

**DÉPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR****ENQUÊTE PUBLIQUE**

**relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de  
la commune de VILLERS-LES-POTS (21130)**

**Maître d'ouvrage : Monsieur le Maire de la commune de Villers-les-  
Pots**

**Arrêté municipal N°25/2025 du 25/08/2025**

**Dossier N° E25000054/21**

**Tribunal Administratif de DIJON**

**Consultation du public du 29/09/2025 au 31/10/2025**

**RAPPORT D'ENQUÊTE, CONCLUSIONS MOTIVÉES ET  
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Commissaire enquêteur : Bernard VUILLOT**

## SOMMAIRE

### **Partie 1 - Rapport d'enquête**

<b>1</b>	<b>Généralités .....</b>	<b>7</b>
1.1	Propos introductifs .....	7
1.2	Historique .....	8
1.3	Cadre général de la révision .....	8
1.3.1	But de la révision générale du PLU.....	8
1.3.2	Motivation de la révision générale du PLU .....	9
1.4	Objet de l'enquête.....	9
1.5	Cadre juridique et règlementaire .....	9
1.6	Identification et présentation du maître d'ouvrage.....	10
1.7	Généralités sur le PLU .....	10
1.8	Dossier du projet de révision générale du PLU .....	11
1.8.1	Composition du dossier présenté à la consultation du public .....	12
1.8.2	Étude du rapport de présentation.....	14
1.8.2.1	Le diagnostic urbain.....	14
1.8.2.2	Le diagnostic socio démographique .....	21
1.8.3	L'évaluation Environnementale.....	29
1.8.4	Les choix retenus.....	34
1.8.5	Étude du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....	39
1.8.6	Étude des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	47
1.8.7	Étude du règlement.....	55
1.8.8	Étude des annexes.....	57
1.8.9	Qualité du dossier .....	59
<b>2</b>	<b>Organisation de l'enquête publique .....</b>	<b>59</b>
2.1	Désignation du commissaire enquêteur .....	59
2.2	Concertation préalable.....	60
2.3	Modalités de l'enquête publique .....	61
2.3.1	Rôle du commissaire enquêteur .....	61
2.3.2	Entretien avec la collectivité organisatrice .....	61
2.3.3	Visite des lieux.....	63
2.3.4	Arrêté d'organisation .....	64

2.3.5	Registre d'enquête publique .....	64
2.3.5.1	Registre papier .....	64
2.3.5.2	Registre dématérialisé.....	64
<b>3</b>	<b>Déroulement de l'enquête publique.....</b>	<b>64</b>
3.1	Déroulement des permanences .....	64
3.2	Climat de l'enquête .....	66
3.3	Information effective du public.....	66
3.3.1	Publicité de l'enquête publique.....	67
3.3.1.1	Forme de l'annonce légale et de l'avis au public.....	68
3.3.2	Vérification de l'affichage.....	68
3.4	Clôture de l'enquête et modalités de transfert.....	68
3.4.1	Clôture de l'enquête .....	68
3.4.2	Notification et observations .....	68
3.4.3	Transmission du dossier à l'autorité organisatrice.....	68
3.5	Relation comptable des observations et pétitions éventuellement recueillies.....	69
3.6	Analyse des observations, consultations et réponses.....	69
3.6.1	Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et/ou Personnes Publiques Consultées (PPC).....	69
3.6.1.1	Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) .....	69
3.6.1.2	Avis du Préfet de Côte d'Or et Avis du Service Préservation et Aménagement de l'Espace de la Direction départementale des Territoires de la Côte d'Or (DDT 21) .....	70
3.6.1.3	Avis du SCOT - PETR Val de Saône-Vingeanne.....	70
3.6.1.4	Avis de RTE .....	71
3.6.1.5	Avis de la Chambre d'Agriculture de la Côte d'Or .....	71
3.6.1.6	Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Côte d'Or-Saône et Loire .....	71
3.6.1.7	Avis de l'Entreprise de transport de gaz NA TRAN (ex-GRT GAZ).....	71
3.6.1.8	Avis du Conseil Départemental de la Côte d'Or .....	72
3.6.1.9	Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Côte d'Or.....	72
3.6.1.10	Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles .....	72
3.6.1.11	Avis de la Communauté de Communes Pontailler-Val de Saône .....	72
3.6.1.12	Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat .....	73
3.6.1.13	Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) .....	73
3.6.1.14	Avis des communes .....	73

3.6.1.15	Avis de la SNCF .....	73
3.6.1.16	Autres avis .....	74
3.6.2	Observations du public.....	74
3.6.2.1	Réponse du Maitre d'Ouvrage aux avis des Personnes Publiques Associées .....	74
3.6.3	Mémoire en réponse .....	74
3.7	ANNEXES.....	76
3.7.1	Lettre de confirmation du rendez-vous de remise du procès-verbal de synthèse des observations .....	76
3.7.2	Lettre de communication et de remise de procès-verbal de synthèse.....	77
3.8	Procès-verbal de synthèse.....	77
3.8.1	Préambule .....	80
3.8.2	Sur la participation du public.....	80
3.8.3	Observations consignées sur le registre d'enquête (ORP) .....	80
3.8.3.1	Observation 1 (ORP N°1) .....	80
3.8.3.2	Observation 2 (ORP N°2) .....	80
3.8.3.3	Observation N°3 (ORP N°3) .....	81
3.8.3.4	Observation N° 4 (ORP N°4) .....	81
3.8.3.5	Observation N°5 (ORP N°5) .....	81
3.8.4	Observations reçues durant les permanences .....	81
3.8.5	Observations transmises par courrier papier .....	81
3.8.6	Observations transmises par courrier électronique.....	81
3.8.7	Observations remises en main propre au commissaire enquêteur .....	82
3.8.8	Observations du commissaire enquêteur (OCE) .....	82
3.8.9	Clôture .....	82
3.8.10	Pièces jointes .....	82
3.8.11	Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage .....	95
4	Partie 2 - Conclusions motivées et avis - Propos introductifs.....	101
4.1	Rappel fondamental .....	101
4.2	Préambule .....	101
4.3	Historique .....	101
4.4	Cadre général du projet.....	102
4.5	Motivation du projet .....	102
4.6	Objet de l'enquête.....	103

<b>5</b>	<b>Récapitulation de l'enquête publique</b>	<b>103</b>
5.1	Organisation de l'enquête .....	103
5.2	Déroulement de l'enquête .....	104
<b>6</b>	<b>Fondement de l'avis</b>	<b>105</b>
6.1	Constats relatifs à l'enquête publique.....	105
6.2	Constats relatifs au dossier de projet de révision générale du PLU.....	105
6.3	Constats relatifs au milieu physique .....	106
6.4	Constats relatifs à la commune .....	106
6.5	Constats relatifs au PLU.....	107
6.6	Constat relatif au logement.....	107
6.7	Constats relatifs à la consommation foncière .....	108
6.8	Constat relatif à la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) .....	108
6.9	Constat relatif aux zones humides .....	108
6.10	Constats relatifs aux enjeux .....	108
6.11	Constats relatifs à la réglementation .....	109
6.12	Constats relatifs aux documents de référence.....	109
6.13	Constats relatifs aux risques.....	110
6.14	Constats relatifs à la faune et à la flore .....	111
6.15	Constats relatifs au réseau et sites Natura 2000 .....	111
6.16	Constats relatifs à l'eau et à l'assainissement .....	112
6.17	Constats relatifs au patrimoine archéologique .....	112
6.18	Constats relatifs aux paysages.....	112
6.19	Constats relatifs au milieu naturel et aux sensibilités environnementales .....	113
6.20	Constat relatif à l'activité agricole .....	113
6.21	Constats relatifs aux énergies renouvelables.....	114
6.22	Constats relatifs aux observations du public.....	114
6.23	Constats relatifs aux avis émis par les Personnes Publiques Associées .....	114
6.23.1	L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) .....	114
6.23.2	L'avis du Service Préservation et Aménagement de l'Espace de la Direction Départementale des Territoires de la Côte d'Or (DDT 21) .....	115
6.23.3	L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) .....	116
6.23.4	L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Côte d'Or (CA) .....	116
6.23.5	L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'Or.....	116

6.23.6	L'avis de l'entreprise de transport de gaz NATRAN ( ex-GRT gaz) .....	116
6.23.7	L'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours.....	116
6.23.8	L'avis du Conseil Départemental de la Côte d'Or .....	117
6.23.9	L'avis du Préfet de la Région Bourgogne Franche Comté, Préfet de la Côte d'Or (archéologie) .....	117
6.23.10	L'avis du SCOT, PETR Val de Saône-Vingeanne .....	117
6.23.11	L'avis de la CAP Val de Saône .....	117
6.23.12	L'avis de RTE .....	117
6.23.13	L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat .....	117
6.23.14	L'avis de la SNCF .....	117
6.24	Constats relatifs aux appréciations du commissaire enquêteur .....	118
6.25	Constats relatifs au mémoire en réponse du maître d'ouvrage .....	118
<b>7</b>	<b>Avis du commissaire enquêteur.....</b>	<b>119</b>
<b>8</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>120</b>
8.1	Désignation du commissaire enquêteur .....	120
8.2	Arrêté d'ouverture d'enquête .....	122
8.3	Publicité de l'enquête.....	126
8.3.1	Avis d'enquête .....	126
8.3.2	Parution sur le site internet de la commune.....	128
8.3.3	Parution de l'avis dans la presse .....	128
8.3.4	Affichage extérieur .....	135
8.3.5	Certificat d'affichage .....	139

**Le présent rapport se compose de deux parties distinctes :**

**PARTIE 1 : Rapport d'enquête qui expose le projet, relate le déroulement de l'enquête et reporte les observations du public.**

**PARTIE 2 : Avis et conclusions qui analyse les observations du public et le projet afin de donner un avis personnel et motivé ainsi que les conclusions.**

**Les documents réglementaires sont annexés à la suite de la partie 2 du rapport.**

# 1ère PARTIE - RAPPORT D'ENQUÊTE

## 1 Généralités

### 1.1 Propos introductifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite Loi SRU, du 13/12/2000. Il est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal. C'est un document stratégique et opérationnel pour le Conseil Municipal en ce sens qu'il exprime le projet urbain de la commune.

Ainsi, il définit clairement l'occupation des sols, en le décomposant par zones et leur attribue des destinations spécifiques telles que zones constructibles, zones agricoles ou naturelles, aménagement, type d'architecture autorisé, etc. Il règle également l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Le PLU est régi par les dispositions du Code de l'Urbanisme. Il établi un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe, dans le respect des objectifs de développement durable, les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal. Il repose sur trois principes se rapportant au développement durable d'un territoire communal :

- Principe d'équilibre entre aménagement urbain et préservation du milieu naturel
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, logements, commerces, équipements
- Principe de respect de l'environnement, utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine et notamment du paysages, risques naturels et/ou technologiques...

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité. Le débat en Conseil Municipal est une garantie de démocratie. La concertation avec les habitants dès le début de la procédure est la règle de base de l'élaboration ou de la révision d'un tel document. Elle est conduite à l'initiative et sous l'autorité et la responsabilité de la commune en association avec l'État et les personnes publiques associées/ concernées telles l'État et ses services, la Région, le Département, les Chambres Consulaires, les communes limitrophes, les Communauté de Communes, etc...

Au besoin, ce document peut être révisé, après délibération du Conseil Municipal qui fixe les modalités de la concertation. La commune initie alors une procédure de révision du PLU aux termes de laquelle le Conseil Municipal délibérera sur l'opportunité de l'approver ou non. Avant de se prononcer, le maire informe, par arrêté et avis, le public dont il souhaite recueillir les observations, les suggestions, les propositions et contre-propositions. Une enquête publique permettant d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'établissement des décisions susceptibles d'affecter l'environnement est alors ouverte. Elle est placée sous la responsabilité d'un commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif compétent.

Garant, entre autres, du bon déroulement de la procédure d'enquête, le commissaire enquêteur, qui n'est ni un expert, ni un spécialiste, ni un juriste, assure l'interface entre le porteur de projet et le public et rapporte une information complète et synthétique nourrie de l'ensemble des observations formulées par le public ou tirées de l'analyse du dossier à l'instance décisionnelle. C'est l'objet du présent rapport.

## 1.2 Historique

24 janvier 2005 : approbation du Plan Local d'Urbanisme

13 décembre 2013 : révision générale du Plan Local d'Urbanisme

15 novembre 2016 : modification simplifiée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme

12 avril 2021 : le conseil municipal prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

17 février 2025 : délibération du conseil municipal de constat positif sur la concertation

17 mars 2025 : délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU

14 avril 2025 : saisine du Tribunal Administratif de Dijon demandant la désignation d'un commissaire enquêteur

## 1.3 Cadre général de la révision

Le Code de l'Urbanisme stipule, en son article L 153-31 que :

"Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

1- soit de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable ;

2 - soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou un zone naturelle forestière ;

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

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

5 - soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

### 1.3.1 But de la révision générale du PLU

L'actuel PLU de Villers les Pots ne correspond plus aux exigences règlementaires. Il doit notamment :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- prendre en compte les lois N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR et N° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite GRENELLE II ;
- redéfinir les secteurs constructibles ;
- être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et autres documents supérieurs

### **1.3.2 Motivation de la révision générale du PLU**

La municipalité estime que le PLU actuel n'est plus adapté aux souhaits de la commune de maintenir et d'accueillir de nouveaux habitants sur les secteurs les mieux localisés pour continuer un développement harmonieux de son centre urbain, conforter l'offre foncière et consolider et développer le potentiel de développement économique dans une perspective de développement durable.

Les motifs qui conduisent la municipalité à engager une procédure de révision générale de son PLU sont les suivants :

- Mise en concordance avec le SCOT Val de Saône Vingeanne approuvé le 29/10/2019 ;
- Aménagement d'une gravière à des fins d'agrément avec possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques ;
- Rendre possible la réalisation d'une zone artisanale portée par la CAP Val de Saône ;
- Permettre l'installation de cellules commerciales ;
- Privilégier un retour aux prairies naturelles sur la zone NATURA 2000 ;
- Favoriser la création de liaisons douces ;
- Préserver la qualité du cadre de vie ;
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement du village ;
- Mener une réflexion sur les zones d'urbanisation futures ;
- Définir, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins de la commune, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports et de déplacement, d'équipements et de services.

### **1.4 Objet de l'enquête**

Par arrêté municipal N° 25/2025 en date du 25/08/2025, la commune de Villers les Pots, ayant décidé de procéder à la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

### **1.5 Cadre juridique et règlementaire**

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme est décidée et élaborée à l'initiative de la commune et sous sa responsabilité.

La procédure de révision du PLU est encadrée par :

- le Code de l'Environnement et plus particulièrement les chapitres III du titre 2 du livre 1er, parties législatives et règlementaires, relatifs à la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement ;
- le Code de l'Urbanisme et plus particulièrement le titre V du livre 1er de la partie législative relatif au plan local d'urbanisme.

Cette révision intéresse le public. Elle doit être soumise à une enquête publique en application de la loi N°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dont les article 236 à 245 renvoie explicitement aux articles L 123-1 à L 123-19 du Code de l'Environnement.

Une enquête publique de type environnemental dont le champ d'application est encadré par les articles R 123-1 à R 123-37 du Code de l'Environnement.

## 1.6 Identification et présentation du maître d'ouvrage

La commune de Villers les Pots, représentée par son maire, Monsieur Cédric VAUTIER, maître d'ouvrage, se trouve dans le département de la Côte d'Or, en région Bourgogne Franche Comté, dans l'arrondissement de Dijon à environ 3 km d'Auxonne, 20 km de Dole et 35 km de Dijon. Elle se situe dans la classification de bourg rural et disposait d'une petite gare jusqu'en 2017. Son accès se fait désormais par la gare d'Auxonne avec liaison par car.

Elle compte à ce jour environ 1167 habitants et sa superficie est d'environ 1000 ha. Son altitude varie de 182 à 205 m. Elle est traversée par la ligne SNCF LGV Rhin-Rhône et la ligne SNCF Dijon-Vallorbe ainsi que par la route départementale D905 d'EST en OUEST et par la route départementale D976 du NORD au SUD

Elle est située dans l'aire d'attraction de Dijon.

Villers les Pots fait partie de la Communauté de Communes Auxonne-Pontailler-Val de Saône (CAP Val de Saône) et est incluse au territoire du SCOT du PETR Val de Saône Vingeanne. Elle est couverte par un SCOT intégrateur et, à ce titre, le PLU dit être compatible avec ce dernier.

Historiquement, Villers les Pots était le siège d'une importante activité maraîchère du fait de la fertilité de ses sols et d'une activité de poterie du fait de la présence d'argile.

L'équipe municipale de Villers les Pots comprend 2 adjoints et 10 conseillers municipaux. Elle est dirigée par son maire, Monsieur Cédric Vautier, 4ème Vice Président chargé de l'environnement et des déchets à la CAP Val de Saône.

## 1.7 Généralités sur le PLU

Un PLU, sur son périmètre, détermine les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport et de culture.

Il expose un diagnostic et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

(OAP), un règlement ainsi que des annexes comme les servitudes d'utilité publique (SUP)...Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ce document de synthèse de l'aménagement relatif notamment à des quartiers à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU de Villers les Pots possède trois fonctions :

- **une fonction prévisionnelle** par la présentation d'un projet urbain définissant une stratégie globale d'aménagement et de développement durable, adapté au territoire et respectueux des principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat ainsi que de gestion économe de l'espace. Ce projet se concrétise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue la pièce N°3 du dossier d'enquête du PLU.
- **une fonction opérationnelle d'encadrement** des actions et opérations d'aménagement intéressant la commune et concourant à la réalisation de ce projet, le PLU devant servir de référence à la réalisation de ces actions et opérations en vue notamment du renouvellement urbain, de la préservation de la qualité architecturale et de l'environnement.
- **une fonction réglementaire** par l'édiction, sur l'ensemble du territoire de la commune, de règles d'urbanisme, sans pouvoir déléguer à d'autres documents ce pouvoir, ainsi qu'il était fait dans les espaces destinés aux opérations d'aménagement.

