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

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation – 10 septembre 2026



Vu pour être annexé à notre délibération du 10 septembre 2026

Par délégation du MAIRIE, l'Adjoint au Maire Alain CHOTARD

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 Chambolland BP 90 042 - 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex
Tel : 03.80.61.06.19 – Email : blc.contact@blc-ge.com
www.blc-ge.com

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

1. ZONE UB AU SECTEUR « LES FOSSES » 5
- 1.1 Localisation et enjeux 5
- 1.2 Parti général d'aménagement 7
- 1.3 Schéma de synthèse 8

2. ZONE UB AU SECTEUR « LE CLOSEAU » 9
- 2.1 Localisation et enjeux 9
- 2.2 Parti général d'aménagement 11
- 2.3 Schéma de synthèse 12

3. ZONE UB AU SECTEUR « LA CHAMPAGNE » 13
- 3.1 Localisation et enjeux 13
- 3.2 Parti général d'aménagement 15
- 3.3 Schéma de synthèse 16

4. ZONE UB AU SECTEUR « CHENEVIERES DES ABREUVOIRS » 17
- 4.1 Localisation et enjeux 17
- 4.2 Parti général d'aménagement 19
- 4.3 Schéma de synthèse 20

5. ZONE UA RUE DES ABREUVOIRS 21
- 5.1 Localisation et enjeux 21
- 5.2 Parti général d'aménagement 23
- 5.3 Schéma de synthèse 24

6. ZONE 1AU DES TANNERIES 25
- 6.1 Localisation et enjeux 25
- 6.2 Parti général d'aménagement 27
- 6.3 Schéma de synthèse 30
- 6.4 Esquisse indicative 31

7. ZONE 1AUX DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES 32
- 7.1 Localisation et enjeux 32
- 7.2 Parti général d'aménagement 35
- 7.3 Schéma de synthèse 36

8. ZONE 1AUE AU SECTEUR LA PLANCHOTTE ET CHAMPS DEPUIS 37
8.1 Localisation et enjeux 37
8.2 Parti général d'aménagement 39
8.3 Schéma de synthèse 40

9. ZONE 2AU ROUTE DE FLAGEY (OAP INDICATIVE) 41
9.1 Localisation et enjeux 41
9.2 Parti général d'aménagement 46
9.3 Schéma de synthèse 47
9.4 Esquisse indicative 48

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD, avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

En ce sens elles sont moins strictes que le règlement auquel les demandes d'autorisation de construire et d'aménager, doivent être conformes.

1. Zone UB au secteur « Les Fosses »

1.1 Localisation et enjeux

Localisation

L'emprise foncière totalise une surface de 2 804 m² environ, en zone UB.

Elle est constituée de 3 parcelles ou parties de parcelles (p) : AA18p, AA19, AA20.

Le site se localise tout à fait à l'Ouest du bourg, et est délimité :

- à l'Est, par la RD974 joignant le rond-point ;
- au Sud, par la RD25 rue de Cîteaux reliant le rond-point, et marquant la limite avec Vougeot ;
- à l'Ouest, par des habitations existantes et un domaine viticole avec jardin ;
- au Nord, par des jardins, puis une vigne.



Localisation du site d'étude (en rouge) *(limite communale en noir)*
BLC 2019 QGIS - fonds : cadastre.data.gouv et Bing Aerial – sans échelle

Occupation du sol et topographie

Le site se compose de jardins, dont celui de la maison attachée à la parcelle AA18. Une petite construction (10 m² environ) est également présente au Sud de la parcelle AA20.
Les lieux présentent une pente descendante d'orientation Nord-Ouest (240 mètres d'altitude environ à l'angle Nord-Ouest de la parcelle AA18) / Sud-Est (239 mètres environ en bordure du rond-point) *(source : Géoportail)*.



Vue sur le site d'étude depuis le rond-point *- photographies BLC, mars 2019*

Intérêt environnemental

D'après l'état initial de l'environnement, le site :

- ne fait pas partie de la Zone Spéciale de Conservation « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne »
- constitue une prairie tondue comportant des ligneux, mais éloignée de la Vouge (enjeu moyen du point du vue du site Natura 2000, des milieux naturels et de la biodiversité).

Du fait de sa situation en entrée de village et en bordure d'un axe structurant (front bâti remarquable identifié par le SCoT), l'aménagement du site devra être qualitatif.

Intérêt agricole

Le site n'est pas exploité.
Il est compris dans une aire AOC (BGO, Bourgogne, projet d'AOC Crémant de Bourgogne).

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- une zone potentiellement sujette aux inondations de caves (fiabilité moyenne) ;
- une zone d'aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles (comme l'ensemble du territoire communal) ;
- une zone d'aléa faible au risque de glissement de terrain ;
- une zone de sismicité faible (comme l'ensemble du territoire communal) ;

- le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (isolement acoustique minimum notamment requis pour les habitations dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD974) ;
- des servitudes d'utilité publique relatives au passage de canalisations électriques (I4).

Un enjeu de sécurité des accès et déplacements est identifié, du fait de la situation du site (axe structurant, rond-point).
L'avis du Conseil départemental devra être demandé pour tout aménagement en interface avec le réseau routier départemental (RD25 dans ce cas précis).

Réseaux humides
Les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées et pluviales sont présents au droit du terrain (rond-point/rue de Cîteaux) et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées.
Le site est en partie inscrit en zone d'assainissement collectif.

1.2 Parti général d'aménagement

Formes urbaines, organisation de l'espace et lien avec l'environnement

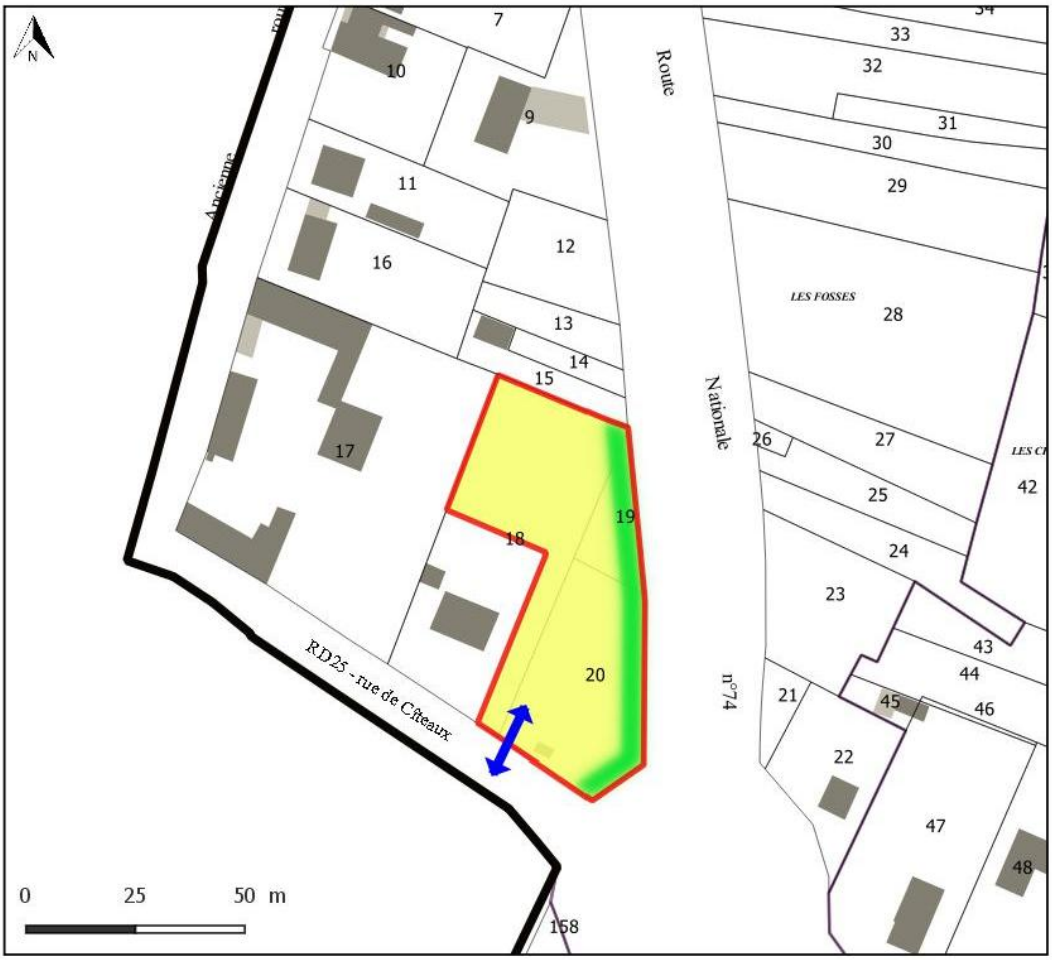
L'opération est destinée à accueillir au minimum **2 logements individuels (purs ou groupés)**, en cohérence avec les formes urbaines environnantes (soit une densité de 7,1 logements/ha environ).

