bloc, et l'absence de délivrance d'autorisation d'urbanisme en bloc sur la zone 1AU à ce jour, soit plus de 2 ans après l'approbation du PLU, autorise d'étudier l'opportunité d'ouvrir la zone 2AU des Tanneries à l'urbanisation, conformément au PADD.

➢ **Potentialités du PLU et nouveaux logements créés en construction neuve et réhabilitation**

Le PLU identifiait, au sein de la tache urbaine (zones U) :

- un potentiel de 5 logements pouvant être créés par réhabilitation de bâtiments existants ou remise sur le marché de logements vacants ;
- un potentiel de 22 à 23 logements pouvant être créés par comblement de « dents creuses », après prise en compte des contraintes et projets connus, réduit à 11 à 12 logements en raison d'une rétention foncière estimée probablement forte.

L'analyse du registre des autorisations d'urbanisme de la commune, complétée d'un travail de terrain, a permis d'identifier les logements réalisés ou bénéficiant d'une autorisation en cours de validité à ce jour, et de les confronter à l'inventaire du PLU.

Voir cartographie et tableau page suivante.

Ainsi, on constate qu'**à peine 3 ans après l'approbation du PLU :**

- **les objectifs de production de logements au sein de la tache urbaine sont réalisés, témoignant d'un dynamisme avéré sur la commune** *(voir partie suivante)* ;
- il s'agit essentiellement de maisons individuelles, y compris en transformation de bâtiments existants ;
- la plupart des dents creuses non urbanisées à ce jour, portent sur des tènements fonciers aux propriétaires multiples, rendant leur mutation difficile ; la rétention foncière se vérifie donc.



Dents creuses identifiées au sein du PLU (+ numéro)

Bâtis existants identifiés au sein du PLU, pouvant conduire à la création ou à la remise sur marché de logements (+ numéro)

Autorisations d'urbanisme délivrées pour la création de logements neufs ou en réhabilitation

Zone/secteur	Nombre de logements probables (à minima) d'après le PLU	Logements réalisés ou autorisés du 01/01/2018 au 01/10/2023
Création de logements au sein du patrimoine bâti (réhabilitations, logements vacants... etc) *Identifiée au sein du PLU*	**5**	**3**
Création de logements au sein du patrimoine bâti *Non identifiée au sein du PLU*	**-**	**3**
Comblement de dents creuses (zone U) – avec OAP sur les tènements fonciers d'une superficie supérieure à 2 000 m² - après prise en compte de la rétention foncière *Identifié au sein du PLU*	**11 à 12** (surface de 1,06 ha soit densité de 15,1 à 16,0 logts/ha)	**9** dont 2 avec OAP (surface de 0,90 ha soit densité de 10 logts/ha)
Comblement de dents creuses (zone U) *Non identifié au sein du PLU*	**-**	**2** (surface de 0,41 ha mais parcelles accueillant déjà 1 maison donc densité de 4,9 logts/ha non représentative)
TOTAL DANS LA « TACHE URBAINE »	**16 à 17**	**17**

En conclusion, Gilly-lès-Cîteaux dispose encore de quelques *« capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées »*, mais qui s'avèrent théoriques, au regard d'une rétention foncière réelle - et prise en compte au sein du PLU – et à contrario, d'une création de logements dynamique au sein des bâtis et terrains aisément mobilisables.

❖ Une demande croissante en nouveaux logements, sur une commune active

La commune a des nombreuses demandes en logements notamment liées aux facteurs suivants, qui ne peuvent être contentées en dents creuses (rétention foncière) et sur la zone 1AU « route de Flagey ».

➢ Gilly, un pôle de proximité attractif destiné à accueillir de nouveaux habitants…

	Données du PLU (PADD)	Données INSEE (2020)
Taux de croissance démographique annuel moyen	+1,6% entre 2008 et 2013 Objectif 2018-2030 : +0,81%	+1,6% entre 2014 et 2020
Population (des ménages)	653 habitants en 2013 Objectif : 750 habitants en 2030	729 habitants en 2020
Taux d'occupation moyen des résidences principales (RP)	2,5 personnes/logement en 2013 Objectif/hypothèse : 2,4 pers./logt en 2030	2,5 personnes/logement en 2020
Nombre de résidences principales	260 en 2013	291 en 2020
Taux de vacance du parc de logements	6,1% en 2013	4,2% en 2020

La lecture des données INSEE[1] démontre que **la dynamique démographique et résidentielle de la commune ne s'est pas essoufflée pour le moment**, avec une croissance soutenue et un faible taux de vacance de son parc de logements.

Ces éléments témoignent de l'attractivité de la commune, déjà évoquée dans le PADD (positionnement géographique favorable, présence d'infrastructures de déplacement, dont la gare, et d'accueil, dont la Zone d'activités et le pôle scolaire) et mise en avant dans le SCoT alors en vigueur (approuvé en 2014), qui reconnaissait la commune comme **pôle de proximité**, avec des objectifs renforcés en terme d'accueil de population, de logements et d'activités économiques.

Depuis l'approbation de la révision du PLU en décembre 2020, le SCoT a été lui-même révisé (approuvé le 28 juin 2023). Au sein de ce nouveau document, Gilly demeure identifiée comme pôle de proximité, avec des objectifs similaires *(rappelés dans un tableau en partie 2.1)*.

➢ … dont de nouveaux actifs au sein du Parc d'activités communautaire en cours d'extension et du château qui prend un nouvel élan économique

L'extension du Parc d'Activités communautaire de la Petite Champagne, prévue au sein du PLU (zone 1AUX), est en cours : le Permis d'Aménager a été accepté le 15 mai 2023 et les travaux d'aménagement sont terminés. Elle conduira, comme l'extension de la fromagerie Delin, à la création de nouveaux emplois.

En outre, la réhabilitation du Château de Gilly est en cours, par son nouveau propriétaire (rachat des Grandes Étapes françaises par le groupe hôtelier Les Sources en octobre 2022), avec le développement de l'offre de restauration et d'un espace dédié au bien-être. Les travaux ont commencé fin 2023, et le

[1] Données du dernier recensement complet disponible (2020) lors de la rédaction de la délibération d'ouverture de la zone 2AU.

château réouvrira fin février 2026, avec, à la clé, une centaine d'emplois au total, contre une trentaine actuellement.

Également, l'hôtel L'Orée des vignes, route d'Epernay, emploie 12 à 18 personnes en saison.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, en substitution de la zone 1AU, se justifie donc aussi en réponse aux besoins en logements du territoire élargi, drainé par le pôle d'emploi de Gilly et sa gare SNCF.

❖ Une faisabilité opérationnelle garantie

Eléments inscrits dans la délibération motivée du 25 mars 2024 (extrait complété à la marge sur les réseaux) :

La zone 2AU a été classée comme telle, pour un développement résidentiel progressif de la commune.

Pour autant, elle constitue une dent creuse – et même pour partie une friche artisanale -, puisqu'elle accueillait l'ancienne fromagerie Delin, et qu'elle est insérée dans le tissu urbain de Gilly. Elle est directement et aisément accessible par la route de St-Bernard au Sud et la rue des Maizières à l'Est, avec une connexion possible à l'impasse des Tanneries également (qui a été rétrocédée à la commune).

Le rapport de présentation du PLU prévoit la réalisation de 22 logements sur cette zone ; un chiffre indicatif (puisque la zone est fermée à l'urbanisation), mais un ordre de grandeur à respecter dans le cadre de la modification du PLU.

Le réseau AEP est présent rue des Maizières (Ø100), route de St-Bernard (Ø125) et impasse des Tanneries (Ø125). Deux poteaux incendie sont présents sur ces deux mêmes voies, à moins de 50 mètres de la zone 2AU.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur inclut la démonstration de l'adéquation du PLU avec les ressources en eau potable, et conclut que l'augmentation des besoins des nouveaux habitants (donc hors activités économiques et équipements) n'est pas négligeable, mais tenable vis-à-vis de la ressource en eau. La ressource alimentant la commune (La Bornue), ne présente pas d'enjeu quantitatif fort. Plusieurs canalisations ont été renouvelées à Gilly.

Le réseau d'assainissement collectif – entièrement de type séparatif sur la commune - est présent rue des Maizières (Ø250), route de Saint-Bernard (Ø200) et impasse des Tanneries (Ø160), et la zone est bien vouée à l'assainissement collectif, d'après le zonage d'assainissement.

Le rapport de présentation du PLU inclut la démonstration de l'adéquation du PLU avec les capacités d'assainissement, et conclut que l'augmentation des rejets des nouveaux habitants (donc hors activités économiques et équipements) peut être supportée par la STEP de Flagey-Echézeaux, dont la capacité de traitement est de 7 000 Equivalents-habitants (EH) en période normale, et 28 500 EH en période de pointe (vendanges).

Plusieurs canalisations ont été renouvelées à Gilly. Les eaux pluviales de ruissellement générées par l'urbanisation de la zone 2AU, devront être gérées conformément aux réglementations en vigueur (dont le PLU).

Eléments actualisés en 2025 :

La consommation d'eau potable – et les rejets d'eaux usées correspondants, pour la zone 2AU, sont estimés, à :

25 logements* x 2,4 hab/logt** x 120 litres***
= +7,2 m3/jour soit +2628 m3/an

**Nombre de logements (= nombre d'abonnés) maximum pour partir sur une hypothèse haute*
***Taux d'occupation des logements retenu à l'horizon 2030*
****Consommation de référence par personne et par jour, retenue dans le PLU.*

En considérant une consommation de référence supérieure de 160 L/pers./jour, qui serait plutôt la norme retenue actuellement, l'estimation serait de :

= +9,6 m3/jour soit **+3504 m3/an en hypothèse haute (25 logements)**

Les conclusions du rapport de présentation restent valables concernant l'eau potable, compte-tenu :
- de l'objectif de la modification du PLU, qui vient ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, mais en substitution de la zone 1AU (sur laquelle 28 logements étaient prévus) ;
- **après actualisation, de l'absence d'enjeu concernant la ressource en eau potable à ce jour, confirmée par la CCGSNSG compétente en octobre 2025.**

Concernant l'assainissement, les différentes données disponibles font état de plusieurs problématiques sur le système d'assainissement de Flagey-Echézeaux.

- Une non-conformité réglementaire en terme de performance de traitement, sur le paramètre Phosphore, en 2024 (sources : Portail de l'assainissement et Rapport sur le Prix et la Qualité du Service – RPQS – de la CCGCNSG).

  Cette non-conformité est liée à la concentration au niveau du rejet, dépassant la concentration limite autorisée, et à des rendements insuffisants sur ce paramètre. D'après le RPQS de la CCGCNSG, cette non-conformité a donné lieu à un ajustement au niveau des produits de traitement.

- Une problématique d'eaux claires parasites (source : RPQS de la CCGCNSG).

  Le RPQS de 2024 indique que d'importants volumes d'eaux claires arrivent sur la station, du fait de l'existence de réseaux unitaires sur Vosne-Romanée et Morey-Saint-Denis, et d'eaux de nappe provenant des secteurs de Gilly et Flagey.

  Une enquête est en cours sur la provenance des eaux de nappe.

Concernant les eaux pluviales parasites, des travaux correctifs sur les réseaux sont en cours, et d'autres seront programmés dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement que la CCGCNSG vient d'engager.

- Une capacité de traitement limitée en terme de charge polluante (source : données CCGCNSG).

  D'après la CCGCNSG, en 2024 :
  - le taux de sollicitation hydraulique de la STEP de Flagey a été de 76% ;
  - le taux de sollicitation organique de la STEP de Flagey a été de de 89%, avec une charge reçue supérieure aux capacités de la station en avril et octobre 2024 ;
  - la fromagerie Delin, présente sur la Zone d'Activités de La Petite Champagne et bénéficiant d'une convention de déversement, représentait 94% de la charge polluante traitée par la STEP, contre 43% en 2014.

➔ **La problématique d'eaux claires parasites est en cours d'étude et de résolution dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement.**

➔ **La déconnexion de la fromagerie Delin de la STEP de Flagey constitue un enjeu majeur à court terme, afin de libérer une partie de ses capacités de traitement organiques et, du même coup, hydrauliques, d'autant plus que l'entreprise prévoit une extension de son site** (bâtiment de stockage et nouvelle unité de production). Cette déconnexion implique la mise en place par la fromagerie, d'une station d'épuration en propre, sur le terrain prévu pour son extension. **Elle est un préalable nécessaire à l'aménagement de la zone des Tanneries.**

Le réseau électrique basse tension est présent rue des Maizières et impasse des Tanneries, et un poste borde la zone au Sud-Est. Le réseau de gaz entoure la zone (rue des Maizières, route de St-Bernard et impasse des Tanneries).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Tanneries - et la fermeture subséquente de la zone 1AU route de Flagey -, est donc parfaitement compatible avec le PADD, puisque celui-ci le prévoit. Ce projet ne rentre pas dans l'un des cas cités par les articles L.153-31 et 34 du code de l'urbanisme, justifiant une révision du PLU. La procédure de modification du PLU se justifie donc.

Cette ouverture à l'urbanisation se justifie pleinement au regard des faibles capacités d'urbanisation à vocation résidentielle restantes au sein des zones urbaines du PLU de Gilly, du dynamisme démographique et économique de ce pôle de proximité, et des capacités de desserte de la zone 2AU par les voies et réseaux, garantissant la faisabilité opérationnelle d'un projet sur ce secteur, à conditionner toutefois à la déconnexion de la fromagerie Delin du système d'assainissement.

3.4. Justifications du projet de modification au regard de la trame verte et bleue du SCoT

On constate à Gilly, une convergence de l'analyse des enjeux « milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques » du territoire, au sein du SCoT révisé approuvé en 2023 et du PLU approuvé en 2020 : prairies pâturées et milieux humides et forestiers au Nord et à l'Est du territoire, milieux herbacés au sein ou en périphérie de l'enveloppe urbaine, bosquets, haies linéaires arborés dont ripisylves de la Vouge. Le PLU identifie, en complément, le secteur des « Grèves Hautes », à l'Ouest de la voie ferrée, parmi les espaces à enjeux forts

Pour rappel de la partie 2.1, le SCoT approuvé en 2023 identifie, sur la zone 2AU visée par la modification du PLU, un espace à statut (site Natura 2000, ZNIEFF 1), une continuité écologique terrestre, et un réservoir de biodiversité prairial en partie Ouest, avec un principe d'inconstructibilité sur ces espaces.

Le projet d'habitat sur la zone 2AU ne rentre pas dans les aménagements autorisés sous conditions par le SCoT.

Toutefois, la zone 2AU fait partie des *« espaces urbanisés des communes incluses dans espaces à statut / les corridors »*, où *« un développement modéré est autorisé […] dans la continuité des espaces bâtis »* et sous réserve de justifier *« ce choix au regard de la préservation de la biodiversité par la mise en œuvre de la démarche "Éviter, Réduire, Compenser"»* et avec un *« bilan net positif »*. De plus, le *« principe de perméabilité écologique doit être mis en œuvre »*, dans l'enveloppe urbaine.

Bien qu'elle constitue une zone d'extension de l'urbanisation au regard de son zonage et de sa surface, la zone 2AU est insérée au sein de l'enveloppe urbaine de Gilly, et répond à la définition d'une dent creuse, puisque bordée par des constructions à l'Ouest, au Nord et à l'Est, et par une route au Sud. De plus, plus de la moitié de sa surface est une friche, puisqu'elle accueillait l'ancienne fromagerie. Une partie de cette friche a été désartificialisée, mais la voie centrale demeure.

Elle était fléchée pour accueillir de l'habitat avant l'approbation du SCoT révisé, et l'impact de son urbanisation a déjà été étudié dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2020, avec l'appui de la Communauté de communes.
Les enjeux de cette zone avaient été qualifiés de « moyens », au regard des enjeux biodiversité de la commune, qui portent particulièrement sur les chauves-souris. Si la zone 2AU ne fait pas partie des secteurs de chasse favorables aux chiroptères, son occupation du sol, en particulier en partie Ouest (parcelle en herbe avec ligneux, ne bordant pas immédiatement la Vouge), revêtait un enjeu moyen.

