

# Gilly-lès-Cîteaux

Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Approbation – 3 décembre 2020*



Vu pour être annexé à notre délibération  
en date de ce jour, le 3 décembre 2020

LE MAIRE,

*D. DANET*  
*Danet*

PLU approuvé le : 03.12.2020



# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	3
<b>1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE.....</b>	<b>5</b>
1.1 Accueillir la croissance démographique future, potentiellement élevée, tout en la maîtrisant .....	5
1.2 Organiser la croissance démographique en favorisant le renouvellement urbain .....	6
1.3 Diversifier l'offre d'habitat pour proposer des logements adaptés.....	7
1.4 Maintenir les équipements existants, et anticiper les besoins futurs .....	8
1.5 Favoriser les mobilités douces, la sécurisation des déplacements, et préserver une économie liée au territoire.....	9
1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social.....	10
<b>2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>11</b>
2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain.....	11
2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité.....	15
2.3 Préserver les sites, le patrimoine et le paysage .....	16
2.4 Protéger la ressource en eau .....	17
2.5 Prévenir des risques et nuisances, en particulier concernant l'inondabilité de la Vouge en secteurs d'urbanisation.....	17
2.6 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental .....	19
<b>3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE.....</b>	<b>21</b>
3.1 Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières : atout fort du territoire.....	21
3.2 Maintenir les activités existantes et permettre leur développement .....	21
3.3 Favoriser l'activité touristique .....	22
3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique .....	23

## INTRODUCTION

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme apporte une définition du Projet d'aménagement et de développement durables.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

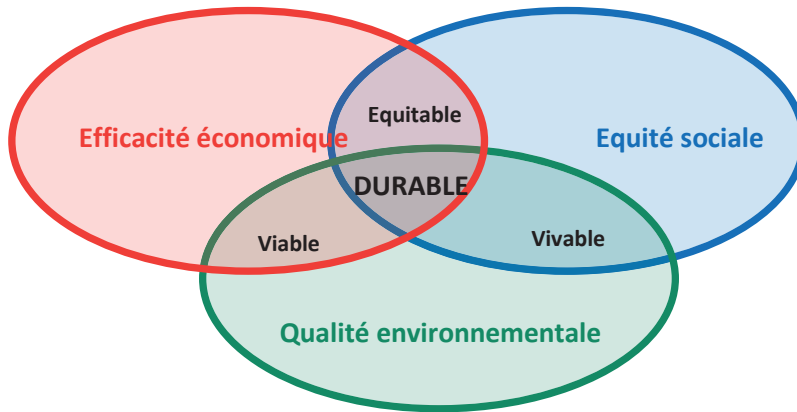
Le PADD constitue l'épine dorsale du PLU, dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, notamment s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un Espace Boisé Classé doit être supprimé.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques.

En outre, conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations du PADD, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.

Par définition, le PADD s’identifie au concept de développement durable qui s’articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :

**LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE**



Ainsi, le projet de la commune de Gilly-lès-Cîteaux aura ce principe pour fondement. Il se fixera comme objectif la recherche d’**ÉQUITÉ SOCIALE** avec une ambition d’**EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE**, le tout dans un souci de **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**.

# 1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE

## 1.1 Accueillir la croissance démographique future, potentiellement élevée, tout en la maîtrisant

La commune de Gilly-lès-Cîteaux connaît une **croissance démographique positive et élevée depuis 1968**, qui a toujours été portée par le solde migratoire<sup>1</sup>, mais aussi, depuis 1999, par un solde naturel<sup>2</sup> positif. C'est ainsi que le taux de croissance annuel moyen, pour la période 2008-2013, s'élève à 1,6%.

Cette dynamique démographique met en exergue l'**attrait de la commune**, au regard de son positionnement géographique et de ses infrastructures de déplacement (gare, notamment) et d'accueil (pôle scolaire, Zone d'Activités).

Un attrait également mis en avant par le SCoT, qui reconnaît Gilly-lès-Cîteaux comme **pôle de proximité**. Cet échelon de l'armature territoriale (c'est-à-dire les communes reconnues pôles de proximité) est destiné à recevoir une part importante du développement démographique (15% du développement du territoire du SCoT) ; son tissu économique doit être consolidé (projet d'extension de la Zone d'Activités, voir axe économique du PADD).

Dans ce contexte, la commune souhaite **accueillir cette croissance démographique potentiellement importante, tout en la maîtrisant**, afin de conserver la qualité du cadre de vie qu'elle offre à ses habitants, présents et futurs.

A noter qu'on assiste à un **vieillissement** de la population, avec une forte augmentation de la part des « 60-74 ans » au sein de la population du village (ils en représentent 22,7% en 2013).

### Etat 0 du PLU : 01/01/2013

Un « état 0 » du PLU est proposé en 2013 (date des dernières données INSEE complètes connues lors de l'établissement du diagnostic).

La population des ménages, c'est-à-dire celle occupant les résidences principales, s'élève à **653 habitants**. Le parc de résidences principales s'élève à **260 unités**. Le taux d'occupation moyen s'élève donc à **2,5 habitants par logement**.

*A noter : le parc de résidences principales en 2012 s'élevait à 257 unités.*

<sup>1</sup> Différence entre les arrivées et les départs.

<sup>2</sup> Différence entre les naissances et les décès.

## **Perspectives de croissance à l’horizon 2030 (horizon projeté du PLU)**

L’horizon du PLU est calé en 2030, correspondant à l’échéance du SCoT.

La commune envisage une croissance modérée (taux de croissance annuel moyen de l’ordre de 0,81%), maîtrisée par rapport à la dynamique récente, permettant d’atteindre une population des ménages d’environ **750 habitants en 2030** (plus précisément 749).

Afin de répondre à cet objectif démographique, **la production de 52 logements<sup>3</sup> supplémentaires** est envisageable, sur la période 2013-2030, en retenant un taux d’occupation de **2,4 habitants par résidence principale** à l’horizon du PLU.

Ce taux d’occupation retenu est obtenu par prolongement de la tendance observée sur 1999-2013 ; il intègre ainsi le desserrement des ménages lié à la décohabitation générée notamment par le vieillissement de la population amorcé.

Ce besoin en logements est cohérent avec les objectifs du SCoT sur le secteur dit « de Gilly-lès-Cîteaux<sup>4</sup> ».