L'accès (ou les accès) aux maisons et la desserte en réseaux se feront directement et uniquement depuis la rue de Cîteaux (RD25).

L'aménagement du site et des futures constructions devront faire l'objet d'un traitement qualitatif de par leur situation en entrée de village.

Une « zone tampon » en bordure de la RD974 sera préservée de l'urbanisation et un traitement végétal sera appliqué, dans un objectif paysager, de sécurité, et de limitation de l'exposition aux nuisances. Ce traitement végétal comprendra la plantation d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales et diversifiées (voir liste indicative en annexe du règlement), sur l'ensemble de la zone tampon.

1.3 Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur dédié à l'habitat individuel (2 unités à minima)
- Principe d'accès et de desserte réseauxdepuis la RD25 (positionnement indicatif)
- Zone tampon avec la RD974 (largeur indicative)
- Limite communale

Réalisation BLC, 2019 - QGIS - fond cadastral geocotedor

2. Zone UB au secteur « Le Closeau »

2.1 Localisation et enjeux

Localisation

L'emprise foncière totalise une surface de 2 708 m² environ, en zone UB.

Elle est constituée de 2 parcelles : AA154 et AA196.

Le site se localise à l'Ouest du bourg, et est délimité :

- à l'Ouest, par deux maisons d'habitation ;
- au Nord, par des maisons d'habitation dont une avec un grand parc ;
- à l'Est et au Sud, par le chemin rural dit « du Closeau », seulement accessible aux riverains en voiture et aux piétons (le chemin est uniquement piétonnier dans sa partie Sud).



Localisation du site d'étude (en rouge) *(limite communale en noir)*
BLC 2020 QGIS - fonds : cadastre.data.gouv et extrait Google Maps – sans échelle

Occupation du sol et topographie

Le site se compose d'un jardin arboré, en partie déboisé (début 2019), pour l'accueil de constructions.

Il présente une très faible pente descendante en direction de la Vouge au Sud (altitude de 236,6 mètres environ) *(source : Géoportail)*.



Vue sur le site d'étude depuis Vougeot (au Sud de la Vouge)



Vue sur le chemin du Closeau (depuis l'avenue de la gare)



Vue sur le site d'étude depuis le chemin du Closeau - *photographies BLC, mars 2019*

Intérêt environnemental

D'après l'état initial de l'environnement, le site :

- fait entièrement partie de la Zone Spéciale de Conservation « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne »
- constitue un verger jouxtant la Vouge (enjeu fort du point du vue du site Natura 2000, des milieux naturels et de la biodiversité).

Ce site présente un intérêt paysager en lien avec la proximité de la Vouge au Sud et d'une propriété avec jardin « à la française » au Nord *(ci-contre – photographie BLC, mars 2019)*.



Intérêt agricole

Le site n'est pas exploité et n'est pas classé en AOC.

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- une zone potentiellement sujette aux inondations de caves (fiabilité moyenne) ;
- une zone d'aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles (comme l'ensemble du territoire communal) ;
- une zone de sismicité faible (comme l'ensemble du territoire communal) ;
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (isolement acoustique minimum notamment requis pour les habitations dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD974).

Réseaux humides

Le réseau d'adduction en eau potable est présent sur le chemin du Closeau au Sud.

Le réseau d'assainissement des eaux usées est implanté sur le chemin du Closeau à l'Est (depuis l'avenue de la gare) ; il a été dimensionné pour 4 logements, dont 2 déjà réalisés sur les parcelles AA193-194 ; des pompes de relevage seront nécessaires.

Les réseaux ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées, soit 2 logements.

Le site n'est pas inscrit en zone d'assainissement collectif, mais les pétitionnaires ont possibilité de se raccorder au réseau collectif d'eaux usées, à leurs frais (zonage mis à jour parallèlement à la révision du PLU).

Il n'y pas de réseau d'eaux pluviales à cet endroit.

2.2 Parti général d'aménagement

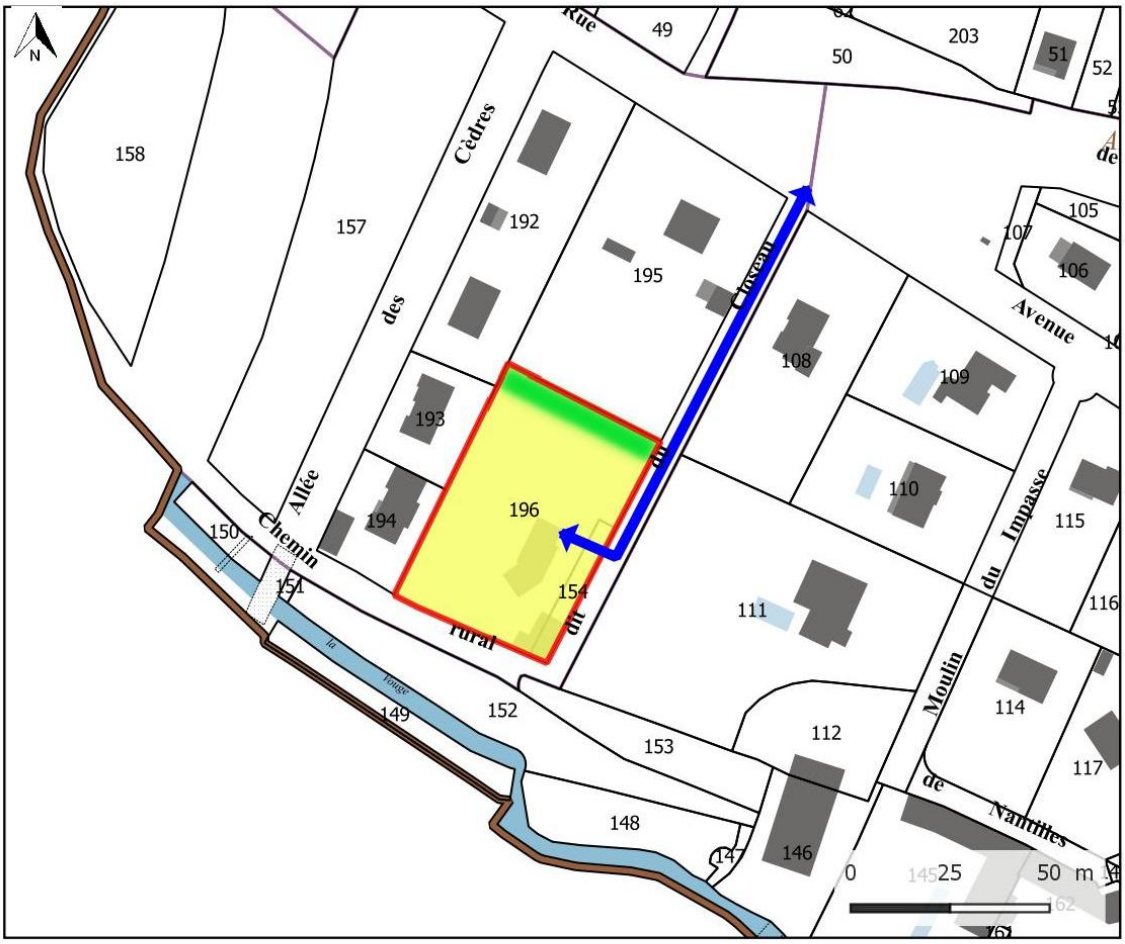
Formes urbaines, organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'opération est destinée à accueillir au maximum **2 logements individuels (purs ou groupés)**, compte-tenu de la capacité du réseau d'assainissement (soit une densité de 7,4 logements/ha environ). Ces logements étaient en projet lors de l'élaboration de l'OAP, et en cours de construction à l'approbation du PLU.

L'accès (ou les accès) aux maisons se fera uniquement depuis le chemin du Closeau, par l'avenue de la Gare. La desserte AEP se fera depuis le Sud et la desserte en assainissement depuis l'Est.

Les plantations existantes seront maintenues autant que possible ; les lieux feront l'objet d'un traitement paysager – comprenant la plantation d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales et diversifiées (voir liste indicative en annexe du règlement -, en particulier en interface avec le jardin de la propriété voisine au Nord.