Dans cette étude, la conclusion indique que :

- les principales disponibilités foncières constructibles du PLU, à enjeu moyen ou fort, représentent 5,3 à 5,6% des surfaces importantes pour les chauves-souris, ce qui conduit à un impact négatif non significatif sur la biodiversité, les continuités écologiques et le site Natura 2000 ;
- la zone 2AU des Tanneries est à enjeu moyen, comme la zone 1AU route de Flagey, mais elle revêt moins d'importance pour les chauves-souris que cette dernière.

L'étude indique aussi qu'il est possible de prévoir des principes favorables à la biodiversité pour la future OAP dans le rapport de présentation, mais difficile, du fait d'une densité forte envisagée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU vise bien un développement urbain modéré, en continuité des espaces bâtis, sur un espace déjà en partie artificialisé, et déjà fléché au PLU pour accueillir une urbanisation nouvelle à destination d'habitat.

Aujourd'hui, toujours avec l'appui de la Communauté de communes gestionnaire du site Natura 2000, les enjeux sur la zone peuvent être requalifiés de forts au regard de son occupation du sol (prairie pâturée avec quelques bosquets / parties arbustives), rare sur le secteur élargi, et constituant une zone de chasse privilégiée pour les chauves-souris.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU conduira nécessairement à la destruction d'une partie de ces milieux à enjeux forts, avec des incidences négatives potentiellement fortes.

Celle-ci impose la mise en œuvre d'une démarche « ERC » dans le cadre de la présente procédure, concluant à une absence d'incidence négative significative de la modification n°1 du PLU sur le site Natura 2000 (gîtes et territoires de chasse des chiroptères), la ZNIEFF 1, la biodiversité - en particulier les chiroptères -, les espaces herbacés et arborés du territoire, et les continuités écologiques, à forts enjeux à l'échelle du territoire élargi. ***Voir suite.***

3.5 Choix retenus au sein des pièces du PLU et justifications

❖ Modification du plan de zonage et du bilan des surfaces du PLU

Les évolutions suivantes sont apportées au zonage :

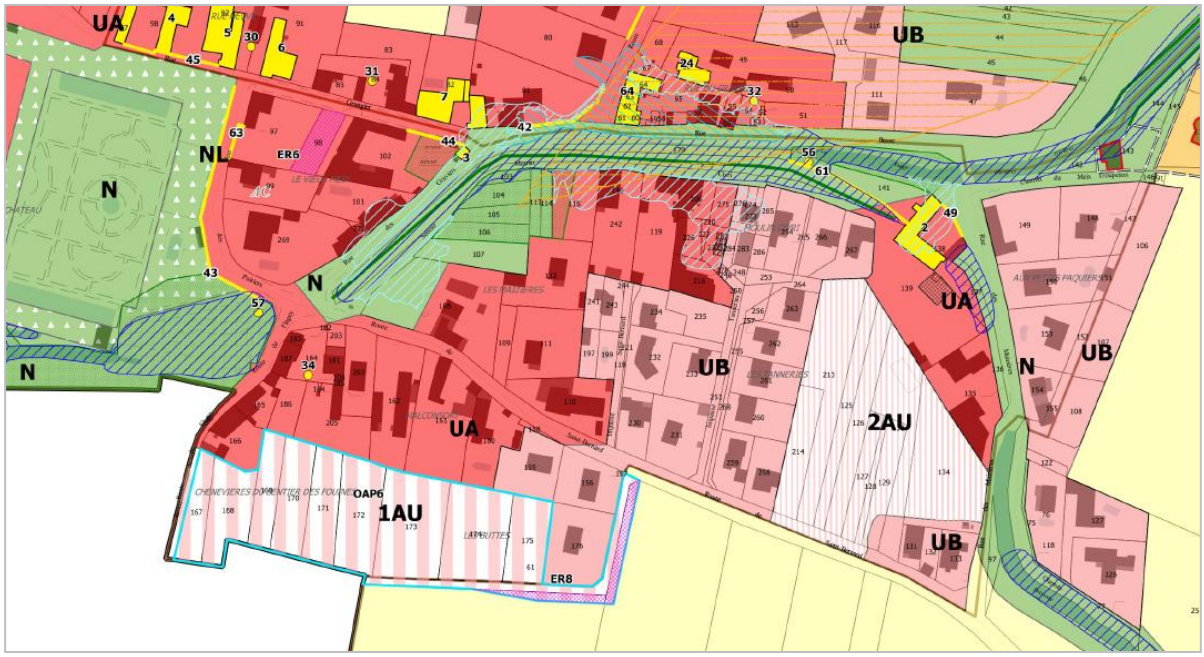
- reclassement de la zone 2AU des Tanneries en zone 1AU (0,90 ha) et identification d'un secteur d'OAP sur la même emprise ;
- déclassement de la zone 1AU route de Flagey en zone 2AU (1,06 ha) et maintien du secteur d'OAP (même si l'OAP devient indicative sur cette zone – *voir partie relative aux OAP en infra*) ;
- complétude de l'intitulé de la zone 1AU, en indiquant que le projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, peut s'effectuer sous la forme d'une ou plusieurs opérations ; ceci dans le but de faciliter la réalisation de la diversité de logements qui est imposée dans l'OAP *(voir suite)*.

Le cadastre est mis à jour (cadastre PCI : la version du 01/07/2023 remplace celle du 01/10/25023).

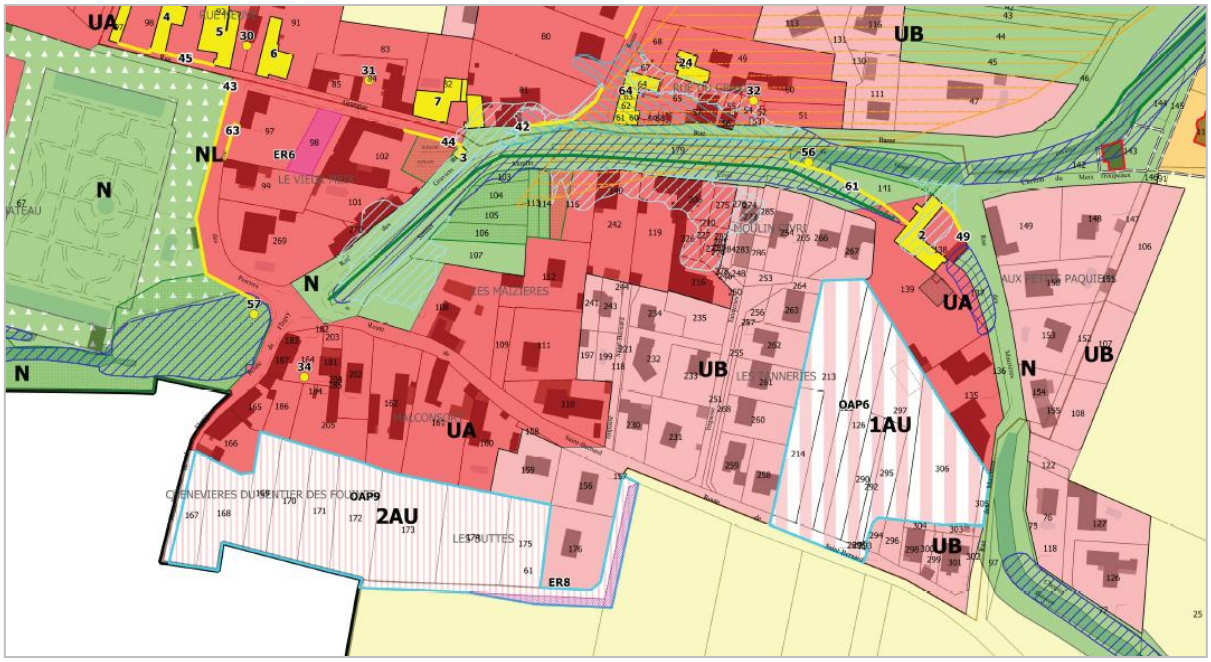
La légende n'est pas modifiée.

Voir page suivante.

Ces évolutions conduisent également à une mise à jour, au stade de l'approbation, du plan du périmètre d'application Droit de Préemption Urbain (DPU) et du plan du périmètre à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à déclaration préalable, les travaux sont soumis à autorisation et le permis de démolir a été institué, puisque les fonds de plan est notamment constitué par le zonage du PLU.



Extrait du plan de zonage AVANT modification



Extrait du plan de zonage APRES modification

1AU : zone à urbaniser à court terme, destinée à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, avec assainissement collectif

2AU : zone à urbaniser à moyen terme, destinée à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, avec assainissement collectif

Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Extrait de la légende du plan de zonage AVANT modification

1AU : zone à urbaniser à court terme, destinée à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, sous la forme d'une ou plusieurs opérations, et avec assainissement collectif

2AU : zone à urbaniser à moyen terme, destinée à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, avec assainissement collectif

Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Extrait de la légende du plan de zonage APRES modification

Le tableau des surfaces du PLU est modifié comme suit :

ZONES DU PLU		PLU approuvé le 03/12/2020		Modification n°1 du PLU	
		SURFACES DU PLU (ha)	PART	SURFACES DU PLU (ha)	PART
1. Zones destinées à une urbanisation mixte (habitat et mixité de fonctions)					
Zones urbaines	UA	16,1	1,4%	16,1	1,4%
	UB	29,1	2,6%	29,1	2,6%
Zones à urbaniser	1AU	1,1	0,1%	0,9	0,1%
	2AU	0,9	0,1%	1,1	0,1%
	Sous-total	*47,2*	*4,2%*	*47,2*	*4,2%*
2. Zones d'équipements					
Zones urbaines	UE	1,9	0,2%	1,9	0,2%
Zones à urbaniser	1AUE	0,8	0,1%	0,8	0,1%
	Sous-total	*2,7*	*0,3%*	*2,7*	*0,3%*
3. Zones destinées aux activités économiques					
Zones urbaines	UX	10,0	0,9%	10,0	0,9%
	UXa	1,3	0,1%	1,3	0,1%
	UXf	1,1	0,1%	1,1	0,1%
Zones à urbaniser	1AUX	6,2	0,6%	6,2	0,6%
	Sous-total	*18,6*	*1,7%*	*18,6*	*1,7%*
	Total destiné à l'urbanisation	**68,6**	**6,3%**	**68,6**	**6,3%**
4. Zones agricoles et naturelles					
Zones agricoles	A	4,4	0,4%	4,4	0,4%
	Ac	30,7	2,8%	30,7	2,8%
	Ap	2,0	0,2%	2,0	0,2%
	As	501,6	45,2%	501,6	45,2%
	Avs	56,3	5,1%	56,3	5,1%
	Sous-total	*595,0*	*53,7%*	*595,0*	*53,7%*
Zone naturelles	N	441,0	39,7%	441,0	39,7%
	Nd	1,2	0,1%	1,2	0,1%
	Nj	3,4	0,3%	3,4	0,3%
	NL	0,8	0,1%	0,8	0,1%
	Sous-total	*446,4*	*40,2%*	*446,4*	*40,2%*
	Total agricole et naturel	**1041,4**	**93,8%**	**1041,4**	**93,8%**
	TOTAL DES SURFACES*	**1110,0**		**1110,0**	

**Surface QGIS (base cadastre), non compensée au regard de la superficie INSEE.*

❖ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Zone « route de Flagey »

L'OAP n°6 portant sur l'actuelle zone 1AU route de Flagey est maintenue à titre indicatif, la zone étant désormais fermée à l'urbanisation (2AU). Cette précision est indiquée en préambule de l'OAP. Elle est également renumérotée « n°9 », et reportée à la fin du document.

Il est également rappelé les dispositions du règlement de la zone, qui préconise, après modification des actions d'amélioration écologique, afin de conserver l'intérêt de cette zone de prairie, et de compenser les effets de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Tanneries *(voir détails en partie 6)* :

Les éléments supprimés apparaissent en gris barré sur l'extrait ci-dessous, et les éléments ajoutés en vert.

~~69~~. Zone ~~1AU~~2AU route de Flagey (OAP indicative)

Cette OAP n'est donnée qu'à titre indicatif, puisqu'elle porte sur une zone fermée à l'urbanisation, suite à la modification n°1 du PLU. Il est renvoyé au règlement de la zone, préconisant la mise en place d'actions d'amélioration écologique :

- ***L'entretien de la zone (c'est-à-dire son maintien comme prairie) par fauche tardive ou pâturage***
- ***La protection des arbres/haies existants et leur développement, ainsi que leur taille en période la moins défavorable (du 15 août au 1er mars)***
- ***La pose de nichoirs / gîtes pour l'avifaune et les chiroptères.***

- Zone « des Tanneries »

Une OAP est créée sur la zone 2AU Tanneries, reclassée en 1AU, et est numérotée « n°6 ».

La première partie donne les éléments de localisation et les enjeux d'aménagement et environnementaux de la zone, à partir des données du PLU ou de leur éventuelle actualisation dans le cadre de la présente procédure.

Parmi les enjeux cités, figure en premier lieu celui de la nécessité – présentée en partie 3.3 ci-dessus - de déconnexion de la fromagerie Delin du système d'assainissement, afin de libérer des capacités de traitement organiques sur la station de Flagey-Echézeaux.

La seconde partie présente le parti général d'aménagement : en voici le détail et les justifications.

Pour rappel, le PADD donne une programmation des zones à urbaniser du PLU (se reporter au document pour plus de détails).
La zone des Tanneries est ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°1 du PLU ; la zone route de Flagey est fermée (voir OAP n°9 - indicative).
Toutefois, la délivrance de toute autorisation d'urbanisme sur la zone des Tanneries, est conditionnée à la programmation officielle de la réalisation du système d'assainissement propre à la fromagerie Delin, en vue de sa déconnexion du système d'assainissement de Flagey-Echézeaux.

- *Ce conditionnement de l'aménagement garantira des capacités de traitement libérées sur la station d'épuration de Flagey-Echézeaux, avant le raccordement de logements supplémentaires, donc l'adéquation entre les besoins générés par l'ouverture à l'urbanisation (même si ceux estimés au sein du PLU restent inchangés, puisque la zone route de Flagey est fermée à l'urbanisation) et les capacités de traitement (qui, elles, ont évolué depuis l'approbation du PLU, en lien avec les rejets croissants de la fromagerie).*

La zone est destinée à accueillir des logements, en une ou plusieurs opérations.
Elle accueillera au minimum 20 logements, dont au minimum 20% de logements aidés et/ou sociaux et/ou abordables et/ou conventionnés.
La densité est ainsi portée, au minimum, à 22,2 logements/ha à l'échelle de l'OAP (23,0 logements/ha hors emprise de la route de St-Bernard).
Une mixité de formes urbaines devra être proposée (logements en petits collectifs / logements groupés, intermédiaires et individuels purs / pavillonnaires), tout en limitant la hauteur des constructions à 2 niveaux (R+1), de manière à assurer leur intégration au sein de l'environnement naturel et bâti.
Les logements les moins denses prendront place en partie Ouest de la zone, de manière à permettre une continuité des formes urbaines avec le quartier pavillonnaire de l'impasse des Tanneries, et d'offrir une densification progressive jusqu'à la rue des Maizières.

- *Le parti d'aménagement est conforme à la vocation de la zone 2AU (ancien zonage) et 1AU (nouveau zonage).*

- *La municipalité souhaite développer une densité de logements, une mixité sociale et une diversité des formes urbaines, comme elle l'avait souhaité pour la zone 1AU « route de Flagey », et en cohérence avec le SCoT.*

  Le précédent SCoT imposait une densité de 20 logements/ha à l'échelle de la commune ; celle-ci était respectée par le PLU approuvé en 2020, pour la période 2018-2030, en incluant les logements créés par au sein du patrimoine bâti existant (sinon, elle s'élevait à 16,8 logements/ha), et avec la prévision de 22 logements développés sur la zone 2AU.

  Le SCoT révisé a réduit l'objectif de densité à 18 logements/ha pour le développement résidentiel sur la période 2022-2040 pour Gilly. Cet objectif est pris en compte au sein de la

modification du PLU, tout en restant sur la durée de vie du PLU (2018-2030) inscrite au sein du PADD.