Le PLU donne donc un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement que souhaite engager la commune. Il doit toutefois respecter trois principes opposables à tous les documents de planification urbaine, à savoir :

- **principe d'équilibre** : assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural en préservant les espaces naturels, les espaces agricoles et forestiers, les sites, les milieux naturels, les paysages ainsi que le patrimoine urbain et bâti.
- **principe de diversité** : assurer la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat en respectant les objectifs de développement durable.
- principe de respect de l'environnement : assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## 1.8 Dossier du projet de révision générale du PLU

La commune de Villers les Pots a confié la réalisation du dossier de la révision générale du PLU au bureau d'études-assistant à maître d'ouvrage :

**DORGAT**

**Droit Développement et Organisation des Territoires**

**3, Avenue de la Découverte**

**21000 DIJON**

Le Bureau d'Études chargé du volet environnemental dont l'évaluation environnementale est :

**SCIENCES ENVIRONNEMENT**

**6, Boulevard Diderot**

**25000 BESANÇON**

Au cas présent, le PLU comprend :

- le rapport de présentation. Non générateur de droit, il relate l'analyse préalable à la révision du document, détaille et explique les options d'aménagement retenues ainsi que la cohérence avec les grands enjeux identifiés sur le territoire.
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement générales retenues par la commune.
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - document opposable - qui permettent de définir et de préciser les actions, opérations et conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration à la suite des choix à décider.
- le règlement - document opposable - qui fixe pour, chaque zone, les règles applicables en matière d'utilisation des sols.
- les documents graphiques - documents opposables - qui permettent de localiser le lieu d'application des règles écrites du règlement, ainsi que les servitudes et contraintes.
- les annexes - document opposable - qui regroupent les contraintes que la commune se voit imposer.

**1.8.1 Composition du dossier présenté à la consultation du public**

Le dossier présenté à la consultation du public est composé d'un ensemble de documents totalisant environ 1000 pages.

En détail, il comprend, conformément à l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - Procédure

1.1 Délibération de prescription du 12/04/2021

1.2 Délibération de bilan de la concertation

1.3 Délibération d'arrêt du PLU

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

1.4 Arrêté d'ouverture N° 25/2025 du 25/08/2025

2 - Rapport de présentation

2.1 Diagnostic urbain et analyse territoriale

2.2 Diagnostic socio démographique

2.3 État initial de l'environnement

2.3.1 Annexe retrait-gonflement des argiles et constructions parasismiques

2.4 Choix retenus

2.5 Évaluation environnementale et son résumé non technique

3 - Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)

3.1 PADD

3.2 PADD carte générale

3.3 PADD carte centrée

4 - Règlement

4.1 Règlement textuel

4.2 Règlement graphique au 1/2500

4.3 Règlement graphique au 1/5000

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5.0 OAP

5.1 Annexe Gestion des eaux pluviales

6 - Annexes

6.1 Annexes sanitaires

6.2 Servitudes d'utilité publique

6.3 Droit de préemption urbain

6.4 Secteurs affectés par le bruit

6.5 Plan de prévention des risques d'inondation

6.6 Régime forestier

6.7 Plomb

6.8 Secteur d'information sur les sols

6.9 Règlement des plantations et des semis

6.10 Porter à connaissance de l'État

6.11 Zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER)

6.12 Annexe à l'étude de densification

6.13 Pièces complémentaires

- Conformément à l'article R 123-8 du Code de l'Environnement, ont été ajoutés au dossier les avis rendus sur le projet de révision générale par les services ou les personnes publiques ayant eu à en connaître ainsi que les réponses du maître d'ouvrage.

Ont été également ajoutées au dossier d'enquête les pièces suivantes :

- Textes régissant l'enquête et la façon dont cette dernière s'insère dans la procédure
- Bilan de la concertation et synthèse des observations du public
- Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet
- Avis et insertion publiés dans les journaux d'annonces légales.

### **1.8.2 Étude du rapport de présentation**

Les dispositions de l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent, notamment : "le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement".

Dans le présent dossier, le rapport de présentation inclut le diagnostic urbain, l'analyse territoriale et le diagnostic sociodémographique.

Le rapport de présentation, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation d'espace.

#### **1.8.2.1 *Le diagnostic urbain.***

Le diagnostic urbain et l'analyse territoriale abordent les items qui vont être exposés dans la suite du présent rapport

#### **1 - Présentation générale de la commune.**

Une présentation succincte de la commune a été faite à l'alinéa 1.6 ci-dessus.

En complément et sans que cela soit exhaustif, le constat est fait que plus des trois-quarts du territoire ne sont pas urbanisés.

Villers les Pots est bien desservie par un réseau routier bien adapté au trafic EST-OUEST et NORD-SUD respectivement par la RD 905 et la RD 976.

Elle est traversée par plusieurs voies ferrées qui posent le problème des coupures urbaines et qui seront développées ci-après.

En matière de contexte géopolitique, la commune fait partie du Territoire du PETR Val de Saône-Vingeanne au travers de son appartenance à la CAP Val de Saône. Le SCOT du PETR, approuvé le 29/10/2029, définit Villers les Pots comme un pôle relais de l'armature du territoire dont le développement est encouragé par le PADD du SCOT en termes d'équilibre du territoire et de répartition de la croissance économique et résidentielle.

De par le travail de l'argile, la commune devint la plus conséquente manufacture de faïence du département. Elle fut le siège d'une faïencerie reprise par la société Jacob Delafon spécialisée dans la fabrication d'appareils sanitaires.

La commune est riche en patrimoine religieux et archéologique :

- voie gallo-romaine en limite SUD de la commune
- voie gallo-romaine au lieu-dit "Du Bas des Rayonnets au Pré Bernard"
- chapelle Notre-Dame de la Levée, chapelle érigée au 16ème siècle à l'emplacement d'une Maison-Dieu construite en 1295
- "Les Creux Potiers" évoquant la présence d'un atelier de potier
- "Au Champ Rouge" évoquant la présence de terre cuite architecturale
- "Bourg Nord" faïencerie
- "Bourg" église paroissiale Saint-Michel fondée au 17ème siècle.

## **2 - Perspectives paysagères**

Le territoire de Villers les Pots est caractérisé par le manque de grandes perspectives visuelles du fait de la topographie relativement plane de la commune et par la présence de barrières visuelles telles que les boisement et les peupleraies.

Le visuel de la commune est assez artificialisé du fait de la présence d'infrastructures routières et ferrées.

Toutefois, l'ambiance urbaine de la commune reste végétalisée notamment par la présence d'espaces privatifs eux-mêmes végétalisés et par la présence d'espaces publics présentant un fort degré de végétalisation de qualité.

## **3 - Évolution de l'urbanisation**

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

A l'origine, l'urbanisation du centre ancien de Villers les Pots s'est d'abord développée linéairement le long de certains axes routiers, d'une part, et , d'autre part autour de la place centrale du bourg.

Le rapport fait état d'un morcellement de l'habitat du à l'organisation des activités humaines telles que maraîchage et poterie.

Puis au fil des années, on a constaté un étalement urbain du mode de vie moderne et un fort essor pavillonnaire qui a pour conséquence la création d'une certaine centralité urbaine avec, cependant, d'importants espaces interstitiels que le projet de révision du PLU souhaite combler.

#### **4 - Le bourg principal**

Le bourg ancien est bien identifiable au centre du village et s'articule autour de l'ensemble mairie-école-église-services publics. Il se caractérise par un bâti traditionnel implanté en limite de voie publique pour l'essentiel.

L'ambiance du village est majoritairement résidentielle et tournée vers la ruralité et la maison individuelle.

Le lotissement est apparu au cours des "Trente Glorieuses" 1945-1975 se caractérisant par l'homogénéité des constructions et un étalement urbain important.

Les lotissements sont générateurs de consommation foncière. De plus, certains lotissements s'insèrent mal dans la morphologie de Villers les Pots et la position des maisons, généralement au centre des parcelles, ne favorisent pas le renouvellement urbain.

En outre, la commune manque de commerces. Ce constat a conduit la municipalité à engager des actions pour redynamiser le commerce en centre-bourg.

#### **5 - Les écarts de constructions et les entrées de ville**

Le morcellement de la commune et son urbanisation éclatée conduisent à constater l'existence de 11 entrées de ville.

Cette situation est due à la présence de ruptures urbaines successives.

Concernant les écarts de construction, ils sont au nombre de quatre, à savoir :

- au SUD-EST, côté entrée Auxonne, on constate un écart de construction à vocation économique en déclin ;
- à l'OUEST, un écart de construction est constitué par la zone économique DIJON CÉRÉALES - COOP D'OR ;

- au NORD du bourg, un écart de construction concerne une maison en limite de commune avec ATHÉE ;

- au SUD, écart de construction formé par le quartier situé aux alentours de la Chapelle.

Concernant les entrées de ville, elles sont toutes différentes au regard de leur importance stratégique, dans leur aspect, dans leur traitement et dans leur vocation

Le rapport de présentation donne une description exhaustive et détaillée de chacune des entrées.

## **6 - Composition du bâti**

### **6.1 Caractéristiques architecturales de bâti ancien**

Le bâti traditionnel se compose de constructions globalement sobres caractérisées par des toitures à quatre pans avec des pignons comportant des demi-croupes. Les murs sont épais, en pierre ou en pisé et les encadrements des ouvertures sont en pierre de tailles, le tout donnant une impression de solidité. les formes du bâti sont simples.

### **6.2 Le petit patrimoine**

Le petit patrimoine s'analyse à l'aune des activités humaines notamment au travers du maraîchage qui a laissé de nombreux témoins liés à l'eau et à son usage. Généralement non protégé par la réglementation, la commune s'emploie à le préserver.

### **6.3 Le bâti remarquable et protection Monuments Historiques (MH)**

Un certain nombre d'immeubles non obligatoirement conformes à l'architecture traditionnelle qui caractérise Villers les Pots, méritent qu'ils soient mis en valeur du fait de leur qualité, de leur esthétique ou de leur architecture.

Il s'agit notamment de :

- la maison de maître au centre bourg (19ème s.)
- la maison bourgeoise dans la rue de la Chapelle (19ème s.)
- la demeure historique DIANA rue Bourgarain (18ème s.)
- l'église saint Michel située sur la place centrale du village.

La préservation de ce patrimoine bâti remarquable se fait non seulement au titre de l'architecture mais aussi au titre de l'histoire et au titre du culte.

Une partie du patrimoine bâti remarquable fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, à savoir :

- MH classés
    - Chapelle Notre Dame de la Levée
    - Église - Château
  - MH inscrits
    - la gare
    - halle, arsenal, maisons, hôtels
- Cet ensemble constitue la Servitude d'Utilité Publique AC1 (Servitude de Protection des Monuments Historiques).

#### **6.4 La diversité des formes architecturales**

Il est constaté une hétérogénéité flagrante des formes architecturales visibles dans la commune.

La diversité des formes architecturales tient essentiellement au fait que les constructions ont été édifiées à trois périodes différentes :

- avant 1940
- entre 1945 et 1975
- depuis 1975

#### **7 - Le traitement de l'espace public et des abords des équipements publics**

On peut dire que la commune offre un espace public de qualité renforcé par des équipements identitaires qui améliorent le cadre de vie.

Une ambiance végétale de bonne qualité accompagne les principaux édifices de la commune tels que la Chapelle Notre Dame de la Levée, l'église du centre bourg, la mairie ou encore l'école élémentaire. Ces îlots doivent être préservés et améliorés en terme de mise en valeur.

En revanche, d'autres aménagements restent à faire notamment autour de l'ancienne gare.

#### **8 - Les mobilités douces au sein du bourg**

Il est constaté que VILLERS LES POTS manque de liaisons douces piétonnes clairement définies et sécurisées même si certains itinéraires sont devenus piétons par l'usage qu'en on fait les habitants

De nombreuses ruptures urbaines rendent difficile voire impossibles les liaisons entre les parties du bourg. C'est pourquoi, la commune souhaite améliorer les liaisons douces pour régler le problème des discontinuités.

#### **9 - La consommation d'espace**

Entre 2011 et 2020, la consommation d'espace naturels agricoles ou forestiers s'établit à 9.30 ha, soit 0.93 ha/an. Une grande partie de ces 9.3 ha, soit 7.8 ha, a été utilisée pour l'habitat, ce qui témoigne de l'attractivité résidentielle de la commune.

## 10 - Capacités en stationnement

Les places de stationnement, notamment aux abords des équipements publics, sont en nombre suffisant, sauf au niveau du cimetière.

Un stationnement existe à l'emplacement de l'ancienne gare permettant aux usagers de réaliser un parcours multimodal, notamment pour rejoindre la gare d'Auxonne.

Il est toutefois constaté, à la suite de l'augmentation du taux de motorisation et de la décroissance du stationnement privatif, un accroissement du stationnement sur domaine public.

## 11 - Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

L'analyse fait appel à quatre notions dont la définition est précisée dans le Rapport de Présentation, à savoir :

- 1 - L'enveloppe urbaine
- 2 - La morphologie urbaine
- 3 - Les dents creuses
- 4 - les espaces intersticiels

Le potentiel d'urbanisation théorique mobilisable d'ici à la fin 2032 serait de l'ordre de 139 à 162 logements selon que l'on inclut ou non l'espace intersticiel N° 47, à savoir :

- construction des dents creuses : 38 logements
- construction des espaces intersticiels : 97 ou 120 logements
- mobilisation vacance/réhabilitation : 6 logements

## 12 - Orientations supra communales applicables au territoire

Le PLU doit être compatible avec certaines normes supra communales et notamment une compatibilité avec le SCOT.

### 1 - Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune n'est pas concernée.

### 2 - Dispositions particulières au littoral et zone de montagne

La commune n'est pas concernée

### 3 - SCOT

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Le PLU doit être compatible avec le SCOT du PETR Val de Saône-Vingeanne approuvé le 29/10/2019.

#### 4 -Plan Climat Air Énergie (PCAET) de la CAP Val de Saône

Le PCAET a été approuvé le 04/03/2021. Les dispositions du PCAET doivent être prises en compte dans le cadre de la révision générale du PLU.

#### 5 - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET de la Région Bourgogne Franche Comté a été approuvé le 16/09/2020.

#### 6- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Les orientations du SDAGE seront prises en compte dans le PLU au travers de la compatibilité avec le SCOT. Le SDAGE du Bassin Rhin-Rhône-Méditerranée 2016-2021 est entré en vigueur le 21/12/2015.

#### 7 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune est concernée par le SAGE de la Tille bien qu'une faible partie de son territoire soit concernée par le bassin versant.

#### 8 - Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le PLU doit être compatible avec le PGRI qui sont différents des PPRI.

#### 9 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

La commune de Villers les Pots est située dans la plaine alluviale de la Saône qui la borde à l'EST.

A ce titre, elle est couverte par le PPRI de la Saône-Secteur 1, approuvé le 28/12/2006.

Près d'un tiers du territoire est classé en zone rouge du PPRI, situation qui entraîne des prescriptions en matière de constructions et d'aménagements.

### 1.8.2.2 *Le diagnostic socio démographique*

#### 1 - Tendances de l'évolution démographique

En première approche, on constate que la population est en évolution constante entre 1968 et 2019, passant de 731 habitants à 1167 habitants, soit un gain de population de 436 habitants en 50 ans. Cette tendance est équilibrée, tirée par un solde migratoire et un solde naturel positifs.

Villers les Pots bénéficie d'atouts de nature à maintenir une croissance équilibrée du fait qu'elle se situe à proximité de Dijon, Dole Auxonne, qu'elle a engagé des opérations de construction, qu'elle offre un cadre de vie de qualité et que la fiscalité y est avantageuse.

#### 2 - Les facteurs d'évolution du solde naturel

L'influence des migrations a entraîné un solde naturel positif, notamment du à l'installation de nouveaux jeunes ménages venus dans la commune pour fonder une famille.

#### 3 - Les facteurs d'évolution du solde migratoire

Le solde migratoire reste positif. La part des ménages installés depuis plus de 10 ans est supérieure à 61%, ce qui met en évidence l'augmentation significative du solde migratoire.

Il apparaît donc que Villers les Pots est un territoire attractif qui a su rétablir l'équilibre démographique de sa population et lutter contre le vieillissement.

#### 4 - Composition de la population

Le présent diagnostic socio démographique fait le constat qu'il existe un certain équilibre démographique de la population. Toutefois, il subsiste le risque d'un vieillissement de la population se traduisant notamment par la baisse des effectifs scolaires.

Les évolutions des soldes naturels et migratoires sont évoqués aux alinéas 2 et 3 ci-dessus.

Il convient de prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages malgré une tendance à la hausse de la taille des ménages.

Rappelons que, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation, plus précoce pour les jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. On parle alors de desserrement des ménages. La prise en compte du potentiel de desserrement, quand il existe, est l'un des aspects majeurs de tout exercice de planification urbaine

Villers les Pots n'est pas concernée, à ce jour, par ce phénomène depuis 2023 et jusqu'à 2019. Mais l'évolution des modes vie pourrait rebattre les cartes à ce niveau.

#### 5 - Enjeux pour la commune en matière de population

- Maintenir l'équilibre démographique de la population au prix d'une légère croissance et d'un renouvellement de population via l'accueil de nouveaux habitants

- Accueillir une population diversifiée et nataliste afin de dynamiser l'équilibre intergénérationnel et de pérenniser les équipements publics
- Pérenniser la bonne qualité du cadre de vie au regard du logement, des emplois, des services notamment
- Prendre en compte la diversité des ménages
- Anticiper le vieillissement de la population.