2.3 Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur dédié à l'habitat individuel (2 unités maximum) (2 constructions en cours)
- Principe d'accès sur le chemin du Closeau depuis l'avenue de la Gare uniquement (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir en interface avec la propriété voisine (largeur indicative)

Réalisation BLC, 2020 - QGIS - fond cadastre.data.gouv.fr 01/10/2020

3. Zone UB au secteur « La Champagne »

3.1 Localisation et enjeux

Localisation

L'emprise foncière totalise une surface de 2 447 m² environ, en zone UB.

Elle est constituée de 4 parties de parcelles : AB124p, AB136p, AB138p et AB140p.

Le site se localise en partie Ouest du bourg, au sein des quartiers d'extensions des années 1980 à 2000, et est délimité :

- au Nord, par la RD25 dite rue de Cîteaux, qui surplombe le terrain ;
- à l'Est, à l'Ouest et au Sud, par des maisons d'habitation, toutes accessibles, comme le site, par l'avenue du recteur Marcel Bouchard.



Localisation du site d'étude (en rouge)

BLC 2019 QGIS - fonds : cadastre.data.gouv et Bing Aerial – sans échelle

Occupation du sol et topographie

Le site se compose de jardins arborés.

Il présente une pente descendante d'orientation Nord-Ouest (238 mètres d'altitude environ à l'angle Nord-Ouest de la parcelle AB124) / Est (235 mètres d'altitude environ au Nord-Est de la parcelle AB140) et Sud (234 mètres environ avenue du recteur Marcel Bouchard) *(source : Géoportail)*.



Vue partielle sur le site d'étude (parcelle AB124) depuis la RD25
photographie BLC, mars 2019

Intérêt environnemental

D'après l'état initial de l'environnement, le site :

- fait entièrement partie de la Zone Spéciale de Conservation « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne »
- constitue une prairie tondue comportant des ligneux, éloignée de la Vouge (enjeu moyen du point du vue du site Natura 2000, des milieux naturels et de la biodiversité).

La préservation des plantations existantes est un enjeu.

Intérêt agricole

Le site n'est pas exploité et n'est pas classé en AOC.

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- une zone potentiellement sujette aux inondations de caves (fiabilité moyenne) ;
- une zone d'aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles (comme l'ensemble du territoire communal) ;
- une zone de sismicité faible (comme l'ensemble du territoire communal) ;

- des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des abords du monument historique (AC1) qu'est la Grange de Saulx ; toutefois, une procédure de Périmètre Délimité des Abords est en cours ; le site sera désormais exclu du périmètre ;
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (isolement acoustique minimum notamment requis pour les habitations dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée).

Réseaux humides

Les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées sont présents au droit du terrain et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées.
Le site est inscrit en zone d'assainissement collectif.
Il n'y pas de réseau d'eaux pluviales à cet endroit.

3.2 Parti général d'aménagement

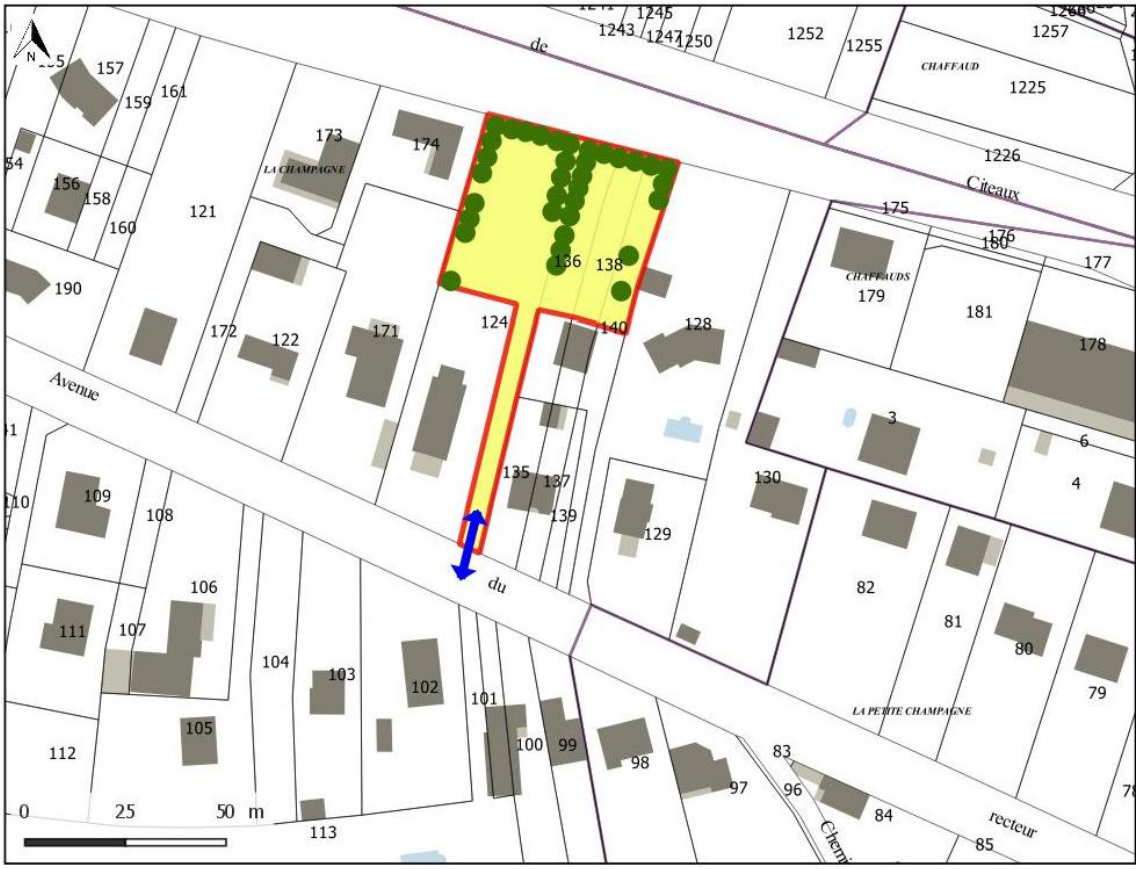
Formes urbaines, organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'opération est destinée à accueillir au minimum **2 logements individuels (purs ou groupés)**, en cohérence avec les formes urbaines environnantes (soit une densité de 8,9 logements/ha environ).

L'accès (ou les accès) aux maisons et la desserte en réseaux se feront directement et uniquement depuis l'avenue Bouchard par la parcelle AB124.

Les plantations existantes seront maintenues autant que possible.

3.3 Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur dédié à l'habitat individuel (2 unités à minima)
- Principe d'accès et de desserte réseaux (avenue de la Gare, parcelle AB124)
- Plantations à préserver (positionnment indicatif)

Réalisation BLC, 2019 - QGIS - fond cadastral geocotedor

4. Zone UB au secteur « Chenevières des Abreuvoirs »

4.1 Localisation et enjeux

Localisation

L'emprise foncière totalise une surface de 1 180 m² environ, en zone UB (1 070 m² environ, hors emprise de l'accès aux parcelles AB66-67 par la parcelle AB70 – servitude de passage).

Elle est constituée de 4 parcelles ou parties de parcelles : AB68p, AB69p, AB70 et AB92p.

Le site se localise au centre du bourg, au sein des quartiers d'extensions des années 1980-1990, à proximité du centre ancien et du pôle scolaire, et est délimité :

- au Nord, par l'avenue du recteur Marcel Bouchard ;
- à l'Est et à l'Ouest, par des maisons d'habitation, toutes accessibles par l'avenue du recteur Marcel Bouchard ;
- au Sud, par le chemin rural n°8 (rue des Abreuvoirs) qui borde la Vouge, dédié aux modes de déplacement doux.



Localisation du site d'étude (en rouge)

BLC 2020 QGIS - fonds : cadastre.data.gouv et extrait GoogleMaps – sans échelle

La parcelle AB92 est bâtie (présence d'une remise sur la partie de la parcelle non incluse dans l'OAP – *en jaune sur l'extrait ci-contre*) ainsi que la parcelle AB70 (abri de jardin).

Les parcelles limitrophes AB66-67 sont aussi construites (construction récente *en orange sur l'extrait ci-contre* – permis de construire de 2017). Ce dernier accède par la parcelle AB70.



Extrait Google Maps - 2019

Occupation du sol et topographie

Le site se compose de jardins arborés.

Il présente une pente descendante d'orientation Nord-Sud, vers la Vouge (230 mètres d'altitude environ en bordure de l'avenue Bouchard / 228 mètres d'altitude environ au Sud *(source : Géoportail).*

Intérêt environnemental

D'après l'état initial de l'environnement, le site :

- fait entièrement partie de la Zone Spéciale de Conservation « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne »
- constitue un verger comportant des ligneux, jouxtant la Vouge (enjeu fort du point du vue du site Natura 2000, des milieux naturels et de la biodiversité).