Ainsi, en reprenant le bilan (exposé en partie 3.3) des logements réalisés et restant à réaliser au regard des prévisions du PLU, et un objectif minimal de 20 logements sur la zone des Tanneries, on obtient bien une densité de l'ordre de 18 logements/ha sur la durée de vie du PLU de 2018 à 2030 (14,3 logements/ha sans compter la création de logements au sein du patrimoine bâti existant) :

Zone/secteur	Nb de logts probables (à minima) d'après le PLU	Logts réalisés ou autorisés du 01/01/2018 au 01/10/2023	Total réalisés + restant à réaliser + prévus	Surface	Densité
Création de logements au sein du patrimoine bâti (réhabilitations, logements vacants... etc) *Identifiée au sein du PLU*	**5**	**3**	**8**	**-**	**-**
Création de logements au sein du patrimoine bâti *Non identifiée au sein du PLU*	**-**	**3**			
Comblement de dents creuses (zone U) *Identifié au sein du PLU*	**11 à 12** (1,06 ha)	**9** (0,90 ha)	**14**	**1,47 ha**	**9,5 logts/ha**
Comblement de dents creuses (zone U) *Non identifié au sein du PLU*	**-**	**2** (0,41 ha)			
Zone 1AU des Tanneries	**22**	-	**20**	**0,90 ha** (0,87 ha hors route)	**22,2 logts/ha** (23,0 logts/ha)
TOTAL LOGEMENTS 2018-2030			**42**	**2,37 ha**	**17,7 logts/ha**
TOTAL LOGEMENTS 2018-2030 hors création de logements au sein du patrimoine bâti			34	2,37 ha	14,3 logts/ha

Au final, le nombre minimal de logements sur la zone (20), est légèrement inférieur à l'objectif initialement donné à titre indicatif au sein du PLU (22), mais permet de définir des espaces suffisamment dimensionnés pour les voiries, stationnements et espaces verts (voir suite). Cette « faisabilité opérationnelle » a été vérifiée via une esquisse d'aménagement réaliste et conforme au règlement du PLU, reportée à titre indicatif au sein de l'OAP.

- *Les objectifs de mixité sociale et de mixité des formes urbaines sont souhaitables pour la commune, et permettent de répondre aux intentions du PADD comme aux attentes du SCoT en la matière, et en terme de densité. La production de logements aidés est chiffrée dans l'OAP, mais pas la diversification des formes urbaines, de manière à laisser une certaine souplesse. L'objectif de densité impose de fait des logements autres que de l'individuel pur.*

- *La limitation de la hauteur est reprise du règlement de la zone 1AU, et de l'OAP route de Flagey, et cohérente avec l'environnement bâti dans lequel le futur quartier devra s'intégrer.*

- *La densification progressive d'Ouest en Est, est définie dans le même objectif d'intégration urbaine et paysagère.*

Deux accès seront mis en œuvre.

Une voirie opérant un bouclage avec l'impasse des Tanneries et la route de St-Bernard, permettra de désenclaver les quartiers pavillonnaires existant et futur, et de réaménager l'aire de retournement existante. Dans ce cadre, les propriétés actuellement accessibles au fond de l'impasse, devront conserver leur faciliter d'accès. La voirie créée reprendra un trottoir et une noue de gestion des eaux pluviales, à l'image des aménagements de l'impasse des Tanneries.
L'avis du Conseil départemental devra être demandé pour tout aménagement en interface avec le réseau routier départemental.
L'accès à l'habitation existante au Sud-Est (parcelles AC 294-296-298-300-304) devra être conservé dans l'aménagement.

La partie Est du site, qui accueillera les logements plus denses, disposera de son propre accès véhicules depuis la rue des Maizières, et permettra le retournement des véhicules.

Un chemin modes doux complètera la trame de desserte en partie Nord, en vue de relier la voirie Ouest à la rue des Maizières. Il s'accompagnera d'un espace vert paysager, servant à la fois d'espace tampon entre le nouveau quartier et les riverains au Nord, mais aussi d'espace de gestion des eaux pluviales et d'espace favorable à la biodiversité.

Des places de stationnement seront développées le long de la voirie Ouest et de l'accès Est.

- *La double accessibilité inscrite au sein de l'OAP permettra :*
  - d'éviter la création de plusieurs accès sur la RD109C (route de St Bernard) ;
  - la réalisation éventuelle de plusieurs opérations dans le temps.

- *L'avis du Département a été sollicité en octobre 2025 : au stade du projet présenté dans la présente modification du PLU, rien ne s'oppose à prévoir une nouvelle sortie sur la RD. Toutefois, la mention inscrite dans l'OAP vise à en confirmer la faisabilité à un stade plus avancé du projet.*

- *Le chemin dédié aux modes de déplacements doux est déjà justifié au sein de l'OAP.*

- *La trame viaire permettra de gérer les eaux pluviales.*

- *Les stationnements permettront de compléter les exigences minimales imposées par le règlement de la zone 1AU, et d'éviter le stationnement sauvage.*

Les constructions seront ordonnancées en front de la voie nouvelle à l'Ouest, et créeront un paysage urbain qualifié.

L'espace vert paysager accompagnant le cheminement doux, comprendra la plantation d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales et diversifiées (voir liste indicative en annexe du règlement). La pose de nichoirs / gîtes pour l'avifaune et les chiroptères y est également préconisée.

Les arbres existants doivent être conservés autant que possible.

Chaque phase d'aménagement comprendra un minimum de :
- 10% de sa surface en espaces verts collectifs
- 1 nouvel arbre planté pour 100 m² d'espaces verts
- 1 nouvel arbre planté pour 2 places de stationnement.

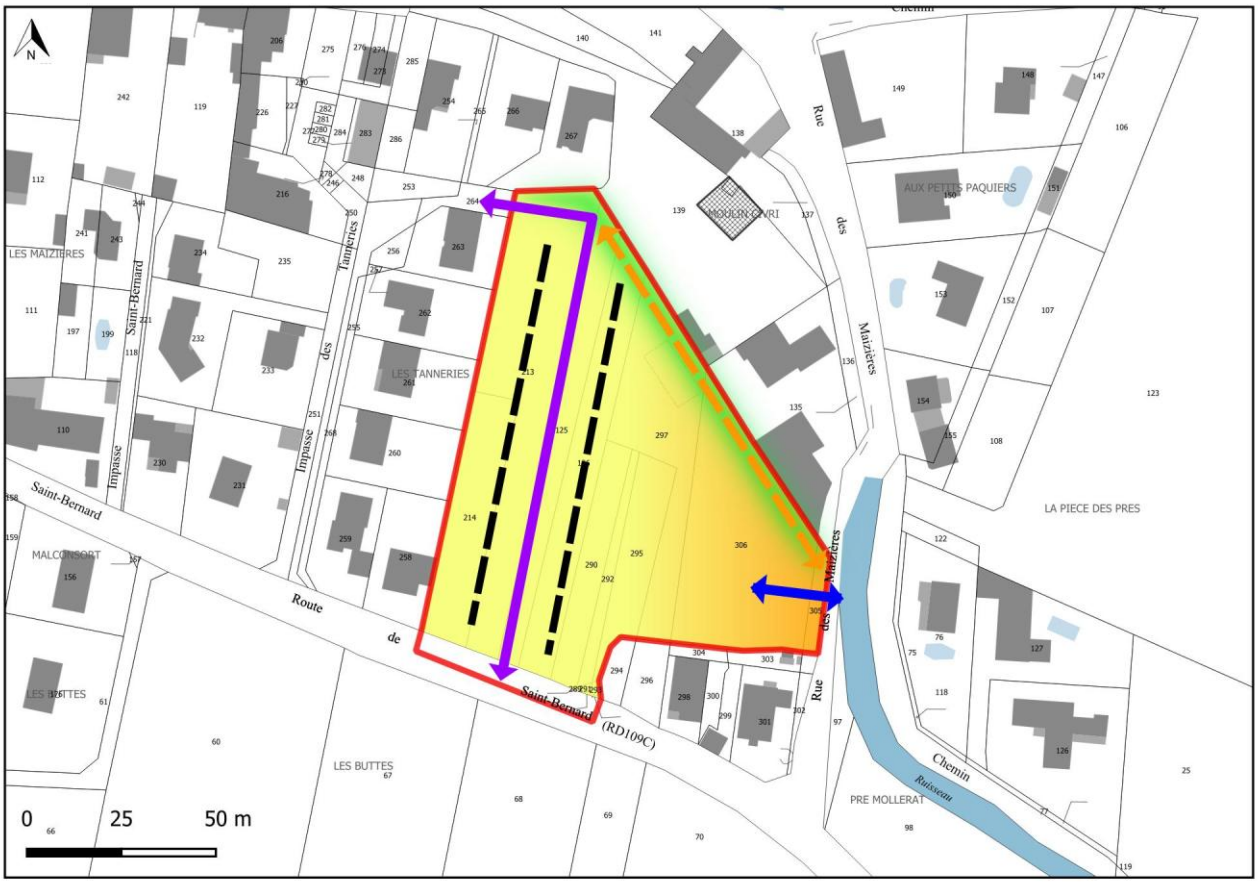
En outre, les espaces privatifs intègreront un minimum de :
- 20% de leur surface en espaces libres enherbés
- 1 nouvel arbre planté pour 200 m² d'espaces libres enherbés.

- *L'ordonnancement des constructions permettra de structurer l'urbanisation du nouveau quartier.*

- *L'espace vert paysager accompagnant le cheminement doux aura plusieurs fonctions de limitation des nuisances pour les riverains, de gestion des eaux pluviales, et d'espace favorable à la biodiversité.*

  Les dispositions en faveur de la préservation des arbres existants et des nouvelles plantations permettront notamment d'offrir, à terme, un corridor de déplacement des espèces, et notamment des chiroptères, entre le « bras Nord » de la Vouge - à enjeux écologiques très forts - et son « bras Sud » - à enjeux faibles d'après le rapport de présentation du PLU, mais intégrant la continuité écologique prioritaire identifiée par le SCoT en vigueur. Elles constituent des mesures d'atténuation des impacts liés à l'artificialisation de la zone des Tanneries (voir aussi partie 3.4).

Schéma de synthèse de l'OAP :



Périmètre d'application de l'OAP (0,90 ha)

Périmètre opérationnel (0,87 ha) dédié à l'habitat (minimum 20 logements dont minimum 20% de logements aidés) avec une diversité de formes urbaines et une densification progressive d'Ouest en Est

Principe d'accès en partie Ouest, à créer (en sens unique ou double)

Principe d'accès avec retournement en partie Est, à créer

Principe de cheminement doux à créer

Espace vert paysager à créer

Principe d'ordonnancement des futures constructions en front de la voie nouvelle

Réalisation BLC, 2026 – Fonds de plan : cadastre PCI 01/07/2023

❖ Modification du règlement du PLU

Le règlement de la zone 1AU nécessite d'évoluer, afin d'autoriser – comme dans l'OAP - la réalisation de plusieurs opérations, même si un aménagement d'ensemble est imposé. Ceci dans le but de faciliter la réalisation de la diversité de logements qui est imposée dans l'OAP.

En outre, les règles d'aménagement des abords des constructions sont modifiées pour imposer la perméabilité et la plantation des espaces libres et aires de stationnement.

Seuls les articles modifiés sont reportés ci-dessous. Les éléments supprimés apparaissent en gris barré et les éléments ajoutés en vert.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à accueillir, à court terme, un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, sous la forme d'une ou plusieurs opérations, et avec assainissement collectif.
Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et activités autorisés doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement individuel libre créé et 1 place de stationnement par logement collectif créé ; ces dispositions ne sont pas applicables aux logements mentionnés à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme (dans ce cas, il est exigé 1 place par logement créé) ;
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 80 m² de surface de plancher (SDP) pour les activités artisanales ;
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 20 m² de surface de plancher (SDP) pour les bureaux ;
- 1 place de stationnement par chambre pour l'hébergement hôtelier et touristique.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être perméables et~~/ou~~ accompagnés de plantations.

Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.

Des plantations pourront être imposées pour habiller certains bâtiments ou installations d'activités.

Suite à l'avis de la DDT, le règlement de la zone 1AU est modifié pour appliquer les règles relatives aux clôtures, à toutes les clôtures (et pas seulement celles sur rue). Ceci dans l'objectif d'imposer le doublement des grillages, le cas échéant, pas des haies vives, d'essences locales diversifiées, et de favoriser ainsi la biodiversité sur la zone. Se reporter au règlement.

D'autres évolutions sont apportées au règlement de la zone 1AU, de manière indépendante à l'ouverture à l'urbanisation ; cela concerne les annexes et clôtures (voir partie 4).

Le chapeau de la zone 2AU n'est pas modifié, même s'il précise que *« l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une procédure adaptée et la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation »*, et qu'une OAP existe déjà sur la zone « route de Flagey », désormais classée en 2AU.

Le maintien de cette rédaction permet de respecter le code de l'urbanisme et de rappeler que l'OAP existante devra être réévaluée lors de son ouverture à l'urbanisation, qui nécessitera une nouvelle évolution du PLU.

En revanche, son article 1.2 est complété de préconisations d'actions d'amélioration écologique, afin de conserver l'intérêt de cette zone de prairie, et de compenser les effets de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Tanneries *(voir détails en partie 6)* :

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée par une procédure adaptée et la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les clôtures agricoles sont cependant autorisées, et sont encouragés :~~.~~

- L'entretien de la zone (c'est-à-dire son maintien comme prairie) par fauche tardive ou pâturage
- La protection des arbres/haies existants et leur développement, ainsi que leur taille en période la moins défavorable (du 15 août au 1er mars)
- La pose de nichoirs / gîtes pour l'avifaune et les chiroptères.

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).

4. Adaptations du règlement

Les évolutions souhaitées concernent l'aspect des couvertures des constructions en zone UX et 1AUX, la hauteur des clôtures dans toutes les zones, et l'aspect et la hauteur des annexes.

Chaque partie ci-dessous, présente une synthèse des règles en vigueur pour les zones concernées, les modifications souhaitées et leurs justifications.

4.1. Couvertures des constructions en zone UX et 1AUX

ZONES	REGLES RELATIVES A LA COUVERTURE DES CONSTRUCTIONS (rubrique 2.1 du règlement)	MODIFICATIONS ENVISAGEES *(éléments supprimés en gris barré et éléments ajoutés en vert)*	JUSTIFICATIONS
UX **1AUX**	Bâtiments couverts : - en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés -ou tuiles mécaniques d'aspect traditionnel de type losangé ou à côtes, de teinte brun à rouge nuancé - ou tuiles noires ou grises. Tolérance pour les tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés sur les pans de toit de surface supérieure à 200m². Interdictions : tuiles canal, couvertures en fibro-ciment, matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ; les toitures végétalisées et panneaux solaires ne sont pas concernés.	Bâtiments couverts : - en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés -ou tuiles mécaniques d'aspect traditionnel de type losangé ou à côtes, de teinte brun à rouge nuancé - ou tuiles noires ou grises. Tolérance pour les tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés sur les pans de toit de surface supérieure à 200m². Interdictions : tuiles canal, couvertures en fibro-ciment, matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ; les toitures végétalisées et panneaux solaires ne sont pas concernés.	