Il convient désormais pour la commune de prendre en compte tout ou partie des ces enjeux.

## **6 - Évolution du parc de logements**

Le parc de logements est constitué, à près de 90%, de résidences principales.

Sur la période 1968-2019, on constate une progression continue et linéaire du nombre de logements.

Quelques chiffres représentatifs :

- 510 logements au 01/01/2019
- + 254 logements entre 1968 et 2019, soit 5.08 logt/an en moyenne
- + 45 logements entre 2013 et 2019, soit + 7.5 logt/an en moyenne
- pic de construction entre 199 et 2008 : +51 logements et + 149 habitants.

On constate que l'évolution de la population et celle du nombre de logements suit la même courbe d'évolution entre 1968 et 2019.

## **7 - Composition du parc de logements**

### **A - Les résidences principales**

Le nombre de résidences principales s'établit à 452 en 2019 alors qu'il n'était que de 241 en 1968. On assiste pratiquement à un doublement des résidences principales en 50 ans.

Autre constat, la commune croit en raison d'un développement résidentiel centré sur la maison individuelle.

### **B - Les résidences secondaires**

Le nombre de ce type de résidence a beaucoup fluctué entre 1968 et 2019 pour s'établir à 8u en 2019, ce qui est anecdotique et marginal.

Villers les Pots est face à une population bien implantée sur la commune.

### **C - Les logements vacants**

Les logements vacants sont passés de 6u en 1968 à 50u en 2019, selon l'INSEE. Ce nombre interroge au point que les services municipaux ont procédé, fin 2021, à une enquête de terrain. Cette enquête a révélé que les logements sont plutôt au nombre de 18u, soit 3.5% du nombre de logements décomptés dans la commune.

Cette vacance est estimée comme saine puisque son pourcentage est inférieur aux 4 ou 5% généralement admis pour qualifier une vacance saine.

## **8 - Le statut d'occupation**

En 2019, la commune est composée de 88% de propriétaires, valeur nettement supérieure à la moyenne nationale qui est de 58%, selon l'INSEE.

Ce chiffre s'explique par le fait que les nouveaux habitants s'installent à Villers les Pots pour y faire bâtir une maison individuelle au regard notamment d'un foncier peu onéreux et de la proximité de plus grandes villes.

## **9 - La diversité du parc**

La majorité des logements compte au moins cinq pièces. Cette tendance s'est accrue entre 2013 et 2019. Cette situation tend à démontrer l'attractivité de la commune pour les grands ménages.

Plus des trois-quarts des logements sont postérieurs à 1945, ce qui sous-entend que 25% des constructions restantes sont susceptibles de présenter un intérêt patrimonial au regard de leur ancienneté.

En matière de logement social, les données de l'INSEE montrent un décroissement de ce type d'habitat depuis 2008, passant de 19u à 16u en 2019. La mixité sociale a tout intérêt à être maintenue.

Par ailleurs, le recours à la voiture particulière est en nette progression, notamment par le manque d'offre suffisante et adaptée en transport en commun.

Les enjeux de la commune peuvent se résumer aux points suivants :

- Diversification du parc de logements, notamment pour répondre à la mixité sociale
- Requalification du bâti
- Développement de l'offre locative

## **10 - L'activité économique**

### 10-1 - Évolution de la population active

Le taux d'actifs augmente sur la commune entre 2008 et 2019 passant de 72.2% à 77%, selon l'INSEE.

### 10-2 - Les caractéristiques de l'activité de l'emploi

L'activité agroalimentaire est prédominante sur le territoire de la commune avec deux grosses structures, COOP d'OR-Dijon-Céréales et l'entreprise DIANA. Sur Villers les Pots, la première branche de l'économie concerne principalement les services liés à la présence de la mairie avec l'agence postale, de l'école comprenant deux établissements.

En revanche, aucun commerce ou activité de transport n'est recensé sur la commune.

#### 10-3 - Mobilité et équilibre emploi-habitat

Villers les Pots est en perte de dynamisme économique, la commune n'offrant plus suffisamment d'emplois pour ses habitants.

En effet, on constate, en 2019, que sur les 506 actifs habitant la commune, seulement 82 exercent leur activité sur celle-ci. Les autres actifs travaillent soit à Dijon, soit à Dole, soit à Auxonne.

Cette situation entraîne des déplacements domicile-travail très importants, notamment du au fait que :

- la commune est mal connectée aux réseaux de transport en commun
- les modes de déplacements doux ne sont pas adaptés
- la commune est essentiellement tournée vers le résidentiel

#### **11 - Le projet économique du SCOT à l'échelle de Villers les Pots**

Le SCOT du PETR val de Saône-Vingeanne préconise une implantation privilégiées des activités économiques dans le tissu urbain actuel ou en extension lorsque le projet est multifonctionnel et qu'il inclut une maîtrise des nuisances.

La vocation préférentielle de Villers les Pots est une fonction commerciale de proximité qui permet, selon le SCOT, de nouvelles implantations et extensions dans la centralité urbaine pour les achats du quotidien au sein de surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup>.

L'activité commerciale devra être maintenue en centre bourg ainsi que sur le site de la zone économique STL-COOP d'OR.

Toutefois, le SCOT indique la possibilité de créer une ZAE intercommunale portée par la CAP Val de Saône et qui concernera une partie du territoire de Villers les Pots.

#### **A ce stade, les enjeux pour la commune résident dans :**

- la préservation de l'activité économique présente sur le territoire et inciter à son développement afin d'éviter de devenir une ville dortoir ;
- la prise en compte des ambitions et des orientations du SCOT en ce sens qu'il conviendra de privilégier les implantations en centre bourg et dans la zone d'activités COOP-d'OR-Dijon Céréales.
- la fonction commerciale de proximité à donner à Villers les Pots ;
- la réduction des déplacements.

#### **12 - L'activité agricole**

Le Bureau d'études TERRALTO a réalisé, en décembre 2021, pour le compte de la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or, un diagnostic agricole dans le cadre de la révision générale du PLU.

Ce qu'il faut retenir de ce diagnostic sur le territoire de la commune :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- 6 exploitations ayant leur siège à Villers les Pots
- 11 exploitations ayant leur siège sur une autre commune

Au total, 155 ha de terres de Villers les Pots sont utilisées à des fins agricoles telles que grandes cultures, prairies, maraîchage et arboriculture.

On remarquera une stabilité dans les surfaces agricoles (143 ha entre 2006 et 2020) et dans la proportion entre prairies (55%) et terres arables (44%).

La commune n'a jamais fait l'objet de remembrement ce qui explique le grand morcellement des parcelles.

**Enjeu pour la commune : prendre en compte et préserver l'activité agricole lors des choix de développement.**

### **13 - L'activité forestière**

La plupart des bois et forêts sont soumis au régime forestier ce qui constitue une servitude d'utilité publique.

Le milieu forestier représente plus de 55% des sols de la commune.

L'Office National des Forêts (ONF) gère environ 132 ha de bois et forêts.

Le SCOT du PETR Val de Saône-Vingeanne indique que ces forêts sont susceptibles de produire 50% de chênes de qualité et 80% de peupliers.

L'activité forestière rencontre certaines difficultés en termes de manque de débouchés par rapport à un marché resté trop local, une baisse des prix et aux dégâts causés par la faune.

La commune est face à un enjeu de gestion à long terme et de renouvellement de son patrimoine forestier.

**Enjeu pour la commune : prendre en compte et préserver l'activité forestière lors des choix de développement.**

### **14 - Infrastructures et transports en commun**

#### 14 - 1. Les routes

Villers les Pots est très bien desservie par les infrastructures routières, à savoir :

- RD 905 : relie Dijon à Dole, traverse la commune et connecte directement Villers les Pots à Auxonne, ville centre de la CAP Val de Saône ;
- RD 976 : axe le long duquel s'est développée l'urbanisation de Villers les Pots ;
- A 39 : accès immédiat au niveau de la commune de Soirans par la RD 905.

L'enjeu pour la commune est de maintenir l'attractivité apportée par la RD 905.

#### 14 - 2. Les infrastructures ferroviaires.

- Villers les Pots est traversée par la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Rhin-Rhône sans possibilité de desserte directe

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- Villers les Pots est traversée par la voie ferrée Dijon-Vallorbe sans possibilité de desserte directe depuis la fermeture de la gare en 2017. Pour relier Villers les Pots à la gare d'Auxonne, il existe des liaisons par autocar ou par un système de transport à la demande.

L'enjeu pour la commune sera d'obtenir un meilleur accès au réseau ferré.

#### 14 - 3. Les mobilités douces

Les mobilités douces au sein du village ont été abordée plus haut.

Il convient désormais d'étudier les liaisons douces entre Villers les Pots et son environnement.

Il est constaté que la commune n'est pas connectée à un réseau de pistes cyclables.

Globalement, le village n'est pas propice aux déplacements doux. Les raisons en sont, d'une part, un manque d'infrastructures et d'autre part, l'éloignement des lieux d'activités.

L'enjeu pour la commune est de favoriser les mobilités douces pour une meilleure sécurité des usagers et de privilégier la liaison Villers les Pots - Auxonne et sa gare.

### **15 - Les équipements de la commune**

#### 15 - 1. Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école maternelle et d'une école élémentaire. L'évolution des effectifs est globalement à la baisse depuis 2010 passant de 133 à 109 élèves avec un pic, en 2018/2019, avec 152 élèves. A ce jour, on compte 120 enfants pour 5 classes.

L'enseignement secondaire est assuré par les établissements d'Auxonne.

La commune est confrontée à une situation de baisse des effectifs de moins de 12 ans.

Le risque est la fermeture d'une ou de plusieurs classes si le phénomène persiste.

**L'enjeu, pour la commune, est de maintenir son attractivité pour pérenniser les équipements scolaires**

#### 15 - 2. Les équipements sportifs

La plupart des équipements sportifs sont implantés sur la Route des Prés, dans la plaine inondable, à l'EST de la commune.

On dénombre, dans le stade municipal :

- un terrain de match de football
- un terrain d'entraînement de football
- un terrain de tennis
- un terrain de basket-ball

Ce stade est équipé de tribunes et de vestiaires et offre des possibilités de stationnement.

Un équipement de type stadium a été aménagé en centre bourg.

Ces équipements sont susceptibles de conforter l'attractivité des familles désireuses de s'installer à Villers les Pots.

### 15 - 3. Les autres équipements

- La médiathèque est aussi le lieu d'accueil des activités extrascolaires et périscolaires.
- Une aire de jeux pour enfants a été aménagée à l'EST de l'école maternelle
- L'Espace Rural situé dans l'ancien presbytère sert de lieu de rassemblement et de réunions
- La salle polyvalente a été récemment rénovée et embellie.

#### **Enjeu pour la commune : poursuivre la rénovation des équipements pour assurer leur durabilité et leur adaptation aux usages**

### 15-4. Les service d'ordures ménagères

La CAP a la compétence des ordures ménagères et gère la collecte, le traitement les déchetteries et les actions de prévention.

Les collectes concernent les ordures ménagères et les déchets recyclables.

Des Points d'Apport Volontaire (PAV) sont installés dans la commune pour les déchets recyclables.

Les habitants de la commune ont accès à trois déchetteries.

### 15-5. Les services de secours de proximité

Un certain nombre de professionnels de santé sont présents sur la commune.

En outre, des soins peuvent être prodigués à Auxonne qui dispose d'un centre hospitalier et à Dijon, au CHU, situé à 25 minutes.

La commune dépend du Centre d'Incendie et de Secours (CIS) d'Auxonne.

#### **Enjeu pour la commune : maintenir et développer le niveau de ces services**

### 15-6. Le réseau d'eau potable

A ce jour, la société SUEZ est titulaire du contrat de concession sous forme d'affermage signé avec la CAP Val de Saône qui est compétente en matière d'eau et d'assainissement depuis le 01/01/2020.

L'approvisionnement en eau potable est assuré par Dijon-Métropole qui alimente la totalité des besoins des quatre communes de l'ancien syndicat de Saône-Mondragon, dont la commune de Villers les pots.

Dijon Métropole exige des contreparties dont le détail est donné dans le rapport de présentation.

#### **Enjeu pour la commune : préserver la ressource en eau et mieux la mobiliser notamment vis à vis du puits DIANA**

### 15-7. Le réseau d'assainissement

La CAP Val de Saône est compétente en matière d'assainissement depuis le 01/01/2020. La société SUEZ est titulaire du contrat de concession pour la gestion de ce réseau.

Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration d'Auxonne dont la capacité est de 24500 eq.hab. et qui traite les eaux de 7 communes dont Villers les Pots. Sa capacité lui permettra d'accueillir la totalité des futurs habitants de ces communes soit 3590 à l'horizon 2035.

Il existe un problème d'eaux claires parasites qu'il conviendra de régler en amont de la STEP.

Il reste à confirmer si un zonage d'assainissement a été réalisé par la commune (cf. porter à connaissance de la Préfecture).

**Enjeu pour la commune : participer à la gestion du réseau, diminuer les eaux claires parasites, prendre en compte les rejets industriels de DIANA**

#### 15-8. Le réseau de distribution d'électricité

Le réseau de distribution d'électricité est classique (réseau Haute Tension enterré et réseau Basse Tension aérien) pour une commune de cette catégorie qui est propriétaire de son réseau.

Le réseau est géré par le SICECO, syndicat intercommunal "Territoire d'Énergie" qui regroupe 675 communes et 18 établissements publics.

#### 15-9. Le réseau d'énergie

Il n'existe aucun réseau de chaleur ni de chaufferie au bois.

Villers les Pots n'est pas concernée par des projets d'énergies renouvelables tels que l'éolien ou le photovoltaïque.

#### 15-10. Le réseau de communication

La couverture réseau est de 99% de la population et est assurée par 4 opérateurs "mobile".

Bien que la fibre optique ne soit pas présente, le débit de connexion est considéré comme satisfaisant.

**Enjeu pour la commune : anticiper l'installation et le déploiement de la fibre.**

### 16 - Les besoins en logements

Une simulation d'évolution de la population entre 2022 et 2038 a été réalisée sur la base des indications fournies par l'INSEE.

Un premier constat permet de dire que la population ne peut s'accroître que si la commune offre des logements adaptés et en quantité suffisante.

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sera établi à partir des choix retenus par les élus au vu des projections relatives à l'évolution démographique de leur commune.

La commune devra trouver un équilibre entre fermeture et ouverture à l'urbanisation en incorporant les nuances entre ces deux positions. Cet équilibre sera le préalable à la définition des surfaces à ouvrir à l'urbanisation.

#### 16-1. Présentation des scénarios

Les scénarios seront basés sur la prise en compte des hypothèses suivantes :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).

Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- la prise en compte d'un taux de croissance évalué sur le constat des années antérieures (de + 1.1% à +1.8% en passant par -0.5%)
- la prise en compte d'un desserrement de la population
- la période de référence de 2023 à 2038

#### Scénario 1 fort

- taux de croissance : +1.9%/an
- population estimée 1669 habitants (+502)

#### Scénario 2 soutenu

- taux de croissance ; 1.6%/an
- population estimée : 1578 habitants (+411)

#### Scénario 3 probable

- taux de croissance : 1.2%/an
- population estimée : 1464 habitants (+297)

Ces scénarios sont à mettre en regard des capacités de constructions existantes, en cours ou futures sur la commune.

### **1.8.3 L'évaluation Environnementale**

#### **Préambule**

L'évaluation environnementale permet de prendre en compte tous les enjeux environnementaux du territoire concerné. Elle vise à permettre un développement en "connaissance de cause" afin d'éviter des dommages qui pourraient être irréversibles sur l'environnement. Cette démarche consiste ainsi à éclairer le décideur sur les choix à prendre et à les faire évoluer afin qu'ils soient plus vertueux d'un point de vue environnemental.

L'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme vise à intégrer l'environnement à toutes les étapes d'élaboration du document, de l'élaboration du projet aux traductions réglementaires. Elle permet ainsi d'ajuster le projet tout au long de la procédure dans un souci permanent du moindre impact environnemental.

La révision du PLU est soumise à évaluation environnementale au regard de la présence d'un site NATURA 2000 sur le territoire de la commune et conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021.

Il s'agit de la ZSC N° FR FR4301342 intitulée "Auxonne du site NATURA 2000 Vallée de la Saône".

En outre le territoire de la commune est concerné par deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2, à savoir :

- ZNIEFF de type 1 : Vallée et terrasses de la Saône entre Lamarche, Vielverge et Tillenay N° 260030237

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- ZNIEFF de type 2 : Forêt de Longchamp et de Saint-Léger N° 260014849

Val de Saône Pontailler à la confluence avec le Doubs N° 260014849

La commune est également concernée par des éléments de trame verte (forêts et prairies) et bleue (liée à la présence de la Saône et à la présence de plan d'eau) identifiés par le SRCE.

### **Auteurs des études**

Le document a été rédigé par :

- Le cabinet DORGAT de Dijon
- Le Bureau d'Études SCIENCES ENVIRONNEMENT de Besançon

### **Étapes de l'évaluation environnementale**

#### Étape 1 : Définition des grands enjeux environnementaux

Cette étape s'accompagne de l'étude des documents bibliographiques existants, de visites et de prospection de terrain ainsi que de témoignages. Les zones de développement ont été particulièrement ciblées. Les grands types d'habitat naturels ont été cartographiés en 2021.

Pour la végétation et les zones humides, des relevés ont été effectués sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Les zones humides ont fait l'objet d'une attention toute particulière. Des rapports ont été remis à la commune en décembre 2022 et octobre 2023.

#### Étape 2 : Traduction des enjeux au sein du PADD

Plusieurs orientations sont développées en faveur de la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité et des paysages.

