DEPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR

COMMUNE DE
GILLY-LES-CITEAUX

MODIFICATION N°1
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT
AVIS ET CONCLUSION
DU
COMMISSAIRE – ENQUÊTEUR

19 août 2026

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE
RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

I OBJET DE L'ENQUETE 1
1.1 Présentation du Projet 1
1.2 Contenu de l'enquête publique 2
1.3 Cadre juridique 2
II DOCUMENTS PRESENTES A LA CONSULTATION 2
2.1 Composition des documents présenté à la consultation 2
2.2 Arrêté de prescription et Délibération du Conseil municipal 2
2.3 Le dossier d'enquête publique 3
III LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE 4
1 LA NOTICE DE PRESENTATION 4
1.1 Rappels sur la procédure de modification 4
1.2 Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur 5
1.3 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « des Tanneries » 7
1.4 Adaptation du Règlement 10
1.5 Réduction de l'Emplacement Réservé N°1 11
1.6 Enjeux environnementaux… et étude d'incidences Natura 2000 12
1.7 Compatibilité de la modification avec documents de rang supérieur 16
Conclusion 16
2 OAP APRES MODIFICATION 16
2.1 L'OAP indicative : Zone 2AU route de Flagey 17
2.2 L'OAP Zone 1AU des Tanneries 17
3 LES AUTRES DOCUMENTS DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE 18
3.1 Le Règlement avant / après modification 18
3.2 Liste des emplacements réservés après modification 19
3.3 Plan de zonage après modification 19
IV AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 19
4.1 Chambre d'Agriculture de Côte d'Or 19
4.2 SCoT 19
4.3 Direction Départementale des Territoires (DDT) 19
4.4 Département de la Côte d'Or 20
4.5 Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) 20
4.6 Avis tacite de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale 20
V DEROULEMENT DE L'ENQUETE 20
5.1 Décision de procéder à l'enquête 20
5.2 Désignation du commissaire enquêteur 20
5.3 Consultation du dossier et permanences du CE 20
5.4 Mesures de publicité 21
5.5 Modalités de consultation du public 21
5.6 Opérations effectuées sur le terrain 21
5.7 Personnes entendues au cours de l'enquête 22
5.8 Clôture de l'enquête 22
VI OBSERVATIONS RECUEILLIES 22
6.1 Bilan de la consultation publique 22
6.2 Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse 22

VII APPRECIATION GENERALE 23

DEUXIEME PARTIE
AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Préambule 24
2 Le Mémoire en réponse au PV de synthèse 24
3 Une attention à retenir 25
4 La desserte routière de la zone 1AU 25
Recommandation 25
AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR 25

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I OBJET DE L'ENQUETE

1.1 Présentation du Projet

La commune de Gilly-les-Citeaux connait une évolution démographique qui mérite d'être soulignée, en effet, sa population est passée de 587 personnes en 1999 à 727 en 2023, soit une évolution positive de 3,12% à comparer avec les 1,18% enregistrés par le département de la Côte d'Or sur la même période. Par ailleurs, la commune est classée bourg rural selon la grille de densité à 7 niveaux définie par l'INSEE en 2022.

Gilly-les-Citeaux est membre de la communauté de communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges ; une communauté dont la responsabilité sur les charges qui sont les siennes, doit être prise en considération dans la conception des projets que peut élaborer chacune des 55 communes (543 km2) qui la composent.

Gilly-les-Citeaux est avantagé par sa localisation sur les axes routier et autoroutier reliant Dijon et Beaune, et par l'autre avantage que lui procure la SNCF avec la présence d'une gare dans la commune, permettant ainsi à chaque habitant d'employer un autre mode de transport pour se rendre dans ces 2 villes.

La commune bénéficie également de son riche patrimoine médiéval, et tout développement qui lui est associé est finalement créatif d'emplois permanents (exemple du Château qui fut l'ancien prieuré des moines de Citeaux et reconverti en hôtel 5 étoiles depuis 1987)

Afin d'héberger ses nouveaux résidents, la commune de Gilly-les-Citeaux a élaboré un PLU en 2020, en fixant deux zones d'extension urbaine dans le prolongement immédiat du présent développement urbain tout en les situant de part et d'autre de la route Saint Bernard : la zone 1AU au Sud (dite route de Flagey) pour l'objectif à court terme et une zone 2AU (dite secteur des Tanneries) pour le même objectif à moyen terme. Le moyen terme étant envisagé au bout une période de 2 ans.

Cependant, aucune urbanisation de la zone 1AU n'a été réalisée au-delà même de la période règlementairement instituée de 2 ans. Il s'avère donc nécessaire d'élaborer une nouvelle version du PLU afin d'ouvrir la présente zone 2 AU à l'urbanisation avec fermeture de la présente zone 1AU à cet objectif.

C'est ainsi qu'un projet portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme [PLU] de la Commune de Gilly-les-Citeaux fut décidé le 25 mars 2024 par le Conseil municipal.

1.2 Contenu de l'enquête publique

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gilly-les-Citeaux est soumis à enquête publique conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. Le dossier soumis à enquête publique présenté par le Maire de la commune, fut étudié et rassemblé par le Cabinet Berthet Liogier Caulfuty (BLC) dont l'expérience remonte à la conception du PLU 2020.

Le dossier soumis à enquête publique était consultable du 26 juin 2026 au 10 juillet 2026 sur support papier déposé à la mairie Gilly-les-Citeaux, ainsi que sous forme dématérialisée sur le site web de la commune : http://www.gillylescityeaux.fr.

Aux fins de recueillir par écrit les éventuelles observations du public, un registre d'enquête a été ouvert en mairie de la commune, ainsi que la possibilité de les exprimer au commissaire-enquêteur à l'adresse postale de la mairie ou par voie électronique à l'adresse : mairie@gilly-les-citeaux.cotedor.fr.

(**Note** concernant l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : Cet article a effectivement été modifié par la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, mais rappelons que la version prise en considération dans l'ensemble du dossier est celle qui demeura officiellement en vigueur jusqu'au 25 mai 2026.)

1.3 Cadre juridique

1.3.1 Cadre législatif et réglementaire

- Le Code de l'Environnement, notamment les parties législatives et réglementaires du Livre Ier Titre II Chapitre III, relatifs à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique.
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les parties législatives et réglementaires du Livre Ier Titre III et Titre VI.