	En zone UX et secteur UXf, hors secteur UXa, et en zone 1AUX : **les bâtiments pourront présenter une couverture métallique, à condition qu'elle soit en bacs acier, de ton gris, ou en matériaux d'aspects naturels de type zinc.**	En zone UX et secteur UXf, hors secteur UXa, et en zone 1AUX : **les bâtiments pourront présenter une couverture métallique, à condition qu'elle soit en bacs acier, de ton gris ou d'imitation tuile rouge, ou en matériaux d'aspects naturels de type zinc.**	*Autoriser la réalisation de bâtiments dans un style traditionnel, avec des matériaux meilleur marché que la tuile. Cette évolution n'impacte pas les règlements de lotissements en vigueur sur la Zone d'Activités.*

4.2. Hauteur des clôtures dans toutes les zones

ZONES	REGLES RELATIVES AUX CLOTURES (rubrique 2.1 du règlement)	MODIFICATIONS ENVISAGEES *(éléments supprimés en gris barré et éléments ajoutés en vert)*	JUSTIFICATIONS
UA **UB** **UE** **A** (sauf clôtures agricoles)	Harmonisation des clôtures avec les constructions et les clôtures existantes. **Hauteur limitée à 1,60 mètres, sauf si elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes est supérieure.** Clôtures maçonnées traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions. Dans les autres cas, les clôtures sur rue devront être constituées : - soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit, - soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage, - soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées (liste indicative en annexe).	Harmonisation des clôtures avec les constructions et les clôtures existantes. **Hauteur limitée à ~~1,60~~1,80 mètre~~s~~, sauf si elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes est supérieure.** Clôtures maçonnées traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions. Dans les autres cas, les clôtures sur rue devront être constituées : - soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit, - soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage, - soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées (liste indicative en annexe).	Justification pour toutes les zones (sauf les zones 2AU et N, où aucune hauteur n'est réglementée) : limiter le vis-à-vis, notamment depuis les voies / routes. *En zone UX/1AUX, cette évolution n'impacte pas les règlements de lotissements en vigueur sur la Zone d'Activités.*

ZONES	REGLES RELATIVES AUX CLOTURES (rubrique 2.1 du règlement)	MODIFICATIONS ENVISAGEES *(éléments supprimés en gris barré et éléments ajoutés en vert)*	JUSTIFICATIONS
	Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	
UX	Harmonisation des clôtures avec les constructions et les clôtures existantes. **Hauteur limitée à 1,60 mètres**. En zone UX, hors secteurs UXa et UXf : Treillis métallique soudé de couleur verte, à maille verticale, sans mur-bahut. Supports exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Grillages obligatoirement doublés d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées (liste indicative en annexe). Secteurs UXa et UXf : Clôtures maçonnées traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions. Dans les autres cas, les clôtures sur rue devront être constituées : - soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit, - soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage, - soit par des grilles treillis soudés de couleur verte, à maille verticale, éventuellement doublées de haies vives, d'essences locales diversifiées (liste indicative en annexe). Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	Harmonisation des clôtures avec les constructions et les clôtures existantes. **Hauteur limitée à ~~1,60~~1,80 mètre~~s~~**. En zone UX, hors secteurs UXa et UXf : Treillis métallique soudé de couleur verte, à maille verticale, sans mur-bahut. Supports exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Grillages obligatoirement doublés d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées (liste indicative en annexe). Secteurs UXa et UXf : Clôtures maçonnées traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions. Dans les autres cas, les clôtures sur rue devront être constituées : - soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit, - soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage, - soit par des grilles treillis soudés de couleur verte, à maille verticale, éventuellement doublées de haies vives, d'essences locales diversifiées (liste indicative en annexe). Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	

ZONES	REGLES RELATIVES AUX CLOTURES (rubrique 2.1 du règlement)	MODIFICATIONS ENVISAGEES *(éléments supprimés en gris barré et éléments ajoutés en vert)*	JUSTIFICATIONS
1AU	**Hauteur limitée à 1,60 mètres**. Clôtures maçonnées traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions. Dans les autres cas, les clôtures sur rue devront être constituées : - soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit, - soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif d'aspect métallique/aluminium, - soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées (liste indicative en annexe). Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	**Hauteur limitée à ~~1,60~~1,80 mètre~~s~~**. Clôtures maçonnées traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions. Dans les autres cas, les clôtures sur rue devront être constituées : - soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit, - soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif d'aspect métallique/aluminium, - soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées (liste indicative en annexe). Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	
1AUE	**Hauteur limitée à 1,60 mètres**. Clôtures maçonnées traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions. Dans les autres cas, les clôtures sur rue devront être constituées : - soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit, - soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage, - soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées (liste indicative en annexe).	**Hauteur limitée à ~~1,60~~1,80 mètre~~s~~**. Clôtures maçonnées traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions. Dans les autres cas, les clôtures sur rue devront être constituées : - soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit, - soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage, - soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées (liste indicative en annexe).	

ZONES	REGLES RELATIVES AUX CLOTURES (rubrique 2.1 du règlement)	MODIFICATIONS ENVISAGEES *(éléments supprimés en gris barré et éléments ajoutés en vert)*	JUSTIFICATIONS
	Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	
1AUX	**Hauteur limitée à 1,60 mètres**. Treillis métallique soudé de couleur verte, à maille verticale, sans mur-bahut. Supports exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	**Hauteur limitée à ~~1,60~~1,80 mètre~~s~~**. Treillis métallique soudé de couleur verte, à maille verticale, sans mur-bahut. Supports exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	
2AU	Non réglementé.		
N	Harmonisation des clôtures avec les constructions et les clôtures existantes. Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	Harmonisation des clôtures avec les constructions et les clôtures existantes. Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.	

4.3. Annexes, dont abris de jardin

Sont synthétisées ci-dessous, les règles d'aspect extérieur et de dimensions des annexes, dont les abris de jardin, dans les zones à vocation d'habitat (UA, UB et 1AU). Les règles des autres zones et les règles d'implantation des annexes ne sont pas reportées, car la municipalité n'envisage aucune évolution. Pour mémoire, la définition d'une annexe est donnée au sein du lexique du règlement :

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les piscines constituent des annexes (si elles n'ont pas d'accès direct depuis la construction principale).

ZONES	REGLES D'ASPECT EXTERIEUR SE RAPPORTANT AUX ANNEXES / ABRIS DE JARDIN (rubrique 2.1 du règlement)	MODIFICATIONS ENVISAGEES *(éléments supprimés en gris barré et éléments ajoutés en vert)*	JUSTIFICATIONS
UA **UB** **1AU**	2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS 2.2. Toitures : - Formes : 2 pans ou combinaison de toitures à 2 pans, avec pente reprenant la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°. **Règle non applicable aux toitures des marquises, auvents, vérandas, abris de jardins, annexes de moins de 20 m², carports**. **Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, les abris de jardin, les carports**.	2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS 2.2. Toitures : - Formes : 2 pans ou combinaison de toitures à 2 pans, avec pente reprenant la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°. **Règle non applicable aux toitures des marquises, auvents, vérandas, abris de jardins, annexes ~~de moins de~~ jusqu'à 20 m², carports**. **Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, les abris de jardin, les carports**.	Mise en cohérence avec le seuil du code de l'urbanisme pour les DP / PC. *Cette mise en cohérence, suggérée par le SCoT dans son avis, est effectuée dans l'ensemble du règlement, y compris sur les règles non reportées dans la présente notice (zones et règles non modifiées initialement).*

ZONES	REGLES D'ASPECT EXTERIEUR SE RAPPORTANT AUX ANNEXES / ABRIS DE JARDIN (rubrique 2.1 du règlement)	MODIFICATIONS ENVISAGEES *(éléments supprimés en gris barré et éléments ajoutés en vert)*	JUSTIFICATIONS
UA	- Couvertures : ***Les annexes doivent respecter les règles générales, sauf les abris de jardin, dont la teinte de couverture doit être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.***	~~**Les teintes des abris de jardin devront être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.**~~ **Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.**	Justification : assouplir les règles pour les annexes jusqu'à 20 m² (permettant d'autoriser en particulier les abris de jardin de type métallique, bois…).
UB **1AU**	- Couvertures : ***Les annexes doivent respecter les règles générales.***	**Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.**	
UA	2.3 Menuiseries : ***Les annexes doivent respecter les règles générales, sauf les abris de jardin, dont la teinte des menuiseries doit être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.*** 2.4 Façades : ***Les annexes doivent respecter les règles générales.***	2.3 Menuiseries : ~~**Les teintes des abris de jardin devront être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.**~~ **Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.** 2.4 Façades : **Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.**	Justification : assouplir les règles pour les annexes jusqu'à 20 m² (permettant d'autoriser en particulier les abris de jardin de type métallique, bois…) et harmoniser les règles entre les 3 zones.
UB **1AU**	2.3 Menuiseries et 2.4 Façades : ***Les annexes doivent respecter les règles générales, sauf les abris de jardin, dont la teinte des menuiseries et***	2.3 Menuiseries et 2.4 Façades : ~~**Les teintes des abris de jardin devront être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.**~~	

ZONES	REGLES D'ASPECT EXTERIEUR SE RAPPORTANT AUX ANNEXES / ABRIS DE JARDIN (rubrique 2.1 du règlement)	MODIFICATIONS ENVISAGEES *(éléments supprimés en gris barré et éléments ajoutés en vert)*	JUSTIFICATIONS
	façades doit être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.	**Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.**	

ZONES	REGLES DE DIMENSIONS SE RAPPORTANT AUX ANNEXES / ABRIS DE JARDIN (rubrique 2.1 du règlement)	MODIFICATIONS ENVISAGEES *(éléments supprimés en gris barré et éléments ajoutés en vert)*	JUSTIFICATIONS
UA	2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS **La hauteur des abris de jardin et annexes jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 3 mètres et 1 seul niveau** (avec une exception pour les constructions en limite séparative : hauteur maximum identique à celle du bâtiment existant voisin, avec un mur aveugle)	2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS **Les constructions nouvelles, hors bâtiments agricoles, hors entrepôts~~, hors abris de jardin et hors annexes~~, respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :** **- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère** **- un maximum de trois niveaux (R+1+C ou R+2).** **La hauteur des ~~abris de jardin et~~ annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol (dont abris de jardin) jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder ~~3~~ 5 mètres et 1 seul niveau** (avec une exception pour les constructions en limite séparative : hauteur maximum identique à celle du bâtiment existant voisin, avec un mur aveugle)	Justifications : assouplir les règles pour les annexes jusqu'à 20 m², dans les 3 zones.
UB	2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS **La hauteur des abris de jardin et annexes jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 3 mètres**	2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS **Les constructions nouvelles, hors bâtiments agricoles, hors entrepôts, hors constructions et installations**	

ZONES	REGLES DE DIMENSIONS SE RAPPORTANT AUX ANNEXES / ABRIS DE JARDIN (rubrique 2.1 du règlement)	MODIFICATIONS ENVISAGEES *(éléments supprimés en gris barré et éléments ajoutés en vert)*	JUSTIFICATIONS
	et 1 seul niveau (avec une exception pour les constructions en limite séparative : hauteur maximum identique à celle du bâtiment existant voisin, avec un mur aveugle)	**ferroviaires~~, hors abris de jardin et hors annexes~~, respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :** **- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère** **- un maximum de trois niveaux (R+1+C ou R+2).** **La hauteur des ~~abris de jardin et~~ annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol (dont abris de jardin) jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder ~~3~~ 5 mètres et 1 seul niveau** (avec une exception pour les constructions en limite séparative : hauteur maximum identique à celle du bâtiment existant voisin, avec un mur aveugle).	
1AU	2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS **La hauteur des abris de jardin et annexes jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 3 mètres et 1 seul niveau.**	2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS **Les constructions nouvelles~~, hors abris de jardin et annexes~~, respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :** **- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère** **- un maximum de deux niveaux (R+1).** **La hauteur des ~~abris de jardin et~~ annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol (dont abris de jardin) jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder ~~3~~ 5 mètres et 1 seul niveau.**	

L'ensemble des modifications apportées au règlement ne rentrent pas dans le champ d'une révision du PLU, défini par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Ces évolutions sont compatibles avec le PADD ; en particulier, elles ne remettent pas en cause les objectifs de préservation des sites, du patrimoine et du paysage, dont la maitrise de *« la qualité d'insertion paysagère de toutes les constructions neuves et réhabilitées »*.

Ces modifications relèvent bien d'une modification de droit commun, définie par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, puisqu'elles majorent la constructibilité au sein des zones concernées, de façon toutefois limitée, puisque cette majoration concerne surtout les annexes.

Des compléments sont également apportés au règlement avant approbation, suite à l'avis rendu par Réseau de Transport d'Electricité (RTE) au cours de l'enquête publique :

- *Précision de la destination et sous-destination desquelles dépendent les ouvrages RTE, au sein des dispositions générales.*
- *Complétude du règlement des zones A et N (concernées par le passage de lignes), pour autoriser expressément les travaux de maintenance ou de modification des lignes RTE, les affouillements / exhaussements de sol liés aux lignes RTE, et préciser que l'implantation des lignes RTE par rapport à la voie et aux limites séparatives, n'est pas réglementée.*

5. Réduction de l'emplacement réservé n°1

5.1. Règles en vigueur

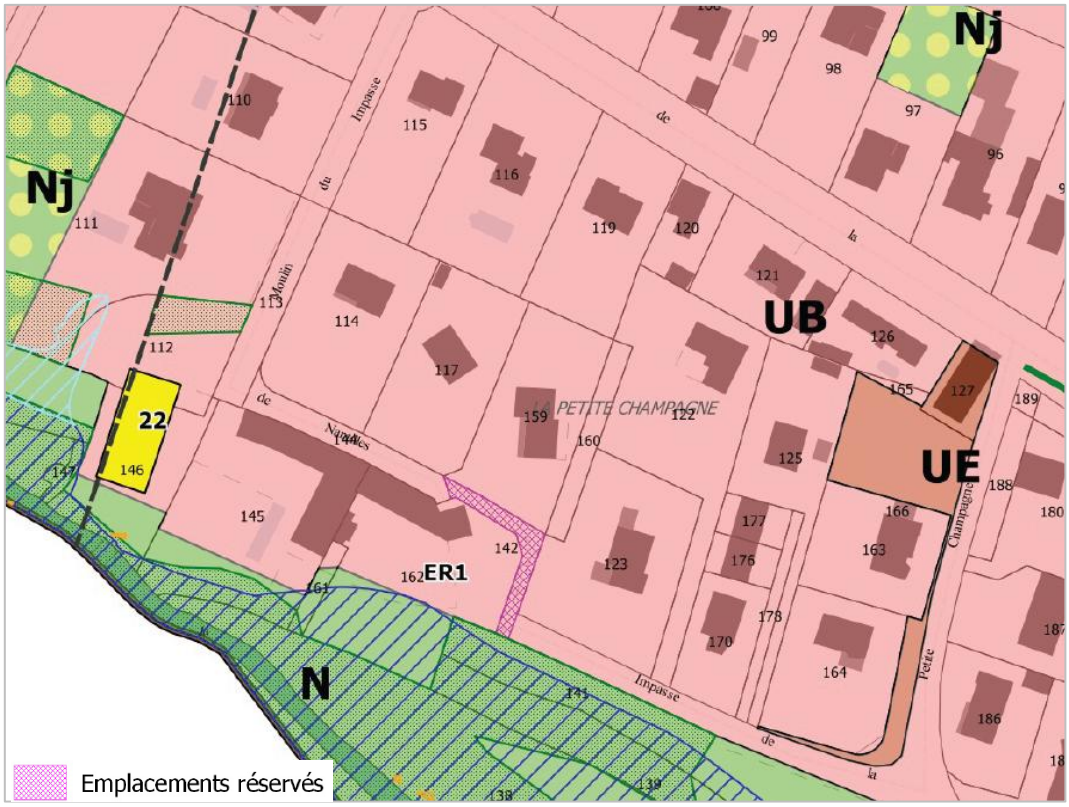
Les emplacements réservés (ER) constituent des servitudes définies au sein du PLU, destinées à réserver du foncier en bénéfice au bénéfice d'une collectivité publique, d'un service ou organisme public, en vue de la réalisation de voies, ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts et/ou nécessaires aux continuités écologiques, de programmes de logements sociaux.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Le PLU de Gilly compte 9 emplacements réservés listés en pièce n°6 et délimités sur le plan de zonage.