Le parc de résidences principales serait, ainsi, de l’ordre de **312 unités en 2030**.

Le **besoin effectif** en logements est de **34 unités entre 2018 et 2030** (car 18 logements neufs ont été réalisés entre 2013 et décembre 2017, d’après le registre des permis de construire).

*A noter que 4 logements neufs ont été réalisés sur l’année 2012, d’après le registre des permis de construire.*

### **1.2 Organiser la croissance démographique en favorisant le renouvellement urbain**

---

Afin de modérer sa consommation d’espace, le PLU identifie d’abord les **potentialités de création de logements en renouvellement urbain**, comprenant, au sein de son enveloppe urbaine : les potentiels en remise sur le marché de logements actuellement vacants, en réhabilitation de bâtiments anciens (avec changement de destination, ou non), et en comblement de « dents creuses ». Cet inventaire permet, ensuite, de proposer une surface cohérente en extension de la tache urbaine.

Les données INSEE 2013 mettent en évidence à Gilly-lès-Cîteaux une vacance du parc de logements, qui reste mesurée (6% soit 17 unités). L’inventaire communal en 2017 a permis de voir que bon

<sup>3</sup> (749 hab 2030 / 2,4 hab/logt) – 260 résidences principales 2013 = 52 logements

<sup>4</sup> Répartition établie entre les 5 communes du « secteur de Gilly-lès-Cîteaux », lors d’une réunion réunissant les communes concernées, le 12/06/2017.

nombre ont été vendus, et d'identifier, au final, **5 logements vacants** pouvant être potentiellement remis sur le marché par réhabilitation/rénovation.

La commune comptabilise aussi quelques résidences secondaires non intégrées à cet inventaire (6, selon les données INSEE, en 2013).

La tache urbaine du village compte plusieurs tènements fonciers de surfaces variables, qui permettraient la construction de **22 à 23 logements en dents creuses**, après prise en compte de contraintes et éventuels projets connus, et hors rétention foncière (33 à 34 logements en dents creuses avec application de la densité du SCoT sur les tènements de plus de 2 000 m<sup>2</sup> pourraient théoriquement être projetés – voir partie 2.1).

En outre, dans le respect des objectifs du SCoT, le PLU favorise les formes d'habitat densifiées, en tenant compte des caractéristiques du village.

Voir aussi, à ce sujet, les **objectifs de modération de la consommation d'espace** dans la rubrique *environnementale*.

### 1.3 Diversifier l'offre d'habitat pour proposer des logements adaptés

---

Le diagnostic met en évidence un vieillissement de la population, une prépondérance de logements individuels et grands, et un parc locatif restreint, mais existant (14,4% de locataires parmi les résidences principales en 2013).

Il paraît donc adapté, pour la population en place et à venir, de prévoir des **typologies de logements diversifiées**, comprenant des logements de taille comprise entre le T1 et le T3. Elles pourraient prendre place au sein d'opérations en réhabilitation (création de petits logements au sein des logements vacants identifiés), et surtout au sein d'opérations neuves densifiées (maisons accolées/jumelées, petits collectifs, logements intermédiaires).

Ces opérations neuves autoriseraient, du même coup, un développement du **parc locatif**, et notamment du **parc locatif social**, qui fait défaut sur la commune. L'INSEE ne dénombre en effet aucun logement « HLM »<sup>5</sup> en 2013 à Gilly-lès-Cîteaux ; la commune en identifie un en 2017 (logement de la gare). Dans le respect des objectifs du SCoT, la commune opérera des efforts en ce sens.

---

<sup>5</sup> Définition INSEE des logements HLM : logement appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer. Les logements du secteur social comprennent les logements HLM, et les logements en-dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

## 1.4 Maintenir les équipements existants, et anticiper les besoins futurs

---

Comme il a été évoqué dans la partie 1.1, Gilly-lès-Cîteaux bénéficie, sur son territoire, d'équipement à rayonnement intercommunal comme :

- le **pôle scolaire** (avec classes de maternelles et élémentaires, restaurant scolaire, nouvelles Activités Périscolaires et Accueil de Loisirs Sans Hébergement) dont les **effectifs** sont à **assurer** ;
- la **gare, dont l'usage est à favoriser** (orientation du SCoT) ;
- l'église, la cure et le cimetière ; ce dernier est à étendre.

La commune dispose aussi de plusieurs **équipements communaux, à maintenir** :

- la mairie et l'ancienne école primaire à l'arrière,
- l'ancienne école maternelle (occupée aujourd'hui par une association, un médecin, des infirmières, un traiteur),
- l'atelier communal,
- la salle polyvalente de la Petite Champagne, et la Grange de Saulx,
- le terrain de sports, susceptible d'être affecté à un autre usage (générant moins de nuisances),
- les aires de jeux.

La commune souhaite aussi, le **maintien de ses espaces publics** autour du château, aux abords de la Vouge, au niveau de l'entrée Ouest de la commune, du secteur du Creux Tournant, **voire leur développement** (secteur du Pré de la Vigne Chaillot), en ce qu'ils participent au cadre de vie agréable et au lien social. En outre, certains terrains publics pourraient aussi servir à la création de stationnements et/ou jardins partagés (parcelle AB116).

Enfin, **la commune anticipe la création future** :

- **d'un équipement médical, commercial ou d'un parking** à proximité de l'ancienne école maternelle,
- **d'une salle multi-activités** (salle des fêtes et salle de sports), hors du bourg, afin d'éviter les nuisances pour les riverains,
- de stationnements supplémentaires à ceux existants, route de Saint-Philibert (sur le bourg), pour accéder aux équipements communaux, au château.

Le **développement des communications numériques** sur le territoire communal dépend du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT), adopté le 30/03/2012. Il a pour objectif la couverture en très haut débit de l'ensemble du département d'ici à 2022. Ce déploiement est articulé en plusieurs phases. La phase prioritaire de déploiement du SDANT vise les zones de forte carence de l'ADSL.

D'après le planning prévisionnel du déploiement de la fibre optique, Gilly-lès-Cîteaux est concernée par la technique « FTTH », c'est-à-dire qu'elle est traitée d'emblée par la fibre optique à la maison et au bureau. Les travaux sont prévus pour 2020.