L'urbanisation doit donc être maitrisée (d'où la délimitation d'une zone U uniquement sur la partie Nord des parcelles), et les plantations préservées ou favorisées autant que possible.

Intérêt agricole

Le site n'est pas exploité et n'est pas classé en AOC.

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (fiabilité moyenne) ;
- une zone d'aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles (comme l'ensemble du territoire communal) ;
- une zone de sismicité faible (comme l'ensemble du territoire communal) ;

- des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des abords du monument historique (AC1) qu'est la Grange de Saulx ; toutefois, une procédure de Périmètre Délimité des Abords est en cours ; le site sera désormais exclu du périmètre.

Le site d'étude est proche, mais non concerné par l'aléa fort aux inondations.

Réseaux humides

Les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées sont présents au droit du terrain et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées.
Le site est inscrit en zone d'assainissement collectif.

4.2 Parti général d'aménagement

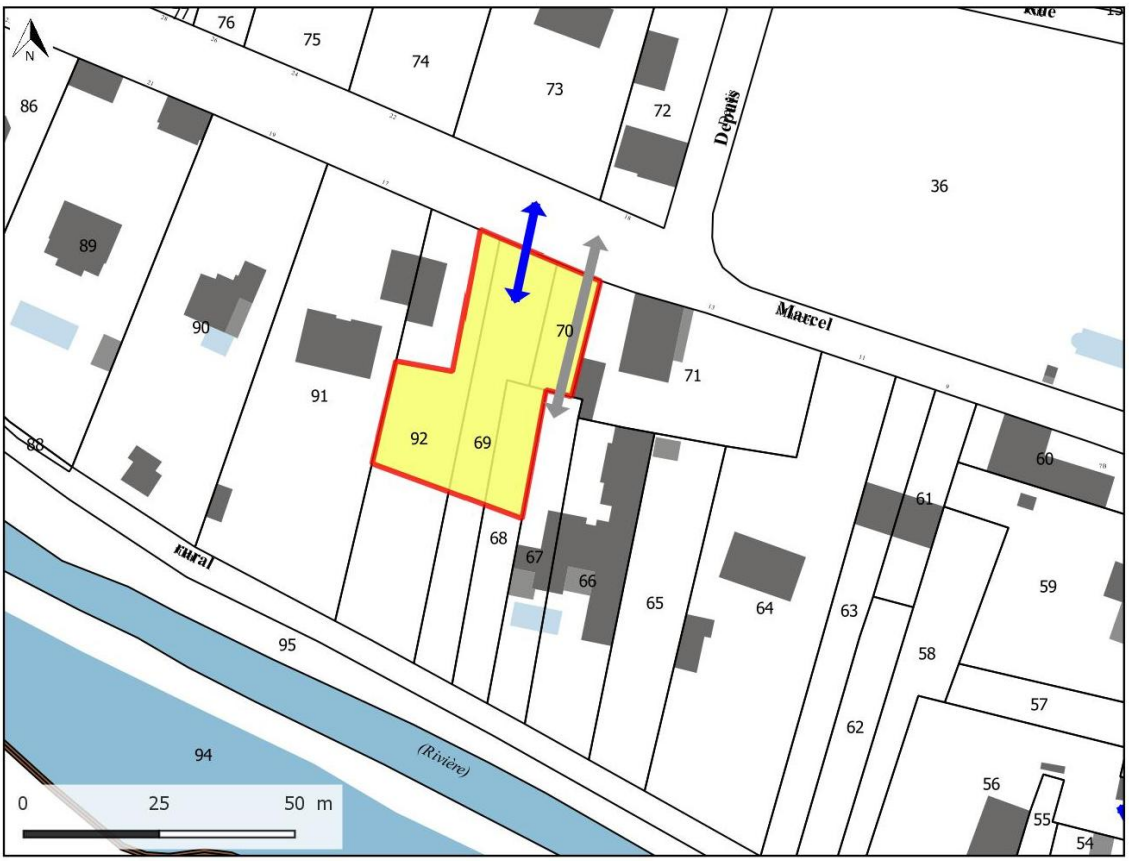
Formes urbaines, organisation de l'espace et lien avec l'environnement

Le site est destiné à accueillir au minimum **2 logements individuels (purs ou groupés)**, en cohérence avec les formes urbaines environnantes (soit une densité de 16,9 logements/ha environ, et 18,7 logements/ha en excluant le passage existant sur la parcelle AB70).

Les accès aux maisons et la desserte en réseaux se feront directement et uniquement depuis l'avenue Bouchard.

Les plantations existantes seront maintenues autant que possible.

4.3 Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Accès existant (à titre informatif)
- Secteur dédié à l'habitat individuel
- Principe d'accès et de desserte réseaux (avenue Bouchard - positionnement indicatif)

Réalisation BLC, 2020 - QGIS - fond cadastre.data.gouv.fr 01/10/2020

5. Zone UA rue des Abreuvoirs

5.1 Localisation et enjeux

Localisation

L'emprise foncière totalise une surface de 1 170 m² environ, en zone UA.

Elle est constituée de 4 parties de parcelles : AB52, AB53, AB54, AB55p, AB56p, AB57.

Le site se localise au centre du bourg, au sein du centre ancien et à proximité du pôle scolaire, et est délimité :

- au Nord et à l'Ouest, par des maisons d'habitation ;
- à l'Est et au Sud, par la rue des Abreuvoirs (au Sud, chemin rural n°8 longeant la Vouge).

Une ancienne grange est présente sur le site.



Localisation du site d'étude (en rouge)
BLC 2019 QGIS - fonds : cadastre.data.gouv et Bing Aerial – sans échelle

Occupation du sol et topographie

Le site se compose de jardins (arborés en partie Nord), et d'une cour.

Il présente une pente descendante d'orientation Nord-Sud, vers la Vouge (228 mètres d'altitude environ en bordure Nord du site / 227 mètres d'altitude environ au Sud *(source : Géoportail).*



Vue sur le site d'étude (partie Sud) depuis le chemin rural n°8

photographie BLC, septembre 2016

Intérêt environnemental

D'après l'état initial de l'environnement, le site :

- fait entièrement partie de la Zone Spéciale de Conservation « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne »
- se compose d'un boisement spontanée, d'une cour et d'une friche avec ligneux, jouxtant la Vouge (enjeu moyen du point du vue du site Natura 2000, des milieux naturels et de la biodiversité ; espace déjà artificialisé).

Les plantations doivent être préservées ou favorisées autant que possible.

Intérêt agricole

Le site n'est pas exploité et n'est pas classé en AOC.

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (fiabilité moyenne) ;
- une zone d'aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles (comme l'ensemble du territoire communal) ;

- une zone de sismicité faible (comme l'ensemble du territoire communal) ;
- des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des abords du monument historique (AC1) qu'est la Grange de Saulx ; toutefois, une procédure de Périmètre Délimité des Abords est en cours ; le site restera inclus dans le nouveau périmètre.

Le site d'étude est proche, mais non concerné par l'aléa fort aux inondations.

Réseaux humides

Les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées sont présents au droit du terrain et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées.
Le site est inscrit en zone d'assainissement collectif.