L'ER n°1 concerne la parcelle AA142 en totalité, dont la largeur est d'environ 3 m, et est défini comme suit :

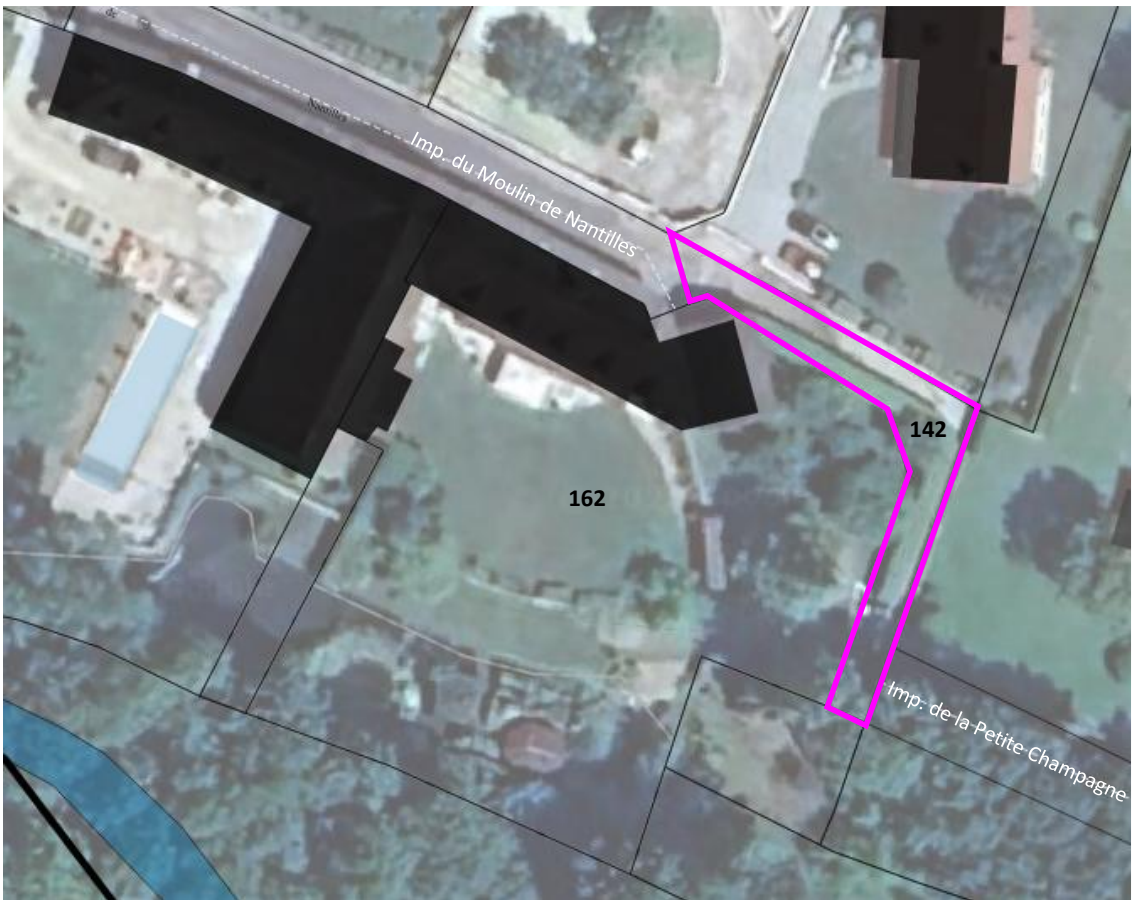
Numéro de l'ER	Destination	Bénéficiaire	Surface / largeur*	Parcelles cadastrales concernées*
1	Création d'une liaison piétonne entre l'impasse du Moulin de Nantilles et l'impasse de la Petite Champagne	Commune	190 m²	AA142



Extraits de la liste des emplacements réservés et du plan de zonage du PLU

5.2. Modifications envisagées et justifications

Dans les faits, une partie de la parcelle permet déjà de relier les 2 impasses à pied, mais elle est privée, et appartient au même propriétaire que la parcelle AA162 limitrophe, dont le jardin empiète sur une partie de la parcelle AA142, laissant une emprise libre de 1,80 m de largeur environ en partie Sud.



Source : cadastre PCI 01.07.2023 et Google Satellite



Vue sur la parcelle AA142 depuis l'imp. du Moulin de Nantilles Google, 2019



Vue sur la parcelle AA142 depuis l'imp.de La Petite Champagne : la largeur de l'emprise libre est de 1,80 m environ. Google, 2019

Par conséquent, la municipalité souhaite adapter l'ER n°1 à la réalité du terrain, et en vue de ne pas grever le jardin de la propriété de cette servitude.

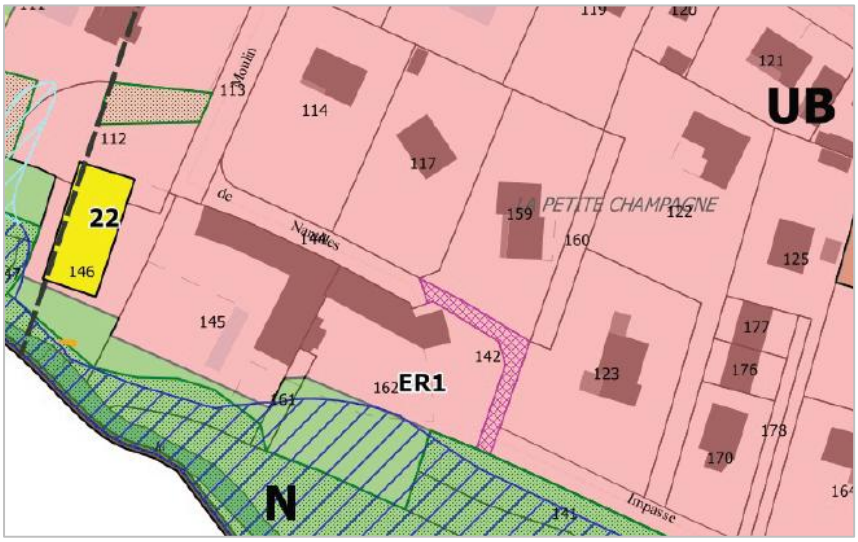
Sa largeur est ainsi réduite à 1,80 m au lieu de 3 m sur l'ensemble de son tracé, ce qui porte sa surface a 98 m² environ, au lieu de 190 m².

Ce projet de modification ne rentre pas dans le champ d'une révision du PLU, défini par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Il est compatible avec le PADD, en particulier en ce qu'il ne remet pas en cause l'objectif de *« favoriser et sécuriser les modes de déplacement doux »*.

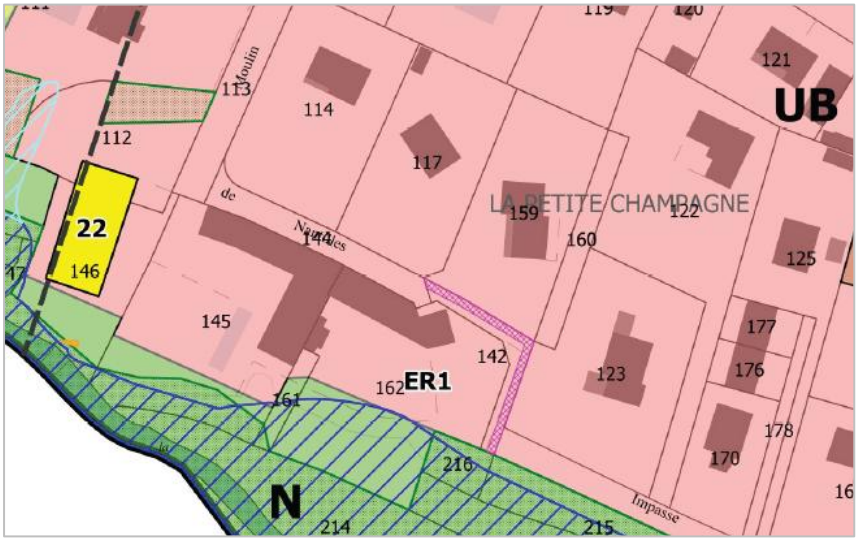
Il relève bien d'une modification de droit commun, définie par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, puisqu'il majore la constructibilité de plus de 20% au niveau de la parcelle AA142, qui n'est plus grevée par un ER sur plus la moitié de sa superficie.

5.3. Modifications des pièces du PLU

- **<u>Modification du plan de zonage</u>**



Extrait du plan de zonage AVANT modification



Extrait du plan de zonage APRES modification

❖ Modification de la liste des emplacements réservés

Numéro de l'ER	Destination	Bénéficiaire	Surface / largeur*	Parcelles cadastrales concernées*
1	Création d'une liaison piétonne entre l'impasse du Moulin de Nantilles et l'impasse de la Petite Champagne	Commune	190 m²	AA142

**Calculée sur QGIS.*

***L'ajout d'un « p » après le numéro de parcelle signifie qu'une partie seulement de la parcelle est concernée.*

Extrait de la liste des emplacements réservés AVANT modification

Numéro de l'ER	Destination	Bénéficiaire	Surface / largeur*	Parcelles cadastrales concernées*
1	Création d'une liaison piétonne entre l'impasse du Moulin de Nantilles et l'impasse de la Petite Champagne	Commune	98 m²	AA142p

**Calculée sur QGIS.*

***L'ajout d'un « p » après le numéro de parcelle signifie qu'une partie seulement de la parcelle est concernée.*

Extrait de la liste des emplacements réservés APRES modification

6. Enjeux environnementaux, manière dont ils sont pris en compte dans la modification, et étude d'incidences Natura 2000

La présente partie reprend l'« auto-évaluation » élaborée dans le cadre de l'examen au cas par cas.

❖ Préambule

En préambule, il convient de rappeler les objectifs de la modification n°1 du PLU, et ses impacts en matière de constructibilité.

- **Le premier objet vise l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au secteur « des Tanneries », d'une surface de 0,9 ha**. Cette ouverture augmente la constructibilité « brute » du PLU, mais pas sa constructibilité « nette », puisque la zone 1AU « route de Flagey », d'une surface de 1,0 ha, et à ce jour non urbanisée, est fermée à l'urbanisation dans le cadre de la procédure, conformément au PADD. Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, dont les incidences sur le site Natura 2000 qui concerne le bourg, ont été analysées dans l'évaluation environnementale initiale du PLU, réalisée en 2020. Cette analyse est actualisée et confortée au sein de la présente auto-évaluation.

- **Le second objet vise à adapter le règlement :**
  - **des zones UX et 1AUX** (dédiées aux activités économiques) **concernant la teinte des couvertures** (autorisation de l'aspect de tuiles rouges, en plus du gris déjà admis) ; ceci n'a qu'un effet très mineur sur la constructibilité, en autorisant davantage de types de projets ;
  - **de toutes les zones** (sauf 2AU et N qui ne sont pas réglementées sur ce point), **pour relever la hauteur maximale des clôtures à 1,80 m** au lieu de 1,60 m actuellement ; ceci n'a qu'un effet mineur sur la constructibilité, puisque la règle ne concerne que les clôtures, et non des constructions ;
  - **des zones UA, UB et 1AU** (dédiées principalement à l'habitat) **afin d'assouplir les règles d'aspect et de hauteur des annexes jusqu'à 20 m², dont les abris de jardin** ; ceci a un effet sur la constructibilité ; en particulier, la hauteur des abris de jardin (jusqu'à 20 m²) se retrouve relevée de 3 m à 5 m ; celle des autres annexes jusqu'à 20 m² se retrouve limitée à 5 m.

- **Le troisième objet vise à réduire la largeur de l'emplacement réservé n°1 (ER1),** prévu pour la création d'une liaison piétonne entre l'impasse du Moulin de Nantilles et l'impasse de la Petite Champagne, et délimité en zone UB ; ceci conduit à augmenter la constructibilité sur la parcelle concernée, sur moins de 100 m² seulement.

❖ Incidences potentielles en terme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), d'artificialisation des sols, et sur l'activité agricole / viticole:

Sur cette thématique, les enjeux concernent surtout la zone 2AU, et les annexes jusqu'à 20 m², dans une moindre mesure.

La zone 2AU des Tanneries totalise une surface de 0,9 ha (0,87 ha hors emprise de la RD109c). Bien qu'elle constitue une zone d'extension de l'urbanisation au regard de son zonage et de sa surface, la zone 2AU est insérée au sein de l'enveloppe urbaine de Gilly, et répond à la définition d'une dent creuse, puisque bordée par des constructions à l'Ouest, au Nord et à l'Est, et par une route au Sud.
De plus, plus de la moitié de sa surface est une friche, puisqu'elle accueillait l'ancienne fromagerie Delin. Une partie de cette friche a été désartificialisée, mais la voie centrale demeure. Seule une petite moitié Ouest a une occupation du sol plus « naturelle », de prairie *(voir partie suivante sur les milieux naturels)*.

La zone n'est pas exploitée d'un point de vue agricole.

Son ouverture à l'urbanisation était fléchée au sein du PLU approuvé en 2020, de même que sa « compensation » par la fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU route de Flagey, dans le cas de sa non-urbanisation. **Le bilan de consommation foncière du PLU modifié est donc nul**.

L'OAP élaborée dans le cadre de la modification, prévoit une densité de logements cohérente avec le tissu urbain environnant, tout en étant relativement importante, de manière à respecter l'objectif du SCoT révisé à l'échelle de la commune, et à limiter la consommation d'espace. Ainsi, avec une densité de 22,2 logements/ha, la densité communale des nouveaux logements pour la période 2018-2030, serait proche de 18 logements/ha.

L'artificialisation de la zone en sera nécessairement accrue, mais les dispositions du règlement de la zone 1AU en vigueur (perméabilité des espaces libres et les aires de stationnement) et de la nouvelle OAP (espace vert paysager au Nord-Est de l'opération) permettront de la limiter. **Le bilan de l'artificialisation sur les zones AU est donc nul.**

L'assouplissement des règles pour les annexes jusqu'à 20 m², conduira potentiellement à davantage de constructions, et donc à une artificialisation accrue. Toutefois, ces évolutions portent en grande partie sur des zones déjà « consommées » (UA, UB) ou à surface limitée (2AU de 0,9 ha mutée en 1AU).

Les incidences négatives de ces évolutions en termes de consommation d'ENAF, d'artificialisation des sols et sur les activités agricoles / viticoles, sont donc nulles à faibles.

❖ Incidences potentielles sur les sites Natura 2000, les milieux naturels, la biodiversité et les fonctionnalités écologiques :

Sur cette thématique, les enjeux concernent surtout la zone 2AU.

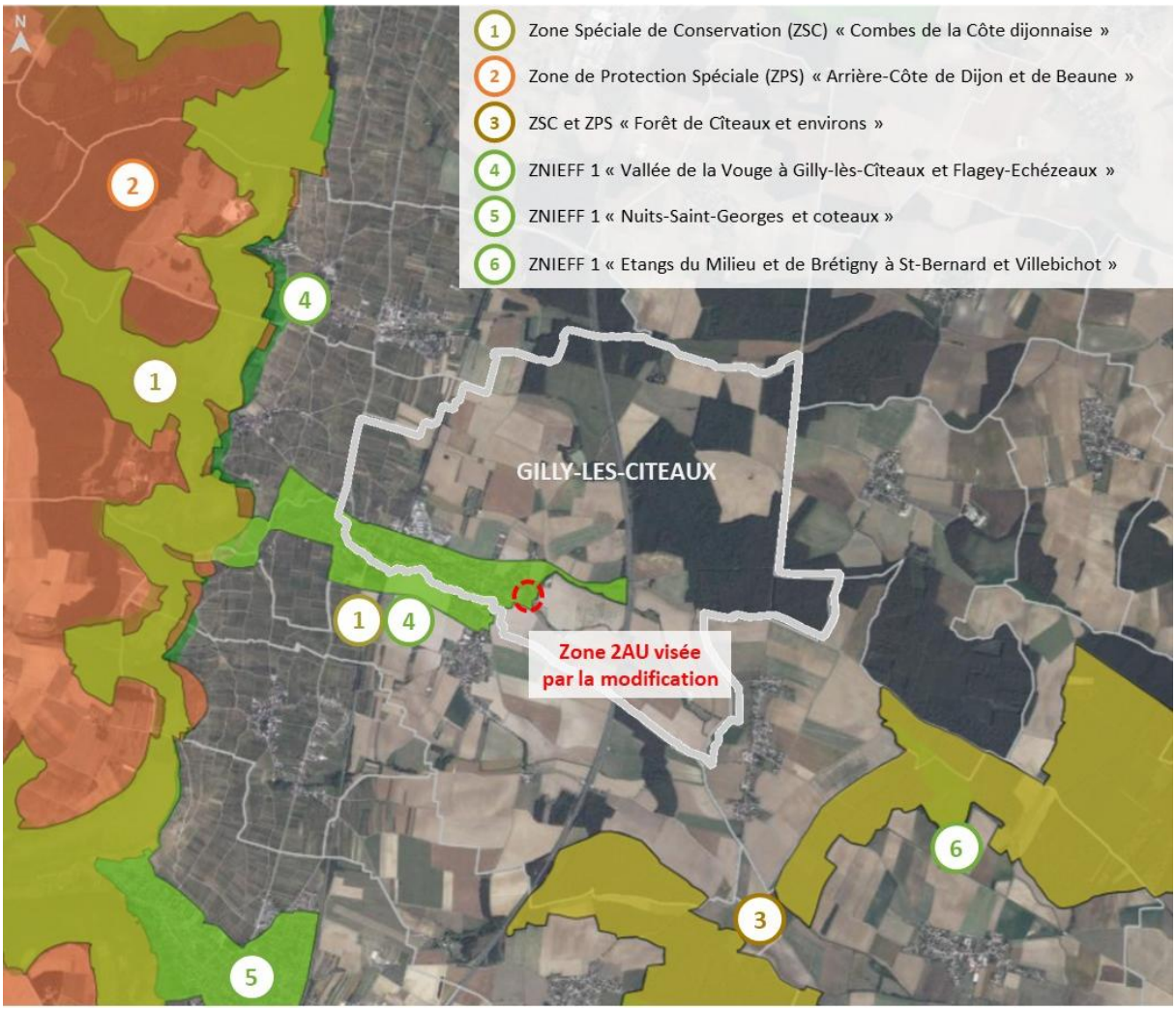
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU - porte directement sur :

- le site Natura 2000 qui concerne l'ensemble du bourg urbanisé de Gilly, situé au Sud de la RD25 : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des « Combes de la Côte dijonnaise » ;
- la ZNIEFF 1 de la « Vallée de la Vouge à Gilly-lès-Cîteaux et Flagey-Echézeaux », dont l'emprise est identique au site Natura 2000 ;
  Ces 2 espaces susmentionnés sont identifiés parmi les « espaces à statut » du SCoT.
- le réservoir de biodiversité « source et tête du bassin de la Vouge » identifié par la Communauté de communes (source : RP du PLU approuvé en 2020) ;
- un réservoir de biodiversité prioritaire au titre du SCoT révisé (prairie en partie Ouest) ;
- la continuité écologique « Entre la côte de Nuits et les forêts de la Grange Neuve et d'Izeure, le long de la Vouge » au titre du SCoT révisé.