### **1.5 Favoriser les mobilités douces, la sécurisation des déplacements, et préserver une économie liée au territoire**

---

Le village de Gilly-lès-Cîteaux est desservi par les **transports en commun** : gare SNCF, ligne TRANSCO accessible à Vougeot, transport à la demande (« desserte de marché »).

L'objectif poursuivi est de **favoriser et sécuriser les modes de déplacement doux** (piétons, cycles) pour tous les types de déplacements internes au village, et notamment en direction des équipements (il existe déjà des cheminements doux autour du pôle scolaire) et de la gare.

**Plusieurs orientations sont suivies pour réduire les déplacements motorisés et/ou favoriser et sécuriser l'usage des modes doux :**

- assurer l'étude des déplacements doux dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'une certaine importance (connexion avec l'environnement), voire définir les principes de connexions viaires ;
- engager des réflexions sur un nouvel accès piéton, de la gare à la Zone d'Activités, évitant de passer sur la route départementale ;
- poursuivre la mise en place d'une liaison entre la gare et le centre de Gilly, évitant d'emprunter les escaliers, et la route départementale ;
- protéger et aménager la voie verte le long de la Vouge (usage réservé aux modes doux) ;
- promouvoir les itinéraires de randonnée ;
- favoriser la mixité d'usage des voies dans les secteurs urbanisés (modes doux, voitures, engins agricoles et viticoles) et la sécurité de tous les déplacements ;
- favoriser une économie liée au territoire, en lien avec les enjeux économiques.

Le SCoT prescrit l'amélioration de l'accessibilité routière de la gare, et l'optimisation de l'offre de stationnement ; la commune n'exprime pas de besoin particulier sur ces deux points à court terme ; toutefois, elle n'exclut pas leur mise à l'étude (notamment en lien avec les projets supra-communaux d'extension de la ZA, de développement touristique).





Il demande aussi la création d'une liaison modes doux reliant notamment la gare de Gilly au Clos Vougeot ; celle-ci existe déjà (passage souterrain vers la Vouge).

## 1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social



Réalisation BLC, 2018 – sans échelle

### Accueillir et organiser la croissance démographique

-  Tache urbaine existante  
(habitat ; en violet - et activités ; en rose)
-  Privilégier le renouvellement urbain sur le bourg  
(réhabilitations, comblement de dents creuses...)
-  Maintenir les équipements et protéger  
les espaces publics existants
-  Favoriser la mixité d'usage des voies dans les  
secteurs urbanisés

## 2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain

Outre la modération de consommation d'espace directe par l'urbanisation, qui est un gage de la protection des espaces agricoles et naturels, ce sont d'autres objectifs que poursuit ici la municipalité : limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser l'urbanisation linéaire, promouvoir des formes urbaines plus denses, réduire les déplacements.

La consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation a été évaluée à **13,93 ha en 14 ans**, entre 2002 et 2016, d'après la comparaison d'une photographie aérienne et du cadastre ; elle est ainsi répartie :

- **pour la vocation d'habitat, 4,72 ha**, pour 40 logements identifiés (hors réhabilitation), soit une densité de l'ordre de 8,5 logements par ha (habitat diffus) ;
- pour la vocation d'activités, 8,42 ha (dont 7,37 ha au sein de la Zone d'Activités) ;
- pour la vocation d'équipements, 0,79 ha (pôle scolaire).

Si la sobriété foncière est de mise pour toute urbanisation, il semble difficile et peu souhaitable d'agir sur la consommation d'espace agricole au profit du développement :

- d'activités à Gilly-lès-Cîteaux, compte-tenu des objectifs de développement économique qui lui sont assignés par le SCoT en tant que pôle de proximité ;
- d'équipements (projets ponctuels, intérêt général, service public, présence du pôle scolaire à Gilly pouvant entraîner d'autres besoins).

Le PLU fixe donc exclusivement des objectifs (y compris chiffrés) de modération de consommation d'espace liés aux logements ; pour cela, il est proposé les étapes suivantes.

1. **Etude préalable des possibilités de renouvellement urbain** pour les objectifs de réalisation des logements.

Comme évoqué dans la partie 1.2, les potentialités en renouvellement urbain sont évaluées à :

- 5 logements vacants pouvant être potentiellement remis sur le marché par réhabilitation/rénovation,
- 33 à 34 logements par comblement de dents creuses, au regard de la définition du SCoT.

Soit un **potentiel théorique de 38 à 39 logements** en renouvellement urbain.

- 2. Application d'une densité de logements compatible avec le SCoT**, de l'ordre de 20 logements/ha, sur les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation comme les zones U de plus de 2 000 m<sup>2</sup>.

Dans le respect des objectifs du SCoT, une densité de l'ordre de 20 logements/ha a été appliquée sur 4 des 15 tènements identifiés en dents creuses (donc au sein de la tache urbaine), qui totalisent chacun une surface totale de plus de 2 000 m<sup>2</sup>.

**Toutefois, il a été tenu compte :**

- d'abord **des contraintes<sup>6</sup> et des éventuels projets d'habitat connus** sur les tènements, ce qui conduit à une réduction du nombre de logements prévus, et donc de la densité : le potentiel probable s'élève ainsi de **22 à 23 logements** en dents creuses (et non 33 à 34, avec application stricte de la densité), pour une surface de 2,13 ha, soit une densité globale de 10,3 à 10,8 logements/ha ;
- puis **d'une rétention foncière<sup>7</sup> probablement forte** sur les dents creuses, certains potentiels identifiés étant très hypothétiques sur la durée de vie du PLU ; ainsi, il est estimé que seule une moitié des constructions pourraient en réalité se réaliser, après plusieurs scénarisations avec les élus à 10 ans\* ; le potentiel probable s'élève ainsi à **11 à 12 logements** en dents creuses (et non 22 à 23), pour une surface de 1,06 ha (division de la surface par 2).

*\*Cette scénarisation est confirmée par croisement de l'état du PLU en vigueur à son approbation avec « l'état zéro » du PLU en vigueur au démarrage de sa révision générale.*

Dans le respect des objectifs du SCoT, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera élaborée sur ces tènements de plus de 2 000 m<sup>2</sup>.