#### Étape 3 : Rédaction des pièces réglementaires

Il s'agit d'inscrire les orientations retenues dans les OAP et le règlement notamment.

#### Étape 4 : Analyse générale

Le dossier a fait l'objet d'une analyse générale au titre de l'évaluation environnementale qui s'est achevée en février 2024.

### **Présentation du projet et association des PPA (Personnes Publiques Associées)**

Le projet a été présenté en juillet 2022 et juin 2023 en présence des PPA. Il a été présenté au public en septembre 2022 et octobre 2023 auquel il a été demandé de formuler des remarques dans le cadre de la concertation. Des études complémentaires portant sur les zones humides, en 2023, ont nécessité des évolutions du projet de PLU.

A la suite de ces présentations, d'autres réunions ont été organisées avec les PPA, la DDT, la CAP Val de Saône, le Conseil Départemental et le PETR afin de prendre en compte les avis exprimés et faire évoluer le projet.

La loi Climat et résilience a nécessité des réunions spécifiques avec l'État et le SCOT en matière de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

### **Synthèse des enjeux sur la commune**

Les thématiques retenues et le niveau de l'enjeu sont donnés ci-après :

- Sols/qualité de l'air - Enjeu modéré
- Risques naturels - Enjeu faible pour sismicité/radon - modéré pour les mouvements de terrain - fort pour les inondations
- Ressource en eau - Enjeu fort
- Milieu naturel - Enjeu fort
- Paysage naturel - Enjeu fort

### **Synthèse du projet communal et de la traduction réglementaire**

Le projet de PLU a été établi en regard des enjeux et contraintes mis en évidence. Ainsi, le principe de renouvellement urbain a été renforcé et, pour éviter l'étalement urbain, le développement résidentiel se fera par comblement des dents creuses et des espaces interstitiels situés dans la morphologie urbaine.

Concernant le développement économique, les zones UE et AUE ont été repensées à la lumière des exigences de la Loi Climat et Résilience et par le SCOT tout en gardant à l'esprit la volonté de la CAP Val de Saône de faire de Villers les Pots un pôle économique.

Le PADD aborde 12 thématiques et 20 orientations dont certaines peuvent trouver une traduction dans la carte "Spatialisation des objectifs du PADD" présentée au chapitre 1.8.3. du présent rapport.

En ce qui concerne les enjeux agricoles et au vu du diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or, de vastes espaces du territoire ont été classés en zone agricole (A) et naturelle (N).

Les besoins en logements sont satisfaits par la prise en compte du renouvellement urbain avec utilisation des dents creuses (trame urbaine) et des espaces interstitiels (morphologie urbaine).

D'une façon générale, le développement de l'urbanisation a été globalement contraint et limité en dépit des orientations et des objectifs respectivement du SCOT et de la CAP Val de Saône.

### **Compatibilité et articulation avec les normes supra-communales**

La révision du PLU de Villers les Pots trouve son origine notamment dans la mise en compatibilité avec le SCOT de 2019 du PETR Val de Saône-Vingeanne dont les services ont été largement associés à la démarche. L'évaluation environnementale a mis en évidence que le PLU projet ne va pas à l'encontre du SCOT.

### **Analyse des incidences du PLU et mesures mise en place pour Éviter-Réduire-Compenser les atteintes à l'environnement.**

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Le projet de PLU n'a aucune incidence directe sur le site NATURA 2000. L'évaluation environnementale indique que les incidences indirectes sont jugées non significatives tant sur le site NATURA 200 que sur les habitats aquatiques et humides associés.

Par ailleurs, le bilan des incidences sur l'environnement est le suivant :

- Sols/qualité de l'air : incidence faible - pas de mesures correctives
- Contexte géologique et risques naturels : incidence faible - des mesures correctives sont nécessaires pour les mouvements de terrain, les inondations, la ressource en eau
- Patrimoine naturel remarquable : incidence forte-des mesures correctives sont nécessaires
- Habitat et flore : incidence forte-des mesures correctives sont nécessaires.
- Continuités écologiques : incidence faible - pas de mesures correctives.
- Paysage naturel : incidence faible - pas de mesures correctives.

#### **Dispositif de suivi**

Le PLU fera l'objet d'un suivi dans le temps pour :

- vérifier si les objectifs environnementaux sont atteints et quantifier l'évolution de leur état
- s'assurer que l'environnement ne fait pas l'objet de dégradations de son état.

Pour mettre en place ce suivi, des indicateurs de suivi sont proposés :

Sujet	Indicateur	Producteur de données	Péodicité
<b>Contexte géologique et risques naturels</b>	Evolution des surfaces végétalisées (limitation du ruissellement) Evolution des indices karstiques (état de conservation) Evolution de la superficie des zones humides et état de conservation Respect de la mise en œuvre des mesures ERC	Commune Observations de terrain	5 ans
<b>Ressource en eau</b>	Suivi de l'état écologique, quantitatif et chimique des masses d'eau	SDAGE	5 ans
	Superficie couverte par les zones de protection de captage	Agence de l'eau	3 ans
	Suivi du volume d'eau consommé par la commune	Organisme gestionnaire	Annuelle
	Suivi de la conformité des rejets de STEP	Commune	Annuelle
	Nombre d'installations d'assainissements individuelles non conformes	SPANC	3 ans
<b>Biodiversité et Trame Verte et Bleue</b>	Evolution de la superficie boisée Suivi de la mise en place d'abris au sein du bâti (nichoires...) Evolution de la fonctionnalité des clôtures pour la petite faune Evolution de la superficie des zones humides et état de conservation Respect de la mise en œuvre des mesures ERC	Commune Observations de terrain	5 ans
<b>Paysage naturel</b>	Evolution du patrimoine protégé Evolution des éléments structurants du paysage naturel (surface milieux humides, longueur de linéaires de haie...)	Commune Observations de terrain	5 ans

### 1.8.4 Les choix retenus

L'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme indique notamment :

" Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir la Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement".

#### 1 - CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER LES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD est constitué de 5 thématiques dont un résumé est donné ci-après :

- Thème 1 : Démographie et habitat
- Thème 2 : Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain
- Thème 3 : Cadre de vie urbain et patrimoine bâti
- Thème 4 : Agriculture - Milieux naturels et paysages - Risques majeurs
- Thème 5 : Mobilité - Équipements - Économie, commerce, Tourisme - Communications numériques et réseaux d'énergie.

Le PADD a été mis au débat à plusieurs reprises et a donné lieu à plusieurs versions :

1er débat le 12/09/2022

2ème débat en avril 2023

3ème débat le 18/12/2023

La dernière version du PADD prévoit un objectif démographique à 1464 habitants au 01/01/2038 soit 1.2% de croissance par an, à rapprocher du "scénario 3 probable" présenté dans la partie Analyse Urbaine.

#### Thème -1 - Démographie et habitat

##### O1 - Assurer les conditions d'une croissance démographique suffisante pour correspondre à une commune pôle-relais avec ses équipements et services

La commune a fait le choix de fixer la croissance démographique à 1.2% par an pour atteindre une population de 1464 habitants à l'horizon 2038. Le taux de 1.2%/an est celui observé entre 2008 et 2019. Cette croissance devrait permettre d'assurer une dynamique démographique suffisante et ne pas engendrer de grands besoins en matière de logements et de consommation d'espace.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)du SCOT vise à affirmer le développement des pôles-relais. Ainsi, la commune se doit d'avoir un niveau de croissance suffisant afin de répondre à cet objectif du SCOT et de se positionner dans la strate territoriale qui lui est dévolue.

Toutefois, comme cela a été dit plus haut, dans la partie "diagnostic sociodémographique", ce taux doit être accompagné de mesures de nature à insuffler un véritable dynamisme à la commune, notamment en matière de diversification du parc de logements.

##### O2 - Conserver des capacités de constructions neuves en veillant à diversifier une partie de l'offre de logements

Le nombre de logements neufs à créer s'établit entre 135 et 140 dont 40% en renouvellement urbain. La diversification de logements est un objectif important du PADD qui vise notamment à assurer le renouvellement de la population et à mieux concilier l'offre de logements avec les besoins des ménages.

Cet engagement de la commune est corrélé par l'orientation O3 du DOO du SCOT en ce qui concerne les communes "pôles-relais".

Le pavillon individuel de grande taille ne doit pas rester le modèle de référence et d'autres typologies de logements doivent être programmées pour assurer la mixité sociale et intergénérationnelle.

## **Thème - 2 - Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

### O3 - Objectif chiffré de compacité pour le développement de l'habitat

La densité de construction doit être plus importante que par le passé pour obtenir une meilleure "compacité" de l'urbanisation et ainsi réduire la consommation foncière.

Les communes pôles-relais sont concernées à ce titre au niveau du DOO (orientation 3) qui prévoit notamment que ces communes, comme Villers les Pots, doit respecter une densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de l'ordre de 15 logements par hectare.

Cette densité est mise en œuvre dans le projet de PLU et envisagée au sein des dents creuses et des espaces interstitiels de plus de 4000 m<sup>2</sup>. Elle est reprise au niveau des OAP sur les zones 1AU à vocation résidentielle.

### O4 - Objectifs d'emprise et consommation foncière d'habitat : prévoir une partie du développement résidentiel en renouvellement, limiter l'étalement urbain et prendre en compte la rétention foncière (objectifs chiffrés)

L'objectif de 15 logements par hectare à l'échelle des zones d'extension de l'urbanisation est respecté dans le projet de PLU. Les zones AU sont couvertes par des OAP et sont concernées globalement par cette densité.

Le projet de PLU implique des consommations d'espaces à vocation d'habitat de l'ordre de 6.5 ha en extension et de 3 ha en dent creuse d'ici au 01/01/2038. La consommation d'ENAF est limitée à 5.5 ha seulement, ce qui respecte les objectifs et l'enveloppe du SCOT.

### O5 - Rationnaliser la consommation foncière dédiée au développement économique tout en assurant le rôle d'acteur économique dévolu par le SCOT et la CAP Val de Saône

La consommation foncière pour le développement économique s'établit de la façon suivante, en compatibilité avec le SCOT :

- 2.8 ha d'extension du site STL-COOP d'OR
- 6 ha de création de la future ZAE intercommunale.

Ces projets consomment environ 7.3 ha d'ENAF

Par ailleurs, le PLU permet de petites activités qui peuvent être intégrées à la trame urbaine qui participent au renouvellement urbain en plus des activités qui pourront se développer dans les zones UE et 1 AUE, sans consommation d'ENAF.

#### O6 - Objectif d'emprise et de consommation foncière d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La consommation foncière à destination des équipements publics ou d'intérêt collectif est estimée à 2.7 ha. La plupart des équipements sont situés à proximité ou dans le prolongement des équipements existants.

Notons, toutefois, que le stade municipal se trouve dans un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) Nc. L'extension de cet équipement vers le SUD ne pourra pas se faire étant donné la présence d'une zone humide comportant, en outre, une espèce protégée.

#### **Thème - 3 - Cadre de vie urbain et patrimoine bâti**

##### O7 - Trame urbaine : connecter entre eux les principaux pôles de vie du centre-bourg avec les discontinuités.

Les discontinuités du tissu urbain, soulignées dans le rapport de présentation, sont préjudiciables à l'interconnexion des différents secteurs et donc des habitants entre eux.

A ce sujet, le SCOT pointe la nécessité d'améliorer la connexion de ces espaces urbains dans son orientation O15.

Villers les Pots est consciente de cet obstacle et compte y remédier à plusieurs titres notamment en limitant l'étalement urbain, en créant des emplacements réservés et en matérialisant le principe de maillage piétonnier/mobilité douces au sein d'OAP. Cette démarche avait déjà été initiée dans le PLU de 2013.

Les liaisons automobiles seront également prises en compte notamment pour désenclaver certains secteurs faisant l'objet d'une OAP.

##### O8 - Conserver et créer un maillage de nature en ville.

L'orientation O34 du SCOT prescrit la conservation et la préservation de la trame verte en ville afin notamment d'assurer le maintien des continuités écologiques.

La commune a fait sien ce principe en assurant un équilibre entre densification de la trame urbaine et préservation de la nature en ville.

Pour ce faire, la commune a "sanctuarisé" l'espace dit de la Carré, en centre ville, au droit de l'école maternelle. Cet espace agricole à l'origine, accueille désormais des équipements collectifs de loisirs. Le PLU préserve sa vocation par un classement en zone naturelle.

D'autres actions sont prévues en direction de la conservation des vergers ou des haies tout en conservant un équilibre nécessaire entre urbain et végétal.

Les OAP comprennent à minima une orientation visant à assurer l'intégration paysagère.

##### O9 - Protéger ou valoriser le patrimoine bâti

Conformément aux prescriptions du SCOT, Villers les Pots entend prendre en compte son patrimoine bâti.

Les Monuments Historiques classés ou inscrits bénéficient d'une protection sous forme de servitude.

En dehors de la protection MH, le PLU peut être le moyen d'appliquer un niveau satisfaisant de protection au travers de certaines dispositions réglementaires telles que le permis de démolir ou la déclaration préalable en cas de travaux sur des bâtiments repérés et considérés comme remarquables au regard de la qualité architecturale et/ou du passé historique et ce, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement textuel complètera ce dispositif en introduisant des règles relatives aux interventions sur l'aspect extérieur des constructions.

#### **Thème -4 - Agriculture - Milieux naturels et paysages - Risques majeurs.**

##### O10 - Préserver les terres et l'accessibilité agricole

Villers les Pots est une commune rurale à vocation agricole très prégnante.

Les éléments du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or sont intégrés au projet global.

Le SCOT, au travers des orientations O18, O30 et O36 encadrent les différents objectifs en termes d'activité agricole.

Le projet de PLU affiche une hausse de 156% de la superficie des zones agricoles ce qui démontre que la commune affirme la prise en compte des enjeux liés à l'agriculture en autorisant, par ailleurs, le retour à l'état de prairies extensives des parcelles de peupliers en fin d'exploitation.

##### O 11 - Contribuer à la préservation du patrimoine naturel.

En application des orientations O34 et O35 du SCOT, la commune s'engage à protéger son patrimoine naturel notamment en préservant la trame verte et bleue, garante des continuités écologiques au travers des OAP correspondantes.

##### O12 - Protéger le patrimoine paysager naturel de la commune (les grands paysages)

La commune de Villers les Pots entend protéger son patrimoine paysager en limitant l'étalement urbain, en recentrant l'urbanisation, en remplissant les dents creuses et les espaces interstitiels et en stoppant l'étirement linéaire de l'urbanisation. Ces actions concernent notamment les grands paysages boisés, la ripisylve et les zones de prairies humides.

Dans le même temps, les espaces agricoles sont préservés.

Ces dispositions sont conformes aux orientations O37 du SCOT.

##### O13 - Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le développement spatial de l'urbanisation et dans le règlement

Le SCOT, dans son orientation O41, impose la prise en compte des risques, notamment le risque inondation.

Le projet de PLU de la commune traduit cette prise en compte non seulement au travers du Code de l'Urbanisme mais aussi en interdisant toute urbanisation en zone inondable au titre du PPRI de la Saône -secteur 1.

La zone UArI fera l'objet d'un traitement adapté.

**Thème - 5 -Mobilité-Équipements-Économie, tourisme-communication numérique et réseaux d'énergie**

O14 - Pérenniser voire développer les équipements publics

Pour répondre à l'orientation O18du SCOT (accompagner le développement résidentiel par une programmation d'équipements publics), la commune entend pérenniser et développer les équipements publics existants et soutenir certains projets de développement dans un souci d'accroître l'attractivité de celle-ci.

O15 - Organiser le développement pour limiter la construction supplémentaire de linéaire de réseaux

Dans ce domaine, le choix de la commune est de porter son effort d'urbanisation dans les espaces interstitiels situés dans la trame urbaine afin de limiter le linéaire de réseaux. De ce fait, on assiste à une forte réduction des extensions l'extension de la morphologie urbaine.

Les orientations du SCOT (O7 et O33) sont respectées.

O16 - Le développement des énergies renouvelables les moins impactantes au point de vue paysager

Dans le domaine des énergies renouvelables, la commune envisage un projet d'installation photovoltaïque flottant en utilisant un plan d'eau situé dans la carrière en fin d'exploitation.

Ce projet aura le double objectif de répondre aux exigences du SCOT ( orientation O40) d'une part et d'autre part de ne pas impacter le paysage de Villers les Pots..

La commune sollicitera l'autorisation de Préfet pour créer un zonage consacré aux énergies renouvelables dans le secteur susvisé.

O17 - Organiser le développement pour limiter la dépendance à la voiture individuelle et développer les déplacements alternatifs.

Le PADD fera ressortir un projet urbain dans lequel il sera fait une place aux mobilités douces, conformément à l'orientation O15 du SCOT, sans pour autant exclure la voiture individuelle encore nécessaire dans un territoire rural.

O18 - Des liaisons inter quartiers et des espaces publics de qualité

Le diagnostic a démontré, au vu des coupures urbaines et de l'absence de connexions entre certains secteurs de la commune, la nécessité de créer des cheminements doux et d'améliorer ceux existants. Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).

Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Le PADD traduira ce besoin conformément à l'orientation O15 du SCOT.

O19 - Maintenir et développer le tissu économique de la commune, source d'attractivité

Le PADD traduira l'ambition de la commune de maintenir le tissu économique existant et de le développer eu égard à l'attractivité qu'il engendre.

O20 - Encourager le développement des communications numériques et des réseaux sur le territoire

L'objectif est le développement des réseaux de communications et notamment ceux utilisant le très haut débit pour les besoins des particuliers, des acteurs économiques et des services publics.

Cette action est parfaitement compatible avec l'orientation O31 du SCOT.

### **1.8.5 Étude du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD expose le projet de la commune et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Le Plan Local d'Urbanisme de Villers les Pots est l'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le PADD de Villers les Pots constitue un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou autres opérations d'aménagement mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui eux sont opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en œuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent.