En revanche, aucun enjeu « zone humide » n'a été relevé sur le secteur, qui n'intègre pas non plus d'Espace Boisé Classé ou tout autre élément protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les enjeux du site Natura 2000 portent à Gilly, sur la protection des sites abritant des colonies de mise-bas de chiroptères, et de leurs territoires d'alimentation. Il en est de même pour la ZNIEFF 1, qui n'a toutefois pas de portée réglementaire.

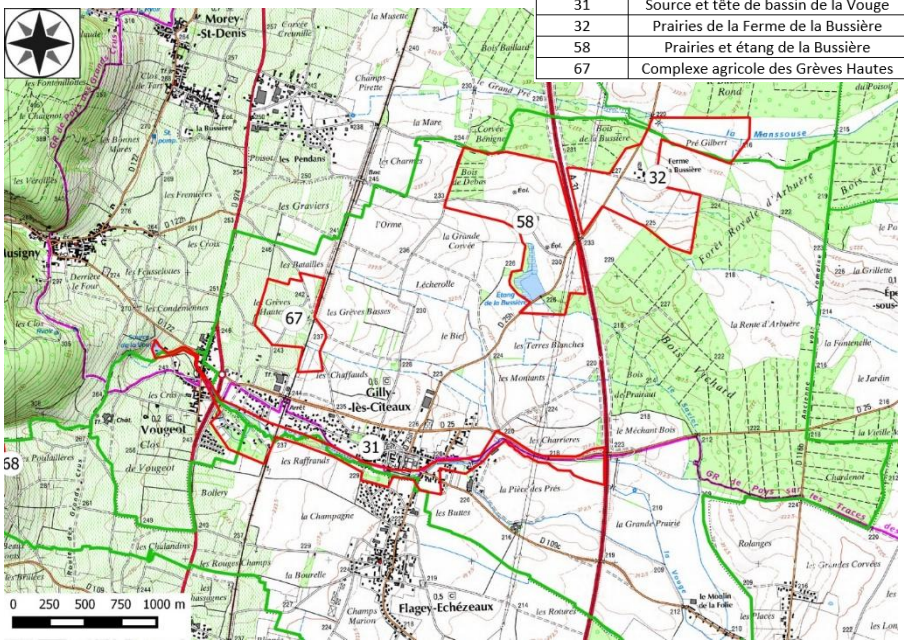
Au vu des éléments présentés ci-dessus, les enjeux et incidences sur le site Natura 2000, se recoupent avec ceux des autres milieux et éléments de la trame verte et bleue ; une seule analyse est donc produite.



Sites Natura 2000 et ZNIEFF 1 *– DREAL BFC*

Le réservoir de biodiversité « source et tête du bassin de la Vouge » est « à éviter » pour les projets d'urbanisme.

Identifiant	Nom du site	Surface potentielle (ha)	Remarques
31	Source et tête de bassin de la Vouge	34 ha	Foret alluviale, cours d'eau, populations de Chiroptères
32	Prairies de la Ferme de la Bussière	52 ha	Prairies, cours d'eau
58	Prairies et étang de la Bussière	60 ha	Complexe prairies, étangs et forêts
67	Complexe agricole des Grèves Hautes	22 ha	Complexe de petites parcelles agricoles



Extrait de la « Première approche des données écologiques » réalisée par la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges en mars 2018 (source : RP du PLU)

Les continuités écologiques relient les réservoirs de biodiversité, espaces riches pour la faune.

Les continuités écologiques terrestres du SCoT révisé sont liées aux pelouses calcaires et prairies, qui occupent une position stratégique dans la circulation d'espèces végétales et animales à échelle régionale et même du grand quart Nord-Est du pays.

Les réservoirs de biodiversité prairiaux regroupent toutes les caractéristiques écologiques pour permettre à la faune et la flore l'accomplissement de leur cycle biologique complet, sans entrainer d'extinction de population.

Le SCoT impose un principe d'inconstructibilité sur les espaces à statut, réservoirs de biodiversité et continuités écologiques, sauf exceptions, et sous conditions :

*« **Espaces à statut :***

Ces espaces majeurs pour la préservation de la biodiversité bénéficient d'une protection qu'il conviendra de traduire dans les documents d'urbanisme locaux par un zonage adapté.

L'inconstructibilité est le principe de base.

Les éventuels aménagements, infrastructures, installations et constructions seront autorisés dans ces espaces, sous réserve de justifier :
- *De la mise en œuvre de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » avec bilan net positif (gain de biodiversité via des aménagements spécifiques par exemple), et, dans le cas d'une compensation, de l'application d'un ratio minimum de 200% (par exemple 1 ha impacté doit être compensé par 2 ha),*
- *De l'absence de solution alternative,*
- *De leur intérêt général.*

Une exception à cette inconstructibilité est faite au sein des espaces urbanisés des communes inclus dans les espaces à statut. Un développement modéré est autorisé au sein et hors de l'enveloppe urbaine

existante, dans la continuité des espaces bâtis, en justifiant ce choix au regard de la préservation de la biodiversité par la mise en œuvre de la démarche "Éviter, Réduire et Compenser". Les constructions isolées existantes peuvent évoluer de manière mesurée.

Au sein des enveloppes urbaines définies dans le cadre des documents d'urbanisme, le principe de perméabilité écologique doit être mis en œuvre. Cela peut passer par un règlement adapté par exemple (encadrement des clôtures perméables, plantations d'essences locales, emprise au sol des construction, traitement perméable des espaces non bâti, …) mais aussi par la préservation des éléments fixes du paysage et l'identification et la valorisation la nature en ville (espaces verts urbains, aménagement paysager de zones d'activités, arbres remarquables, fonds de jardin, jardins familiaux, …).

*« Les **continuités écologiques** entre les réservoirs de biodiversité doivent être assurées. Pour cela, elles doivent être identifiées, déclinées et protégées dans les documents d'urbanisme locaux afin de ne pas perturber les fonctionnalités écologiques. […]*

L'inconstructibilité est le principe de base. Seuls les aménagements suivants pourront être autorisés sous certaines conditions :
▪ Des voiries ;
▪ Des équipements (infrastructures en surface ou en sous-sol) liés à l'assainissement, l'eau potable et les eaux pluviales et des voies d'accès strictement liées à ces équipements, sous réserve de l'absence d'alternative ;
▪ Des infrastructures d'intérêt général (gaz, télécommunications, électricité, …) et des voies d'accès strictement liées à ces infrastructures ;
▪ Des liaisons douces (chemins piétonniers, pistes cyclables) ;
▪ Des constructions et installations nécessaires à des activités humaines participant à l'entretien et/ou à la gestion des milieux (agriculture ou sylviculture dont les conditions d'exploitation devront s'adapter aux caractéristiques du milieu, exploitations liées à l'agrotourisme ayant un faible impact sur l'environnement) en évitant de ne pas fragmenter le territoire et en regroupant les implantations ;
▪ Des aménagements et constructions touristiques facilement réversibles.

Dans le cas où une artificialisation des sols est prévue dans le document d'urbanisme au sein des continuités écologiques, la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » doit être mise en œuvre. L'évaluation des incidences environnementales et la préservation de la fonctionnalité du corridor doivent clairement apparaitre dans la justification du document d'urbanisme.

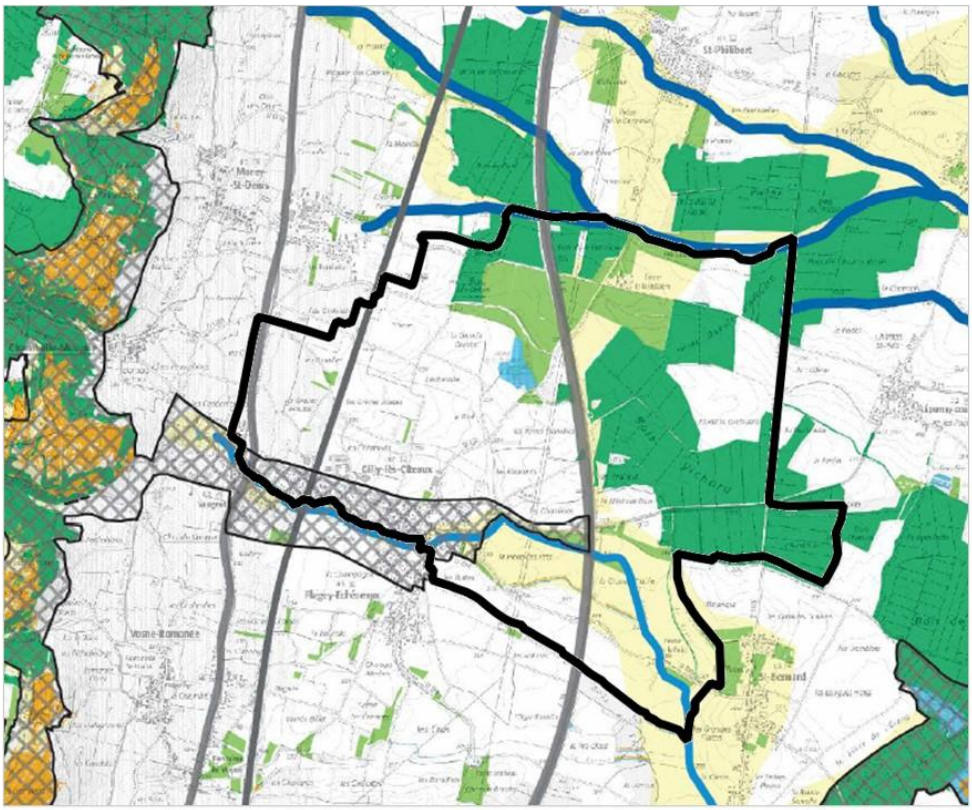
Le document d'urbanisme doit mettre en œuvre une compensation de l'impact résiduel constaté à l'issue des phases évitement et réduction, le cas échéant. Les espaces de compensation doivent être situés en priorité à proximité des habitats naturels impactés.

Le document d'urbanisme encadre les nouvelles constructions, et intègre les mesures de réduction adaptées au contexte (par exemple : perméabilité des espaces pour la petite faune, large plantation de haies, maintien d'un espace de transition entre le secteur urbanisé et les espaces naturels ou agricoles accompagné de plantations de haies, etc.)

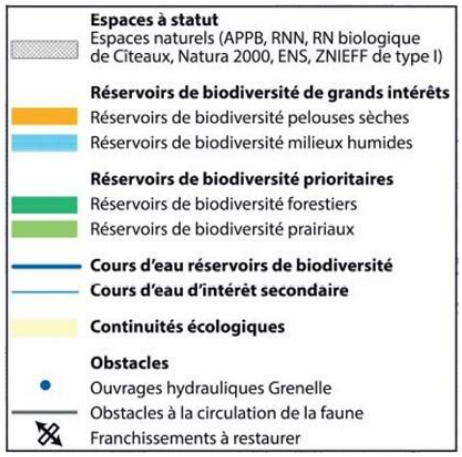
Une exception à cette inconstructibilité est faite au sein des espaces urbanisés des communes incluses dans les corridors. Un développement modéré est autorisé au sein et hors de l'enveloppe urbaine existante, dans la continuité des espaces bâtis, en justifiant ce choix au regard de la préservation de la biodiversité par la mise en œuvre de la démarche "Éviter, Réduire, Compenser". »

*« Les documents d'urbanisme locaux doivent, par principe, protéger **les prairies et milieux herbacés identifiés comme des réservoirs de biodiversité**, en fonction des enjeux de préservation :*
[…]
▪ Sur la Côte de Nuits et de Gevrey-Chambertin [(enjeu de préservation fort)] et sur la Plaine de Saône [(enjeu de préservation modéré)], toutes les prairies et milieux herbacés doivent être protégés au

maximum, avec un principe d'inconstructibilité, en particulier en périphérie immédiate de la tache urbaine et au sein des continuités écologiques.
[…]
Si la protection des prairies et milieux herbacés n'est pas possible, une démarche « Éviter, Réduire, Compenser » avec bilan net positif doit être mise en œuvre. […]
La cartographie de ces habitats proposée dans le SCoT doit être précisée et complétée lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme. »







Source : DOO SCoT

On constate à Gilly, une convergence de l'analyse des enjeux « milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques » du territoire, au sein du SCoT révisé approuvé en 2023 et du PLU approuvé en 2020 : prairies pâturées et milieux humides et forestiers au Nord et à l'Est du territoire, milieux herbacés au sein ou en périphérie de l'enveloppe urbaine, bosquets, haies linéaires arborés dont ripisylves de la Vouge. Le PLU identifie, en complément, le secteur des « Grèves Hautes », à l'Ouest de la voie ferrée, parmi les espaces à enjeux forts.

Le projet d'habitat sur la zone 2AU ne rentre pas dans les aménagements autorisés sous conditions par le SCoT.

Toutefois, la zone 2AU fait partie des *« espaces urbanisés des communes incluses dans espaces à statut / les corridors »*, où *« un développement modéré est autorisé […] dans la continuité des espaces bâtis »* et sous réserve de justifier *« ce choix au regard de la préservation de la biodiversité par la mise en œuvre de la démarche "Éviter, Réduire, Compenser"»* et avec un *« bilan net positif »*. De plus, le *« principe de perméabilité écologique doit être mis en œuvre »*, dans l'enveloppe urbaine.

Bien qu'elle constitue une zone d'extension de l'urbanisation au regard de son zonage et de sa surface, la zone 2AU est insérée au sein de l'enveloppe urbaine de Gilly, et répond à la définition d'une dent creuse, puisque bordée par des constructions à l'Ouest, au Nord et à l'Est, et par une route au Sud. De plus, plus de la moitié de sa surface est une friche, puisqu'elle accueillait l'ancienne fromagerie. Une partie de cette friche a été désartificialisée, mais la voie centrale demeure.

Elle était fléchée pour accueillir de l'habitat avant l'approbation du SCoT révisé, et l'impact de son urbanisation a déjà été étudié dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2020, avec l'appui de la Communauté de communes.

Les enjeux de cette zone avaient été qualifiés de « moyens », au regard des enjeux biodiversité de la commune, qui portent particulièrement sur les chauves-souris. Si la zone 2AU ne fait pas partie des secteurs de chasse favorables aux chiroptères, son occupation du sol, en particulier en partie Ouest (parcelle en herbe avec ligneux, ne bordant pas immédiatement la Vouge), revêtait un enjeu moyen.