5.2 Parti général d'aménagement

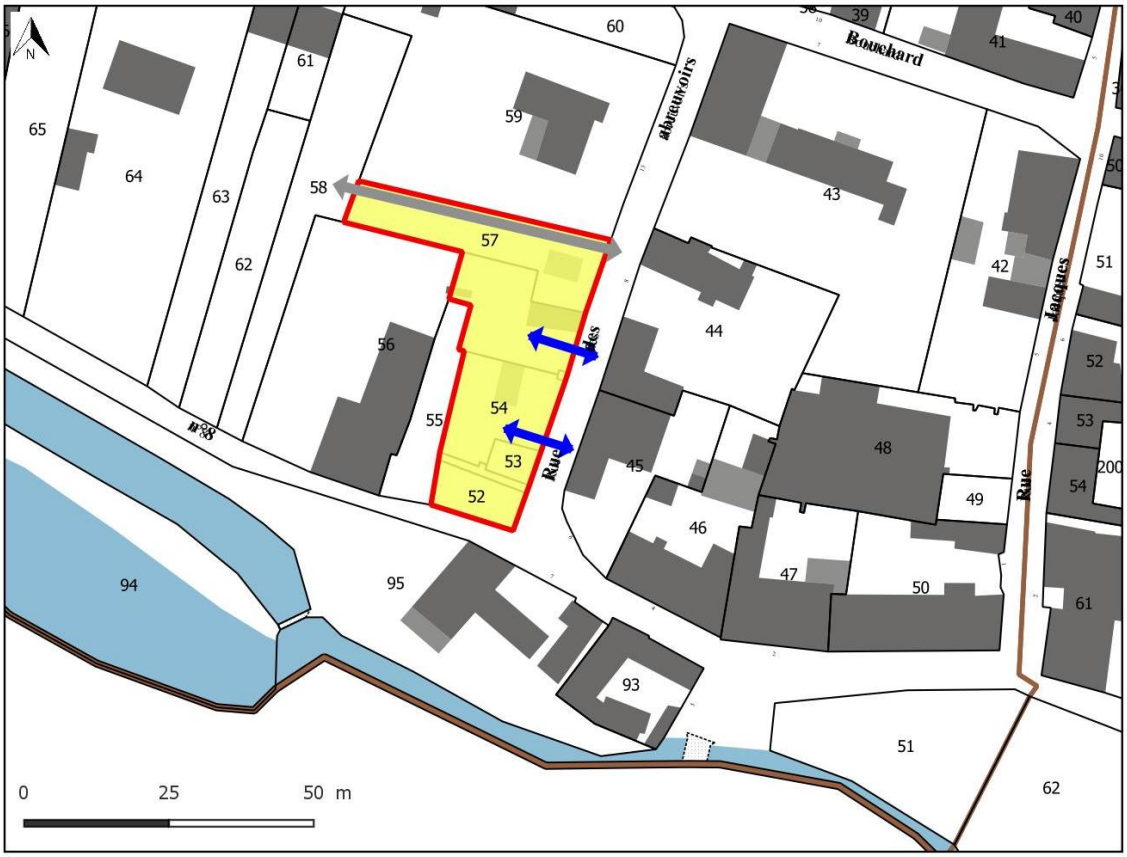
Formes urbaines, organisation de l'espace et lien avec l'environnement

L'opération est destinée à accueillir au minimum **2 à 3 logements individuels (purs ou groupés)**, en cohérence avec les formes urbaines environnantes (soit une densité de 17,1 à 25,6 logements/ha environ).

L'accès (ou les accès) aux maisons et la desserte en réseaux se feront directement et uniquement depuis la rue des Abreuvoirs à l'Est (la maison de la parcelle AB56 accédant par le chemin rural n°8).
La possibilité d'un accès à la parcelle AB58 (hors OAP) par la parcelle AB57 est inscrite ; cet accès pourrait également être réalisé par la parcelle AB59 (hors OAP). L'accord des propriétaires des parcelles concernées est requis au préalable.

Les plantations existantes seront maintenues autant que possible.

5.3 Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur dédié à l'habitat individuel (2 à 3 unités à minima)
- Principe d'accès et de desserte réseaux (rue des Abreuvoirs - positionnement indicatif)
- Accès potentiel à la parcelle AB58 (hors OAP)

Réalisation BLC, 2020 - QGIS - fond cadastre.data.gouv.fr 01/10/2020

6. Zone 1AU des Tanneries

6.1 Localisation et enjeux

Localisation

L'emprise foncière totalise une surface de **0,90 ha environ**, en zone 1AU (0,87 ha hors emprise de la route de St-Bernard).

Elle est constituée de 13 parcelles ou parties de parcelles (p) : AC 125, 126, 213, 214, 289 à 293, 295, 297, 305p et 306.

Le site se localise à l'Est du bourg de Gilly.

Il est enserré dans le tissu urbain, et bordé :

- 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 du site d'étude (en rouge)
BLC 2025 QGIS - fonds : cadastre.data.gouv et Google Satellite
Sans échelle

Occupation du sol et topographie

Le site 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.

Il présente une topographie plane : dénivelé négatif d'environ 1 m du Sud / Sud-Ouest du site, vers l'Est.



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



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

Enjeux

Les enjeux d'aménagement et environnementaux à prendre en compte sont les suivants :

- conditionner l'urbanisation à déconnexion de la fromagerie Delin du système d'assainissement, afin de libérer des capacités de traitement organiques sur la station de Flagey-Echézeaux ;
- limiter l'artificialisation ;
- favoriser une densité de logements et une mixité de formes urbaines cohérentes avec le SCoT et avec l'environnement bâti existant ;
- prévoir des espaces enherbés et arborés, en lien avec les enjeux en terme de biodiversité / continuités écologiques (site Natura 2000, parcelle en herbe avec ligneux, ZNIEFF1, espace à statut, réservoir de biodiversité prairial et continuité écologique au titre du SCoT…) ;
- proximité de secteurs à enjeux patrimoniaux forts (moulin Civri protégé au PLU et inclus au sein du Périmètre Délimité des Abords) et visibilité depuis Flagey-Echézeaux (RD109) ;
- proximité du voisinage à l'Ouest, au Nord et au Sud-Est ;
- bouclage viaire avec l'impasse des Tanneries ;
- sécurité des déplacements tous modes.

La zone est soumise au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen).

La zone ne comporte pas d'enjeu en terme d'activité agricole (zone non exploitée et non incluse dans une aire AOC), de zone humide, d'inondabilité.

Les réseaux d'adduction en eau potable, d'assainissement des eaux usées (séparatif) et électriques, et la défense incendie, sont présents au droit de la zone. La zone est située en zone d'assainissement collectif.

6.2 Parti général d'aménagement

Programmation

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.

Formes urbaines et composition de l'espace

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.

Trame viaire, stationnements et cheminements doux

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.

Intégration et lien avec l'environnement

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.

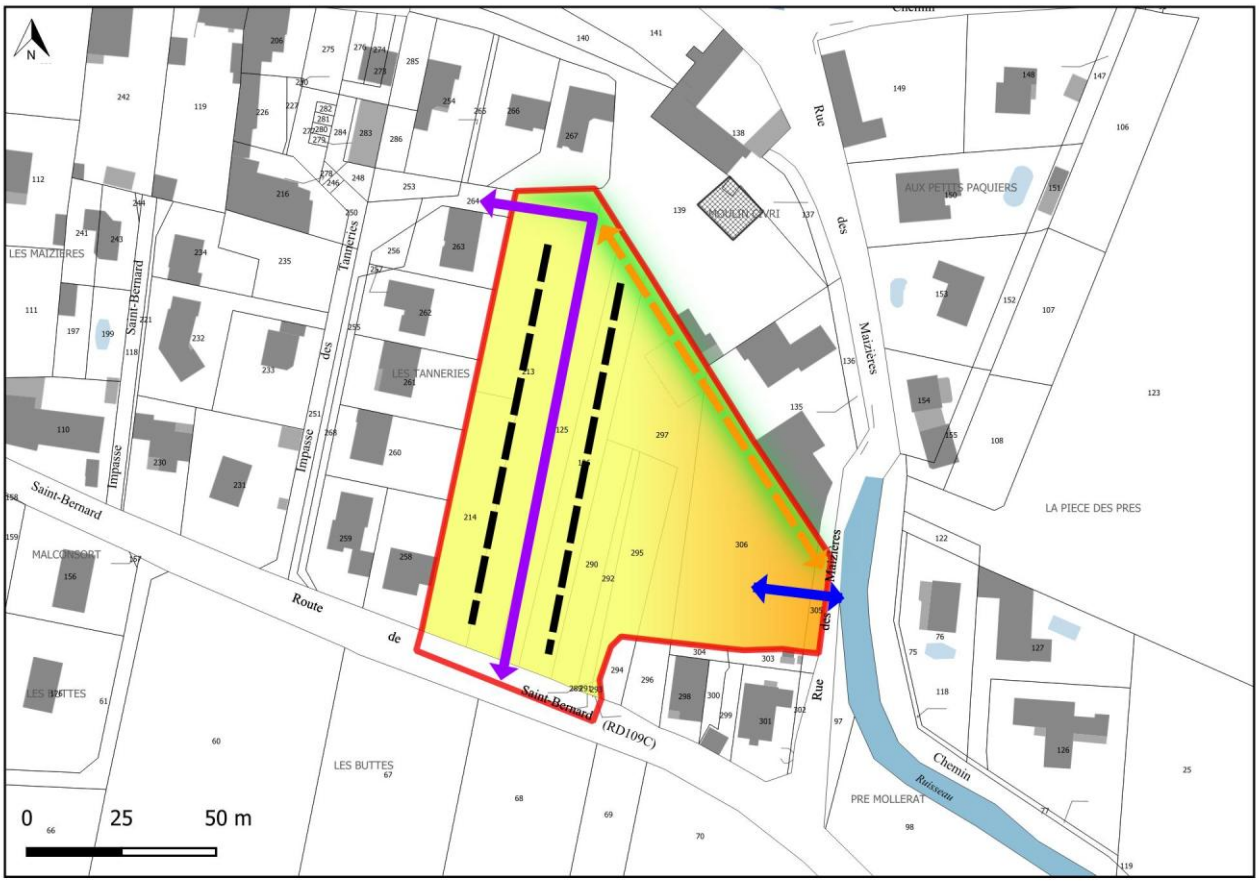
Chaque phase d'aménagement comprendra un minimum de :

- 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.