1.3.2 Cadre spécifique au projet

- La décision N° E26000037/21 du Tribunal Administratif de DIJON établie sous la signature de sa Présidente Anne-Laure CHENAL-PETER le 6 mai 2026.
- L'arrêté 2026_029_AR pris par l'adjoint au Maire le 8 juin 2026 et prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GILLY-LES-CITEAUX.

II – DOCUMENTS PRESENTES A LA CONSULTATION

2.1 – Composition des documents présentés à la consultation

Les documents soumis à consultation dans le cadre de l'enquête publique sur la modification N°1 du PLU de Gilly-les-Citeaux sont les suivants :

- Arrêté de prescription du 8 juin 2026 et Délibération motivée prise par le Conseil municipal le 25 mars 2024

- Le dossier d'enquête publique
- L'avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA)

2.2- Arrêté de prescription et Délibération motivée prise par le Conseil municipal

2.2.1 Arrêté de prescription du 8 juin 2026

L'ouverture de l'enquête publique sur la modification N°1 du PLU de la Commune de Gilly-les-Citeaux est formalisée par l'arrêté municipal 2026_029_AR du 8 juin 2026. L'article 1 de cet arrêté établit que l'enquête publique se déroulera du vendredi 26 juin 2026 au vendredi 10 juillet 2026. L'article 7 mentionne que les conclusions de l'enquête publique seront approuvées par délibération du conseil municipal.

2.2.2 Délibération motivée par le Conseil municipal au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le 25 mars 2024

Le présent document restitue l'exposé tenu par le Maire de la commune le 25 mars 2024, le jour où la procédure de modification N°1 du PLU est engagée. Ce document rappelle, tout d'abord, l'article L.153-38 exigeant une délibération motivée du conseil municipal sur l'utilité de l'ouverture d'une zone à l'urbanisme, et ensuite, l'article L.153-41 définissant les conditions auxquelles un projet de modification est soumis à enquête publique.

Le document indique ensuite que le PLU approuvé le 8 décembre 2020 nécessite d'être modifié afin de permettre les modifications suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et la fermeture de la zone 1AU.
- L'adaptation du règlement sur certains points.
- La réduction de l'emplacement réservé n°1.

La justification de ces trois modifications est ensuite démontrée, si bien qu'après avoir suivi l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal s'est prononcé en faveur de la modification N°1 du PLU.

2.3 – Le dossier d'enquête publique

(Remarque : Chacune des pièces qui composent ce dossier, porte à la fois le symbole de la mairie de Gilly-les-Citeaux et celui du Cabinet BLC (Berthet, Liogier, Caulfuty)

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- Notice de présentation.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification.
- Règlement avant / après modification.
- Liste des emplacements réservés après modification.
- Plan de zonage après modification.

III – LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

1 LA NOTICE DE PRESENTATION

Le titre de la présente notice est complété par une information portée entre parenthèses, mentionnant qu'elle constitue un « additif au Rapport de Présentation du PLU ».

1.1 Rappels sur la procédure de modification

1.1.1 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,

• l'adaptation du règlement littéral sur certains points (toitures/couvertures, annexes, façades, hauteur des clôtures…),

• la réduction de l'emplacement réservé (ER) n°1.

1.1.2 Contexte juridique

a) La procédure de modification de droit commun

La modification envisagée par la commune est soumise à une enquête publique, dont les articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme précisent dans les modalités.

- En conformité avec l'article L.153.41, 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.
- En conformité avec l'article L.153.31 : 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.
- En conformité avec l'article L.153.36 : La présente modification conduit notamment à une modification du règlement graphique et littéral, et des OAP.
- En conformité avec l'article L.153.37 : L'arrêté engageant la modification du PLU, pris par le Maire le 25 mars 2024, est donc conforme au code de l'urbanisme.
- En conformité avec l'article L.153.38 : 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.
- En conformité avec l'article L.153.40 : Le projet de modification du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant ouverture de l'enquête publique.

b) 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.

La municipalité a retenu le 3° de l'article R.104.12 (listé dans le présent document) pour élaborer un examen au cas par cas avec demande d'avis conforme de la Mission Régionale Environnementale (MRAE) sur la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

A cette fin, l'examen au cas par cas prévoit :

- l'actualisation de l'évaluation environnementale du PLU, notamment celle de l'étude des incidences Natura 2000 (dont l'enjeu porte sur la protection des chiroptères),

-la mise en œuvre d'une démarche « ERC », concluant à une absence d'impact négatif significatif sur le site Natura 2000.

Remarque : L'arrêté municipal 2026_029_AR. du 8 juin 2026 mentionne au nombre de ses « Vu », que la MRAE a publié le 11 mai 2026 l'avis tacite favorable confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

1.2 Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

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

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. Engagée le 14/09/2017 aux fins de son adaptation au territoire désormais élargi, la révision du SCoT a été approuvée le 28/06/2023. Le SCoT en vigueur porte désormais sur la période 2020-2040.

Comme dans le précédent SCoT, la commune de Gilly-les-Citeaux est identifiée parmi les pôles de proximité, et par ailleurs, un examen du tableau ci-après montre qu'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	+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 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 avec objectifs renforcés sur le pôle de Gilly
Densité des logements à Gilly	20 logements/ha minimum, en moyenne sur la commune	18 logements/ha minimum, en moyenne sur la commune
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.	

Mais concernant la **trame verte et bleue** de son territoire, le SCoT l'a révisée et précise à ce titre que la zone 2AU intègre :

- 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 ». L'inconstructibilité dans cet espace est le principe de base, à l'exception d'un développement modéré justifié par la mise en œuvre de la démarche "Éviter, Réduire et Compenser" afin de préserver la biodiversité.
- 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) ». L'inconstructibilité dans cet espace est le principe de base, sauf les exceptions spécifiques qui font l'objet d'une description.
- Un **réservoir de biodiversité prairial**, en sachant que le territoire du SCoT présente un enjeu fort lié à la préservation des pelouses et prairies.

Du point de vue des paysages et du patrimoine, le site principalement visé par la modification n'est pas concerné par des dispositions particulières.

1.2.2 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.

Le PCAET est la feuille de route pour la transition écologique et énergétique locale. Il est composé d'un programme d'actions opérationnelles en 8 axes avec 42 actions proposées. Le dossier montre que la modification du PLU est en lien par une action retenue sur chacun des 3 axes suivants : Axe 3 (Mobilité), Axe 5 (Bâti et Habitat), Axe 8 (Eau et Biodiversité).

