

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de GILLEY (25271)



## RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

*PLU initial approuvé le 22/10/2015*

*Suivi des modifications en date des 14/09/2017, 21/10/2021 et 20/01/2022*

*Modification de droit commun n°2 approuvée par délibération du : 18/09/2024*

DATE ET VISA

### DOSSIER DE D'APPROBATION



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

[dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)

[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)

## I- POURQUOI RÉALISER UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

L'évaluation environnementale porte sur la modification de droit commun n°2 en vue de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sise au lieu-dit « Creux Renard ». Le présent résumé non technique a pour vocation de synthétiser les grands volets de la modification et de retranscrire la manière dont s'est déroulée l'évaluation environnementale.

À titre liminaire il est précisé que parti a été pris de soumettre la modification du PLU de Gilley à évaluation environnementale d'office, et non à une simple demande de cas par cas, compte-tenu de la superficie de la zone concernée (4.79 hectares) et des enjeux d'artificialisation des sols liés. Les élus ont en effet souhaité écarter tout risque de soumission à évaluation environnementale dans le cadre d'une demande de cas par cas.

L'évaluation environnementale de la modification de droit commun n°2 vise à prendre en compte et intégrer l'environnement lors de la traduction du parti d'aménagement retenu pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Elle permet ainsi d'ajuster le projet dans un souci du moindre impact environnemental.

Il est rappelé que l'évaluation environnementale est conditionnée aux incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, et ne saurait en ce sens porter sur l'ensemble du territoire communal. Le PLU initialement approuvé en octobre 2015 n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, mais une évaluation avait été réalisée dans le cadre de la révision allégée du PLU approuvée en 2022. Pour mener à bien ce projet les élus ont ainsi préalablement encadré et défini leur besoin avec le soutien du bureau d'études DORGAT. Ce n'est qu'une fois que les éléments de cadrage procéduraux et réglementaires ont été mis à plat, qu'ils ont été transmis à l'environnementaliste pour analyse et évaluation.

Les résultats de l'évaluation ont par la suite été intégrés au dossier de concertation, préalablement à sa transmission aux personnes publiques associées et à la population dans le cadre de la concertation. Le présent résumé non technique permet, le cas échéant, de souligner les modifications apportées au projet initial pour tenir compte des enjeux environnementaux.

À noter également que le projet tel que soumis à la concertation a fait l'objet d'une évolution pour prendre en compte les enjeux agricoles et de modération de la consommation de l'espace. Ainsi, là où le projet initial portait sur l'ouverture totale de la zone 2AU, le projet modifié porte sur une surface plus modeste de 1.7 hectares. Il va de soi que les incidences mises en avant au titre de l'évaluation environnementale sont réduites.

## II- DESCRIPTION DE LA MANIÈRE DONT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ EFFECTUÉE

### La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche qui contribue au développement durable des territoires. Le fait d'interroger l'opportunité des décisions d'aménagement en amont de la réalisation des projets s'inscrit dans un objectif de prévention des impacts environnementaux et de cohérence des choix. À l'échelle de la zone, l'évaluation environnementale s'intéresse à l'ensemble des potentialités ou décisions d'aménagement retenues, et donc à la somme de leurs incidences environnementales. Cette démarche est par elle-même vertueuse à l'égard de l'environnement et permet d'accroître le degré de prise en compte de ce dernier dans le PLU.

### Auteurs des études

- **Entité décisionnaire** : Conseil Municipal de GILLEY
- **Bureau d'études assistant à maîtrise d'ouvrage** : cabinet DORGAT (Droit Développement et Organisation des Territoires), situé au 3 Avenue de la Découverte 21000 DIJON - Tel : 03.80.73.05.90 – [dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr). Personne chargée du dossier : Laëtitia REMONDINI, urbaniste associée.
- **Bureau d'études chargé de l'évaluation environnementale du PLU** : Bureau d'études PRELUDE, situé 30 rue de Roches 25620 NANCRAÏ – Tel : 03.81.60.05.48 – [contact@prelude-be.fr](mailto:contact@prelude-be.fr). Personne chargée du dossier : Catherine Haehnel, écologue.