**Le potentiel probable total en renouvellement urbain est donc de 16 à 17 logements** (5 logements en réhabilitation/remise sur le marché de logements vacants + 11 à 12 en dents creuses), pour un besoin de 34 unités de 2018 à 2030.

- 3. Définition d'une à deux zones en extension pour :**

- garantir la réalisation des objectifs de production de logements, déterminés par le modèle de croissance : 34 logements de 2018 à 2030, et par la même répondre à une croissance démographique potentiellement forte, en lien avec l'extension de la Zone d'Activités ;

<sup>6</sup> Contraintes physiques (topographie, zones inondables), agricoles (classement AOC) d'équipements (capacité des réseaux et des accès), paysagères et architecturales (cohérence des formes urbaines).

<sup>7</sup> La rétention foncière peut être définie comme la non-utilisation, par des propriétaires de terrains à bâtir, de leurs droits à construire (ou leur « non vente ») ; ici sur la durée de vie du PLU.

- réaliser l'objectif de densité du SCoT à échelle communale (la réalisation d'opérations neuves le permettant).

Ainsi, au contact immédiat de la tache urbaine (mais pas à proximité de la gare où la commune ne compte aucun tènement foncier disponible\*), la commune délimite :

- **un secteur en extension de la tache urbaine (mais en contact immédiat), près de Flagey-Echézeaux (zone 1AU), d'une surface de 1,0 ha** environ (zone 1AUD du PLU en vigueur) ; cette zone exploitée mais non entretenue (jachère), est accessible par la route de Saint-Bernard (plus sécurisée que la route de Flagey) et est desservie par les réseaux ;
- **un autre secteur en extension de la tache urbaine** (mais inséré entre des secteurs urbanisés : **secteur des Tanneries (zone 2AU)** – zone urbaine pour partie dédiée à l'habitat, pour partie aux activités artisanales et industrielles, au sein du PLU en vigueur), en réponse, notamment, à l'extension de la Zone d'Activités ; ce secteur totalise une surface de 0,9 ha également et est desservi par les réseaux.

*\* En-dehors de la tache urbaine, la commune ne compte en effet aucun tènement foncier disponible au sein du périmètre proposé par le SCoT à proximité de la gare, où l'intensification urbaine doit être privilégiée : la Zone d'Activités est désormais en place, les terrains à l'Ouest de l'Héritier Guyot sont classés AOC, et l'un d'eux va être planté en vigne.*

Dans l'objectif de réguler la production de logements dans le temps, sur la durée de vie du PLU, sans porter atteinte à l'économie générale du PLU (PADD), **les deux zones sont potentiellement urbanisables à horizon du PLU (2030), mais l'une (zone 2AU) est potentiellement différée (à 2 ans) en fonction :**

- de la réalisation de la première zone (zone 1AU), c'est-à-dire son aménagement en bloc et/ou la délivrance d'autorisation d'urbanisme en bloc ;
- des constructions réalisées en dents creuses par rapport aux objectifs du PADD, à évaluer par un bilan (indicateurs de suivi définis dans le PLU, au titre de l'article R.151-3-6° du CU)
- de l'avancement de l'extension de la Zone d'Activités.

Une fois ce délai de 2 ans passé :

- si la zone 1AU est réalisée (aménagement en bloc et/ou demande d'autorisation d'urbanisme en cours, en bloc), la zone 2AU reste fermée à l'urbanisation ;
- si la zone 1AU n'est pas réalisée, une procédure adaptée d'évolution du PLU est mise en œuvre pour la fermer à l'urbanisation, et ouvrir la zone 2AU ;
- dans ce dernier cas, au cours de l'élaboration de la procédure adaptée d'évolution du PLU, l'urbanisation de la zone 1AU est temporisée.

Dans le respect du Code de l'urbanisme et des objectifs du SCoT, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera élaborée sur la première zone ouverte à l'urbanisation (1AU) ; un aménagement d'ensemble sera également à définir.

Au final, le PLU prévoit :

- des zones en extension de la tache urbaine, à vocation d’habitat, d’une surface totale de 1,9 ha environ, au maximum, et à terme ;
- une consommation d’espaces maximale, à vocation d’habitat, de 4,0 ha environ à l’horizon 2030 (au sein et en-dehors de la tache urbaine).



Pour comparaison, le premier PLU (en vigueur, suite à la modification n°2 approuvée le 12/10/2011) prévoyait des zones en extension de la tache urbaine, à vocation d’habitat, d’une surface totale de 4 ha environ\* (3 zones 1AUD, dont aucune n’est urbanisée à ce jour).

Le PLU révisé ne conserve pas les zones 1AUD localisées au Nord et au Sud de la RD25.

*\*plus précisément 3,6 ha de foncier aménageable au sein des 3 zones 1AUD.*

La révision du PLU vise donc une **réduction chiffrée importante de la consommation d’espace, de 2,1 ha** pour les zones à urbaniser mixtes, dédiées principalement à l’habitat.



-  Secteurs en extension projetés
-  Zones 1AUD du PLU en vigueur déclassées

Pour les activités, le PLU intègre le projet intercommunal d’extension de la Zone d’Activités (d’une surface de 6 ha environ) ; certaines activités, incluses dans la tache urbaine, bénéficieront d’un zonage autorisant une mixité de fonctions. *Voir aussi les orientations de l’axe économique.*

## 2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité

---

Le territoire communal est concerné :

- en partie par une protection de type **Natura 2000** : la ZSC (Zone Spéciale de Conservation) des « Gîtes et habitats à chauves souris en Bourgogne » (directive « Habitats »), au niveau du bourg, de la Vouge et de ses abords ;
- par des **inventaires patrimoniaux** comme une ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) au niveau du bourg, de la Vouge et de ses abords (« Vallée de la Vouge à Gilly-lès-Cîteaux et Flagey-Echézeaux »), et des zones humides (« Etang de la Bussière », tête de bassin de la Varaude) ; ces inventaires identifient et/ou protègent des milieux riches ou les espèces les fréquentant
- par des réservoirs de biodiversité potentiels identifiés par la Communauté de communes (au niveau de la Vouge, des prairies de la ferme et étang de la Bussière, de la mosaïque d'espaces agricoles/viticoles au Nord de la ZA/près de la gare).