6.3 Schéma de synthèse



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

6.4 Esquisse indicative



7. Zone 1AUX de l'extension de la Zone d'Activités

7.1 Localisation et enjeux

Localisation

L'emprise foncière totalise une surface de **6,2 ha environ**, en zone 1AUX.

Elle concerne 17 parcelles ou parties de parcelles (p) : AD117 à 131, ZD94p et ZD149p.

Le site se localise au Nord-Est de la Zone d'Activités de la Petite Champagne, et en constitue l'extension. Il est bordé par :

- la ZA existante au Sud (fromagerie Delin) et à l'Ouest ;
- des champs cultivés au Nord et à l'Est.



Localisation du site d'étude (en rouge)
BLC 2020 QGIS - fonds : cadastre.data.gouv et extrait GoogleMaps – sans échelle

Occupation du sol et topographie

Le site est exploité (champ cultivé), sauf à l'Ouest, où il comprend une friche végétale dense, un jardin fruitier et quelques arbres de grand développement. Il intègre une partie d'un chemin agricole au Sud, et d'un fossé au Nord.

L'emprise présente une topographie en « butte », avec une partie Nord (235,6 mètres d'altitude environ), descendante vers le Nord-Est (231,3 mètres environ), la partie Sud (235,0 mètres environ) avec une pente en direction du Sud-Est (232,9 mètres environ) *(source : BLC, 2018)*.



Vues sur le site d'étude depuis les espaces agricoles au Nord *- photographie BLC, juin 2018*



Vues sur le site d'étude depuis l'angle Sud-Ouest du site *- photographie BLC, mars 2019*

Intérêt environnemental

D'après l'état initial de l'environnement, le site ne fait pas partie de la Zone Spéciale de Conservation « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne ».

L'expertise faune/flore de juin 2018 identifie les lieux comme un labour, avec présence de jardins familiaux et un verger, quelques ligneux (enjeu faible du point du vue du site Natura 2000, des milieux naturels et de la biodiversité).

Plusieurs **enjeux paysagers** sont identifiés au niveau du site :

- gestion qualitative à prévoir, le site étant appelé à former la nouvelle limite de l'urbanisation
- traiter l'interface avec les espaces agricoles
- conserver les arbres à grand développement en partie Nord-Ouest (en bordure du fossé et de la voie existante)
- prolonger le parti paysager de la ZA existante.



Intérêt agricole

Les lieux sont exploités en grande partie (champ cultivé).

Dans le cadre du diagnostic agricole, il n'a pas été répertorié pour le développement d'un projet agricole.

Il n'est pas concerné par une aire AOC.

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de caves (fiabilité moyenne) ;
- une zone d'aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles (comme l'ensemble du territoire communal) ;
- des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des abords des monuments historiques (AC1) que sont le château et la Grange de Saulx, au Sud-Est du site ; toutefois, une procédure de Périmètre Délimité des Abords est en cours ; le site sera désormais exclu du périmètre ;
- une zone de sismicité faible (comme l'ensemble du territoire communal).

Réseaux

L'extension de la zone d'activités pourra se raccorder aux réseaux créés dans la première phase pour l'eau potable et l'assainissement en eaux usées (le site est classé en zone d'assainissement collectif au sein du zonage mis à jour parallèlement à la révision du PLU).

La configuration topographique permet de gérer les eaux pluviales avec un seul ouvrage en bordure du fossé au Nord du site. Toutefois un exutoire devra être prévu pour la partie Sud du site.

7.2 Parti général d'aménagement

Organisation de l'espace

La future Zone d'Activités sera desservie par une voie en impasse au Nord du tènement, dans le prolongement de la voie existante (rue des Cerisiers). Certains espaces, en bordure de voie existante, pourront directement être desservis par celle-ci.

La voirie sera aménagée dans l'esprit des espaces publics actuels de la ZA, avec cheminements doux.

Elle sera prolongée par un chemin permettant aux engins agricoles de boucler avec le chemin existant, la partie du chemin agricole actuel au Sud étant supprimée.

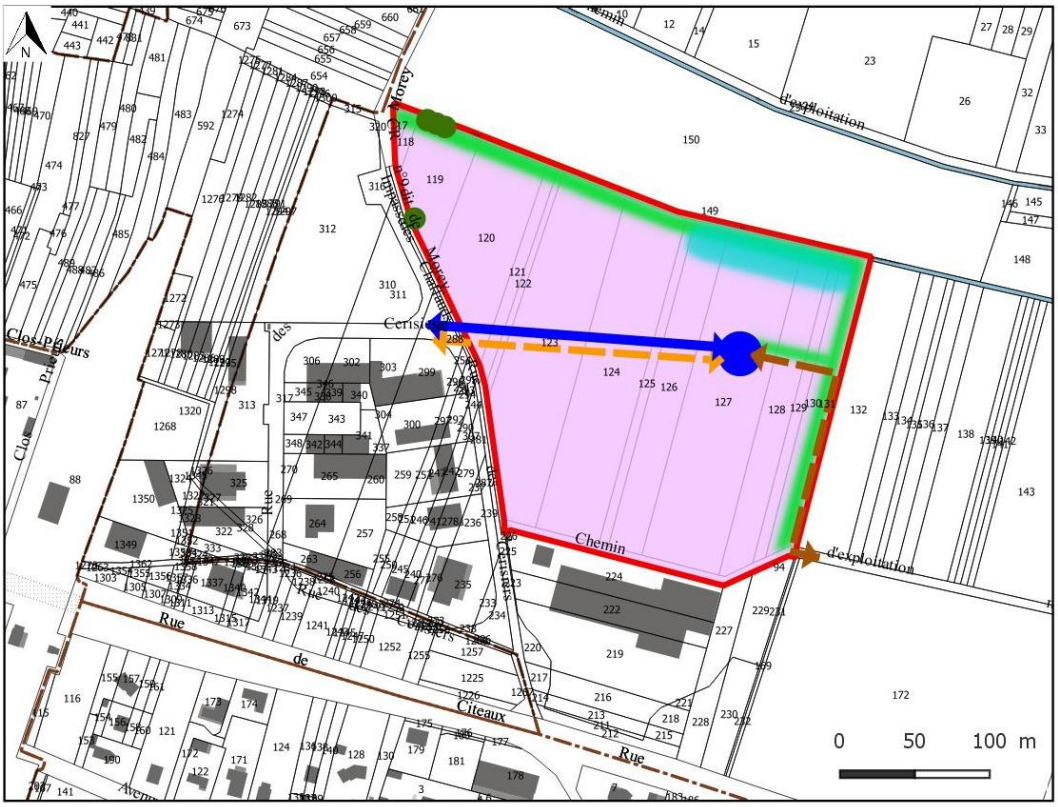
Lien avec l'environnement

Des espaces verts/végétalisés (plantations) seront aménagés au pourtour du site – en particulier au Nord et à l'Est, et en bordure de voie, pour :

- favoriser l'intégration paysagère du projet et la transition avec les espaces agricoles limitrophes ;
- assurer la gestion des eaux pluviales, en complément du fossé existant (bassin de rétention au point bas, noues, fossés).

Dans ce cadre, les arbres à grand développement au Nord-Ouest du site seront conservés.

7.3 Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur dédié aux activités économiques (zone 1AUX)
- Voie en impasse à créer depuis la rue des Cerisiers (positionnement indicatif)
- Aire de retournement
- Voie doublée de cheminement(s) doux
- Rétablissement du chemin agricole en prolongement de la voie
- Espaces verts/végétalisés à créer (positionnement indicatif)
- Arbres à préserver
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales au point bas (dimensionnement et positionnement indicatifs)

Réalisation BLC, 2020 - QGIS - fond cadastre.data.gouv.

8. Zone 1AUE au secteur La Planchotte et Champs Depuis

8.1 Localisation et enjeux

Localisation

L'emprise foncière totalise une surface de **0,8 ha environ**, en zone 1AUE.

Elle est constituée de 2 parties de parcelles (p) : ZD172p et ZD94p.