Il traite à la fois du général et du particulier. Il présente les grandes orientations d'aménagement portées par le PLU et traduit, à cet égard, le caractère global de ce document tout en déclinant les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, illustrant ainsi le caractère opérationnel du document d'urbanisme.

Le PADD prend en compte non seulement les questions d'urbanisme mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'économie, aux déplacements, au paysage et à l'environnement, dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de développement de la commune. Il fixe la limite essentielle entre la révision et la modification du PLU, en ce sens que dès qu'il est porté atteinte à l'économie générale du PADD, le PLU doit être mis en révision.

Quelles sont les orientations générales ?

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Le PADD est structuré en 7 parties elles-mêmes déclinées en orientations/objectifs, issues des diagnostics réalisés en 2021-2022 et mis à jour d'une façon significative en 2023 afin de prendre en considération les évolutions normatives ( découlant notamment de la Loi Climat et Résilience), des divers débats en conseil municipal, des échanges avec le Personnes Publiques Associées et de la concertation avec les habitants, à savoir :

### **1 - Esprit général du PADD.**

**Thème 1 - Démographie et habitat.**

**Thème 2 - Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.**

**Thème 3 - Cadre de vie urbain et requalification du centre et patrimoine bâti.**

**Thème 4 - Agriculture - Milieux naturels et paysages - Risques majeurs.**

**Thème 5 - Mobilité - Équipements - Économie, commerce, tourisme - Communications numériques et réseaux d'énergie.**

**7 - Illustration graphique.**

Ces parties sont détaillées de le PADD.

### **Esprit général du PADD**

L'ambition du Conseil Municipal de Villers les Pots est de :

- 1 - Maintenir une certaine croissance démographique pour pérenniser le niveau d'offre des équipements publics et une dynamique de croissance
- 2 - Rechercher un renouveau économique en endossant le rôle d'acteur économique dévolu par le SCOT et la CAP Val de Saône
- 3 - Maintenir l'ambiance village et la qualité de vie qui font l'attractivité de Villers les Pots en préservant notamment l'environnement

### **Thème 1 - Démographie et Habitat**

**Orientation 1 : Assurer les conditions d'une croissance démographique suffisante pour correspondre à une commune pôle-relais avec ses équipements et ses services.**

L'objectif démographique à atteindre en 2038 est le suivant :

- 1464 habitants (contre 1167 en 2019)
- taux de croissance de 1.2% par an

**Orientation 2 : conserver des capacités de constructions neuves mais en veillant à diversifier une partie de l'offre de logements**

Le PLU projet envisage la construction de 135 à 140 logements sur une période de 15 ans dont 40 en renouvellement urbain.

### **Thème 2 - Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

**Orientation 3 : Objectif chiffré de compacité pour le développement de l'habitat**

Le but est d'assurer une gestion économe des espaces afin de limiter l'étalement urbain tout en préservant la qualité du cadre de vie et du paysage urbain existant.

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).

Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Le SCOT impose au PLU de respecter une densité brute minimale de 15 logements par hectare dans les zones d'extension d'urbanisation résidentielle et dans les dents creuses de plus de 4000 m<sup>2</sup> et dans les espaces interstitiels.

Villers les Pots s'engage donc à respecter l'objectif précité tout en préservant des espaces de respiration tels que la Carre ou encore l'espace situé à l'EST de la rue des Grands Noyers.

**Orientation 4 : Objectifs d'emprise et de consommations foncières d'habitat = prévoir une partie du développement résidentiel en renouvellement, limiter l'étalement urbain et prendre en compte la rétention foncière (objectif chiffré).**

Rappelons que deux espaces ne sont pas considérés comme des potentiels d'urbanisation, à savoir :

- La Carre
- La rue des Grands Noyers

Les orientations quantifiées sont les suivantes :

1 - Prévoir la création de logements par renouvellement, notamment les dents creuses de plus de 600 m<sup>2</sup> qui représentent une surface de 3 ha environ et qui permettraient la constructions de 36 logements dans les 15 ans à venir

40 logements pourraient être obtenus avec les logements vacants et les changements de destination

2 - Pour les futures zones de développement de l'habitat : priorité au développement du centre bourg en donnant priorité aux espaces interstitiels.

3 - Objectifs chiffrés d'entreprises foncières résidentielles.

L'urbanisation résidentielle nécessaire, hors dents creuses, est de l'ordre de 6.5 ha pour atteindre l'objectif démographique visé plus haut dans le présent rapport, au niveau du PADD.

La prise en compte des dents creuses pour environ 3 ha conduirait à construire environ 100 logements qui s'additionnent aux 40 logements réalisables en renouvellement.

En résumé, les entreprises foncières résidentielles ne représentent que 5.5 ha environ de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans la mesure où :

- les dents creuses (environ 3 ha) ne produisent pas de consommation foncière
- une partie des espaces interstitiels recouvrent des espaces ne répondant pas à la définition d'espaces naturels, agricoles, forestiers, c'est-à-dire que seulement 5.5 ha de consommation d'ENAF pour 6.5 ha d'espaces interstitiels.

**Orientation 5 : Rationnaliser la consommation foncière dédiée au développement économique tout en assurant le rôle d'acteur économique dévolu par le SCOT et la CAP du Val de Saône.**

1 - Les "petites" activités : elles seront implantées préférentiellement dans le tissu urbain actuel.

2 - Les Zones d'Activités Économiques existantes :

- ✓ Pérenniser et développer la zone STL-COOP d'Or exploitée par Dijon Céréales y compris une extension de 2.8 ha.
- ✓ Pérenniser le site DIANA
- ✓ Pérenniser le petit pôle artisanal existant au carrefour RD 905/RD 976
- ✓ Requalifier le bâti économique situé à l'entrée de la ville d'Auxonne et lui conserver sa vocation économique
- ✓ Créer une nouvelle ZAE intercommunale le long de la RD 905.

Le PLU traduira l'ambition de la CAP Val de Saône de créer une nouvelle zone économique de 6 ha sur la commune de Villers les Pots.

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).

Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

La consommation foncière est plafonnée à 7.3 ha dont 6 ha en ENAF pour la future ZAE et 1.3 ha pour l'extension de STL-COOP d'OR, hors ENAF.

#### **Orientation 6 : Objectifs d'entreprise et de consommation foncière d'équipements publics ou d'intérêt collectif.**

Un certain nombre de projets sont envisagés, entre autres :

- ✓ développement des équipements sportifs, de jeux, de loisirs de l'espace central de la Carre
- ✓ requalification du site de l'ancienne carrière (gravière) EQIOM dont la rétrocession à la commune est intervenue récemment
- ✓ création d'un parking relais aux abords de l'ancienne gare
- ✓ développement des équipements publics à l'arrière de la médiathèque sur une dent creuse
- ✓ création de bassins de gestion des eaux pluviales pour répondre aux besoins du bourg, de DIANA et de la future Zone d'Activités Économiques intercommunale
- ✓ création d'un terrain d'entraînement au droit du stade municipal

Pour réaliser ces projets, il convient de mobiliser 2.7 ha à prendre sur les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Au total, la consommation d'ENAF s'établit ainsi pour un total de 15.5 ha à utiliser d'ici à 2038 :

- Habitat : 5.5 ha
- Activités : 7.3 ha
- Équipements et autres : 2.7 ha

Pour autant et il est important de le souligner en termes d'objectifs "plafonds" qui représentent :

- une réduction de la consommation d'ENAF "habitat" de 51% environ par rapport à la période de référence de la Loi Climat et Résilience sur 2021-2030
- l'apparition d'une consommation d'ENAF "économique" de 4.9 ha environ pour la première décennie à cause du projet intercommunal. Puis, une réduction de 50%, à l'horizon 2040, par rapport à la période 2021-2030
- une quasi stabilité de la consommation d'ENAF sur les autres actions (équipements publics...)

#### **Thème 3 : Cadre de vie urbain et patrimoine bâti**

#### **Orientation 7 : Trame urbaine : connecter les principaux pôles de vie du bourg-centre avec les discontinuités et entre eux.**

L'objectif de cette orientation est de créer un lien physique et social entre les principales entités du bourg d'une part et d'autre part de surmonter la présence de la voie ferrée et de la RD 905.

Certaines voies ont le statut d'artère principale, comme la rue Armand Roux et devront servir de connexion.

D'autres quartiers sont amenés à se développer et les diverses voies qui les irriguent devront être aménagées pour apporter la sécurité au niveau des traversées et des cheminements piétons.

#### **Orientation 8 : Créer et/ou conserver un maillage de nature en ville**

L'objectif de cette orientation est de rechercher le maintien ou le renforcement du végétal au sein de la trame urbaine. Les actions envisagées sont les suivantes :

- s'appuyer sur la présence du végétal privatif
- conserver un espace libre de respiration au niveau de la Carre tout en respectant ses caractéristiques

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).

Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- prévoir, pour les futurs quartiers, l'obligation de réaliser des aménagements paysagers, de prendre en compte les enjeux de biodiversité et de gestion des eaux pluviales
- poursuivre la politique de sécurisation et d'embellissement du centre-bourg

#### **Orientation 9 : Protéger et/ou valoriser le patrimoine bâti**

Les objectifs de cette orientation sont les suivants :

- préserver les abords des Monuments Historiques
- Traiter l'entrée de ville côté Auxonne
- Identifier les éléments privés contribuant à la richesse historique de la commune et prévoir des protections adaptées
- prendre en compte le patrimoine archéologique au travers l'information dispensée par le PLU

#### **Thème 4 : Agriculture - Milieux Naturels et Paysagers - Risques Majeurs**

#### **Orientation 10 : Préserver les terres et l'accessibilité agricoles**

Cette orientation a pour objectif la protection de l'activité agricole selon la déclinaison suivante :

- protéger l'activité agricole, maraîchère, arboricole par une protection des terres agricoles et des exploitations tout en respectant les aspirations de la commune
- évaluer l'impact de l'urbanisation sur les exploitations agricoles et les cheminements rattachés
- permettre le maintien de l'activité agricole sur les sites d'exploitation existants en prenant en compte leurs spécificités
- permettre et favoriser le développement des constructions agricoles en dehors de la ville ou de ses abords immédiats

#### **Orientation 11 : Contribuer à la préservation du patrimoine naturel voire à sa restauration**

Cette orientation a pour objectif de :

- préserver le réseau hydrographique de la Saône et des ruisseaux présents sur la commune, les abords des cours d'eau et leur ripisylve, les plans d'eau et les mares
- préserver les réservoirs de biodiversité recensés dans les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF
- prendre en compte les corridors et les continuités écologiques telles que prairies, forêts, milieux humides...
- maintenir les vergers, les alignements d'arbres et les haies nécessaires à l'atténuation des risques d'inondation et de ruissellement ainsi qu'à l'épuration des eaux
- améliorer la protection des eaux souterraines et notamment celle relatives aux captages d'eau potable
- prendre en compte la capacité de la ressource en eau potable dans les projets de développement

En ce qui concerne les zones humides, qui représentent une surface importante à l'échelle de la commune, le présent PADD restreint fortement les consommations foncières ce qui a pour effet de protéger les zones humides autrefois constructibles. Toutefois, les objectifs de développement de PLU projet ne peuvent pas éviter totalement les zones humides. Cette situation nécessite des compensations au titre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC). A cet effet, deux mesures visent à restaurer les zones humides :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- la création de prairies humides en zone NATURA 2000 en lieu et place des peupleraies
- la remise en état de l'ancienne gravière EQIOM au NORD-EST de la commune.

#### **Orientation 12 : Protéger le patrimoine paysager naturel de la commune (les grands paysages)**

Le PLU veillera à la protection des grands paysages en adoptant les mesures suivantes :

- stopper l'étirement linéaire de l'urbanisation, sauf cas particuliers, au profit d'une urbanisation groupée
- encadrer le comblement des dents creuses et des espaces interstitiels
- assurer une bonne intégration paysagère des futures zones d'habitat
- protéger les espaces agricoles, boisés, les ripisylve et le haies agricoles
- encadrer la reconversion des peupleraies en prairies humides NATURA 2000.

#### **Orientation13 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le développement spatial de l'urbanisation et dans le règlement.**

La commune est exposée aux risques d'inondation du fait de la proximité de la Saône et aux risques technologiques du fait des infrastructures routières et ferroviaires qui la traversent. En outre, la commune accueille trois ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et est traversée par une canalisation de transport de gaz.

Le PLU prendra en compte les risques naturels dans le développement de l'urbanisation et dans le règlement.

A ce titre, la gestion des eaux pluviales fera l'objet d'un traitement alternatif. Le PLU préservera la ripisylve et tout ou partie des haies agricoles.

Le PLU prendra en compte les risques technologiques et une information sera dispensée à la population dans le but d'une non-aggravation de ces risques.

#### **THÈME 5 : Mobilité - Équipements - Économie, commerces, tourisme - Communications numériques et réseaux d'énergie.**

Même si la situation est satisfaisante en termes d'équipements publics, la commune doit rester vigilante vis à vis des équipements scolaires qui voient leurs effectifs diminuer.

On constate un manque important de commerces et de services privés dont il convient d'inverser la tendance.

Ces services et commerces doivent investir le centre-bourg car ce dernier concentre les équipements publics structurants.

Il devient désormais d'accueillir les jeunes ménages avec enfants.

Dans un autre domaine, les réseaux Eaux Usées reçoit trop d'eaux claires parasites qui altèrent le fonctionnement de la station d'épuration d'Auxonne. La CAP Val de Saône va valider le schéma directeur d'assainissement qui va conduire à la réalisation de travaux dans le but d'absorber le surplus d'habitants.

#### **Orientation 14 : Pérenniser voire développer les équipements publics**

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Cette orientation a pour objectif de :

- développer les équipements publics de loisirs et de sports de plein air sur la Carré
- étendre l'offre d'équipements socioculturels ou liés à l'enfance et à la petite enfance à l'arrière de la Médiathèque
- aménager les plans d'eau issus des gravières
- créer des bassins de gestion des eaux pluviales
- créer un terrain d'entraînement au droit du stade existant rue des Prés
- améliorer les réseaux humides

Toutes ces actions supposent une croissance démographique maîtrisée.

**Orientation 15 : Organiser le développement pour limiter la constructions supplémentaire de linéaire de réseaux**

Le choix des zones d'urbanisation devra être tel qu'il contribue à limiter la construction de linéaires de réseaux (voir OAP correspondante).

**Orientation 16 : Développement des énergies renouvelables les moins impactantes d'un point de vue paysager**

Le PLU doit permettre le développement des équipements de production d'énergie renouvelable ainsi que les réseaux de chaleur et les chaufferies au bois.

**Orientation 17 : Organiser le développement pour limiter la dépendance à la voiture individuelle et développer les mode de déplacements alternatifs**

Le diagnostic a mis en évidence les carences et les problématiques posées par les mobilités professionnelles, les mobilités douces et le stationnement.

L'objectif de cette orientation est de prendre les mesures de nature à limiter la dépendance à la voiture, développer les modes de déplacements alternatifs et reconstruire le stationnement.

En outre, la commune souhaite fortement la réouverture de la gare SNCF qui serait un plus pour la desserte de la future ZAE intercommunale en termes d'accessibilité à pied ou en vélo.

**Orientation 18 : Crée des liaisons inter quartiers et des espaces de qualité**

Cette orientation est prévue pour produire ses effets selon deux niveaux :

**1 - Nouvelles opérations d'urbanisme**

Le PLU favorisera des schémas de circulation cohérents au bénéfice des particuliers et des services publics. Il conviendra de rechercher des liaisons avec les équipements et les services en ayant recours, si besoin, aux outils juridiques contenus dans le PLU.

**2 - Dans l'existant**

Créer ou améliorer les traversées piétonnes et le cheminement cyclable pour assurer les continuités urbaines et mettre en avant la sécurité des usagers.

**Orientation 19 : Maintenir et développer le tissu économique de la commune, source d'attractivité**

Le diagnostic a mis en évidence la faiblesse de l'emploi et des activités économiques sur la commune pour les diverses raisons développées dans ce document.

L'enjeu réside dans la faculté à prendre le rôle de Pôle-Relais tel que prescrit par le SCOT, avec la dimension économique notamment.

L'ambition de la Municipalité se traduira au niveau du PLU au travers du développement, de l'accompagnement de l'emploi, des équipements et des services à la personne et du milieu associatif.

Pour ce faire, le PADD a listé sept actions tournées vers le développement des activités existantes et à venir.