Le PLU cible donc, prioritairement, la protection :

- **des habitats et corridors de chasse favorables aux chauves-souris** (prairies\* et espaces forestiers au Nord et à l'Est du territoire communal, dont le Bois Vichard\*, lisières forestières, haies\*\*, alignements d'arbres notamment près du château) ;
- **des bâtiments et espaces leur servant de gîte et de mise-bas** (bâti ancien dont le château et l'église, la Vouge, le Saviot et leurs ripisylve) ;
- **de la mosaïque d'habitats anthropiques au secteur des Grèves Hautes**, milieux menacés ;
- **de la zone humide de l'étang de La Bussière**, et la forêt marécageuse.

*\*Milieux visés par des mesures prioritaires de l'entité Natura 2000 de Gilly*

*\*\*L'arrachage des haies au sein de la ZSC est soumis à étude d'incidences.*

*Concernant le bâti ancien, le SCoT demande de procéder, dans le PLU, à l'identification et la protection des bâtiments servant de gîte de mise-bas afin d'éviter leur destruction, et la mise en place d'aménagements adaptées pour préserver la quiétude des gîtes. Après interrogation du Conservatoire des Espaces Naturels de Bourgogne (CEN) et de la Communauté de communes (désormais animatrice du site Natura 2000, en remplacement du CEN), des colonies se situent au sein de l'église, et potentiellement au sein du château et d'autres bâtiments. Le maintien de ces populations est fortement dépendant des corridors de chasse qui partent du château (haies, alignements d'arbres, ripisylve de la Vouge).*

## 2.3 Préserver les sites, le patrimoine et le paysage

---

Le PLU vise la préservation des sites, des paysages et du patrimoine de la commune, garants d'un **cadre de vie rural, agréable et accueillant**, et en lien avec le classement UNESCO (Gilly est en partie concernée par la « zone tampon »).

Les orientations sont de :

- **protéger les espaces agricoles et viticoles et les espaces naturels** (inconstructibilité), notamment les lisières forestières, la ripisylve des cours d'eau, l'alignement d'arbres de long de la RD109c, et les espaces qui forment une coupure paysagère (coupure « verte » à l'urbanisation) entre Gilly-lès-Cîteaux et Chambolle-Musigny, le long de la RD974 (dont certaines parties de parcelles viticoles intègrent le site classé de la Côte de Nuits) ;
- **protéger les espaces naturels au sein du bourg** (parc du château, parc de l'ancienne propriété Bouchard, voie verte le long de la Vouge) ;
- **identifier et/voire protéger les éléments bâtis et naturels d'intérêt paysager ou patrimonial**: ensemble formé par le château, la place de l'église et l'église (site inscrit, et château inscrit au titre des Monuments Historiques), l'allée de Platanes de l'avenue Bouchard (site inscrit), la Grange de Saulx (inscrite au titre des Monuments Historiques), l'ancien relais de Poste, le Pont Chevalier, les deux lavoirs, les calvaires, les puits, les bâtiments de l'Héritier Guyot, la partie ancienne du bâtiment de l'ancienne école maternelle, mais aussi d'autres bâtiments, éléments architecturaux et naturels (fiches patrimoniales existantes dans le PLU en vigueur) ;
- **protéger les cônes de vue** sur le paysage : champs visuels en direction de la Côte, depuis les espaces agricoles et viticoles de Gilly (à l'Ouest de l'A31 mais aussi à l'Est, depuis la RD109c en venant de Saint-Bernard), vues sur le village depuis les extensions Est, et depuis la plaine agricole, au Nord et à l'Est ; les vues sur la plaine agricole et forestière sont dominantes et non menacées ;
- valoriser la RD974 et ses abords, axe touristique et structurant (*voir la partie sur les équipements et espaces publics*) (orientation SCoT) ; le PLU fait le choix du maintien de la tache urbaine dans ses limites existantes, et préserve les espaces agricoles viticoles ;
- limiter l'extension du silo route de Saint-Bernard ;
- **maitriser la qualité d'insertion paysagère** de toutes les constructions neuves et réhabilitées, sur le bourg et sur la Zone d'Activités.

## 2.4 Protéger la ressource en eau

---

Gilly-lès-Cîteaux adhère au syndicat intercommunal des eaux de Vosne-Romanée avec Vosne, Flagey-Echézeaux et Vougeot ; l'eau provient de la **source de la Bornue** (champ captant situé dans le karst de la Côte), ou de la plaine de Nuits, les jours de turbidité. La commune n'est pas concernée par l'un des périmètres de protection relatifs au captage de la Bornue.

**Depuis le 01/01/2018, la compétence « eau » a été étendue à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes** de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges, entraînant la dissolution automatique des syndicats de communes antérieurement compétentes et intégralement compris dans le périmètre de l'intercommunalité.

Le territoire communal appartient au bassin de la Vouge, reconnu comme Zone de Répartition des Eaux, tout comme la nappe de Dijon Sud (toutefois non située au droit de la commune) ; cette dernière est reconnue comme prioritaire pour l'alimentation en eau potable.

Le PLU agira pour une **utilisation économe de la ressource**, et, plus généralement, pour réduire les consommations énergétiques et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères (implantation et orientations des constructions, formes groupées...).

## 2.5 Prévenir des risques et nuisances, en particulier concernant l'inondabilité de la Vouge en secteurs d'urbanisation

---

La commune est concernée par un Atlas des Zones Inondables de la Vouge réalisé en 2002 ; cet atlas apporte une information sur les risques dus aux inondations ou au ruissellement. Les zones inondables du PLU en vigueur sont basées sur cet AZI.

Une **étude hydraulique de la Vouge, de la Bièvre et de la Cent Fonts** a été réalisée en 2014 par BRL Ingénierie (pilotée par la DDT) ; le bassin versant connaît, en effet, un **risque lié aux inondations par débordement de rivière, remontée de nappes et ruissellement** ; elle a récemment été reprise et actualisée (2016 – derniers éléments de porter à connaissance reçus en 2018) ; cette dernière étude pour une crue d'occurrence centennale détermine une **enveloppe inondable plus restreinte et plus réaliste** qu'il conviendra de prendre en compte dans le PLU (carte d'aléa) **en remplacement de l'AZI** ; en fonction des enjeux de chaque territoire et de l'intégration des aléas dans les documents d'urbanisme, des Plans de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) pourront être prescrits par

l'Etat sur les communes les plus exposées (*dernière phase de l'étude – prescriptions de PPRI courant 2018*).