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

Le SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté, approuvé le 16 septembre 2020, a été modifié par 2 fois (les 17 et 18 octobre 2024) pour y intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Le SRADDET s'impose aux SCoT et aux PCAET, son ambition étant d'inscrire l'action régionale en cohérence avec le cap fixé par les Objectifs de Développement Durables (ODD) de l'Agenda 2030.

Ce projet de territoire 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.

Cependant, et au-delà des ODD 2030, 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

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

1.3.1 Présentation du secteur concerné

La zone 2AU « des Tanneries » se localise à l'Est du bourg de Gilly-les-Citeaux, enserrée dans le tissu urbain, elle est accessible au Sud par la route de Saint-Bernard. Elle est essentiellement composée d'une zone végétale, à l'exception d'une zone de stockage/dépôt en partie Nord et Est et d'une voie permettant d'accéder à l'ancienne fromagerie Delin.



(Le moulin de Givry est identifié et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

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).

1.3.2 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).

Le PLU avait ainsi délimité 2 zones en extension au contact immédiat de l'enveloppe urbaine actuelle : une zone 1AU (1 ha - route de Flagey) destinée à l'habitat à court terme et une zone 2AU (0,9 ha- secteur des Tanneries) destinée au même objectif à moyen terme.
L'objectif recherché étant de 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 passé ce délai de 2 ans, le PADD prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par une procédure adaptée d'évolution du PLU, dans le cas où aucune urbanisation de la zone 1AU n'est réalisée, et avec fermeture de cette dernière.

1.3.3 Justification du projet de modification du PLU

a) Etat actuel de l'urbanisation

A la suite d'une représentation graphique qui les situe, un premier tableau indique que le nombre de logements probables dans la « tache urbaine » est de 16 à 17 selon le PLU, et que 17 furent réalisés ou autorisés de 2018 à 2023. Cependant la conclusion souligne que la création dynamique de nouveaux logements se situe désormais au sein des bâtis et terrains aisément mobilisables.

b) Une demande en croissance.

La demande est croissante en nouveaux logements sur une commune active ainsi que le montre un autre tableau. Ce tableau, comparant les données extraites du PLU (PADD) et celles de l'INSEE, montre que la dynamique démographique et résidentielle de la commune se caractérise par une croissance soutenue et un faible taux de vacance de son parc de logements. L'attractivité de la commune reconnue comme pôle de proximité permet d'attirer de nombreux actifs, notamment au sein du Parc d'activités communautaire en cours d'extension.

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, notamment drainé par le pôle d'emploi de Gilly-les-Citeaux et sa gare SNCF.

c) La faisabilité opérationnelle est garantie

Le réseau d'alimentation en eau potable est présent rue des Maizières, route de Saint Bernard et impasse des Tanneries sur la zone 2AU. L'absence d'enjeu concernant la ressource en eau potable (La Bornue) à ce jour a été confirmée par la Communauté de Communes en octobre 2025.

Le réseau d'assainissement est présent aux mêmes endroits et le PLU a démontré que l'augmentation des rejets peut être supporté par la STEP de Flagey-Echézeaux. Cependant plusieurs problématiques sont présentement supportées par cette STEP (ex : celle des eaux claires parasites actuellement prise en charge dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement). Aussi, et afin de libérer une partie de ses capacités de traitement, un enjeu majeur est celui d'une déconnexion de la fromagerie Delin à la STEP de Flagey -Echézeaux. Cette entreprise ayant prévu une extension de son site, il lui appartient également de mettre en place une station d'épuration. Cette déconnexion est un préalable nécessaire à l'aménagement de la zone des Tanneries

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

De manière générale, il est possible de constater une convergence de l'analyse des enjeux « milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques » du territoire communal, à la fois par le SCoT approuvé en 2023 et le PLU approuvé en 2020

Ainsi que cela fut précédemment présenté en 3.2.1, 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

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), requalifiés de rares 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.

L'ouverture à l'urbanisation impose donc 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.

1.3.5 Choix retenus au sein des pièces du PLU et justifications

Ces choix portent successivement sur les points suivants :

- Modification du plan de zonage et du bilan des surfaces du PLU.
- Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Modification du règlement du PLU.

a) Modification du plan de zonage et du bilan des surfaces du PLU

Le dossier présente des extraits du plan de zonage AVANT et APRES la modification du PLU, puis un tableau des surfaces du PLU modifié. La modification des surfaces ne concerne que celle du secteur 1 AU passant de 1,1 à 0,9 ha, ainsi que celle du secteur 2AU passant de 0,9 à 1,1 ha ; chacun de ces secteurs représente 0,1% des surfaces du PLU.

Mais ce même tableau restitue l'ensemble des superficies de la commune de Gilly-les-Citeaux réparties sur 4 zones :

- Zones 1 : destinées à une urbanisation mixte (UA, UB et1AU,2AU) : 47,2 ha soit 4,2%
- Zones 2 : destinée aux équipements (UE et 1AUE) : 2,7 ha soit 0,3%

- Zones 3 : destinées aux activités économiques (UX, Uxa, UXf et1AUX)et N,Nd,Nj, NL) : 18,6 ha soit 1,7%
- Zones 4 : à vocation agricoles et naturelles (A, Ac, Ap, As, Avs et N, Nd, Nj, NL) : 1041ha soit 93,8%

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

La zone « route de Flagey » désormais fermée à l'urbanisation et classée 2AU, fait l'objet d'une OAP maintenue à titre indicatif et renumérotée n°9 (le n°6 correspondait à sa précédente classification.

Précédemment classée 2AU et désormais 1AU, la zone des Tanneries est l'objet de la création d'une OAP qui est numérotée n°6.

Les modifications des OAP sont plus précisément décrites en II.2

c) Modification du règlement du PLU

Le règlement de la **zone 1AU** est modifié, dans le but d'autoriser la réalisation de plusieurs opérations, même si un aménagement d'ensemble est imposé. Il en est de même en ce qui concerne les règles d'aménagement des abords des constructions aux fins d'imposer la perméabilité et la plantation des espaces libres et aires de stationnement.

Le chapitre 1 du règlement intitulé DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU est ainsi modifié :

- Dans l'introduction, il est ajouté que l'aménagement urbain de la zone 1AU sera réalisé « sous la forme d'une ou plusieurs opérations et » avec assainissement collectif
- Au Point 2.5 (AMENAGEMENT DES ABORDS DE CONSTRUCTIONS), il est précisé que les espaces libres et aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.