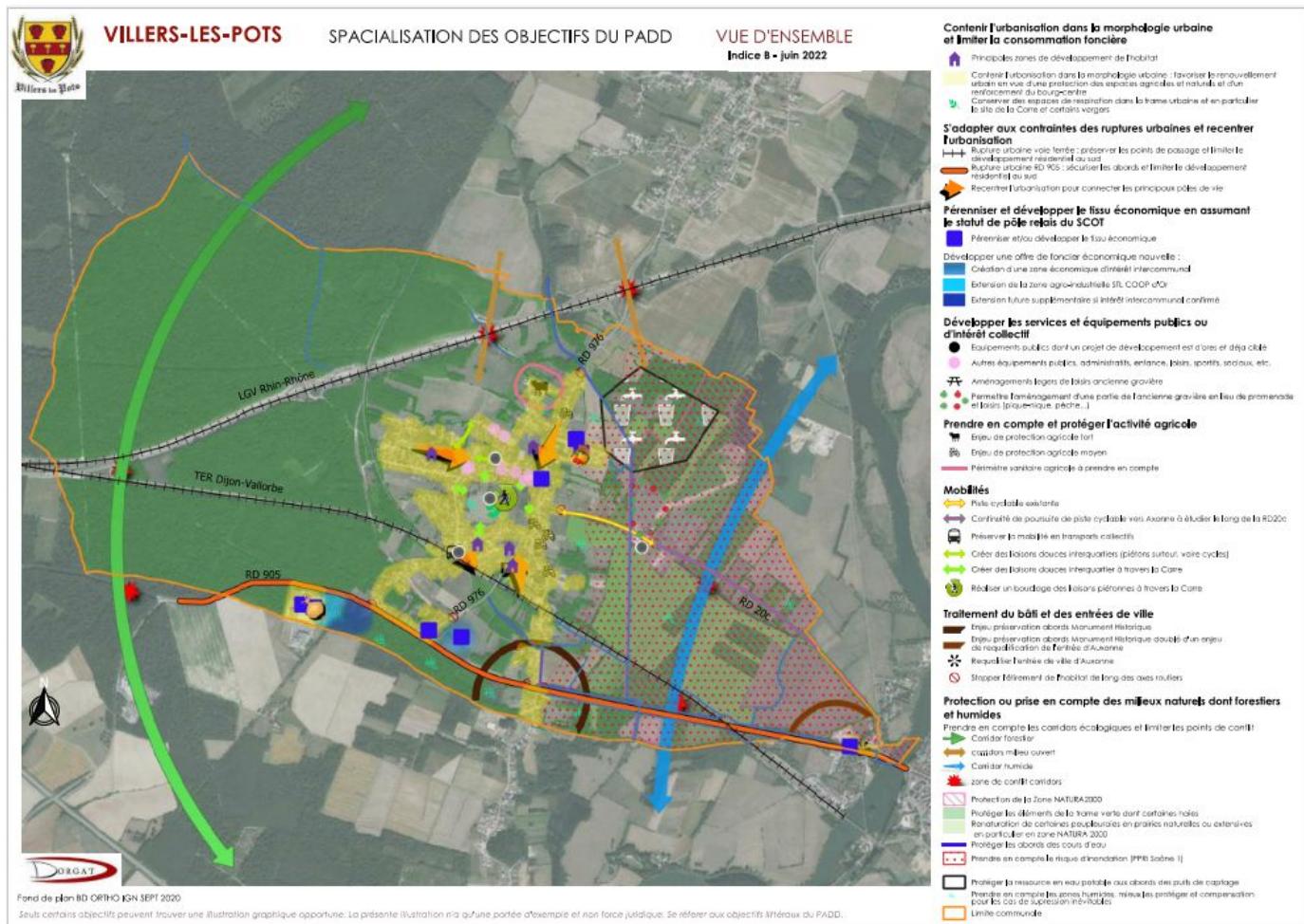
**Orientation 20 : Encourager le développement des communications numériques et des réseaux sur le territoire**

Le diagnostic a mis en lumière une bonne couverture pour les réseaux de téléphonie mobile, tous opérateurs confondus, mais avec quelques nuances.

L'accès à internet se fait par l'ADSL dont le débit varie de 3 à 100 mégabits/s. La fibre optique en cours de déploiement.

L'objectif de cette orientation est de permettre et de favoriser le développement des communications numériques et des réseaux, y compris les réseaux de chaleur.

**CARTE PADD - VUE D'ENSEMBLE**



### 1.8.6 Étude des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le respect du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements en fixant des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Les projets d'aménagement et d'urbanisation devront être compatibles avec le contenu de ces OAP.

Le projet de PLU fait état de sept OAP sectorielles dont cinq en direction de l'habitat :

- OAP N°2 : la zone 1AU de la rue des Grands Champs
- OAP N°3 : la zone 1AU de la rue de Bourgarain
- OAP N°4 : la zone 1AU en entrée de ville entre la rue de la Carre et la rue Armand Roux
- OAP N°5 : l'entrée de ville après la voie ferrée, rue Armand Roux côté EST
- OAP N°7 : la dent creuse N°1 rue de la Carre

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

et dont deux en direction du développement économique :

- la zone 1AUE de la Zone d'Activités Économique (ZAE) intercommunale
- la zone 1AUE d'extension à l'EST de STL-COOP d'OR.

Les 7 OAP sont figurées sur le plan ci-dessous.



#### OAP N°1 : La zone 1AUE de la ZAE intercommunale

##### 1 - Description sommaire

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Concernant l'OAP N°1 de la zone 1AUE de la ZAE intercommunale, située à l'EST du croisement RD 905/RD 976,, d'une superficie de 6 ha environ, sa vocation principale est l'activité économique, notamment industrielle et artisanale. Cette zone est divisée en deux sous-secteurs qui seront aménagés successivement sous forme d'opération d'ensemble.

## 2 - Principes d'aménagement à respecter

### Objectif 1 : Accessibilité et desserte véhicules et piétonnes

#### Principes à respecter 1 :

La ZAE sera desservie par un accès véhicule unique sur la RD 976 qui fera l'objet d'un traitement paysager particulier. L'accès piéton dans ce secteur sera sécurisé. Un accès sera réalisé plus loin pour les mobilités douces avec passage piéton sécurisé.

### Objectif 2 : Raccordement aux réseaux

#### Principe à respecter 2 :

Identifier les points de la zone pour réaliser un réseau de collecte des Eaux Usées cohérent et économique pour la commune.

### Objectif 3 : Principes d'aménagements paysagers et gestion des eaux pluviales

#### Principes à respecter 3 :

Il sera rechercher une bonne intégration dans l'environnement, notamment en limitant les terrassements. Des îlots de végétation seront conservés, la façade côté RD 905 sera arborée tout en préservant l'aspect sécuritaire vis à vis des véhicules. La zone sera dotée d'arbres à hautes tiges le long des voiries et aux abords des espaces de stationnement afin de parfaire l'intégration paysagère. Il sera pris en compte les parties de terrain situées en zone humide.

Quant au traitement des eaux pluviales, il sera privilégié les aménagements de nature à faciliter l'infiltration des eaux pluviales avant le rejet des eaux résiduelles dans les réseaux.

### Objectif 4 : Insertion architecturale

#### Principe à respecter 4 :

La position de cette zone en entrée de ville devra inciter les constructeurs à faire preuve de modération et de perspicacité, en termes d'impact visuel, qu'il s'agisse des constructions principales, de leurs annexes (stockage, aires de livraison et de stationnement) ou des dispositifs publicitaires. Le règlement du PLU devra y pourvoir.

## **OAP N°2 : La zone 1AU de la Rue des Grands Champs**

La zone 1AU est située entre la Rue des Grands Champs et l'Impasse Mondragon et représente une superficie de 1.72 ha environ.

Cette zone est à vocation principale d'habitat et plus particulièrement d'habitat individuel, isolé, dense ou intermédiaire, incluant une part de logements dédiés ou accessibles aux séniors à hauteur de 15% des logements.

Le parcellaire de cette zone est communal.

La densité de logements sera de 16.5 logt/ha ce qui conduirait à la construction de 28 logements, dont 20% en logements aidés (cf. PADD - Orientation 2)

#### Objectif 1 : Accessibilité et desserte véhicules et piétonnes

##### Principes à respecter 1 :

- Une voie principale de desserte de l'opération sera créée avec un accès sur la Rue des Grands Champs, cette voie assurant l'accessibilité piétonne et la liaison piétonne avec l'impasse Mondragon. Des trottoirs et des stationnements publics seront réalisés.

#### Objectif 2 : Raccordement aux réseaux

##### Principes à respecter 2 :

La zone est desservie en viabilités par la Rue des Grands Champs. L'aménageur aura à sa charge les extensions ou renforcements éventuels.

#### Objectif 3 : Principes d'aménagements paysagers et gestion des eaux pluviales.

##### Principes 3 à respecter :

- le projet devra s'intégrer à son environnement et les terrassements seront limités
- les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées ou stockées avec possibilité d'évacuer le trop-plein au réseau public, avec l'accord du gestionnaire (gestion alternative à la parcelle).
- la zone humide sera prise en compte par application du principe Éviter-Réduire-Compenser.
- création de haies végétales en limite de propriété composées de plusieurs essences de végétaux selon recommandations de l'OAP.

#### **OAP N°3 : La zone 1 AU de la Rue du Bourgarain**

L'aménagement de cette zone est prévu selon deux variantes, à savoir :

##### **1 - VARIANTE 1 (aménagement de la zone en 2 parties et 4 secteurs).**

La zone 1 AU située entre la Rue du Bourgarain et la Rue des Buttes est à vocation principale d'habitat et s'étend sur une superficie de 2.88 ha à proximité du cœur social du village.

Le type d'habitat retenu est l'habitat individuel allant de l'habitat individuel isolé à l'habitat individuel dense ou intermédiaire.

Il est prévu la construction de 44 logements selon une densité de 15 logt/ha.

Objectif 1 : Accessibilité et desserte véhicules et piétonnes.Principes à respecter 1 :

Les accès véhicules et piétons sont prévus d'une part à l'EST sur la Rue du Bourgarain et d'autre part à l'OUEST sur la Rue des Buttes. Des stationnements seront créés dans les espaces communs. Des voiries secondaires pourront être réalisées pour desservir le cœur de la zone. Une liaison douce sera créée entre l'OAP et le centre bourg.

Objectif 2 : Raccordement aux réseauxPrincipe à respecter 2:

La zone est viabilisée par la Rue du Bourgarain et, en partie, par la Rue des Buttes. Compte tenu de son découpage en 2 parties et en 4 secteurs, l'aménageur devra tenir compte de cette situation pour traduire sur le terrain la faisabilité technique au vu de cet échelonnement en termes de réseaux publics.

Objectif 3 : Principes d'aménagement paysager et gestion des eaux pluviales.Principes à respecter 3 :

- Le projet devra s'intégrer dans son environnement et les terrassements seront limités.
- les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées ou stockées avec possibilité d'évacuer le trop-plein au réseau public, avec l'accord du gestionnaire (gestion alternative à la parcelle).
- la zone humide sera prise en compte par application du principe Éviter-Réduire-Compenser.
- création de haies végétales en limite de propriété composées de plusieurs essences de végétaux selon recommandations de l'OAP.

**2 - VARIANTE 2 (Opération d'aménagement unique)**

La zone 1 AU située entre la Rue du Bourgarain et la Rue des Buttes est à vocation principale d'habitat et s'étend sur une superficie de 2.88 ha à proximité du cœur social du village.

La présente OAP s'impose par défaut dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la quasi totalité de la zone et a pour objet de garantir la réalisation cohérente des espaces communs.

En termes de programmation, la zone devra accueillir 44 logements selon une densité de 15 logt/ha et selon la répartition suivante :

- environ 40% des logements selon une typologie d'habitat individuel dense ou intermédiaire
- environ 60% des logements selon une typologie d'habitat individuel ou isolé

Objectif 1 : Accessibilité et desserte véhicules et piétonnesPrincipes à respecter 1 :

Les accès véhicules et piétons sont prévus d'une part à l'EST sur la Rue du Bourgarain et d'autre part à l'OUEST sur la Rue des Buttes. Des stationnements seront créés dans les espaces communs. Des voiries secondaires pourront être réalisées pour desservir le cœur de la zone. Une liaison douce sera créée entre l'OAP et le centre bourg.

Objectif 2 : Raccordement aux réseauxPrincipes à respecter 2 :

La zone est viabilisée par la Rue du Bourgarain et, en partie, par la Rue des Buttes. Les extensions ou les renforcement éventuels pour les besoins de l'opération seront à la charge de l'aménageur.

#### Objectif 3 : Principes d'aménagements paysagers et gestion des eaux pluviales.

##### Principes à respecter 3 :

- le projet devra s'intégrer à son environnement et les terrassements seront limités
- les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées ou stockées avec possibilité d'évacuer le trop-plein au réseau public, avec l'accord du gestionnaire (gestion alternative à la parcelle).
- la zone humide sera prise en compte par application du principe Éviter-Réduire-Compenser.
- création de haies végétales en limite de propriété composées de plusieurs essences de végétaux selon recommandations de l'OAP.

#### **OAP N°4 : La zone 1 AU en entrée de ville entre la Rue de la Carre et la Rue Armand Roux (hangar agricole)**

Cette zone 1 AU, d'une superficie de 1.29 ha environ, est à vocation principale d'habitat et est surbâtie d'un hangar de stockage agricole.

La vocation principale est l'habitat individuel selon différentes typologies (individuel, jumelé ou dense de type groupé/intermédiaire).

La zone 1 AU est découpée en 4 parties et devra faire l'objet d'opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble.

Le hangar agricole pourra être conservé, son emprise au sol ne pouvant être augmentée.

En termes de programmation, une densité de 13.5 logt/ha est retenue ce qui représente environ 15 à 17 logements en fonction de la conservation ou non du hangar.

#### Objectif 1 : Accessibilité et desserte véhicules et piétonnes

##### Principes à respecter 1 :

Il est imposé un seul accès carrossable mutualisé sur les voies existantes pour chaque partie de l'OAP, exception faite de la partie B. La création de voiries internes à la zone sont possibles. Il est imposé un bouclage piétonnier entre la Rue Armand Roux, la Rue de la Carre et vers l'impasse menant à la Rue des Courtots Girards. Cette disposition permet de relier la zone à la Carre et au cœur social du village au moyen de circulations piétonnes.

#### Objectif 2 : Raccordement aux réseaux

##### Principes à respecter 2 :

La zone est viabilisée par la Rue de la Carre et la Rue Armand Roux. L'aménageur aura à sa charge les éventuels renforcements ou extensions des viabilités et devra tenir compte de la faisabilité technique de l'aménagement de la zone vis à vis de son échelonnement.

#### Objectif 3 : Principes d'aménagements paysagers

##### Principes à respecter 3 :

Le projet devra s'intégrer dans son environnement et donner une impression d'urbanité du fait que la zone se situe en entrée de bourg.

En cas de création de haies, celles-ci ne devront pas être mono spécifiques mais présenter une diversité d'espèces végétales.

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).

Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées ou stockées avec possibilité d'évacuer le trop-plein au réseau public, avec l'accord du gestionnaire.

#### **OAP N° 5 : L'entrée de ville après la voie ferrée Rue Armand Roux**

La zone 1 AU de la Rue Armand Roux (RD 976) côté EST est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, d'environ 0.18 ha, destinée à l'habitat individuel ou jumelé (2 constructions principales d'habitation individuelle) dans le cadre d'une opération d'ensemble.

##### Objectif 1 : Accessibilité et desserte véhicules et piétonne

###### Principes à respecter 1 :

Il existe un accès depuis la Rue Armand Roux (RD 976) qui sera conservé et sécurisé pour les véhicules et les piétons, sous forme d'une aire d'accessibilité commune avec emplacement pour les conteneurs et 2 places de stationnement pour véhicules légers.

##### Objectif 2 : Raccordement aux réseaux

###### Principes à respecter 2 :

La zone est viabilisée par la Rue Armand Roux. L'aménageur aura à sa charge les équipements et les viabilités ainsi que l'aire d'accessibilité.

##### Objectif 3 : Principes d'aménagements paysagers et gestion des eaux pluviales

###### Principes à respecter 3 :

- le projet devra s'intégrer à son environnement et les terrassements seront limités
- les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées ou stockées avec possibilité d'évacuer le trop-plein au réseau public, avec l'accord du gestionnaire (gestion alternative à la parcelle)
- la zone humide sera prise en compte par application du principe Éviter-Réduire-Compenser.
- création de haies végétales en limite de propriété composées de plusieurs essences de végétaux selon recommandations de l'OAP.

#### **OAP N° 6 :La Zone 1 AUE d'extension à l'EST de STL-COOP d'OR**

La zone 1 AUE est une zone à urbaniser à vocation économique d'une superficie de 2.4 ha dont la vocation est de permettre le développement du site agro-industriel actuel situé pour partie sur Villers les Pots et pour partie sur Tillenay.

##### Objectif 1 : Accessibilité et desserte véhicules et piétons

###### Principes à respecter 1 :

L'opération d'aménagement sera desservie par la ZAE actuelle et par son accès existant sur la RD 905. Un accès interne véhicules/piétons sera réalisé entre le site économique existant et la zone 1 AUE. Afin de préserver l'avenir, il sera obligatoirement prévu un espace libre au NORD en vue de sauvegarder la possibilité d'une liaison vers l'EST.

##### Objectif 2 : Raccordement aux réseaux

###### Principes à respecter 2 :

La zone 1 AUE est actuellement desservie en viabilité par la ZAE existante. L'aménageur aura à sa charge les extensions et renforcements éventuels de certaines viabilités.

#### Objectif 3 : Principes d'aménagements et de gestion des eaux pluviales

##### Principes à respecter 3 :

- L'impact visuel de la zone 1 AUE est très faible sauf vers le SUD en direction de la commune de Tillenay. Pour autant, le projet devra présenter une bonne intégration dans son environnement, notamment en limitant les terrassements.
- La végétation présente au NORD sur le site sera maintenue le long de la RD 905 sur une largeur de 15 ml et les constructions respecteront un recul de 10 ml à compter de la limite SUD de cet écran végétal.
- La présence de zone humide entraînera l'application du principe Éviter-Réduire-Compenser (ERC)
- Les espaces de stationnement participeront à l'infiltration des eaux de pluie.
- Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion alternative à la parcelle avec possibilité de rejet du trop-plein vers un exutoire situé à l'extérieur de la zone 1 AUE après limitation du débit en accord avec le gestionnaire.
- La servitude T1 N° 851000 sera respectée avec un recul des clôtures et des constructions de 2 ml minimum.
- Un coefficient de biotope par surface sera respecté.

#### **OAP N° 7 : La dent creuse N°1 Rue de la Carre**

La zone 1 AU située rue de la Carre est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, d'une superficie de 0.4 ha environ. Elle a vocation principale d'habitat individuel ou jumelé et devra produire 6 logements dans le cadre d'une opération d'ensemble.