La zone d'extension envisagée sur le secteur des Tanneries, notamment, est concernée par une zone inondable du PLU en vigueur (mais pas par une zone d'aléa ou de vulnérabilité de l'étude hydraulique susmentionnée) ; les élus ont davantage connaissance d'un **risque de remontée de nappe** sur ce secteur. Ce risque de remontée de nappe concerne, d'après les données du BRGM les plus récentes, une grande partie du territoire communal. D'après les élus, les inondations sont davantage dues à ce phénomène, qu'au débordement de la Vouge.

Le porter à connaissance de l'Etat rappelle les objectifs de prévention des inondations du SDAGE :

- éviter toute construction en zone inondable, en dehors des zones urbanisées anciennes ;
- déterminer, pour toute nouvelle construction autorisée en zone inondable, les conditions permettant d'assurer la sécurité des personnes et la non-augmentation de la vulnérabilité des biens ;
- en complément, et afin de prévenir les inondations et de préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues, il y aura lieu d'interdire dans ces zones tout remblaiement et tout endiguement non justifié par un objectif de protection des lieux déjà urbanisés, de type centre urbain ancien.

La commune est aussi concernée par des risques de mouvements de terrain, dont un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, sur l'intégralité du territoire communal.

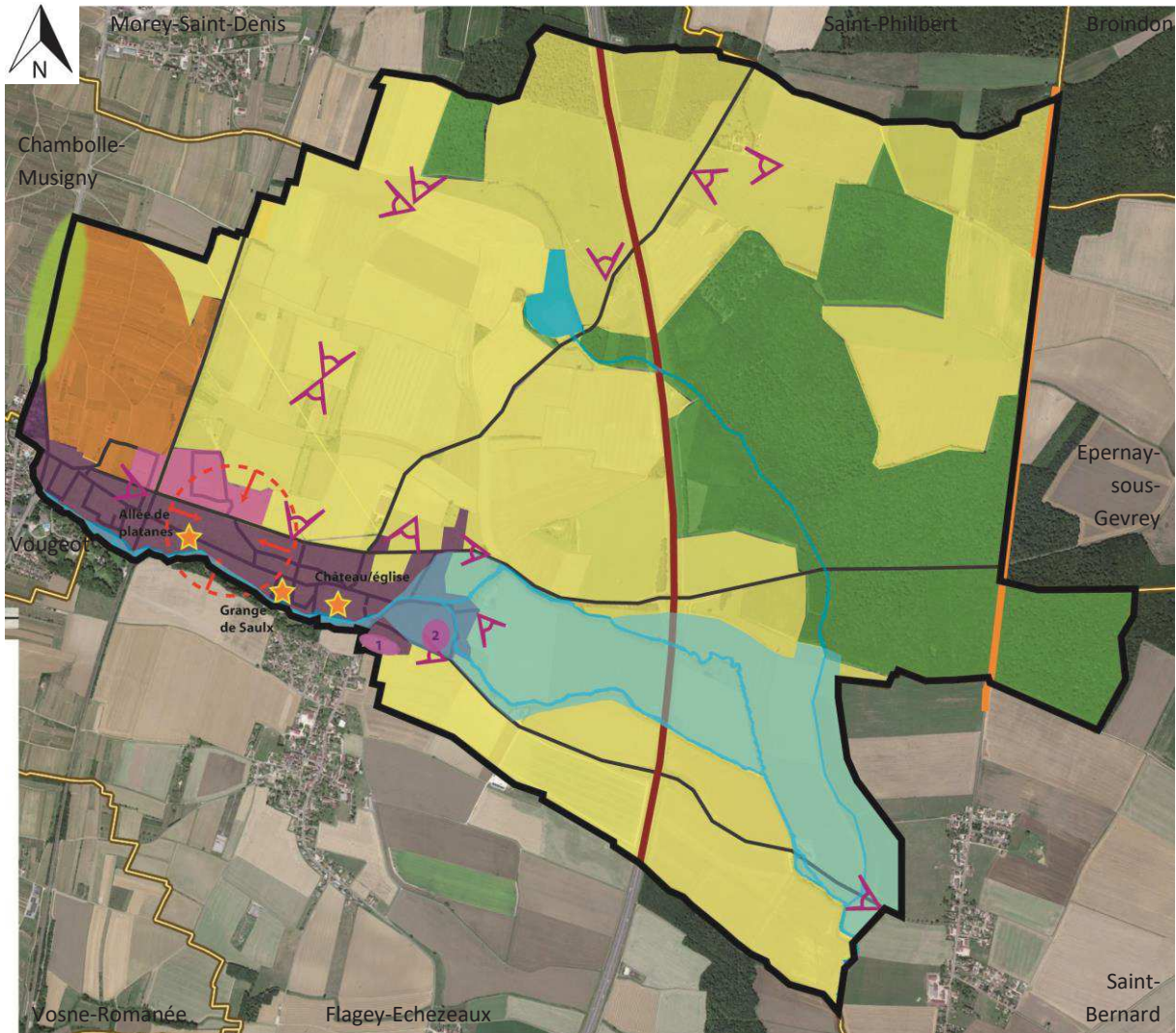
En outre, il existe des risques liés au transport de matières dangereuses, en surface (A31, RD974, voie ferrée, RD122), et en souterrain (gazoduc en limite avec Epernay). Aucun programme d'habitat, aucun espace ou équipement public ne doit être développé à proximité de la canalisation de gaz.

Concernant les nuisances :

- il est à noter que plusieurs axes de transport traversant la commune sont concernés par le **classement sonore** des infrastructures de transport terrestre en Côte-d'Or (RD974, voie ferrée, A31) ;
- le PLU tiendra compte de la proximité du terrain de sports aux habitations existantes : mise en place d'une « **zone tampon** » inconstructible (ou limitant fortement les constructions) à l'Ouest ; il n'est plus question d'étendre les équipements sportifs à cet endroit ;
- le PLU tiendra compte de la présence de l'autoroute et des contraintes qui y sont liées.