Le règlement de la zone **2AU** n'est pas modifié dans son chapeau. La zone 2AU est destinée à moyen terme à la réalisation d'une urbanisation et nécessitera donc qu'une OAP soit définie en ce sens. Si le chapeau de cette zone n'est pas modifié, en revanche, différentes préconisations d'actions d'amélioration écologique sont ajoutées.

Le chapitre 4 du règlement intitulé DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU est ainsi modifié :

- Au Point 1.2 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES) il est souligné que différentes mesures « sont encouragées ». Ces mesures portent sur :
  - L'entretien de la zone
  - La protection et le développement des arbres
  - La pose de nichoirs/gîtes pour l'avifaune et les chiroptères.

Pour de plus amples informations touchant la règlementation, se reporter au chapitre 4 suivant.

1.4 Adaptation du règlement

Les évolutions souhaitées concernent 3 aspects du règlement : celui des couvertures des constructions en zone UX et 1AUX, celui de la hauteur des clôtures dans toutes les zones, ainsi

que l'aspect et la hauteur des annexes, dont les abris de jardin, pour lesquels la superficie au sol ne dépasse pas 20m^2.

1.4.1 Couvertures des constructions : Au choix du ton gris que doit présenter une couverture métallique en bacs acier, est ajouté celui de l'imitation tuile rouge. A noter que la zone Uxa est exclue de cette disposition car elle porte sur du bâti ancien.
Hauteur des clôtures

1.4.2 Hauteur des clôtures : la hauteur limitée des clôtures passe d'une hauteur de 1,60 m à une nouvelle hauteur fixée à 1,80 m dans toutes les zones, à deux exceptions près : en zone A par celle des secteurs délimités par des clôtures agricoles, et en zone N pour l'harmonisation des clôtures avec les constructions et les clôtures existantes. A noter que la zone 2AU n'est pas règlementée sur ce point.

1.4.3 Aspect et hauteur des annexes. Dans l'objectif d'assouplir les règles pour les annexes, dont les abris de jardin, dans les zones à vocation d'habitat (UA, UB et 1AU), leur aspect extérieur et leur dimension sont ainsi précisées.

- Concernant les couvertures, menuiseries et façades : Les teintes des annexes de- moins de 20 m² d'emprise au sol (dont abris de jardin) devront être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer, quel que soit le matériau.
- Dimensions des constructions : La hauteur des abris de jardin et annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (dont abris de jardin) jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 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)

1.5 Réduction de l'Emplacement Réservé N°1

Les emplacements réservés (ER) constituent des servitudes définies au sein du PLU, destinées à réserver du foncier au bénéfice de la collectivité municipale, ou de tout autre organisme public, et ce, en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. En contrepartie, le propriétaire du foncier dispose d'un droit de délaissement.

Le PLU de Gilly compte 9 emplacements réservés listés en pièce n°6 (intitulée : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES) et délimités sur le plan de zonage.

L'ER n°1 concerne l'ensemble la parcelle AA142 afin de créer une liaison piétonne entre l'impasse du Moulin de Nantilles et celle de la Petite Champagne.

Dans les faits, une partie de la parcelle permet déjà cette liaison, mais elle appartient au même propriétaire que celui de la parcelle AA162 limitrophe, dont le jardin empiète sur une partie de la parcelle AA142 tout en laissant une emprise libre de 1,80 m de largeur environ en partie Sud.

Prenant conscience de cette réalité du terrain et afin de ne pas grever le jardin cette servitude, la municipalité décide de réduire sa largeur à 1,80 m au lieu de 3 m sur l'ensemble de son tracé portant ainsi sa surface à 98 m² environ, au lieu de 190 m². La parcelle concernée AA142 devient la parcelle AA142p.

Les modifications apportées au plan de zonage et à la liste des ER traduisent ainsi la réduction de l'ER N°1.

A la suite de cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal s'est prononcé en faveur de ce projet désormais connu comme étant la « Modification n°1 du PLU »

1.6. 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.

a) Préambule

Le préambule permet le rappel des 3 objectifs de la modification n°1 du PLU, et leurs impacts en matière de constructibilité.

• l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'une surface de 0,9 ha au secteur « des Tanneries » et la fermeture de la zone 1AU « route de Flagey », non urbanisée à ce jour.
• l'adaptation du règlement littéral sur certains points (toitures/couvertures, annexes, façades, hauteur des clôtures…). Cf **5** ci-avant.
• la réduction de l'emplacement réservé (ER) n°1. Ceci conduit à une augmentation de moins de 100m2 de la constructibilité sur la parcelle concernée

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

Les enjeux concernent surtout la zone 2AU des Tanneries, et les annexes de moins de 20 m² dans une moindre mesure.

La zone 2AU répond à la définition d'une dent creuse et n'est pas exploitée d'un point de vue agricole. Son ouverture à l'urbanisation avec la fermeture simultanée de la zone 1 AU font que le bilan de consommation foncière du PLU modifié est nul.

Les dispositions règlementaires de la zone 1AU en vigueur et de la nouvelle OAP permettront de limiter son artificialisation. Le bilan de l'artificialisation sur les zones AU est donc nul.

L'assouplissement des règles pour les annexes de moins de 20 m², conduit potentiellement à une artificialisation accrue liée à davantage de constructions, mais ces évolutions portent 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.

c) 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 dont l'ouverture à l'urbanisation porte directement sur :

- Le site Natura 2000 -et la ZNIEFF 1 de la « Vallée de la Vouge à Gilly-lès-Cîteaux et Flagey-Echézeaux », Ces 2 espaces identifiés parmi les « espaces à statut » du SCoT.
- Le réservoir de biodiversité « source et tête du bassin de la Vouge »
- Un réservoir de biodiversité prioritaire au titre du SCoT révisé (prairie en partie Ouest)
- La continuité écologique « le long de la Vouge » au titre du SCoT révisé.

Les enjeux du site Natura 2000 concernent la protection des sites abritant des colonies de mise bas de chiroptères, et leurs territoires d'alimentation. Il en est de même concernant la

ZNIEFF 1, qui n'a toutefois pas de portée réglementaire. 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 » est « à éviter » pour les projets d'urbanisme.