### Méthodologie d'étude

L'évaluation environnementale s'appuie sur un état des lieux de la sensibilité environnementale de la zone concernée par la modification de droit commun n°2. Cette démarche s'appuie sur :

- La mise à jour de l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2015, ainsi que sur une visite de terrain complémentaire réalisée courant novembre 2023.
- L'analyse du parti réglementaire proposé pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation (transmis par le cabinet DORGAT courant octobre 2023) et l'évaluation des incidences sur éventuelles sur l'environnement. Cette dernière étape permet de faire émerger les propositions d'ajustements jugés nécessaires pour encadrer, éviter, réduire ou compenser les atteintes à l'environnement.

Suite à la restitution de l'évaluation environnementale, le projet réglementaire a été complété pour prendre en compte les recommandations. C'est cette version complétée qui est alors soumise à l'avis des personnes publiques associées et à la population dans le cadre de la concertation. L'évaluation sera elle-même soumise à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Le dossier tel que soumis aux personnes publiques associées et à la population a été amendé pour réduire l'emprise de la zone à seulement 1.7 hectares de terres urbanisables. Ce nouveau projet a été substitué au projet initialement mis à la concertation et a fait l'objet d'une information :

- Information préalable au lancement de la concertation puisqu'une notice de concertation permettait de rappeler les termes suivants : *« Il est précisé que le dossier tel que présenté à la concertation s'appuie sur une version susceptible d'évoluer suite aux retours des différentes personnes publiques associées, notamment en ce qui concerne l'emprise de la zone. En effet, en fonction des retours l'emprise de la zone AU pourrait être réduite pour ne garder que la partie Ouest inscrite en continuité immédiate de la trame urbaine. Si tel devait être le cas, un avis de concertation complémentaire sera publié pour vous informer des évolutions retenues et vous inviter à venir consulter la nouvelle version du dossier. »*
- Information par la suite dans le cadre d'un avis complémentaire (publié dans les mêmes conditions) qui permet d'exposer les modifications apportées. Cet avis indiquait également la modification des horaires d'ouverture du secrétariat suite à des problèmes administratifs.

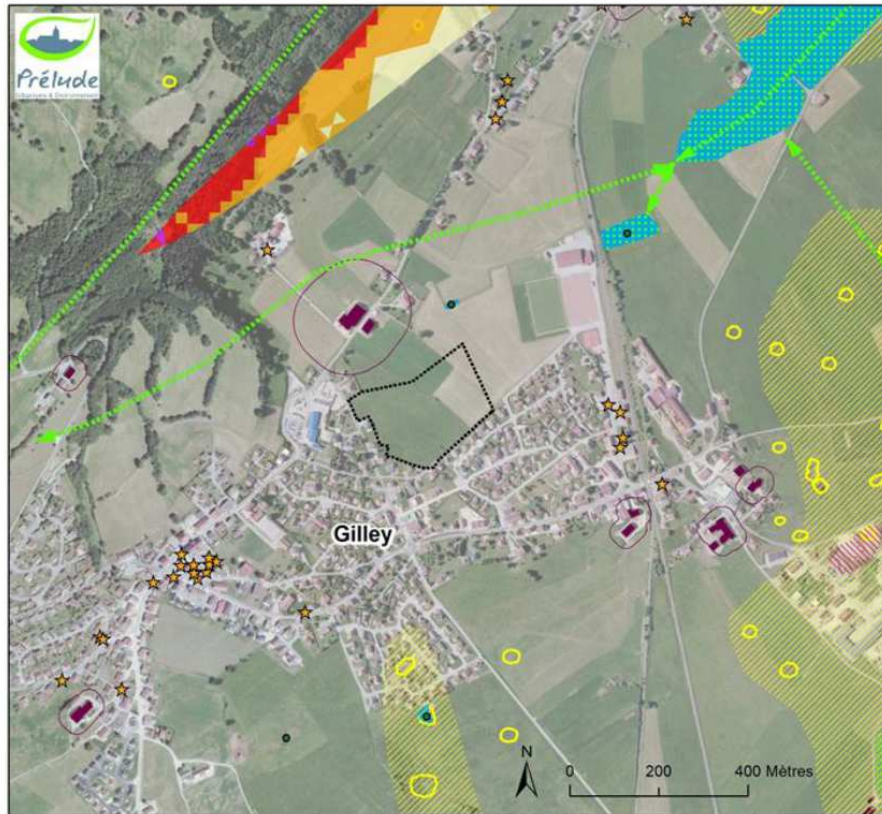
### Critères et indicateurs de suivi du PLU