Enfin, le PLU identifie les anciennes décharges aux lieux-dits « Les Pendants du Bas » et « La Pièce des Prés / Le Meix Troupeau » (historique à intégrer au sein du PLU, compte-tenu des éventuels problèmes d'instabilité des sols qui peuvent être engendrés par l'activité de stockage des déchets).

## 2.6 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental






Réalisation BLC, 2018 – sans échelle






### Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

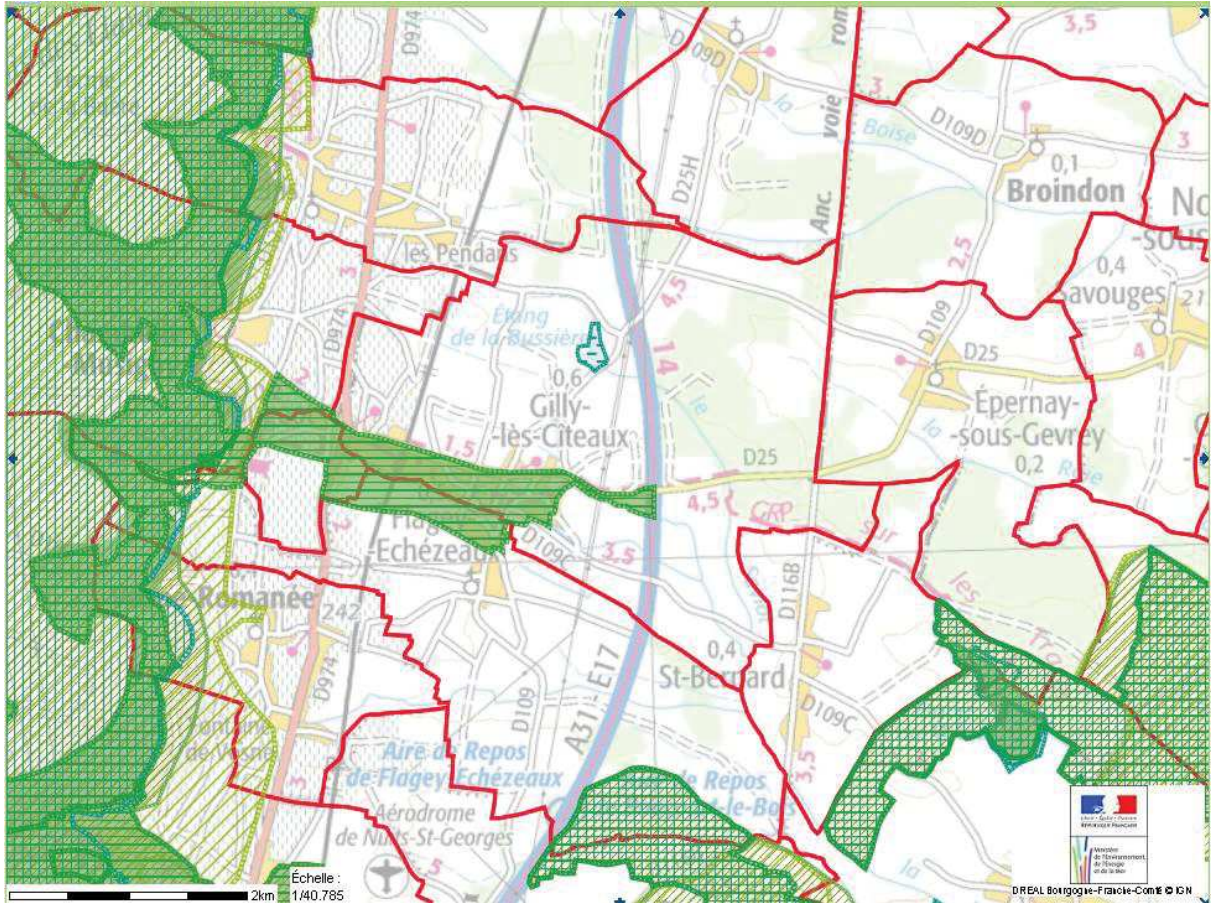
-  Tache urbaine existante (habitat ; en violet - et activités ; en rose)
-  (habitat ; en violet - et activités ; en rose)
-  Privilégier le renouvellement urbain sur le bourg (réhabilitations, comblement de dents creuses...)
-  Extensions urbaines envisagées (1 : zone "Flagey" et 2 : zone "des Tanneries")

### Protéger les sites, le patrimoine et le paysage

-  Coupure verte à maintenir entre Gilly et Chambolle
-  Éléments d'intérêt paysager et patrimonial à protéger
-  Protéger les vues sur le paysage et le patrimoine

### Protéger les espaces naturels et la biodiversité et lutter contre les risques

-  Le pied de Côte viticole
-  La plaine mixte, agricole (en jaune) et boisée (en vert)
-  Cours d'eau (Vouge, Saviot) et plan d'eau (étang de la Bussière)
-  Zones inondables de la Vouge (AZI ; les zones de l'étude hydraulique sont plus restreintes)
-  Gazoduc (souterrain)



-  N2000 Directive Habitats
-  N2000 Directive Oiseaux
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Inventaire ZICO
-  Inventaire Zones Humides

### 3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE

D'une manière générale, les activités économiques doivent être protégées et favorisées sur le territoire communal, afin de proposer une économie liée au territoire.

#### 3.1 Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières : atout fort du territoire

---

La **préservation et le développement des activités agricoles, viticoles et forestières** du territoire constituent un premier axe du projet.

Pour atteindre cet objectif, les orientations sont les suivantes :

- identifier les espaces agricoles et viticoles existants et les protéger de toute construction pour pérenniser cette activité (préserver le potentiel agronomique notamment les secteurs AOC) ;
- lutter contre l'urbanisation diffuse en privilégiant le renouvellement urbain (*voir axe social et environnemental*) ;
- identifier les bâtiments agricoles et, lorsque c'est possible, limiter toute urbanisation à proximité (certaines exploitations viticoles étant insérées dans la tache urbaine) ;
- identifier les bâtiments agricoles et viticoles et assurer leur développement, voire leur évolution (changement d'affectation, diversification des activités) ;
- identifier les maisons d'habitation isolées et leur autoriser une évolution de l'existant, sous conditions (extensions, constructions d'annexes) ;
- protéger les espaces forestiers.