En revanche, aucun enjeu « zone humide » n'a été relevé sur le secteur, qui n'intègre pas non plus d'Espace Boisé Classé (EBC).

Le SCoT impose un principe d'inconstructibilité sur les espaces à statut, à l'exception d'un développement modéré dans la continuité des espaces bâtis et préservant la biodiversité, et que justifie le bilan net positif de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser ».

Les mesures « ERC » suivantes sont ainsi 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 : favoriser le maintien d'espaces enherbés et arborés. Parmi ces mesures, l'OAP prévoit de favoriser les milieux favorables à la biodiversité, notamment aux chiroptères.
- Mesures de compensation : déclassement de la zone 1AU « route de Flagey » et mise en place de mesures d'amélioration de cette zone.

En outre, des actions d'amélioration sont inscrites au sein du règlement de la zone 2AU maintenue à titre indicatif dans l'OAP. 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 chiroptère.

La mise en œuvre de la 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). Cette démarche justifie l'ouverture à l'urbanisation du secteur zone des Tanneries et assure par ailleurs la compatibilité avec le SCoT

d) Incidences paysagères et patrimoniales :

Le document offre une description de la richesse du patrimoine de la commune ; son patrimoine archéologique et bâti, ses éléments protégés ainsi que son patrimoine végétal et naturel sans oublier ses axes touristiques.

Le site des Tanneries s'inscrivant dans un tissu urbain pavillonnaire récent, les enjeux paysagers et patrimoniaux sont limités. En plus des dispositions en faveur de l'intégration paysagère des constructions et aménagements spécifiées dans le règlement de la zone 1AU en vigueur, des dispositions supplémentaires sont définies en ce sens.

Par rapport au PLU approuvé en 2020, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Tanneries ne conduira à aucun impact négatif significatif sur l'écrin paysager et le patrimoine de la commune.

e) Incidences potentielles concernant les ressources en eau / assainissement :

Ressources en eau potable

Le réseau d'adduction d'eau potable (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.

La ressource en eau potable (La Bornue) ne souffre à ce jour d'aucun enjeu ainsi que l'a confirmé la CCGSNSG compétente en octobre 2025. L'augmentation des besoins des nouveaux habitants n'est pas négligeable, mais tenable vis-à-vis de la ressource en eau qui ne présente donc pas d'enjeu quantitatif fort. Plusieurs canalisations ont été renouvelées à Gilly-les-Citeaux.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est bien en adéquation avec les capacités de la ressource en eau potable.

Ressources en eau d'assainissement.

Concernant le réseau d'assainissement collectif – entièrement de type séparatif sur la commune – il est présent sur les mêmes sites que ceux du réseau AEP, et selon le zonage d'assainissement, le secteur des Tanneries est bien voué à cet assainissement.

Cependant, les différentes données disponibles font état de plusieurs problématiques sur le système d'assainissement de Flagey-Echézeaux. (Ces données sont essentiellement extraites du Portail de l'assainissement et Rapport sur le Prix et la Qualité du Service – RPQS – de la CCGCNSG – Communauté de Communes Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges) :

- Une problématique d'eaux claires parasites.

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-les-Citeaux 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. Quant à la problématique des eaux claires parasites, elle est en cours d'étude et de résolution dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement

- Une non-conformité réglementaire.

Une non-conformité en terme de performance de traitement, sur le paramètre Phosphore. 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.

Sa correction a donné lieu à un ajustement au niveau des produits de traitement.

- Une capacité de traitement limitée en terme de charge polluante.

D'après la CCGCNSG et en 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 déconnexion de la fromagerie Delin de la STEP de Flagey constitue un enjeu majeur à court terme et se pose comme un préalable nécessaire à l'aménagement de la zone des Tanneries. Elle est traduite dans la modification du PLU, par l'OAP qui conditionne 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-Echézea

Afin de garantir l'assainissement de la future opération d'urbanisme**, l**'aménagement de la zone des Tanneries est conditionné à la libération de capacités de traitement des eaux usées sur la STEP de Flagey. La problématique des eaux claires parasites sera traitée parallèlement**.** Les incidences négatives sont faibles.

f) Incidences potentielles en termes de risques, nuisances, pollution, sécurité :

La zone 2AU des Tanneries n'est pas concernée par les enjeux, les aléas, ni le zonage réglementaire du PPRNi, qui s'impose au PLU comme Servitude d'Utilité Publique (SUP).

En revanche, dans les zones UA, UB, A, N dont le règlement est modifié, tout projet de construction ou aménagement doit respecter le règlement du PLU et/ou le PPRNi en zone inondable. 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.

Dans les deux cas, les risques et la population exposée ne sont pas accrus par les évolutions du PLU.

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 :

Les différents enjeux en termes de risques, nuisances, sécurité et pollution, s'avèrent relativement limités, et le projet de modification ne conduira ni à aggraver la situation ou ses aléas, ni à exposer davantage d'habitants à ces paramètres

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

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

La modification du PLU 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 de ce chapitre, le projet de modification n°1 du PLU de Gilly-lès-Cîteaux n'étant pas susceptible de générer de significatives incidences négatives sur l'environnement et la santé humaine, par thématique, ne requiert donc pas, à priori, une évaluation environnemen

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

Ce chapitre reprend les éléments précédemment exposés dans le présent rapport de présentation, principalement en son chapitre 3, et confirme ainsi que la modification N°1 du PLU de Gilly-les-Citeaux :

- Est compatible avec le SCoT et le PCAET.
- S'articule avec le SRADDET

Conclusion

Les modifications apportées au PLU de Gilly-les-Citeaux:

- 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.

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) APRES MODIFICATION.

Le présent document reprend de manière évidente l'ensemble de la version précédente, sauf en ce qui concerne la zone 2AU route de Flagey et a zone 1AU rue des Tanneries. Il est à noter son introduction via un préambule.

- Le préambule de ce document précise que les OAP sont définies par les articles L 151-6 et L. 151 7 du Code de l'urbanisme, et qu'elles sont cohérentes avec le PADD, le règlement et ses documents graphiques.
- Le préambule rappelle également que les OAP s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité et non de conformité.

2.1 L'OAP indicative : Zone 2AU route de Flagey

Reprenant le texte de l'OAP « Zone 1AU route de Flagey » (n°6) définie lors du PLU de 2020, l'OAP « Zone 2AU route de Flagey » n'est présentement donnée qu'à titre indicatif, puisqu'elle porte sur une zone fermée à l'urbanisation, suite à la modification n°1 du PLU. Cette OAP est cependant complétée par un renvoi au règlement de la zone, préconisant la mise en place d'actions d'amélioration écologique, et de plus « 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.