Le PLU de 2015 ne comporte aucun indicateur de suivi nécessaires à l'évaluation de la mise en application du PLU (procédure obligatoire imposée tous les 6 ans). Plusieurs critères ont été définis dans le cadre de l'évaluation environnementale :

Indicateurs	Obtention des données	Périodicité	Valeur de référence
<b>Indicateurs propres à la zone AU du « Creux Renard » (objet de la modification du PLU)</b>			
▪ Nombre de logements construits et types de logements	Commune	A l'issue de chaque phase d'aménagement	0
▪ Superficie imperméabilisée	Commune	A l'issue de chaque phase d'aménagement	0
▪ Types de plantations dans les espaces publics (essences, nombre)	Commune	A l'issue de chaque phase d'aménagement	0
<b>Indicateurs globaux</b>			
▪ Volume annuel d'eau potable distribué sur Gilley (m <sup>3</sup> )	Commune CCGP	annuelle	109753 m <sup>3</sup> (2020)
▪ Conformité de la station d'épuration : équipement, performance, charge maximale en entrée (EH)	Portail de l'assainissement communal	annuelle	Conforme en équipement et en performance 790 à 1285 EH (2016-2022)
▪ Surface Agricole Utile communale	DDT25	A l'issue de chaque phase d'aménagement	971,43 hectares (2020)
▪ Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	Commune Chambre d'Agriculture DDT25	A l'issue de chaque phase d'aménagement	14 sièges d'exploitation (2020)
▪ Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	Géorisques	A l'issue de chaque phase d'aménagement	2 arrêtés (1999 et 2021)

### III- SYNTHÈSE DES ENJEUX ET DES INCIDENCES ET PRÉSENTATION DE LEUR PRISE EN COMPTE

Pour mémoire, la zone 2AU s'étend au nord du territoire sur une surface de 4.79 hectares.



Sources : IGN, DDT25, DREAL BFC, CD25, Sciences Environnement, Ambiance Art, Prélude

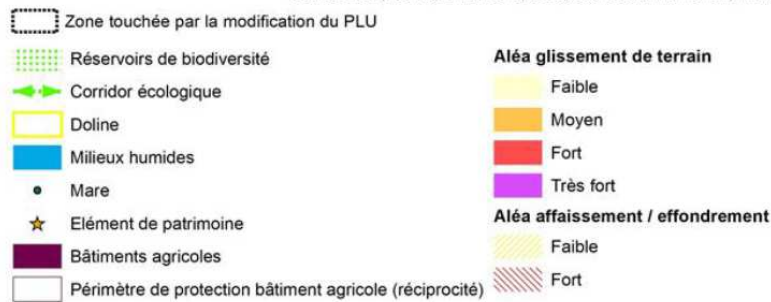


Illustration 1 : Situation de la zone touchée par la modification du PLU

**Une sensibilité agricole :**

L'emprise concerne principalement des prairies permanentes, de bonne valeur agronomique, exploitées par la fauche ou la pâture. L'emprise se situe également non loin d'une exploitation agricole. L'ouverture à l'urbanisation aura pour conséquence une consommation de terres agricoles évaluée à hauteur de 4.79 hectares. La modification de la superficie permet quant à elle de réduire la consommation de terres agricoles à seulement 1.7 hectares.

- Une consommation de 0.5% de la SAU communale de 2020 (consommation réduite au titre de la réduction de la zone) : nécessité de s'assurer que la pertes des terres ne mette pas en péril les exploitations impactées.

La zone 2AU était déjà actée dans le cadre du PLU de 2015, lequel a fait l'objet d'un avis favorable de la chambre d'agriculture et de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles en 2015. Ces avis restent antérieurs au principe de modération de la consommation des espaces agricoles,

naturels et forestiers renforcés par la loi Climat et Résilience d'Août 2021, toutefois, l'ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'une étude de consommation préalable permettant de mettre en avant le respect des objectifs de réduction attendus.