Le site se localise en continuité Est de la Zone d'Activités de la Petite Champagne.
Il est bordé par :

- la ZA existante à l'Ouest (fromagerie Delin) ;
- des champs cultivés au Nord et à l'Est ;
- la RD25 au Sud, le pôle scolaire de la Vouge étant situé de l'autre côté de la route.



Localisation du site d'étude (en rouge)
BLC 2019 QGIS - fonds : cadastre.data.gouv et Bing Aerial – sans échelle

Occupation du sol et topographie

Les lieux font partie d'un champ cultivé.

Ils présentent une pente descendante d'orientation Nord-Ouest (234 mètres d'altitude environ à l'angle Nord-Ouest de la parcelle) / Sud-Est (230 mètres d'altitude environ à l'angle Sud-Est du site) *(source : Géoportail)*.



Vue sur le site d'étude depuis la RD25
photographie BLC, mars 2019

Intérêt environnemental

D'après l'état initial de l'environnement, le site est concerné par la Zone Spéciale de Conservation « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne » en bordure Sud.

L'expertise faune/flore de juin 2018 identifie l'emprise comme labour, sans enjeu particulier du point du vue du site Natura 2000, des milieux naturels et de la biodiversité.

Intérêt agricole

Le site est exploité (céréales) ; il n'est pas classé en AOC.

Aucun projet de développement agricole n'a été répertorié sur la parcelle dans le cadre du diagnostic agricole.

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (fiabilité moyenne) ;
- une zone d'aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles (comme l'ensemble du territoire communal) ;
- une zone de sismicité faible (comme l'ensemble du territoire communal) ;

- des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des abords des monuments historiques (AC1) que sont le château et la Grange de Saulx ; toutefois, une procédure de Périmètre Délimité des Abords est en cours ; le site sera désormais exclu du périmètre.

L'avis du Conseil départemental devra être demandé pour tout aménagement en interface avec le réseau routier départemental (RD25 dans ce cas précis).

Réseaux humides

La zone n'est pas directement desservie par les réseaux AEP et d'assainissement (ils ne passent pas sous la RD25). En revanche, ils desservent la Zone d'Activités (première phase et deuxième phase à venir). La desserte de la zone pourrait donc être envisagée par le Nord, en concertation avec la Communauté de communes.

Concernant les eaux pluviales, un exutoire devra être prévu.

La Communauté de communes a indiqué, en octobre 2019, que le projet implique une extension du réseau AEP et une extension (tracé différent par rapport à la ZA) du réseau d'eaux usées. En outre, un refoulement privatif pourra s'avérer nécessaire pour les eaux usées. Le site est classé en zone avec possibilité de raccordement au réseau collectif d'eaux usées, au sein du zonage d'assainissement mis à jour parallèlement à la révision du PLU.

8.2 Parti général d'aménagement

La zone est destinée à accueillir un ou plusieurs équipement(s) de type « salle multi-activités », en cohérence avec le PADD (salle des fêtes, salle de sport).

Sa localisation présente notamment les avantages :

- d'être éloignée des habitations – limitant l'exposition aux nuisances de la population ;
- d'être proche du pôle scolaire.

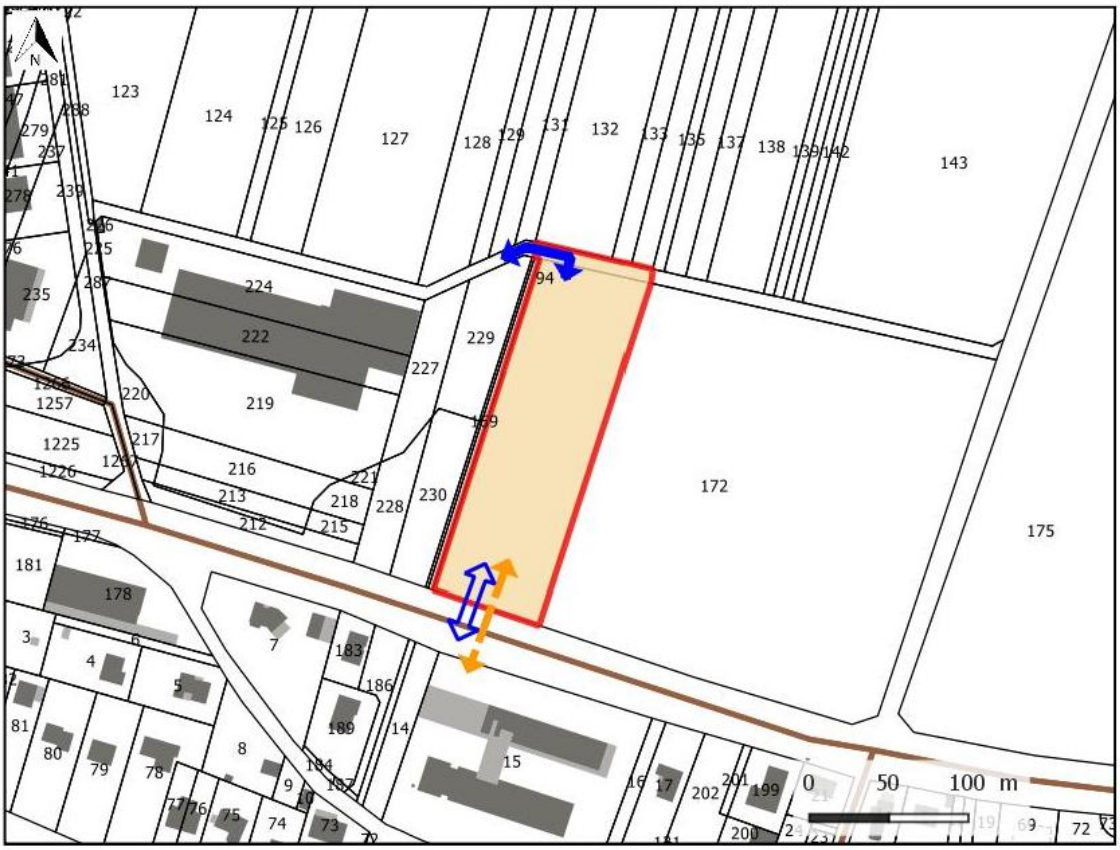
L'accès (ou les accès) sera privilégié et étudié depuis la Zone d'Activités, en concertation avec la Communauté de communes. Toutefois, la municipalité ne s'interdit pas l'étude d'un accès alternatif depuis la rue de Cîteaux (RD25), avec consultation du Conseil Départemental, et aménagement éventuel sur la zone 1AUE pour assurer la sécurité de l'accès.

La zone sera également accessible aux « modes doux » depuis le bourg/pôle scolaire.

Les accès seront aménagés de façon sécurisée (notamment la traversée de la RD25 depuis le bourg).

L'interface entre la zone et les milieux agricoles devra être traitée au moyen d'espaces plantés.

8.3 Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP
- Secteur dédié aux équipements (zone 1AUE)
- Principe d'accès depuis la ZA (positionnement indicatif)
- Accès alternatif éventuel par la RD25 (positionnement indicatif)
- Accès "modes doux" (traversée sécurisée, cheminement doux)

Réalisation BLC, 2019 - QGIS - fond cadastral geocotedor

9. Zone 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.***

9.1 Localisation et enjeux

Localisation

L'emprise foncière totalise une surface de **1,06 ha environ**, en zone 1AU.

Elle est constituée de 12 parcelles ou parties de parcelles (p) : AC167 à AC175, ZC61, ZC60p et ZC66p.

Le site se localise au Sud-Est du bourg, en limite avec Flagey-Echézeaux, et est inséré au sein d'un environnement bâti. Il est bordé par :

- la route de Flagey, à l'Ouest ;
- des maisons d'habitation au Nord et à l'Est (sur la commune de Gilly), ainsi qu'au Sud-Ouest (sur la commune de Flagey) ; au Nord-Ouest, les habitations forment un front bâti le long de la route de Flagey ;
- une parcelle communale constituant un accès au Sud, et des champs cultivés (sur les communes de Gilly et Flagey).



Localisation du site d'étude (en rouge) *(limite communale en noir)*
BLC 2019 QGIS - fonds : cadastre.data.gouv et Bing Aerial – sans échelle

Occupation du sol et topographie

Le site est exploité, mais non entretenu (jachère), sauf la parcelle AC175 qui constitue le jardin de la propriété attenante AC176.

Il présente une double pente descendante, à partir du point haut observé au niveau des parcelles AC168-169 (223 mètres d'altitude environ) : dénivelé négatif vers la route de Flagey (222,5 mètres environ) et vers le point bas en bordure Est du site (221 mètres environ) *(source : Géoportail)*.