#### Objectif 1 : Accessibilité et desserte véhicules et piétonne

##### Principe à respecter 1 :

La desserte de l'opération se fera par la Rue de la Carre et/ou par la Rue Courtots Girards. Compte tenu du contexte de la Rue de la Carre, il sera recherché des accès mutualisés.

#### Objectif 2 : Raccordement aux réseaux

##### Principes à respecter 2 :

Il sera privilégié les raccordements Eaux Usées, Alimentation en Eau Potable et électrique au niveau de la Rue de la Carre.

#### Objectif 3 : Principes d'aménagements paysagers et gestion des eaux pluviales

##### Principes à respecter 3 :

- le projet devra s'intégrer à son environnement et les terrassements seront limités
- les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées ou stockées avec possibilité d'évacuer le trop-plein au réseau public, avec l'accord du gestionnaire (gestion alternative à la parcelle).
- absence de zone humide recensée sur cette OAP

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).

Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- création de haies végétales en limite de propriété composées de plusieurs essences de végétaux selon recommandations de l'OAP.

La description des OAP est compilée par une plaquette intitulée "Bien gérer les eaux de pluie - Principes et pratiques en Région Grand-Est", de janvier 2020, éditée par le Préfet de la Région Grand-Est, l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse, faisant partie des pièces du dossier d'enquête.

### **1.8.7 Étude du règlement**

Le règlement textuel est composé d'un seul livret de 88 pages.

Il est établi conformément aux articles R 151-9 à R 151-50 du Code de l'Urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur à la date de son établissement (2024), soit après l'entrée en vigueur du décret N° 2015-1783 du 28/12/2015 fixant le contenu modernisé du PLU.

Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le règlement du projet de PLU de Villers les Pots se détaille de la manière suivante :

**- TITRE I : Dispositions générales**

- Chapitre 1 : Dispositions Générales (comportant 13 articles)
- Chapitre 2 : Lexique

**- TITRE II : Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones**

- Chapitre 1 : Destinations des constructions, usage et nature des activités
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
- Chapitre 3 : Équipements et réseaux

**- TITRE III : Dispositions spécifiques aux zones urbaines dites zones "U".**

- Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone "UA", zone urbaine à vocation principale d'habitat (centre ancien) ;
- Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone "UB", zone urbaine à vocation principale d'habitat recouvrant principalement les extensions pavillonnaires ;
- Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone "UJ", zone urbaine à vocation principale d'habitat consistant en des fonds de parcelles ;
- Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone "UE", zone urbaine à vocation principale d'activités ;

- Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone "UARI", zone urbaine recouvrant les secteur de l'entrée de ville à l'EST du territoire ;

**- TITRE IV : Dispositions spécifiques aux zones à urbaniser dites zones "AU"**

- Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone "1AU", zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ;

- Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone "1AUE", zone urbaine à vocation principale d'activités;

**- TITRE V : Dispositions spécifiques à la zone agricole dite zone "A"**

- Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone "A"

**- TITRE VI : Dispositions spécifiques à la zone naturelle dite zone "N"**

- Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone "N"

D'une façon générale, le règlement est établi en vue, notamment, de :

- préciser l'affectation des sols (usage, nature des activités) ;
- définir les règles relatives aux constructions en fonction de leur situation locale ;
- déterminer les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ;
- délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles, par exemple, la reconstruction de bâtiments pourrait être envisagée pour des motifs d'urbanisme ;
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à créer ou à modifier
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots et autres à mettre en valeur ;
- fixer les emplacements pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts ;
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et les terrains inconstructibles ;
- délimiter les secteurs dans lesquels l'octroi du permis de construire peut être subordonné à la démolition de constructions existantes ;
- délimiter les zones concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- fixer une superficie minimale de terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques ou juridiques pour préciser l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager ;
- déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre la construction ou l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation ;

- recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves ou anciennes en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ;

- imposer une densité minimale de construction dans certains secteurs

- délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

D'une manière générale, le règlement interprète le plan de zonage et définit précisément les conditions de construction et d'aménagement dans chaque zone de la commune.

Concernant plus spécifiquement le règlement du PLU projet de la commune de Villers les Pots, celui-ci est particulièrement exhaustif et précis, pouvant presque descendre jusqu'à la parcelle. Il reprend les grandes lignes du règlement du PLU de 2013.

Afin de maîtriser l'évolution du foncier, la commune de Villers les Pots institue un droit de préemption urbain sur les zones urbaines UA, UARI, UB et UJ.

### **1.8.8 Étude des annexes**

Les annexes présentées dans le dossier de révision générale font l'objet de la partie 6 dudit dossier.

Elles sont présentées ci-après.

#### **6-1. Annexes sanitaires**

- Plan du réseau Alimentation en Eau Potable

- Plan du réseau d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales

#### **6-2. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

6-2-1. Tableau et fiches des Servitude d'Utilité Publique

AC 1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques

AS 1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables

EL 3 : Servitudes de halage et de marchepied

EL 7 : En attente de réponse de la commune

I 1 : Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

I 4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

INT 1 : Servitudes au voisinage des cimetières

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

PM 1 : Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles

T 1 : Servitudes relatives aux chemins de fer

T 7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

6-2-2. Plan des SUP au 1/5000

### **6-3. Droit de préemption urbain (DPU)**

La commune dispose actuellement d'un DPU dont le périmètre est défini par délibération du Conseil Municipal en date du 16/12/2016 et couvre le périmètre de toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Le périmètre du DPU sera modifié par délibération du Conseil Municipal le même jour que celui qui approuvera le projet de PLU ou ultérieurement par le biais d'un arrêté de mise à jour du PLU.

### **6-4. Plan de prévention des risques d'inondation - Secteur Saône 1**

- Arrêté préfectoral du PPRi du 28/12/2006
- Note de présentation du PPRi Saône 1
- Règlement écrit du PPRi Saône 1

Carte de l'aléa inondation

- Carte des enjeux
- Carte du zonage réglementaire

### **6-5. Risques aléa retrait - gonflement des sols argileux et sismique.**

La commune est concernée par ces risques que le règlement du PLU a pris en compte.

Des prescriptions constructives particulières pourront être édictées notamment lors de l'instruction des autorisations d'occupation des sols.

### **6-6. Bois et forêts soumis au régime forestier**

### **6-7. Zones à risques d'exposition au plomb**

### **6-8. Secteur d'Information sur les Sols (SIS)**

NB la commune de Villers les Pots n'est pas concernée par un SIS approuvé ou en cours d'approbation

### **6-9. Réglementation des plantations et semis**

### **6-10. Porter à connaissance de l'Etat**

### **6-11. Zones d'accélération des énergies renouvelables**

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Par délibération en date du 25 mars 2024, la commune de Villers les Pots a décidé de définir comme zone d'accélération pour les énergies renouvelables le deuxième bassin (contigüe à la commune d'Athée) de la gravière comme zone d'accueil potentiel de panneaux photovoltaïques flottants.

#### **6-12. Annexe descriptive des capacités de densification.**

Chaque servitude est reprise individuellement. Les limites sont parfaitement détaillées.

Pour conclure cette revue du dossier de révision, rappelons qu'il ne peut être dérogé aux règles et servitudes définies par le PLU. Toutefois, des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, le caractère des constructions, la configuration des parcelles ou les constructions avoisinantes sont admises.

#### **1.8.9 Qualité du dossier**

## **2 Organisation de l'enquête publique**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par lettre en date du 14 avril 2025, Monsieur Cédric VAUTIER, Maire de la commune de Villers les Pots, sollicite le Tribunal Administratif (TA) de Dijon pour demander la désignation d'un commissaire enquêteur.

Monsieur Bernard VUILLOT est désigné en tant que commissaire enquêteur par décision du Président du TA N° E25000054/21 en date du 24/04/2025. Madame Carole VOLPOËT est désignée en tant que commissaire enquêtrice suppléante.

J'adresse au TA, le 8 mai 2025, par voie électronique, l'attestation sur l'honneur selon laquelle je déclare ne pas avoir d'intérêt personnel au projet, plan ou programme concernant la présente enquête publique, conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Environnement.

En accord avec M. le Maire de Villers les pots, je propose que la période de l'enquête publique s'étende du lundi 29 septembre 2025 au vendredi 31 octobre 2025.

Les permanences du commissaire enquêteur sont les suivantes :

- lundi 29 septembre 2025 de 13h30 à 16h15 (ouverture de l'enquête)
- samedi 11 octobre 2025 de 9h00 à 11h30
- samedi 25 octobre 2025 de 9h00 à 11h30
- vendredi 31 octobre 2025 de 13h30 à 16h15 (clôture de l'enquête)

Je collabore avec les services de la mairie à la mise au point de l'arrêté d'ouverture et de l'avis d'information.

## 2.2 Concertation préalable

Dans le cadre de la révision générale de son PLU, la commune de Villers les Pots a procédé à la concertation avec les habitants, les associations et les Personnes Publiques Associées (PPA), conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

### 1 - Lancement de la procédure de la révision générale

La procédure a été lancée par la délibération du conseil municipal en date du 12/04/2021 prescrivant la révision générale du PLU. Toutes les mesures de publicité et d'information ont été réalisées.

### 2- Déroulement de la concertation

#### 2-1. Information et communication

- Réalisation d'une plaquette de concertation distribuée dans la boites aux lettres le 24/05/2022
- Remise d'un questionnaire à la population le 24/05/2022
- Mention de la procédure sur le site internet de la mairie et dans 5 bulletins municipaux entre juillet 2021 et juin 2024
- Rappel oral lors des vœux du maire en 2022, 2023 et 2024

#### 2 -2. Organisation de réunions

Réunions publiques le 06/09/2022 et le 16/10/2023.

Réunion avec le monde agricole et la Chambre d'Agriculture le 16/09/2021

#### 2-3. Mise à disposition du dossier

- en version papier : consultation en mairie
- en version numérique : sur le site du Bureau d'Études Techniques ( BET) DORGAT relayé par le site internet de la mairie
- réunions spécifiques organisées entre juillet 2021 et juin 2023, notamment avec les Personnes Publiques Associées (PPA)
- téléchargements : il a été constaté un nombre très important de téléchargements sur le site du BET des pièces du dossier PLU et des comptes rendus de réunions.

### 2 - Analyse des observations et demandes émises

2 -1- Deux réunions importantes ont eu lieu avec les PPA dont les remarques ont été intégrées au dossier de concertation présenté aux habitants.

### 2 -2 -Remarques de la population

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Il a été constaté 6 remarques papier et 12 courriers qui ont tous fait l'objet d'une analyse et de remarques de Monsieur le Maire.

Un certain nombre de demandes ont été suivies d'effet en ce qui concerne la constructibilité de parcelles.

### 3 - CONCLUSION

Il n'a pas été constaté d'opposition généralisée au projet.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de tirer un bilan globalement favorable de la concertation. C'est l'objet de la délibération du conseil municipal en date du 17/02/2025.

## 2.3 Modalités de l'enquête publique

### 2.3.1 Rôle du commissaire enquêteur

Collaborateur occasionnel du service public, le commissaire enquêteur a pour mission de favoriser l'accès du public à l'information, l'aider à comprendre le projet et à exprimer ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Il est garant du bon déroulement de l'enquête publique du point de l'information et de la participation du public. Il n'est ni un expert ni un juriste.

### 2.3.2 Entretien avec la collectivité organisatrice

Une réunion avec le maître d'ouvrage, Monsieur Cédric Vautier, Maire de la commune de Villers les Pots, a eu lieu le 7 juillet 2025 en présence de Madame Fatima Moustakim, secrétaire de mairie, de Madame Carole Volpoet, commissaire enquêtrice suppléante et de moi-même.

Monsieur le Maire retrace brièvement l'historique de la révision du PLU dont la décision de la réaliser remonte à 2020, les premiers crédits pour son étude ayant été votés en 2021. L'un des objectifs de la révision est la mise en conformité par rapport au SCOT qui, lui-même, se met en compatibilité avec le SRADDET Bourgogne Franche Comté.

M. le Maire insiste sur un point important pour la commune, à savoir la création d'une zone d'activité intercommunale portée, par la CAP Val de Saône et située au carrefour entre la RD 976 et la RD 905, sur la zone 1AUE. Cette création constitue une mise en conformité avec le SCOT et est nécessaire à l'activité économique de la commune. Le terrain d'emprise est situé partiellement en zone humide, situation qui est susceptible d'entrainer des contraintes de construction et des compensations.

En termes de vie économique, M. le Maire déplore l'absence de commerces de proximité (le dernier a fermé récemment) et met en œuvre actuellement la construction d'un bâtiment, à proximité de la mairie qui abritera des services publics (relais assistantes maternelles), des logements en location et des commerces.

M. le Maire insiste sur la nécessité de disposer de logements locatifs pour espérer avoir des familles qui pourront éventuellement acquérir une maison dans la commune. Les locations peuvent intéresser les familles dont un membre est militaire au Régiment du Train d'Auxonne.

Cette situation (logements locatifs, services publics, petits commerces notamment) est de nature à dynamiser la croissance démographique dont le PLU a fixé le taux à 1.2% par an.

En termes de construction de logements, la jauge retenue est de 15 logements/ha.

Ainsi, les élèves scolarisés au nombre de 120 enfants pour 5 classes pourront-ils progresser en nombre. Toutefois, M. le Maire pense qu'il y aura peut-être une fermeture de classe à la rentrée prochaine.

A propos de la croissance, M. le Maire a organisé une consultation pour avoir le retour de la population sur le taux proposé. La population s'est montrée favorable à envisager une croissance modérée au taux proposé.

La mairie souhaite développer également le locatif séniors pour offrir aux personnes âgées la faculté de rester à Villers les Pots.

Par ailleurs, la commune dispose d'un bon tissu associatif regroupant beaucoup de membres, ce qui permet de maintenir un certain dynamisme.

Concernant les terres agricoles, l'absence de remembrement a conduit certains exploitants à faire des échanges entre eux pour optimiser leur rendement. Cette situation a conduit à la suppression d'un certain linéaire de haies et d'arbres et à des tentatives de drainage des terres situées en zone humides. C'est pourquoi le PLU souhaite mettre fin à cette situation par un recensement exhaustif des haies et autres éléments végétaux afin de maintenir un environnement de qualité et durable. La frange agricole est située de part et d'autre du bourg. Des terres classées "naturel" sont exploitées en agricole

Villers les Pots est une commune très découpée ce qui nécessite la création de liaisons douces sécurisées entre les différentes entités du bourg. Ce découpage est dû à la présence d'infrastructures ferroviaires et routières qui ont créé beaucoup d'espaces interstitiels comme la zone de la Carré. Il est envisagé la création d'une piste cyclable Route de Paris. Des réalisations ont déjà été faites comme la création de cheminements piétons pour accéder aux équipements publics

L'urbanisation s'est faite le long des axes de communication ce qui a engendré la présence d'espaces interstitiels dont certains sont destinés à l'urbanisation future.

Afin de faciliter les circulations et permettre l'extension de certains équipements, comme DIANA Food SYMRISE, la commune a créé un certain nombre d'emplacements réservés.

Des emplacements réservés sont inscrits, au profit de la commune, pour créer des élargissements de voies (Rue des Rosiers notamment), créer des extensions d'équipements publics comme le terrain à l'arrière de la médiathèque, l'acquisition d'un ancien garage pour création de parking aux abords du bâtiment en cours de construction. L'extension du terrain de football ne sera pas autorisée car en zone humide.

Des discussions sont en cours avec la Région pour la création d'un parking à proximité de l'ancienne gare.

Concernant les bois et forêts, la plus grande partie des forêts appartient à un particulier.

Les forêts communales représentent environ 130 ha dont 100 ha de chêne et des peupliers.

La mairie procède à des achats de zones forestières ou procède à des échanges. Les parcelles à peupliers sont acquises en priorité autour du puits de captage actuellement non exploité pour protéger durablement cette ressource. D'autres parcelles de forêt non gérées sont acquises pour être intégrées au régime forestier. La culture du peuplier sera abandonnée pour préserver la ressource en eau.

Le traitement des entrées de ville se limitera au carrefour entre la RD 905 et la RD 976 là où se situera la future zone économique intercommunale.

Le dossier PLU a intégré la loi ZAN.

Concernant la ressource en eau potable, la commune souhaite mutualiser l'eau en provenance du puits de captage communal et l'eau en provenance du puits de captage de la société DIANA. Cette démarche aura pour intérêt d'avoir une meilleure autonomie vis à vis de la ressource en eau de la commune tout en permettant à la société DIANA de disposer d'une eau de bonne qualité pour la fabrication de ses produits.

Le réseau des eaux pluviales est à saturation et il conviendra de doubler sa capacité.

M. le maire indique que, sur les zones 1AU, les OAP se feront en plusieurs fois car les entités retenues sont composées de plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents. Pour autant, la commune fait des acquisitions pour orienter les choses. Les OAP résidentielles sont destinées à amener de nouvelles populations.

Concernant le projet de photovoltaïque flottant, M. le Maire explique la présence de deux bassins dus à la fin de l'exploitation d'une partie des gravières par la société EQIOM Granulats.

L'un des bassins de 3 ha sera transformé en zone d'agrément (zone de baignade et autres activités familiales) et l'autre bassin de 12 ha environ sera réservé à la voile et au kayak pour les clubs auxonnais. Le projet de photovoltaïque n'est pas encore d'actualité.

La commune souhaite préserver la qualité du bâti. Pour ce faire, le nouveau PLU sera toiletté par rapport au zonage et au règlement. L'aspect extérieur des bâtiments sera soigné notamment vis à vis de la couleur des tuiles des tuiles et du respect des teintes des murs.

### 2.3.3 Visite des lieux

La visite des lieux est réalisée à l'occasion de chaque permanence et en fonction des points d'intérêt soulevés par le dossier d'enquête.

### 2.3.4 Arrêté d'organisation

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique est Monsieur le Maire de la Commune de Villers-les-Pots.