Aucune contrainte liée à la présence d'élevage en milieu urbain ou à proximité n'est relevée.

#### 3.2 Maintenir les activités existantes et permettre leur développement

---

L'objectif est de maintenir voire développer les activités existantes, pour **protéger des emplois nombreux et locaux**, ce qui participe aussi au maintien d'une économie de proximité (trajets domicile-travail réduits) :

- maintenir la Zone d'Activités, voire la développer (projet d'extension intercommunal et orientation du SCoT visant à renforcer l'accueil d'activités économiques) et maintenir les bâtiments de l'Héritier Guyot (zonage spécifique adapté aux besoins, sur ces deux secteurs) ;

- maintenir et permettre le développement des activités existantes sur le bourg (château, nombreux services dont services de proximité).

En terme d'équipement commercial, le PLU promeut également l'implantation d'activités non nuisantes au sein du tissu urbain, permettant d'assurer une **mixité de fonctions**, et notamment le développement de commerces (inexistants à Gilly) et services de proximité (orientation du SCoT).

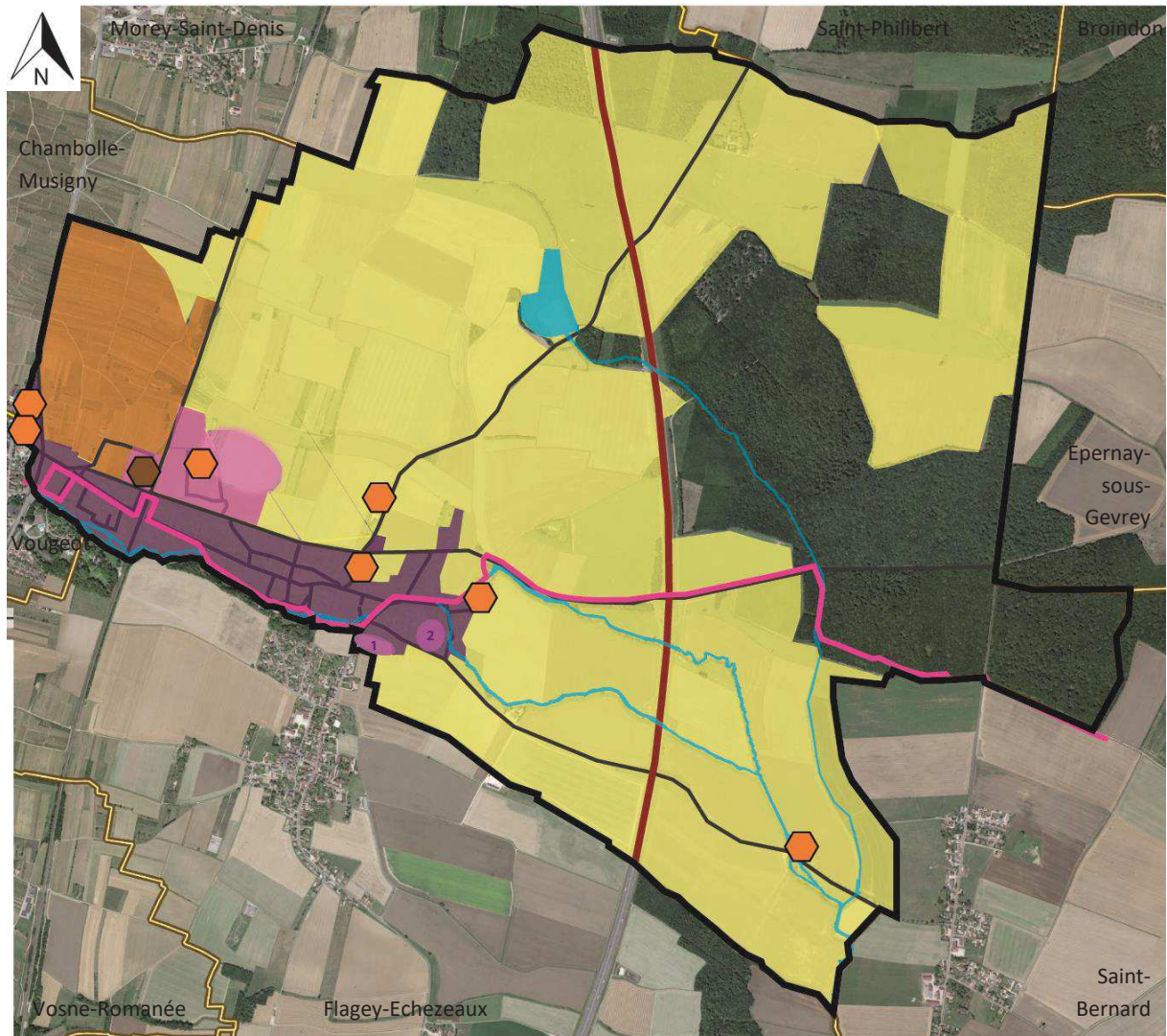
### 3.3 Favoriser l'activité touristique

---

L'objectif poursuivi est de favoriser les activités touristiques sur le territoire communal, notamment en lien avec le classement UNESCO :



- par la **préservation du patrimoine** naturel, historique et des paysages (*voir à ce sujet l'axe environnemental*) ;
- en favorisant les activités existantes qui valorisent les productions locales (fromagerie, viticulteurs) ;
- par la **mise en valeur des itinéraires de randonnées** (identifiés, comme le GRP « Sur les Traces des Moines de Cîteaux » sur le territoire, et GRP des Grands Crus à proximité) ;
- par le **maintien des capacités d'hébergement touristique, voire leur développement** (vers une offre plus « moyenne gamme »).

### 3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique






Réalisation BLC, 2018 – sans échelle

#### Pérenniser l'activité viticole et agricole


-  Bâtiments viticoles/agricoles à protéger (en activité)
-  Espaces viticoles (en orange) et agricole (en jaune) à préserver de toute construction (hormis autour des exploitations)

#### Maintenir les activités existantes

-  Zone d'Activités de la Petite Champagne
-  et son extension projetée
-  Bâtiments L'Héritier Guyot (stockage)

#### Favoriser la mixité de fonctions au sein du tissu urbain

#### Favoriser l'activité touristique

-  Mettre en valeur les itinéraires de randonnée