Dans cette étude, la conclusion indique que :

- les principales disponibilités foncières constructibles du PLU, à enjeu moyen ou fort, représentent 5,3 à 5,6% des surfaces importantes pour les chauves-souris, ce qui conduit à un impact négatif non significatif sur la biodiversité, les continuités écologiques et le site Natura 2000 ;
- la zone 2AU des Tanneries est à enjeu moyen, comme la zone 1AU route de Flagey, mais elle revêt moins d'importance pour les chauves-souris que cette dernière.

L'étude indique aussi qu'il est possible de prévoir des principes favorables à la biodiversité pour la future OAP dans le rapport de présentation, mais difficile, du fait d'une densité forte envisagée.

Aujourd'hui, toujours avec l'appui de la Communauté de communes gestionnaire du site Natura 2000, les enjeux sur la zone peuvent être requalifiés de forts au regard de son occupation du sol (prairie pâturée avec quelques bosquets / parties arbustives), rare sur le secteur élargi, et constituant une zone de chasse privilégiée pour les chauves-souris. Les enjeux sont donc forts d'un point de vue global, pour la viabilité des populations de chauves-souris qui sont implantées localement.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU conduira nécessairement à la destruction d'une partie de ces milieux à enjeux forts, avec des incidences négatives potentiellement fortes.

Les mesures suivantes sont mises en place dans le cadre de la modification n°1 du PLU, avec l'appui du gestionnaire du site Natura 2000 :

- **Mesure d'évitement** : le règlement de la zone 1AU est complété pour imposer le maintien, autant que possible, des arbres existants.

- **Mesures de réduction** adaptées au contexte, favorisant le maintien d'espaces enherbés et arborés, même si les effets de ces mesures seront limités par la relative forte densité à mettre en œuvre.

  Au sein de l'OAP, est prévue la mise en place d'un espace vert paysager accompagnant le cheminement doux, qui comprendra la plantation d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales et diversifiées. Ceci permettra notamment d'offrir, à terme, un corridor de déplacement des

espèces, et notamment des chiroptères, entre le « bras Nord » de la Vouge - à enjeux écologiques très forts - et son « bras Sud » - à enjeux faibles d'après le rapport de présentation du PLU, mais intégrant la continuité écologique prioritaire identifiée par le SCoT en vigueur.

Plus généralement, l'OAP prévoit la conservation, autant que possible, des arbres existants, et, afin de limiter l'imperméabilisation de la zone, et de favoriser les milieux enherbés et arborés favorables à la biodiversité, notamment aux chiroptères :

- chaque phase d'aménagement comprendra un minimum de : 10% de sa surface en espaces verts collectifs, 1 nouvel arbre planté pour 100 m² d'espaces verts et 1 nouvel arbre planté pour 2 places de stationnement ;
- les espaces privatifs intègreront un minimum de 20% de leur surface en espaces libres enherbés et 1 nouvel arbre planté pour 200 m² d'espaces libres enherbés.

- **Mesures de compensation** : déclassement de la zone 1AU « route de Flagey » et mise en place de mesures d'amélioration de cette zone.

  Tout comme la zone 2AU des Tanneries, les enjeux de cette zone 1AU au sein de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2020, étaient qualifiés de moyens, au regard de son occupation du sol (prairie de fauche avec ligneux).

  Son déclassement en zone 2AU – prévu par le PADD – permet de la rendre inconstructible en compensation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Tanneries, sur une surface équivalente.

  En outre, des actions d'amélioration sont inscrites au sein du règlement de la zone 2AU, et rappelées dans l'OAP, maintenue à titre indicatif. Sont ainsi encouragées :
  - l'entretien de la zone (c'est-à-dire son maintien comme prairie) par fauche tardive ou pâturage
  - la protection des arbres/haies existants et leur développement, ainsi que leur taille en période la moins défavorable (du 15 août au 1er mars)
  - la pose de nichoirs / gîtes pour l'avifaune et les chiroptères.

Cette dernière préconisation est également intégrée à l'OAP portant sur la zone 1AU.

La mise en œuvre de cette démarche « ERC » permet de conclure à une absence d'incidence négative significative de la modification n°1 du PLU sur le site Natura 2000 (gîtes et territoires de chasse des chiroptères), la ZNIEFF 1, la biodiversité - en particulier les chiroptères -, les espaces herbacés et arborés du territoire, et les continuités écologiques, à forts enjeux à l'échelle du territoire élargi.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU vise bien un développement urbain modéré, en continuité des espaces bâtis, sur un espace déjà en partie artificialisé, et déjà fléché au PLU pour accueillir une urbanisation nouvelle à destination d'habitat. Les mesures ERC viennent justifier cette ouverture à l'urbanisation au regard de la préservation de la biodiversité, et contribuent à maintenir une perméabilité écologique au sein de l'enveloppe urbaine. Elles assurent la compatibilité avec le SCoT de ce point de vue.

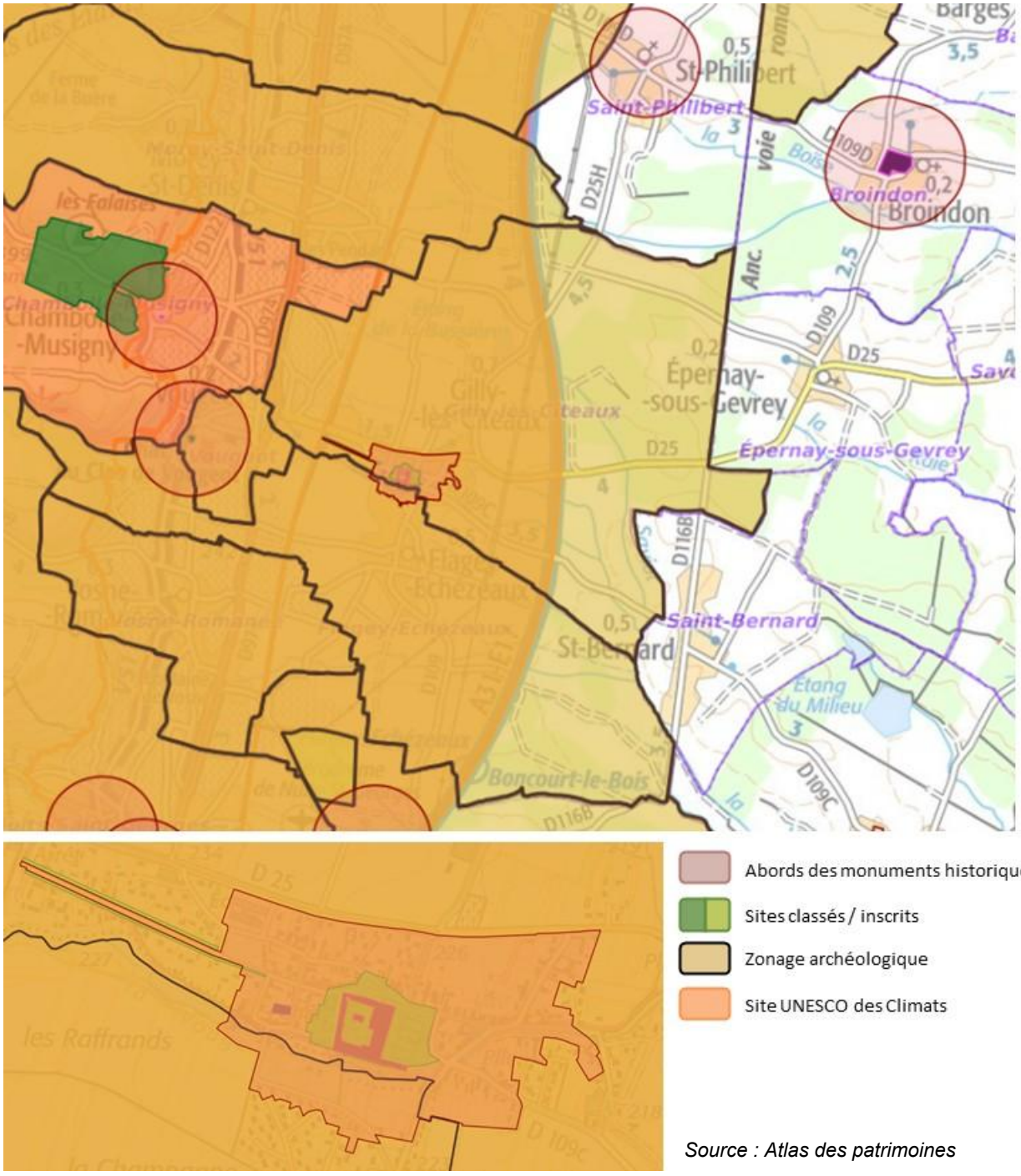
❖ Incidences paysagères et patrimoniales :

Sur cette thématique, les enjeux concernent l'ensemble du projet de modification, en lien avec l'augmentation de la constructibilité qu'il permet, l'assouplissement des règles d'aspect extérieur des constructions, et la majoration de la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

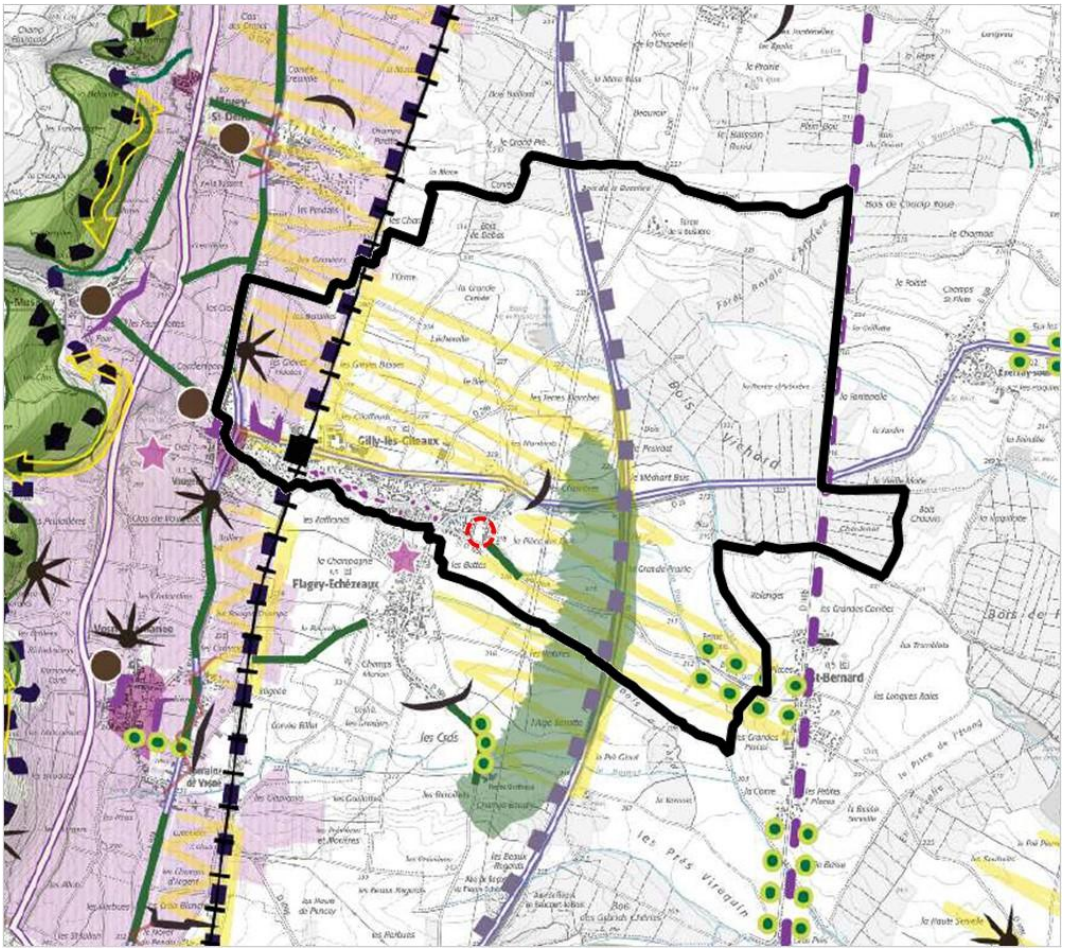
Le territoire communal de Gilly revêt des intérêts paysagers et patrimoniaux forts, en lien avec :

- son patrimoine archéologique (10 sites archéologiques identifiés par la DRAC et zone de présomption de prescription archéologique) ;
- son patrimoine bâti, dont les monuments historiques inscrits du Château et de la Grange de Saulx, et leurs abords (PDA) et les nombreux éléments protégés au sein du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments, lavoirs, pont, puits, calvaires, porches, murs…) ;
- son patrimoine végétal et naturel, dont l'allée des platanes (site inscrit), les nombreux éléments protégés au sein du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, ripisylves, alignements d'arbres, ripisylves, bosquets…), la Vouge et ses abords, les espaces forestiers classés EBC ;
- le classement de la moitié Ouest du territoire (dont l'ensemble du bourg urbanisé) en zone écrin des Climats de Bourgogne ;
- les fenêtres paysagères entre la côte et la plaine, identifiées par le SCoT (vues ouvertes depuis la côte, la RD974, la voie ferrée et l'autoroute, 2 axes touristiques majeurs, mais aussi la RD109c en venant de St-Bernard) et protégées par des zonages inconstructibles au sein du PLU.

Voir cartes pages suivantes.



Source : Atlas des patrimoines



Source : DOO SCoT

PROTÉGER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE EMBLEMATIQUES

- Veiller à la préservation des paysages et des patrimoines dans le site UNESCO
- Périmètre de la zone centrale UNESCO
- Périmètre de la zone écrin
- Protéger la trame bocagère
- Protéger les arbres isolés et les alignements d'arbres structurants
- Préserver les cours d'eau et leurs ripysives
- Préserver les paysages viticoles et leur patrimoine
- Préserver le bandeau forestier et les parcelles forestières sensibles
- Identifier et préserver le tracé de l'ancienne voie romaine
- Protéger et valoriser les sites classés et inscrits
- Protéger et valoriser les grands ensembles paysagers remarquables
- Protéger et valoriser les espaces bâtis remarquables

MAINTENIR UNE PERCEPTION QUALITATIVE DU TERRITOIRE ET DE SES PAYSAGES

- Préserver et valoriser les points de vue majeurs
- Maintenir dégagés les rebords de côte et de falaise
- Préserver et valoriser les vues sur les repères urbains identitaires (châteaux, demeures, clos, etc.)
- Favoriser l'intégration paysagère des opérations d'aménagement dans les villages et les bourgs contraints par leur site
- Soigner la qualité des fenêtres paysagères et le traitement des franges urbaines perceptibles depuis ces espaces paysagers sensibles
- Soigner le traitement des franges urbaines perceptibles depuis les axes routiers et touristiques majeurs
- Préserver et maintenir les silhouettes et fronts bâtis qualitatifs
- Intégrer les silhouettes urbaines peu qualitatives

MAINTENIR ET PRESERVER LA LISIBILITE ET LA QUALITE DES PAYSAGES

- Préserver les lisières forestières
- Maintenir des couronnes vertes
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Requalifier les traversées urbaines peu qualitatives

Concernant la zone 2AU, les enjeux paysagers et patrimoniaux sont limités, dans la mesure où le site s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire récent. Toutefois, il est limitrophe au Nord du Périmètre Délimité des Abords, et du moulin Civri, identifié et protégé au PLU et identifié par la DRAC comme site archéologique. La partie Sud du site, bordant la route de St-Bernard, est en outre visible depuis la RD109 à Flagey-Echézeaux (comme les constructions actuelles situées en façade de la route). Il y a donc un enjeu de qualité paysagère de la future opération.



Vue depuis la RD109 au Sud de Flagey
Source : Google (10/2019)



Localisation de la vue
Source : Géoportail

L'urbanisation de la zone 2AU ne conduit pas à modifier les limites de l'enveloppe urbaine actuelle de Gilly.

Le règlement de la zone 1AU en vigueur, prévoit des dispositions en faveur de l'intégration paysagère des constructions et aménagements :

- règles d'aspect extérieur des constructions ;
- hauteur limitée des constructions ;
- règles d'implantation ;
- perméabilité et plantation des espaces libres et aires de stationnement (la modification impose la double condition de perméabilité et plantation).

Ces règles avaient été édictées en tenant compte de l'immédiate proximité des zones UA et UB, aux formes urbaines différenciées.