Afin de prendre en compte les objectifs de réduction affichés tous les 10 ans, les orientations d'aménagement et de programmation prévoyaient un phasage réglementaire de la zone avec 1.7 hectares de programmés entre janvier 2024 et décembre 2029 et le surplus programmé à compter de janvier 2031 via la réalisation de tranches de travaux successives de 5 ans. La modification de la surface de la zone permet de s'affranchir de ce phasage temporel en proposant une opération qui pourra faire l'objet de plusieurs phases de travaux successives échelonnées dans le temps (l'objectif étant que toute la zone doit aménager progressivement jusqu'en 2030). Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone prévoient également un aménagement dense avec une densité de 20 logements à l'hectare et un nécessaire principe de limitation de l'imperméabilisation des sols.

En réponse à l'ensemble des éléments mis en avant dans le cadre de la notice, l'évaluation environnementale propose les mesures supplémentaires suivantes :

#### **Des mesures supplémentaires devraient être engagées :**

- Des orientations plus prescriptives sur l'imperméabilisation des sols (imposer par exemple un coefficient de pleine terre pour chaque parcelle aménagée) ;
- Une réflexion sur le potentiel de désimperméabilisation (à l'échelle communale ou intercommunale) afin de compenser les superficies imperméabilisées ;
- Une compensation pour les exploitants agricoles qui vont perdre des terres si une réduction de la superficie de la zone n'est pas envisageable.

Dans la poursuite des incidences agricoles mises en avant au titre de l'évaluation environnementale, la concertation a permis à l'exploitation agricole implantée au nord de la zone de faire part de ces craintes vis-à-vis du développement du site et de ses potentialités de développement à venir. Dans le cadre d'une réunion organisée fin novembre 2023, ces derniers ont pu porter à la connaissance du bureau d'étude DORGAT les éléments suivants :

- En matière de circulation, l'exploitant agricole traverse le village rue des Colombières – avenue Jean de Lattre – rue des Fauvettes – rue des Hirondelles pour se rendre dans ses champs, mais celui-ci dispose d'un accès depuis ces champs. Le développement du secteur 2AU n'aura pas d'incidence en matière de circulation dans le sens où l'exploitant dispose toujours d'accès direct depuis ses champs, que le site n'impacte aucun accès agricole et que la circulation engendrée par l'arrivée des nouveaux habitants sera principalement orientée vers le bassin d'emploi Suisse / Morteau ou Pontarlier (et non côté Orchamps-Vennes). De fait, le flux de circulation rue du Tonnet (devant l'exploitation agricole sise au nord de la zone 2AU) ne devrait pas être modifié avec ces nouvelles habitations.
- L'emprise de la zone 2AU porte sur des terres agricoles comme évoqué ci-avant dont une partie, la tranche 3, est rattachée à l'exploitation sise au nord. Les élus précisent à ce titre que pour la perte engendrée (environ 2 hectares), une compensation pourra être possible sur le territoire de la commune à hauteur équivalente par le biais de la Pastorale. En outre, les tranches 1 et 2 viennent d'être louées récemment à un exploitant agricole implanté en dehors du territoire, les incidences engendrées sont jugées faibles dans le sens où l'exploitation en question assurait son rendement sans ces terres.
- L'ouverture à l'urbanisation du PLU ne modifie en rien les incidences liées au périmètre de réciprocité. Aucune remarque n'avait été émise lors de la création de la zone en 2015 et les possibilités de développement de l'exploitation restent possibles.

Le règlement de la zone 2AU renvoie aux dispositions des zones 1AU et UB, lesquelles ne prévoient pas de coefficient d'emprise au sol, ni de surface minimale d'espace libres. Toutefois, les OAP de la zone ont été complétées pour prévoir les mesures suivantes :

- 50% des stationnement situés sur l'espace publics doivent être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables : **cette disposition peut être étendue aux places de stationnement situées sur les parcelles privatives pour contribuer à l'effort de réduction de l'imperméabilisation**
- Les OAP prévoient un principe général d'évitement de l'imperméabilisation, **mais ces dernières pourraient être renforcées pour imposer un pourcentage minimum d'espace vert non imperméabilisés au sein de l'opération et des parcelles privatives.**

Le renforcement de ces prescriptions permet de donner suite aux mesures complémentaires envisagées au titre de l'évaluation. Sagissant des réflexions sur le potentiel de désimperméabilisation les élus sont sensibilisés à cette approche et veilleront à traduire ces objectifs dans leurs projets d'aménagement (en fonction des contraintes et enjeux des projets).