2.2 L'OAP Zone 1AU des Tanneries

2.2.1 Localisation et enjeux :

Le site se localise à l'Est du bourg de Gilly et couvre une superficie de 0,9 ha environ en zone 1AU (0,87 ha hors emprise de la route de St-Bernard) constituée par celle des parcelles ou parties de parcelles (p) : AC 125, 126, 213, 214, 289 à 293, 295, 297, 305p et 306.

Le document énumère ensuite 8 enjeux de nature différente qui doivent être pris en compte, et parmi lesquels figurent :

- Conditionner l'urbanisation à la déconnexion de la fromagerie Delin du système d'assainissement, afin de libérer des capacités de traitement organiques sur la station de Flagey-Echézeaux.
- Prévoir des espaces enherbés et arborés, en lien avec les enjeux en termes de biodiversité / continuités écologiques.
- Bouclage viaire avec l'impasse des Tanneries.

2.2.2 Parti général d'aménagement

a) Programmation :

Ce paragraphe précise entre autres, que 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.

b) 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, 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

c) Trame viaire, stationnements et cheminements doux.

Les schémas de synthèse reproduits ci-après montrent :

- La création d'une voirie en sens unique qui permettra de désenclaver le quartier pavillonnaire existant et futur, en opérant un bouclage avec l'impasse des Tanneries et la route de St Bernard. Le sens de circulation RD > impasse > RD sera privilégié, afin d'assurer une sortie à l'impasse existante.

Cet aménagement en interface avec le réseau routier départemental nécessitera l'avis du Conseil départemental.

- La création d'un accès à double sens depuis la rue des Maizières (et permettant le retournement des véhicules) en partie Est du site ; cette partie devant accueillir des logements plus denses.

- La création d'un chemin modes doux, accompagné d'un espace vert paysager, reliant la voirie Ouest à la rue des Maizières.

d) Intégration et lien avec l'environnement.

En ce sens, 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.

En annexe : Schéma de synthèse sur l'OAP « zone des Tanneries »

3. LES AUTRES DOCUMENTS DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique concernant la modification n°1 du PLU comporte les 3 documents suivants qui n'ont pas encore été présentés, et font donc l'objet du présent chapitre :

- Règlement avant / après modification.
- Liste des emplacements réservés après modification.
- Plan de zonage après modification

3.1 Le Règlement avant / après modification.

Le règlement est **modifié** en ce qui concerne les zones 1AU et 2AU (Cf 1.3.5) :

Les dispositions applicables à la zone 1AU sont modifiées, pour y ajouter en introduction que l'aménagement urbain sera réalisé « sous la forme d'une ou plusieurs opérations », et ensuite, de préciser qu'aux abords de constructions les espaces libres et aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations (Point 2.5).

Le règlement de la zone 2AU est simplement **complété** par l'énoncé de différentes mesures qui sont encouragées en ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Point 1.2)

Afin de répondre à différentes évolutions souhaitées, le règlement est **adapté** selon 3 aspects (Cf 1.4) :

La couverture des constructions en zone UX et 1AUX

La hauteur des clôtures (passant de 1,60 m à 1,80 m) dans toutes les zones

L'aspect et la hauteur des annexes dont la superficie au sol représente moins de 20 m^2 dans les zone UA, UB et 1AU.

3.2 Liste des emplacements réservés après modification

Si La commune dispose de 9 ER (Emplacement Réservé), la modification n°1 du PLU ne porte que sur une partie de la cellule de la cellule réservée à l'ER1 qui passe ainsi d'une superficie de 190 m^2 à 98 m^2 et devient la cellule AA142p (*L'ajout d'un « p » après le numéro de parcelle signifie qu'une partie seulement de la parcelle est concernée*). (Cf 1.5)

15 cellules couvrent les 9 ER, mais seulement 2 sont totalement concernées, ce qui indiquerait que l'étude d'un ER est bien spécifique à l'objectif recherché.

3.3 Plan de zonage après modification.

2 Plans de zonage ont été établis, l'un à l'échelle 1/5000 couvrant l'ensemble du territoire de la commune, l'autre à l'échelle 1/2000 centré sur l'espace urbain.

IV AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1 : Chambre d'Agriculture de Côte d'Or

La **Chambre d'Agriculture de Côte d'Or** mentionne dans son courrier du 30 mars 2026 n'avoir aucune objection à l'urbanisation de la zone 1AU, mais en profite pour démontrer le besoin de la profession en matière de stockage en eau et indiquer que le PLU doit permettre d'y répondre.

4.2 : SCoT

Le **SCoT** indique dans son courrier du 8 avril 2026 qu'il lui semble plus « pertinent » de préciser expressément que tous les matériaux sont utilisés pour les annexes de moins de 20 m2 (et d'utiliser le terme de « jusqu'à 20m2 »). Le SCoT précise ensuite que seul le logement social peut être contrôlé contrairement à ceux qui sont aidés, abordables ou conventionnés, puis indique que la zone 2AU doit rester fermée à toute urbanisation pour maitriser les impacts environnementaux.

4.3 Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT a fait part des trois remarques suivantes dans son courrier du 30 avril 2026 :

- Le SCoT prévoit une production de 25 logements sans consommation foncière sur la période 2022-2040 et note que dans le dossier de modification du PLU, la commune prévoit le même objectif de production en le réalisant du 1er octobre 2023 à 2030. La DDT demande ainsi de justifier la non consommation foncière du projet, et également d'analyser la densité moyenne des logements à l'échelle de la commune à l'issue de sa réalisation.
- L'analyse de la ressource en eau doit être réalisée dans le secteur de vigilance du SCoT, ou pour le moins de justifier les faits permettant à la communauté de communes de conclure à l'absence d'enjeu.
- Les mesures de réduction de l'OAP induites par l'étude ERC doivent être complétées afin de favoriser la biodiversité.

4.4 Département de la Côte d'Or

Le Département de la Côte d'Or se prononce le 4 mai 2026 par un avis favorable au projet sous réserve du maintien de l'accès existant à la RD 109c au niveau de la parcelle AC 292

4.5 Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

La **DRAC** indique le 31 mars 2026 que le projet de modification du PLU n'appelle pas d'observations de sa part.