L'OAP élaborée sur la zone des Tanneries prévoit, en plus :

- un ordonnancement des futures constructions en front de la voie nouvelle à l'Ouest ;
- l'aménagement d'une cheminement doux en partie Nord, accompagné d'un espace vert paysager et planté ;
- la conservation, autant que possible, des arbres existants ;
- des exigences minimales d'espaces verts/enherbés et de plantations.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Tanneries ne conduira donc pas à des impacts négatifs significatifs sur l'écrin paysager et le patrimoine de la commune, par rapport au PLU approuvé en 2020.

Les différentes zones dont les règles sont modifiées (teinte des couvertures, hauteur des clôtures, aspect et hauteur des annexes), comportent toutes des enjeux patrimoniaux et paysagers, et en particulier les zones UA, UB et 1AU.

En zone UX et 1AUX, la possibilité de mise en place des toitures en bac acier d'aspect tuiles rouges, est cohérente avec les teintes des couvertures déjà admises dans ces zones (dans le cas de toitures en tuiles), et celles des autres zones.

Les modifications concernant la hauteur des clôtures concernent toutes les zones, et pourraient en cela avoir un effet visuel négatif non négligeable. Toutefois, les autres dispositions relatives aux clôtures, constituent des garde-fous : harmonisation avec les constructions et clôtures existantes, et avec l'ensemble construit, en particulier si les clôtures sont maçonnées (sauf en UX et 1AUX où celles-ci sont interdites).

Les évolutions relatives à l'aspect extérieur des annexes jusqu'à 20 m² n'auront que des conséquences limitées, puisque la recherche d'harmonie avec la construction principale est conservée. L'élévation de la hauteur autorisée, est limitée et concerne les plus petites annexes.

En conclusion, les évolutions réglementaires n'auront pas d'effet négatif significatif sur la qualité des paysages et du patrimoine de Gilly.

❖ Incidences potentielles concernant les ressources en eau / assainissement :

Sur cette thématique, les enjeux concernent surtout la zone 2AU.

La zone 2AU ne borde pas directement la Vouge (celle-ci est canalisée rue des Maizières), ne présente pas d'enjeu « zone humide » *(voir partie portant sur les milieux naturels et continuités écologiques)*, ne se situe pas dans un périmètre de captage d'eau potable (le territoire communal n'est pas concerné par un tel périmètre), ni dans une zone inondable *(voir partie suivante)*.

Son ouverture à l'urbanisation ne remet pas en cause les dispositions du PLUiH en vigueur visant une bonne gestion qualitative et quantitative des eaux (règles relatives aux réseaux et à la gestion des eaux pluviales, perméabilité et/ou plantation des espaces libres et aires de stationnement…). Les dispositions de la nouvelle OAP s'inscrivent dans le même objectif (espace vert tampon, espaces verts/enherbés et plantations permettant notamment de gérer les eaux pluviales).

La faisabilité opérationnelle de l'opération au regard des réseaux, ressources et équipements d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées, a été évaluée dans le cadre de la délibération motivée prise par le Conseil municipal le 25/03/2024, au titre de l'article L153-38 du code de l'urbanisme. Cette analyse a été reportée et actualisée dans les justifications de la notice de présentation, et est reportée ci-dessous.

La zone 2AU a été classée comme telle, pour un développement résidentiel progressif de la commune.

Pour autant, elle constitue une dent creuse – et même pour partie une friche artisanale -, puisqu'elle accueillait l'ancienne fromagerie Delin, et qu'elle est insérée dans le tissu urbain de Gilly. Elle est directement et aisément accessible par la route de St-Bernard au Sud et la rue des Maizières à l'Est, avec une connexion possible à l'impasse des Tanneries également (qui a été rétrocédée à la commune).

Le rapport de présentation du PLU prévoit la réalisation de 22 logements sur cette zone ; un chiffre indicatif (puisque la zone est fermée à l'urbanisation), mais un ordre de grandeur à respecter dans le cadre de la modification du PLU.

Le réseau AEP est présent rue des Maizières (Ø100), route de St-Bernard (Ø125) et impasse des Tanneries (Ø125). Deux poteaux incendie sont présents sur ces deux mêmes voies, à moins de 50 mètres de la zone 2AU.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur inclut la démonstration de l'adéquation du PLU avec les ressources en eau potable, et conclut que l'augmentation des besoins des nouveaux habitants (donc hors activités économiques et équipements) n'est pas négligeable, mais tenable vis-à-vis de la ressource en eau. La ressource alimentant la commune (La Bornue), ne présente pas d'enjeu quantitatif fort. Plusieurs canalisations ont été renouvelées à Gilly.

Le réseau d'assainissement collectif – entièrement de type séparatif sur la commune - est présent rue des Maizières (Ø250), route de Saint-Bernard (Ø200) et impasse des Tanneries (Ø160), et la zone est bien vouée à l'assainissement collectif, d'après le zonage d'assainissement.

Le rapport de présentation du PLU inclut la démonstration de l'adéquation du PLU avec les capacités d'assainissement, et conclut que l'augmentation des rejets des nouveaux habitants (donc hors activités économiques et équipements) peut être supportée par la STEP de Flagey-Echézeaux, dont la capacité de traitement est de 7 000 Equivalents-habitants (EH) en période normale, et 28 500 EH en période de pointe (vendanges).

Plusieurs canalisations ont été renouvelées à Gilly. Les eaux pluviales de ruissellement générées par l'urbanisation de la zone 2AU, devront être gérées conformément aux réglementations en vigueur (dont le PLU).

La consommation d'eau potable – et les rejets d'eaux usées correspondants, pour la zone 2AU, sont estimés, à :

25 logements* x 2,4 hab/logt** x 120 litres***
= +7,2 m3/jour soit +2628 m3/an

**Nombre de logements (= nombre d'abonnés) maximum pour partir sur une hypothèse haute*
***Taux d'occupation des logements retenu à l'horizon 2030*
****Consommation de référence par personne et par jour, retenue dans le PLU.*

En considérant une consommation de référence supérieure de 160 L/pers./jour, qui serait plutôt la norme retenue actuellement, l'estimation serait de :

= +9,6 m3/jour soit +3504 m3/an en hypothèse haute (25 logements)

Les conclusions du rapport de présentation restent valables concernant l'eau potable, compte-tenu :

- *de l'objectif de la modification du PLU, qui vient ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, mais en substitution de la zone 1AU (sur laquelle 28 logements étaient prévus) ;*
- *après actualisation, de l'absence d'enjeu concernant la ressource en eau potable à ce jour, confirmée par la CCGSNSG compétente en octobre 2025.*

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est en adéquation avec les capacités de la ressource en eau potable : absence d'incidence négative significative sur la ressource.

Concernant l'assainissement, les différentes données disponibles font état de plusieurs problématiques sur le système d'assainissement de Flagey-Echézeaux.

- *Une non-conformité réglementaire en terme de performance de traitement, sur le paramètre Phosphore, en 2024 (sources : Portail de l'assainissement et Rapport sur le Prix et la Qualité du Service – RPQS – de la CCGCNSG).*

  Cette non-conformité est liée à la concentration au niveau du rejet, dépassant la concentration limite autorisée, et à des rendements insuffisants sur ce paramètre. D'après le RPQS de la CCGCNSG, cette non-conformité a donné lieu à un ajustement au niveau des produits de traitement.

- *Une problématique d'eaux claires parasites (source : RPQS de la CCGCNSG).*

  Le RPQS de 2024 indique que d'importants volumes d'eaux claires arrivent sur la station, du fait de l'existence de réseaux unitaires sur Vosne-Romanée et Morey-Saint-Denis, et d'eaux de nappe provenant des secteurs de Gilly et Flagey.

  Une enquête est en cours sur la provenance des eaux de nappe.
  Concernant les eaux pluviales parasites, des travaux correctifs sur les réseaux sont en cours, et d'autres seront programmés dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement que la CCGCNSG vient d'engager.

- *<u>Une capacité de traitement limitée en terme de charge polluante</u> (source : données CCGCNSG).*

  D'après la CCGCNSG, en 2024 :
  - le taux de sollicitation hydraulique de la STEP de Flagey a été de 76% ;
  - le taux de sollicitation organique de la STEP de Flagey a été de de 89%, avec une charge reçue supérieure aux capacités de la station en avril et octobre 2024 ;
  - la fromagerie Delin, présente sur la Zone d'Activités de La Petite Champagne et bénéficiant d'une convention de déversement, représentait 94% de la charge polluante traitée par la STEP, contre 43% en 2014.

➔ *La problématique d'eaux claires parasites est en cours d'étude et de résolution dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement.*

➔ *La déconnexion de la fromagerie Delin de la STEP de Flagey constitue un enjeu majeur à court terme, afin de libérer une partie de ses capacités de traitement organiques et, du même coup, hydrauliques, d'autant plus que l'entreprise prévoit une extension de son site (bâtiment de stockage et nouvelle unité de production). Cette déconnexion implique la mise en place par la fromagerie, d'une station d'épuration en propre, sur le terrain prévu pour son extension. Elle est un préalable nécessaire à l'aménagement de la zone des Tanneries. Ceci est traduit dans la modification du PLU, par le conditionnement, dans l'OAP, de la délivrance de toute autorisation d'urbanisme sur la zone des Tanneries, à la programmation officielle de la réalisation du système d'assainissement propre à la fromagerie Delin, en vue de sa déconnexion du système d'assainissement de Flagey-Echézeaux.*

Même si la zone 1AU route de Flagey est fermée à l'urbanisation en compensation, l'aménagement de la zone des Tanneries est conditionné à la libération de capacités de traitement des eaux usées sur la STEP de Flagey, de manière à ne pas aggraver la situation sur cette station – qui s'est dégradée depuis l'approbation du PLU - et à garantir l'assainissement de la future opération. La problématique des eaux claires parasites sera traitée parallèlement.
Les incidences négatives sont faibles.

❖ <u>Incidences potentielles en terme de risques, nuisances, pollution, sécurité :</u>

Sur cette thématique, les enjeux concernent l'ensemble du projet de modification. Les nuisances « visuelles » sont traitées dans la partie portant sur les paysages et le patrimoine.

Le PLU de 2020 identifiait les secteurs d'aléas inondations et prévoyait des règles spécifiques ; ces éléments étaient issus des études préfigurant le PPRNi et s'appliquent toujours, bien que le PPRNi a été approuvé postérieurement (le 30/06/2023) et s'impose au PLU comme Servitude d'Utilité Publique (SUP).

La zone 2AU des Tanneries n'est pas concernée par les enjeux, les aléas, ni le zonage réglementaire du PPRNi.

En revanche, les zones UA, UB, A, N dont le règlement est modifié, sont concernées. Les évolutions réglementaires n'ont toutefois qu'un effet mineur sur la constructibilité, et tout projet de construction ou

aménagement doit respecter le règlement du PLU et/ou le PPRNi, en zone inondable. Le projet de modification n'accroit pas la population exposée à ces risques.

De la même manière, les prescriptions relatives aux sols argileux (qui concernent toutes les zones modifiées) et aux glissements de terrain (zones UA, UB, UX, A, N), continuent à s'appliquer ; les risques et la population exposée ne sont pas accrus par les évolutions du PLU.

Les zones U, 1AUX et A modifiées sont concernées par le classement sonore départemental, dont la réglementation est indépendante du PLU. La modification ne conduit pas à exposer davantage d'habitants à ces nuisances, puisque la hausse de constructibilité est mineure et ne concerne que les annexes aux habitations.

Les orientations inscrites dans l'OAP des Tanneries, permettent de limiter les nuisances, notamment sonores, pour le voisinage :

- densité progressive d'Ouest en Est (les voisins sont moins nombreux en partie Est) ;
- cheminement doux accompagné d'un espace vert paysager au Nord, formant une zone tampon avec les riverains.

Le territoire communal ne présente aucun site ou sol pollué, d'après les données Géorisques. D'après M. Delin, le site de l'ancienne fromagerie (zone 2AU pour partie) ne présente aucune pollution. Aucun produit chimique ni carburant n'était stocké sur site et les réseaux ont été supprimés.

Un enjeu de sécurité des déplacements existe dans le cadre de l'urbanisation de la zone 2AU, dans la mesure où elle borde une RD, et que cet enjeu constitue un objectif du PADD du PLU. Les principes d'aménagement viaire inscrit au sein de l'OAP des Tanneries, favoriseront la sécurité de tous les déplacements :

- double accessibilité Ouest et Est évitant la création de plusieurs accès sur la RD ; l'avis du Conseil départemental devra être demandé pour tout aménagement en interface avec le réseau routier départemental ;
- voie Ouest bordée d'un trottoir ;
- cheminement doux dédié en partie Nord.

Les enjeux en terme de risques, nuisances, sécurité et pollution, sont relativement limités, et le projet de modification ne conduira ni à aggraver la situation / les aléas, ni à exposer davantage d'habitants à ces paramètres.

❖ Incidences potentielles sur la thématique « air, énergie, climat » :

Le PCAET n'identifie pas d'enjeu spécifique à Gilly.

La modification du PLU n'a pas d'effet notable, négatif ou positif, en terme de consommations énergétiques, d'émissions de GES et de développement des EnR, par rapport au PLU en vigueur. Elle ne fait pas évoluer les dispositions réglementaires visant à favoriser les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables.

Elle s'inscrit dans les objectifs du PCAET et du PLU en matière de :

- développement des modes de déplacement actifs ;
- limitation de l'artificialisation ;
- conservation de la trame verte et bleue.

En conclusion, le projet de modification n°1 du PLU de Gilly-lès-Cîteaux n'est pas susceptible de générer des incidences négatives significatives sur l'environnement et la santé humaine, par thématique, et ne requiert pas, à priori, une évaluation environnementale.

7. Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur

La présente partie reprend les éléments exposés dans la partie 3 du rapport, et démontre la compatibilité du projet de modification avec ceux-ci.

7.1 Compatibilité avec le SCoT

La compatibilité avec le SCoT est évoquée en plusieurs endroits du présent rapport, en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

- l'identification de la commune de Gilly comme pôle de proximité, avec les objectifs de développement résidentiel et économique correspondants, est un élément de justification venant à l'appui de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (voir partie 3.3) ;
- cet objectif de la modification est compatible avec la préservation de la trame verte et bleue du SCoT (espace à statut, continuité écologique et réservoir de biodiversité prairial – voir partie 3.4 spécifique et partie 6) ;
- l'OAP sur la zone des Tanneries répond aux prescriptions du SCoT en terme de densité de logements, de mixité sociale et de mixité des formes urbaines (voir partie 3.5).

Les autres évolutions apportées au PLU, ne remettent pas en cause les objectifs du SCoT, notamment en terme de préservation de la trame verte et bleue et des qualités paysagères et patrimoniales *(voir partie 6)*.

7.2 Compatibilité avec le PCAET

La modification du PLU n'a pas d'effet notable, négatif ou positif, en terme de consommations énergétiques, d'émissions de GES et de développement des EnR, par rapport au PLU en vigueur. Elle ne fait pas évoluer les dispositions réglementaires visant à favoriser les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables.

Elle s'inscrit dans les objectifs du PCAET et du PLU en matière de *(voir partie 6)* :

- développement des modes de déplacement actifs ;
- limitation de l'artificialisation ;
- conservation de la trame verte et bleue.

7.3 Articulation avec le SRADDET

La modification du PLU s'inscrit dans les objectifs SRADDET en matière de :

- limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation *(voir partie 6)* ;
- efficacité énergétique et développement des énergies renouvelables (elle ne modifie pas les règles du PLU en la matière) ;

- protection des zones inondables (les enjeux en lien avec la modification sont limités, et elle ne modifie pas les règles du PLU en la matière ; de plus, le PPRNi s'applique) ;
- disponibilité et préservation de la ressource en eau *(voir partie 6)* ;
- compatibilité avec le PCAET *(voir ci-dessus)* ;
- préservation et remise en état des continuités écologiques *(voir partie 6)*.

Conclusion

Les modifications apportées au PLU de Gilly :

- ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le PADD, et sont compatibles avec celles-ci ;
- n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- n'ont pas pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- conduisent à ouvrir à l'urbanisation une zone AU délimitée il y a moins de 6 ans ;
- n'ont pas pour effet de créer des OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

Elles conduisent potentiellement à augmenter les possibilités de construire de plus de 20%, mais aussi à les réduire, par rapport à l'application du règlement (et du zonage) actuel.

En ce sens, la procédure de modification de droit commun est bien justifiée.