### **Une zone non soumise à une sensibilité concernant la préservation de la ressource en eau potable**

La zone touchée par la modification du PU s'inscrit sur des formations calcaires du jurassique supérieur et intègre la zone de sauvegarde contre les pollutions du « Plateau de Gilley / Les Combes ». Les sensibilités attachées à la préservation de la ressource en eau potable sont limitées aux incidences engendrées par l'accueil de population nouvelle (et à l'adéquation des ressources mobilisables). Sur ce point, les études permettent de justifier de l'adéquation du projet avec les capacités mobilisables. Aucune sensibilité liée au risque de pollution des nappes n'est relevée puisque la zone elle-même n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage et ne compte aucune coline ou perte susceptible d'alimenter les nappes d'eau souterraines.

**Il est proposé de rajouter une orientation en faveur de la récupération et la réutilisation des eaux pluviales au sein des OAP propres à la zone ouverte à l'urbanisation, afin d'encourager la sobriété des prélèvements sur la ressource.**

Afin de réduire les incidences environnementale de l'opération, il est proposé de compléter les orientations d'aménagement et de programmation en imposant :

- **Que les eaux pluviales issues des voiries et espaces collectifs soient redirigées vers les espaces verts via un système de noues paysagères implantées le long des voiries ;**
- **Que chaque construction réponde au nécessaire principe de récupération et de recueil des eaux pluviales préalablement à leur rejet et infiltration sur la parcelle, via la mise en œuvre d'un dispositif de stockage individuel d'une capacité minimale de 5m<sup>3</sup>, qui devra être intégré à la construction et ne pas être visible depuis le domaine public.**

### **Une sensibilité environnementale faible**

La zone est inscrite aux abords immédiats de la trame bâtie et présente une certaine eutrophisation de ses sols, relevant un faible intérêt pour la faune. Elle ne comprend aucun réservoir ou corridor écologique. Les études réalisées en 2014 et complétées en 2023 ne relèvent aucune sensibilité en matière de zone humide. L'évaluation environnementale soulève toutefois le rôle de puit de carbone (limité) que joue les terres dans la gestion des émissions de gaz à effet de serre.

Le projet de modification du PLU de Gilley n'a aucune incidence significative sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites du réseau Natura 2000. L'évaluation des incidences s'arrête donc à ce stade.

Les orientations d'aménagement de la zone prévoient des mesures visant à réduire les incidences du projet sur la biodiversité :

- Par un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne prévoit dans un premier temps que l'ouverture à l'urbanisation de 1,7 hectares à l'horizon 2029.
- Par une limitation de l'imperméabilisation des sols et une végétalisation des espaces publics, au niveau des accès à la zone et en cœur de zone.

Il est proposé de rajouter des orientations en faveur de la perméabilité des clôtures pour la faune et de la diversité des haies en limite de propriété :

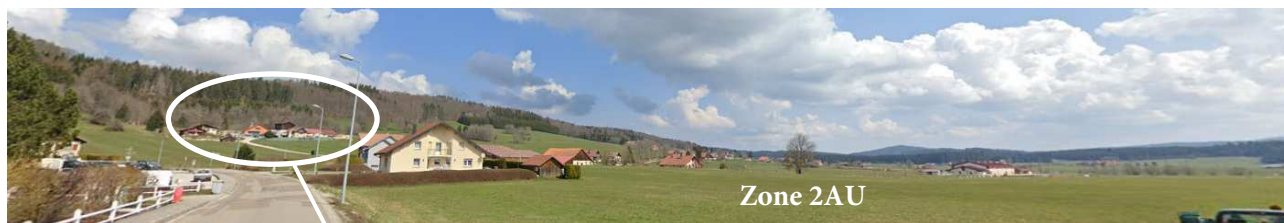
*« Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune sauvage. La plantation de haies arbustives et diversifiées en limite de propriété sera encouragée, sous réserve qu'elles n'entravent pas la visibilité au droit des carrefours. Les haies monospécifiques opaques (de type thuyas ou laurier cerise) seront interdites. »*

*« Les plantations des espaces publics seront composées d'essences locales, dans un esprit champêtre et naturel. »*

Les dispositions proposées au titre de l'évaluation environnementale ont été intégrées dans les OAP de la zone. Toutefois, la modification de l'emprise de cette dernière nécessite de prévoir l'aménagement total de la zone sur la période 2024-2030 par tranches successives.