4.6 Avis tacite de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

La MRAE a reçu le 11 mars 2026 la demande d'examen au cas par cas du dossier relatif à la modification n°1 du PLU de Gilly-les-Citeaux (Référence du dossier : 014986/KK AC PLU). La MRAE ne s'étant pas prononcée sur cette demande dans le délai imparti de deux mois, son avis tacite est réputé favorable, confirmant ainsi l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

V.DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 Décision de procéder à l'enquête

La décision de procéder à l'enquête publique relève de l'arrêté municipal n° 2026_029_AR pris le 8 juin 2026 par Monsieur Alain GAUTHIER, adjoint au Maire de la Commune de GILLY-LES-CITEAUX. En son article 1, cet arrêté établit qu'il sera procédé du vendredi 26 juin 2026 au vendredi 10 juillet 2026 à une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de GILLY-LES-CITEAUX.

5.2 Désignation du commissaire enquêteur

Celle-ci relève de la décision N° E26000037/21 du 6 mai 2026 prise par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Dijon. L'article 1 de cette décision précise que Monsieur Gérard POTEL est désigné en qualité de Commissaire enquêteur pour la présente enquête.

5.3 Consultation du dossier et permanences du commissaire enquêteur

Conformément aux dispositions de l'articles 3 de l'arrêté municipal n° 2026_029_AR pris le 8 juin 2026 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de GILLY-LES-CITEAUX.

Le dossier du projet de modification n°1 du PLU de la commune de GILLY-LES-CITEAUX et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête, ont été tenu à la disposition du public en la mairie de Gilly-les-Citeaux aux jours et heures

habituels d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Les éléments soumis à enquête oblique étaient également consultables :

- Sur un poste informatique à la Mairie de Gilly-les-Citeaux
- Sur le site web de la commune de Gilly-les-Citeaux : http://gillylesciteaux.fr.

Enfin, le Commissaire-enquêteur a tenu ses permanences aux lieux, dates et horaires précisés par l'arrêté en son article 4.

5.4 Mesures de publicité

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal n° 2026_029_AR du 8 juin 2026 portant sur les mesures de publicité de l'enquête, les dispositions suivantes ont été prises par la mairie de Gilly-les-Citeaux.:

- Publication de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans deux journaux diffusés dans le département :

« Le Bien Public » dans ses parutions des 11 juin et 29 juin 2026.

« Le Journal du Palais » dans ses parutions du 10 juin et 30 juin 2026.

Soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête pour la première parution, et dans les huit premiers jours de l'enquête pour la seconde, en conformité avec l'article R123-11 du Code de l'Environnement.

- Affichage de cet avis à la mairie ainsi que sur les panneaux d'affichage au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant celle-ci. A noter la réalisation de cet affichage au format A4 et en caractères noirs sur fond jaune.

5.5 Modalités de consultation du public

Le dossier complet et un registre d'enquête publique, paraphé et ouvert par le Commissaire-enquêteur, ont été mis à la disposition du public pendant 15 jours consécutifs, du 25 juin au 10 juillet 2026 inclus en la mairie de Gilly-les-Citeaux.

Le Commissaire-enquêteur a tenu trois permanences en salle du Conseil municipal en vue de recevoir directement les observations des personnes intéressées, aux dates et heures ci-après :

Le samedi 27 juin 2026 de 9h00 à 12h00
Le samedi 4 juillet 2026 de 9h00 à 12h00
Le vendredi 10 juillet de 14h00 à 17h30

5.6 Opérations effectuées sur le terrain

Sous la conduite et les différents commentaires du Maire de Gilly-les-Citeaux, le Commissaire-enquêteur a découvert les sites de la zone 1AU des Tanneries ainsi que celui de la zone 2AU route de Flagey. Ensuite, l'occasion de divers déplacements lui a permis de prendre conscience du contexte urbain de la commune ainsi que de sa position au plan économique et industriel, mais surtout de découvrir les sites qui constituent la richesse de son patrimoine, dont le Château.

5.7 Personnes entendues au cours de l'enquête

Monsieur Philippe DELIN : Maire de la Commune
Madame Marie-Hélène CORTOT : Secrétaire permanente de la Mairie

Monsieur Christophe BERTHET : Responsable du Cabinet d'expertises BLJ
Mademoiselle Manon JOLIVET : Cheffe de projet au Cabinet d'expertises BLJ

5.8 Clôture de l'enquête

L'ensemble des règles de forme régissant l'enquête publique ayant été satisfaites, l'enquête publique a été clôturée par le Commissaire-enquêteur le 10 juillet 2026 à 17h30.

VI OBSERVATIONS RECUEILLIES

6.1 Bilan de la consultation publique

Le bilan de la consultation publique se résume ainsi :

- 2 sources d'observations ont été transmises en direct au Commissaire-enquêteur. Elles sont composées par :
  - 1 mail issue d'une personne privée et daté du 27/06/2026.
  - 1 courrier issu de RTE (Réseau de Transport de l'Electricité) et daté du 25/06/2026, soit la veille de l'ouverture d'enquête publique.
- 5 observations ont été déposées sur le registre d'enquête publique le 4/07/2026
- 7 personnes au total ont été accueillies lors des permanences tenues par le Commissaire-enquêteur. Aux auteurs/res des observations précédents, 1 personne fut accueillie le 27/06/2026 et l'autre le 10/07/2026 sans déposer d'observation.

Le mail et le courrier adressés au Commissaire-enquêteur ont été ajoutés au dossier soumis à la consultation du public.

6.2 Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Les différentes observations sont restituées avec les commentaires du Commissaire-enquêteur dans le Procès-verbal de synthèse. Le Procès-verbal de synthèse restitue également les avis et remarques des services de l'Etat ou Personnes Publiques Associées, suivis des propositions de réponse dont le Commissaire-enquêteur pense utile de faire part au Maire de Gilly-les-Citeaux.

Suivant la clôture de l'enquête publique intervenue le 10 juillet 2026, le procès-verbal de synthèse a été remis au Maire de la commune le 17 juillet 2026. Le mémoire en réponse fut ensuite reçu par le Commissaire-enquêteur le 31 juillet 2026 sous forme électronique.

Les délais concernant à la fois la remise du procès-verbal de synthèse et celle du mémoire en réponse, respectent les conditions établies par l'article R.123-18 du Code de l'environnement ainsi que par l'arrêté municipal 2026_029__AR en son article 6.