Vues sur le site d'étude et son environnement depuis la route de Flagey - *photographies BLC, mars 2019*





Vues sur le site d'étude et son environnement depuis le Sud-Est (parcelle communale AC61 correspondant à l'accès visible à l'Est) - *photographies BLC, mars 2019*

Intérêt environnemental

D'après l'état initial de l'environnement, le site :

- fait partie de la Zone Spéciale de Conservation « Gîtes et habitats à chauves-souris en Bourgogne », qui concerne notamment une grande partie du bourg de Gilly, mais n'est toutefois pas identifié parmi les habitats de chasse les plus favorables aux chauves-souris ;
- fait également partie de la ZNIEFF de type 1 « Vallée de la vouge à Gilly-lès-Cîteaux et Flagey-Echézeaux » ;
- est identifié comme une friche et appartient à un réservoir de biodiversité caractérisé par la Communauté de communes, dénommé « Source et tête de bassin de la Vouge », composé d'une forêt alluviale, du cours d'eau, et de populations de chiroptères ;
- constitue une prairie de fauche avec ligneux à proximité de la Vouge (enjeu moyen du point du vue du site Natura 2000, des milieux naturels et de la biodiversité ; enjeu fort pour la trame verte et bleue du territoire).

Plusieurs **enjeux paysagers** sont identifiés au niveau du site, en raison :

- de la proximité des premières habitations sur la commune voisine de Flagey ; l'enjeu est de maintenir une coupure entre les deux communes, de marquer l'entrée de Gilly, et de proposer un traitement qualitatif du secteur ;
- des vues sur les espaces agricoles limitrophes qui sont à conserver/valoriser.

Intérêt agricole

Le site est exploité mais non entretenu (jachère).

Dans le cadre du diagnostic agricole, il n'a pas été répertorié pour le développement d'un projet agricole.

Il n'est pas concerné par une aire AOC.

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- une zone inondable au Nord-Ouest ;
- une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (fiabilité moyenne) ;
- une zone d'aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles (comme l'ensemble du territoire communal) ;
- des servitudes d'utilité publique relative, à la protection des abords des monuments historiques (AC1) que sont le château (la totalité du site est concernée) et la Grange de Saulx (une partie du site est concernée) ; toutefois, une procédure de Périmètre Délimité des Abords est en cours ; le site restera inclus dans le nouveau périmètre ;
- une zone de sismicité faible (comme l'ensemble du territoire communal).

Un **enjeu de sécurité des déplacements** est identifié route de Flagey, du fait d'un manque de visibilité (virage, front bâti), et du rétrécissement existant (avec passage prioritaire depuis Flagey).

Réseaux humides

La surface de l'opération (supérieure à 1 ha) implique la réalisation d'un dossier « loi sur l'eau ».

Les réseaux d'adduction en eau potable sont présents au droit du tènement foncier et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées (route de Flagey et route de St-Bernard – réseau renforcé en 2017 sur cette dernière).

La défense incendie est également suffisante (poteau incendie route de St-Bernard).

Les réseaux d'assainissement des eaux usées sont présents au droit du tènement foncier et ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées (route de Flagey et route de St-Bernard). La Communauté de communes a indiqué que la création d'un poste de relèvement des eaux usées était à éviter autant que possible.

Le site est en zone d'assainissement collectif (zonage mis à jour parallèlement à la révision du PLU).

Les réseaux de collecte des eaux pluviales existent route de Flagey.

L'infiltration de ces eaux est, par ailleurs, plutôt bonne, sur le secteur.

9.2 Parti général d'aménagement

Programmation

Pour rappel, le PADD donne une programmation des zones à urbaniser du PLU.
Se reporter au document pour plus de détails.

Formes urbaines et composition de l'espace

La zone est destinée à accueillir des logements et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Elle accueillera au minimum 28 logements, dont 20% de logements aidés au minimum.
La densité est ainsi portée, au minimum, à :

- 26,4 logements/ha à l'échelle de toute l'emprise de l'OAP (1,06 ha urbanisables) ;
- 28,6 logements/ha sur le périmètre opérationnel (0,98 ha, hors emprise dédiée à l'accessibilité de l'opération).

Une mixité de formes urbaines devra être proposées (logements collectifs, groupés et individuels), 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.

Trame viaire, stationnements et cheminements doux

L'opération sera desservie depuis la route de St-Bernard par une voie à double sens se terminant en impasse, avec courette(s)/placette(s) de retournement (notamment pour le ramassage des ordures ménagères).

La voie sera aménagée en zone de rencontre, permettant tout à la fois une mixité d'usages, et leur sécurité.

Un cheminement doux permettra aux piétons et aux cycles de rejoindre la route de Flagey depuis cette voie.

L'opération devra prévoir des stationnement visiteurs : au moins 1 place par logement (soit 28 places), bordant la voie principale, depuis l'intersection avec la route de St-Bernard, jusqu'à la (aux) placette(s) de retournement.

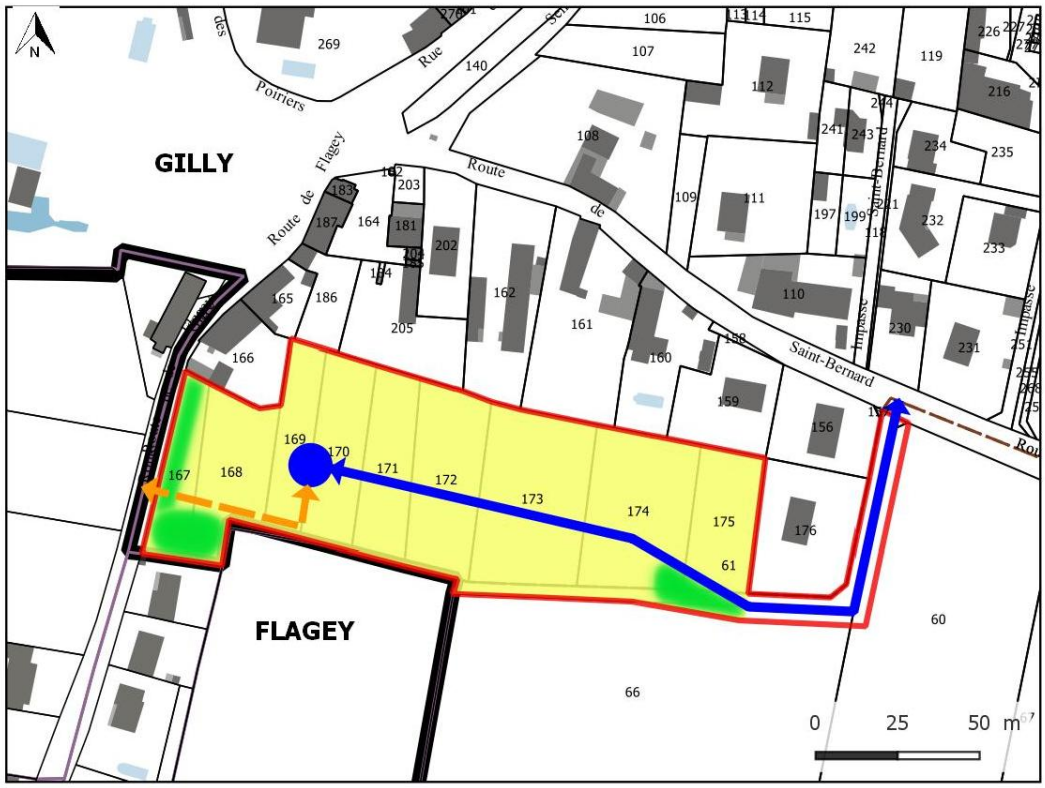
Intégration et lien avec l'environnement

Des aménagements paysagers devront être proposés :

- au Sud-Ouest de l'opération, et sur une bande longeant la route de Flagey, afin de maintenir une rupture de l'urbanisation avec la commune voisine de Flagey-Echézeaux, et de marquer l'entrée de Gilly ;
- à l'Est, en entrée de l'opération.

Ces espaces comprendront la plantation d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales et diversifiées (voir liste indicative en annexe du règlement).

9.3 Schéma de synthèse



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP (urbanisation programmée - 1,06 ha)
- Périmètre opérationnel (0,98 ha) dédié à l'habitat (28 logements à minima dont 20% de logements aidés ; mixité de formes urbaines)
- Voie à double sens en impasse à créer depuis la route de St-Bernard (positionnement indicatif)
- Courette/placette permettant le retournement des véhicules et engins
- Création d'un cheminement doux reliant la route de Flagey
- Aménagements paysagers à créer

Réalisation BLC, 2020 - QGIS - fond cadastre.data.gouv.fr

9.4 Esquisse indicative



Réalisation BLC - 2020