### Une sensibilité visuelle et paysagère limitée

Implanté en continuité des quartiers d'habitat existants, la zone ne présente pas de réelle sensibilité paysagère ou visuelle. L'emprise de la zone et ses abords immédiats ne recensent aucun élément naturel patrimonial. Le site borde la rue des Colombières depuis lequel est visible le Tuyé du Papy Gaby (éléments patrimonial historique). Toutefois, l'aménagement de la zone 2AU n'aura pas d'incidence sur la perception de cet élément comme le souligne la photo ci-dessous, laquelle identifie le site du Tuyé (à gauche) et le site d'implantation de la future zone.





### Un secteur faiblement concerné par les risques et nuisances

Le site ne présente aucune sensibilité vis-à-vis des risques naturels, seule la proximité d'une entreprise de travaux située à moins de 50m semble susceptible de générer quelques nuisances occasionnelles, mais les nuisances seront similaires à celles existantes vis-à-vis des habitants riveraines.

Le projet n'entraînera donc pas une aggravation significative du risque ou des nuisances pour les riverains. Seule la phase de travaux sera susceptible de générer des nuisances (trafic poids lourds, bruit, poussière...). Les orientations d'aménagement prévoient un phasage dans le temps des travaux qui permettra de limiter spatialement les nuisances.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone aura donc des incidences inévitables sur la qualité de l'air, les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi les consommations énergétiques qui risquent d'augmenter à l'échelle communale. Le site du projet présente néanmoins un avantage pour limiter l'impact lié au trafic routier : il est situé à proximité d'équipements publics et à proximité (500 mètres) de la halte ferroviaire qui permet de rejoindre Besançon ou la Suisse. D'autres mesures sont mises en place pour limiter l'impact de l'aménagement sur les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques :

- Un aménagement dense (20 logements à l'hectare), permettant de limiter la consommation de terres agricoles et l'artificialisation des sols ;
- Un principe de limitation de l'imperméabilisation des sols par un rapprochement des constructions au plus près des voies, la création de noues paysagères et d'un espace public central végétalisé.
- Des orientations d'aménagement qui favorisent une conception bioclimatique des constructions.

### Compatibilité du projet avec les normes supérieures

L'ouverture à l'urbanisation est compatible avec le contexte supra-communal, notamment avec les dispositions de la loi Montagne. L'évaluation environnementale prévoit les mesures suivantes

**Toutefois, il conviendra de s'assurer qu'aucune exploitation n'est mise en péril par la consommation de terres agricoles liée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Il est préconisé une réduction de la zone ouverte à l'urbanisation ou a minima une compensation pour les exploitants impactés.**

La réduction de l'emprise de l'ouverture à l'urbanisation a été évoquée par les élus dans le cadre des réunions préalables. Il ressort que les traductions imposées au sein des orientations d'aménagement et de programmation permettent d'assurer une prise en compte des enjeux en matière de limitation de la consommation et de l'artificialisation puisque le PLU devra être évalué tous les 6 ans au titre du code de l'urbanisme et que les incidences sur l'artificialisation devront, elles, être évaluées tous les ans au titre du code général des collectivités territoriales.

Ainsi, si la consommation / artificialisation devait être plus importante que prévue, l'aménagement des tranches successives pourrait se trouver compromis. En outre, les élus rappellent que le PLU devra nécessairement évaluer sa compatibilité avec les dispositions du SCOT en cours de révision et qu'à défaut, une réduction de la zone pourrait être programmée.

Enfin comme exposé précédemment, l'impact de la consommation des terres agricoles a été anticipé depuis 2015 via un classement en zone 2AU et pourra faire l'objet d'une compensation à hauteur de 2 hectares via la Pastorale.

En synthèse, la question de la sensibilité agricole a été prise en compte à travers la réduction de la surface de la zone passant à seulement 1.7 hectares, au lieu des 3.2 initialement programmés.