Note : Le Procès-verbal de synthèse ainsi que le Mémoire en réponse sont accessibles en annexe au présent Rapport et à l'Avis et Conclusions du Commissaire-enquêteur qui y font suite).

VII APPRECIATION GENERALE

Les documents mis à la disposition du public pour consultation ont été rassemblés par le Cabinet BLC sous maîtrise d'ouvrage assurée par le Maire de GILLY-LES-CITEAUX.

L'information des personnes nous parait satisfaisante, eu égard, d'une part à la publicité accordée au projet et au niveau de l'information portée par les documents mis à disposition du public, en la mairie de GILLY-LES-CITEAUX ou accessibles via le site web de la Commune, et d'autre part, par la possibilité offerte à chacun de déposer ses observations ou de s'adresser au Commissaire-enquêteur.

Fait à Dijon le 19 août 2026
Le Commissaire-enquêteur



Gérard POTEL

DEUXIEME PARTIE
AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Préambule

La dynamique démographique qu'entraine l'ensemble des activités économiques et touristiques de Gilly-les-Citeaux, oblige la commune à créer en prolongement urbain les nouveaux logements que le potentiel des dents creuse ne saura plus offrir.

Dans le même temps la commune s'assure de l'évolution et de la protection de l'ensemble de ses acquis, notamment celui de la richesse que représente son patrimoine bâti de dimension historique et nouveau. Dans l'immédiat, il convient cependant de noter que l'aménagement de la zone des Tanneries est conditionné par la libération du traitement des eaux usées de la fromagerie Delin par la STEP de Flagey

A la lecture des précisions restituées dans le dossier soumis à consultation, la modification n°1 du PLU parait être la solution bien adaptée à cette dynamique démographique

2. Le Mémoire en réponse au PV de synthèse

Le Mémoire en réponse reprend dans le même ordre les différentes signalétiques présentées dans le Procès-verbal de synthèse. Chaque signalétique, avec sa descriptions et les réponses apportées ou proposées par le Commissaire-enquêteur, est immédiatement suivie par la réponse du Maire de Gilly-les-Citeaux.

De manière générale, le Maire de Gilly-les-Citeaux partage la réponse du Commissaire-enquêteur, et la complète par différents détails suivant la signalétique abordée. Des détails dont le fondement relève :

- des documents propres au projet de modification du PLU (essentiellement en provenance du dossier de présentation),
- des dispositions règlementaires locales,
- des dispositions juridiques adaptées à la signalétique abordée.

Vraisemblablement destiné à en faciliter la lecture, et surtout de comparer plus aisément les présentations du Procès-verbal de synthèse et celles du Mémoire en réponse, les deux documents sont regroupés dans un même ensemble documentaire, où la pagination et l'emploi de caractères en encre bleue permet aisément d'identifier ce qui relève du Mémoire en réponse.

3. Une attention à retenir

Cette idée est inspirée par l'exemple suivant :

Le courrier de RTE transmis le 25/06/2026 par Monsieur Bruno PENNEC (Directeur Adjoint du CDI Nancy) attire l'attention sur les 2 liaisons aériennes 63kV traversant la commune via un espace boisé classé (EBC), un EBC étendu sur une superficie d'environ 5 ha (selon le calcul approximatif du Commissaire-enquêteur). Le Maire précise que la réduction ou suppression d'EBC relèverait d'une révision du PLU, et non d'une modification, en vertu des articles L.151-36, L.153-31 et L.153-34 du Code de l'urbanisme dont la version était en vigueur jusqu'au 26 mai 2026 ; mais surtout, le Maire ajoute que la version désormais en vigueur de ces mêmes articles la rendrait possible dans le cadre de toute évolution du PLU, y compris en modification.

Cet exemple a inspiré le Commissaire-enquêteur à faire part de l'attention qu'il convient de porter sur les lois amenant à l'évolution de différents articles des Codes de l'urbanisme et de l'environnement.

4.La desserte routière de la zone 1AU.

Notamment en rappelant l'observation déposée par la famille Nowak – Bruckert sur le registre d'enquête publique, une incertitude demeure cependant en ce qui concerne la desserte routière de la zone 1 AU par une voirie à sens unique opérant un bouclage avec l'impasse des Tanneries et la route de Saint Bernard.

Le Commissaire-enquêteur avait demandé qu'une nouvelle étude soit engagée et prenne en compte les besoins de la zone UB desservie par l'impasse.

En conclusion de sa réponse, le Maire de Gilly-les-Citeaux confirme que l'OAP sera modifiée en imposant « un bouclage avec l'impasse des Tanneries, mais sans préciser que la nouvelle voie sera à sens unique, ou en double sens ».

Compte tenu de ces incertitudes qu'il considère encore présentes, le Commissaire enquêteur demande que la recommandation ci-après soit mise en application :

Recommandation : Une nouvelle étude doit être engagée afin d'apporter les solutions adaptées à la desserte routière de la zone 1 AU, des solutions qui sauront également prendre en compte l'ensemble des besoins de la zone UB desservie par l'impasse des Tanneries. Les résultats de cette étude devront être convaincants, et éventuellement, être soutenus par des analyses prévisionnelles du trafic routier, et/ou de possibles solutions en ERC.

Les conclusions de cette étude seront présentées au Conseil municipal de Gilly les Citeaux, qui devra ensuite se prononcer officiellement sur la solution qu'il convient de retenir dans le cadre de la modification n°1 du PLU de la commune.

AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

A l'issue de l'enquête publique, il est ainsi établi qu'en aucun cas ne sont remis en cause, ni l'intérêt du projet lui-même, ni la validité du dossier constitué en conformité avec la réglementation en vigueur et portant sur la demande de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de GILLY-LES-CITEAUX présentée par le Maire de la commune.

Il nous est donc permis de donner une AVIS FAVORABLE et sans réserve à la demande de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de GILLY-LES-CITEAUX présentée par le Maire de la commune.

Et ce, en toute indépendance avec la Recommandation précédemment exprimée.

Fait à Dijon le 19 août 2026
Le Commissaire-enquêteur



Gérard POTEL

ANNEXE

Zone 1AU des Tanneries

Schéma de synthèse et Esquisse indicative

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 à sens unique en partie Ouest, à créer

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, 2025 – Fonds de plan : cadastre PCI 01/07/2023