L'arrêté municipal d'ouverture en date du 25 août 2025 porte le N° 25/2025 et comporte l'essentiel des indications précisées par l'article R123-9 du Code de l'Environnement.

Les modalités d'organisation sont clairement listées. La lecture de l'arrêté n'est source d'aucune ambiguïté.

Cet arrêté figure en annexe au présent rapport.

### 2.3.5 Registre d'enquête publique

#### 2.3.5.1 *Registre papier*

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, spécialement ouvert pour recevoir les observations, propositions et contre-propositions du public dans la cadre du projet de révision générale du PLU a été déposé en mairie de Villers les Pots à compter du lundi 29 septembre et cela pendant toute la durée de l'enquête, durant les heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit :

- lundi de 13h30 à 16h15
- mardi de 9h00 à 12h00
- jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h15
- samedi de 9h00 à 11h30

#### 2.3.5.2 *Registre dématérialisé*

La participation du public a pu se faire par voie électronique conformément à l'article L 123-19 du Code de l'Environnement.

Un registre dématérialisé a été ouvert du 29/09/2025 à 0h00 au 31/10/2025 à 23h59 à l'adresse web suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6549>

En outre, le public a pu déposer ses contributions à l'adresse mail suivante : [enquete-publique-6549@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6549@registre-dematerialise.fr)

## 3 Déroulement de l'enquête publique

### 3.1 Déroulement des permanences

Afin de recevoir les observations, propositions ou contre-propositions, écrites ou orales, de toute personne physique ou morale, le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public à la Mairie de Villers les Pots, siège de l'enquête publique, où la salle du Conseil Municipal lui est exclusivement réservée pour assurer la confidentialité des entretiens. Suffisamment spacieuse et fonctionnelle, elle est accessible aux personnes en situation de handicap. Le commissaire enquêteur peut bénéficier d'un accès internet.

Quatre permanences sont effectuées aux dates et horaires suivants :

- lundi 29 septembre 2025 de 13h30 à 16h15
- samedi 11 octobre 2025 de 9h00 à 11h30
- samedi 25 octobre 2025 de 9h00 à 11h30
- vendredi 31 octobre 2025 de 13h30 à 16h15

#### **Première permanence du lundi 29 septembre 2025 de 13h30 à 16h15 (ouverture de l'enquête)**

Je me présente à la mairie à 13h25. Madame Fatima Moustakim, secrétaire générale, m'accueille personnellement et m'installe dans la salle du conseil municipal. Le dossier d'enquête et le registre d'enquête papier sont mis à ma disposition. J'en vérifie le bon contenu et je procède au paraphe du registre d'enquête. L'enquête débutant seulement, je constate qu'aucune observation n'y est encore consignée.

Dès le début de ma permanence, je reçois Monsieur et Madame BIENMILLER, domiciliés 3, Rue du Prélot à Villers les Pots. Ces personnes sont propriétaires des parcelles cadastrées AI 82 (libre de construction) et AI 83 (comportant une maison d'habitation). Ces personnes constatent que les fonds des 2 parcelles sont classés inconstructibles au projet de PLU, ce qui remet en cause les projets immobiliers de ces personnes. Par ailleurs, M. et Mme Bienmiller constatent que les parcelles AI 197 et AI 200 sont constructibles dans leur entièreté et s'étonnent de ce classement. Ils rappellent, qu'au cours de la phase de concertation, ils avaient demandé le maintien du classement en zone constructible de l'intégralité de ces parcelles dans un courrier adressé à M. le Maire en date du 26/09/2022 et envisagé la construction d'un accès de 5 ml de large en fond de parcelles pour le désenclavement de ces parcelles (lettre complémentaire en date du 13/03/2023).

#### **Deuxième permanence du samedi 11 octobre 2025 de 9h00 à 11h30**

Au cours de cette permanence, j'ai reçu deux personnes :

1 - Visite de Madame GUENIN qui souhaite connaître les délais de constructibilité de la zone 1 AU située à proximité du carrefour de la Rue de la Carre (OAP N°4) et qui insiste sur l'importance de sécuriser le carrefour Rue de la Carre/Rue Armand Roux là où existe l'emplacement réservé N° 21 créé à cet effet.

2 - Visite de Monsieur POUTHIER Christian représentant son épouse, Madame Pouthier née Pruniaux Renée, laquelle est propriétaire d'un terrain situé rue des Gesserottes. La demande consiste à établir la limite de zonage UB/A en prolongement des parcelles construites (Parcelles Gesserottes) pour

dégager une voie d'accès évitant l'enclavement du terrain tout en préservant la possibilité de construire 2 ou 3 parcelles.

Monsieur Pouthier est propriétaire de terrains situés Rue de la Carre et demande que l'ensemble des ses parcelles soient classées en UB, alors qu'un partie est classée en zone N, tout en conservant les sapins et le châtaignier (qui font l'objet d'une protection). Cette demande aurait pour intérêt de conserver une cohérence globale de la propriété du 12 Rue de la Carre et de préserver l'accessibilité sans réserve à l'impasse de la Carre.

**Troisième permanence du samedi 25 octobre 2025 de 9h00 à 11h30.**

Pas de public. Pas de contribution notée sur le registre papier.

**Quatrième permanence du vendredi 31 octobre 2025 de 13h30 à 16h15 (clôture de l'enquête).**

Au cours de cette permanence, j'ai reçu deux personnes :

1 - Madame Odette SIMON, domiciliée 23, Rue des Rosiers à Villers les Pots.

Les demandes de cette personne s'assimilent plus à des relations de voisinage et ne peuvent pas trouver de réponse au travers du PLU

2 - Monsieur Philippe BOUVRET, domicilié à Villers les Pots, souhaite savoir si le règlement du PLU l'autorisera à réaliser son projet de création d'une aire de stationnement pour camping-cars sur les terrains dont il est propriétaire, au travers de la SCI Colomba, en zone UAr du PLU situés à l'extrême EST de la commune.

### **3.2 Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident et dans un climat serein. Personne ne s'est plaint de n'avoir pu ni accéder au dossier, ni avoir été gêné par les jours et heures ouvrables de la mairie ou les horaires des permanences. L'accueil à la mairie de Villers les Pots a été très cordial. La salle du conseil municipal a été réservée pour la tenue des permanences. Elle est suffisamment fonctionnelle pour accueillir le public dans de bonnes conditions de tranquillité et de confidentialité. Elle est accessible aux personnes à mobilité réduite qui peuvent y accéder par une rampe située à l'extérieur.

Le public a pu formuler ses observations :

- sur le registre d'enquête papier déposé en mairie de Villers les Pots
- sur le registre dématérialisé en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registredematerialise.fr/6549>

### **3.3 Information effective du public**

Rappel fondamental :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

"Au regard du droit, l'information est perçue comme un préalable à la participation du public. Elle doit donc être correctement et effectivement partagée".

Conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement j'ai été associé à cette démarche par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.

La procédure d'information du public et de la population locale a respecté les directives de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête N° 25/2025 du 25/08/2025, **à l'exception de la deuxième parution de l'avis à la presse qui s'est située en dehors de la période de huit jour à compter de la date d'ouverture de l'enquête et ce pour les deux journaux (voir ci-dessous)**.

Au fur et à mesure de l'avancement du dossier, les documents pouvant intéresser le public (avis au public, arrêté d'ouverture, avis de l'autorité environnemental, dossier projet de révision du PLU) ont été mis en ligne sur le site de la mairie de Villers les Pots à l'adresse suivante :

- site internet de la mairie : <https://www.villerslespots.fr>

Ils sont également consultables sur le registre numériques "Préambules" abritant le registre dématérialisé suivant :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6549>

Le dossier complet avec le registre d'enquête papier coté et paraphé a été mis à la disposition du public du lundi 29 septembre au vendredi 31 octobre 2025, à la Mairie de Villers les Pots aux jours et heures habituels d'ouverture.

Une version numérique du dossier d'enquête est consultable par le public sur un poste informatique installé en mairie.

### 3.3.1 Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête a été réalisée à l'aide des canaux de diffusion suivants :

➤ par voie de presse :

**15 jours au moins avant le début de l'enquête :**

Parution d'un avis d'enquête à la rubrique "Annonces Légales" dans le BIEN PUBLIC le lundi 8 septembre 2025 et dans le JOURNAL DU PALAIS le lundi 8 septembre 2025

**au cours des 8 premiers jours d'enquête :**

Parution le 10 octobre dans le BIEN PUBLIC et le 8 octobre dans le JOURNAL DU PALAIS (les avis auraient du paraître au plus tard le 6 octobre 2025).

**A ce stade, il convient de remarquer que les délais de parution du 2ème avis dans la presse n'ont pas été respecté. Pour autant, le décalage de quelques jours au niveau des dates de parution n'a pas eu pour effet de priver le public de l'information, la commune ayant utilisé tous les moyens**

**mis à sa disposition pour relayer l'information au mieux (site internet de la commune, panneaux lumineux, affichage de l'arrêté et de l'avis en plusieurs endroits notamment).**

- par voie d'affichage, sur les panneaux d'affichage situés sur la façade de la mairie, en deux endroits, et dans le hall d'accueil de la mairie (cf.photos)
- sur les panneaux électroniques lumineux , notamment rue Bourgarain.
- sur le site internet de la mairie (cf. copie d'écran au chapitre 8.3.2 ci-après)
- sur le registre numérique "Préambules" à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6549>

### **3.3.1.1 Forme de l'annonce légale et de l'avis au public**

La publication, dans la rubrique "Annonces Légales" de l'avis d'enquête et son affichage constituent les obligations réglementaires de publicité de l'enquête publique.

L'avis d'enquête publié et affiché comporte bien les informations visées à l'article R123-9 du Code de l'Environnement.

### **3.3.2 Vérification de l'affichage**

J'ai procédé à la vérification du bon affichage de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête le 29 septembre 2025.

## **3.4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert**

### **3.4.1 Clôture de l'enquête**

Le vendredi 31 octobre 2025 à 16h15, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête qui contenait cinq (5) contributions. Une contribution écrite sous forme de lettre y est annexée. Deux (2) contributions sont enregistrées sur le registre dématérialisé sous forme d'e-mail.

Je suis rentré en possession du registre d'enquête et j'ai laissé le dossier d'enquête mis à la disposition du public à la mairie de Villers les Pots.

Aucune autre correspondance ne m'a été transmise.

### **3.4.2 Notification et observations**

En application de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement fixant les modalités de clôture de l'enquête publique, ayant préalablement programmé une rencontre , je me suis rendu à la mairie de Villers les Pots le vendredi 7 novembre 2025 à 13h30 pour notifier mes observations à Monsieur le Maire. Je lui ai présenté le registre d'enquête et lui ai remis le procès verbal de synthèse des observations accompagné d'une lettre de réception en l'invitant à produire ses éventuelles réponses aux questions dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le 22 novembre 2025. Une copie de ce document est annexée au présent rapport.

### **3.4.3 Transmission du dossier à l'autorité organisatrice**

Le 28 novembre 2025, je remets à Monsieur Cédric Vautier, Maire de Villers les pots :

- le présent rapport ;
- mes conclusions et avis ;

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- le procès verbal de synthèse des observations ;
- le mémoire en réponse ;
- le registre d'enquête clôturé annexé des observations enregistrées sur le registre dématérialisé ;
- le dossier d'enquête coté et paraphé accompagné des pièces annexes.

### **3.5 Relation comptable des observations et pétitions éventuellement recueillies**

Le public s'est peu mobilisé pour cette enquête. Les observations portées sur le registre papier sont au nombre de cinq (5) auxquelles s'ajoute une lettre annexée audit registre. Le registre dématérialisé a enregistré deux (2) contributions sous forme d'e-mail.

### **3.6 Analyse des observations, consultations et réponses**

#### **3.6.1 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et/ou Personnes Publiques Consultées (PPC)**

##### **3.6.1.1 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)**

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu son avis le 14 juillet 2025. Elle énonce un certain nombre recommandations portant sur :

- l'actualisation du diagnostic socio démographique et du diagnostic urbain
- la présentation d'objectifs de logements collectifs
- l'intégration dans le PADD d'objectifs de préservation de la biodiversité et des paysages nocturnes
- la reconsideration de l'OAP thématique "Trame verte et bleue"
- le classement en EBC des espaces forestiers remarquables et des forêts privées
- une meilleure prise en compte des risques industriels, technologiques et de la santé environnement
- une meilleure prise en compte du PACET
- la reconsideration de certains objectifs du PADD vis à vis des énergies renouvelables et de la limitation de la consommation d'énergie
- le respect de la loi "Climat et résilience" vis à vis de la consommation d'espaces relatifs au logement, aux équipements et aux activités
- l'établissement d'un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation ou la présentation des critères déterminants pour les choix

- la caractérisation de la disponibilité en eau potable l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins
- les mesures pour réduire la consommation d'eau
- la mise en cohérence du règlement du PLU avec le SDAGE
- la réalisation des diagnostics en vue de l'identification des zones humides sur les zones ouvertes à l'urbanisation
- la poursuite de la démarche ERC sur les secteurs AU
- la présentation d'un programme de travaux vis à vis des nouveaux raccordements ou mesures similaires
- la prise en compte de l'objectif de compensation d'imperméabilisation vis à vis de SDAGE.

### ***3.6.1.2 Avis du Préfet de Côte d'Or et Avis du Service Préservation et Aménagement de l'Espace de la Direction départementale des Territoires de la Côte d'Or (DDT 21)***

Le Préfet de Côte d'Or émet un **avis réservé** au projet de révision générale du PLU, aux motifs principaux suivants :

- la consommation foncière est en augmentation par rapport à la période 2011-2020, cette situation étant contradictoire avec le objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience en termes de sobriété foncière
- la prise en compte des zones humides n'est pas suffisamment formalisée et restituée
- la compatibilité de la ressource en eau avec les projets communaux et intercommunaux n'est pas suffisamment démontrée
- les thématiques relatives aux risques industriels et à la transition énergétique ne sont pas abordés

### ***3.6.1.3 Avis du SCOT - PETR Val de Saône-Vingeanne***

Un entretien téléphonique avec les services du PETR a permis de préciser le contenu des deux avis émis.

Le PETR a mené une étude exhaustive et précise sur le dossier de révision du PLU et a relevé un grand nombre de points positifs.

L'étude technique relève 2 points de non compatibilité avec le SCOT :

- la discontinuité de la future ZAE de 6 ha avec la partie urbanisée de la commune; en effet cette zone est isolée par des voies, des bois, etc.

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- l'urbanisation sera réalisée sur des zones humides diagnostiquées comme telles ainsi qu'une trop grande consommation d'ENAF.

A ce titre, le PETR émet un **avis technique défavorable**.

**Toutefois, le Conseil Syndical du PETR, réuni le 3 juillet 2025, émet un avis favorable.**

Cette décision tient au fait que la commune est identifiée comme pôle-relais et est la plus active du Val de Saône. A ce titre elle ne doit pas être pénalisée, notamment vis à vis de son développement économique par le fait que l'urbanisation se réalise sur des zones humides qui sont présentes partout sur le territoire. Les élus du PETR ont décidé de favoriser le développement économique de Villers les Pots.

#### **3.6.1.4 Avis de RTE**

RTE indique qu'il n'a pas d'observations à formuler dans la mesure où RTE n'exploite pas d'ouvrage de transport du réseau de transport d'électricité à haute ou très haute tension.

#### **3.6.1.5 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Côte d'Or**

La Chambre d'Agriculture de Côte d'Or émet **un avis favorable**, en date du 17 juin 2025, sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- apporter plus de lisibilité sur la délimitation entre les zones UA, UJ et A au niveau du règlement écrit et graphique où sont implantées les exploitations agricoles
- en zone A les constructions agricoles doivent pouvoir jouxter la limite séparative
- préciser l'article A4 en ce qui concerne l'aspect des constructions agricoles

#### **3.6.1.6 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Côte d'Or-Saône et Loire**

La CCI a émis, le 8 juillet 2025, **un avis favorable** sous les réserves suivantes :

- veiller à la bonne mise en œuvre opérationnelle de la ZAE dans le respect des équilibres environnementaux et paysagers
- assurer un suivi régulier de la consommation foncière économique vis à vis du SCOT et du ZAN
- de prendre en compte des besoins en services, mobilité et foncier adaptés pour garantir l'attractivité économique de la commune

#### **3.6.1.7 Avis de l'Entreprise de transport de gaz NA TRAN (ex-GRT GAZ)**

NATRAN indique que la commune est impactée par un ouvrage de transport de gaz haute pression et demande que l'intégration de cet ouvrage intervienne à plusieurs niveau dans le PLU, à savoir :

- au niveau du rapport de présentation
- au niveau du règlement
- au niveau du règlement graphique et du plan de zonage
- en cas de changement de destination

#### ***3.6.1.8 Avis du Conseil Départemental de la Côte d'Or***

Le Conseil Départemental de Côte d'Or émet un avis favorable, le 11 juillet 2025, sous réserves de la prise en compte des remarques suivantes :

- privilégier un accès à la future ZAE sur la rue des Tribuchets débouchant sur la RD 976.
- faire valider l'accès sur la rue Bourgarain dans le cadre de l'AOP N°3
- faire valider les accès sur la rue Armand Roux dans le cadre des OAP N° 4 et 5
- supprimer les emplacements réservés N° 7 et 8 au profit du Département
- respecter le recul de nouvelles plantation en bordures de routes départementales
- compléter la partie de l'état initial de l'environnement relative au patrimoine naturel en ajoutant les deux Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- améliorer le graphisme du règlement pour une meilleure lisibilité.

#### ***3.6.1.9 Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Côte d'Or***

Le SDIS de Côte d'Or a émis, le 5 mai 2025, un avis favorable sans réserve.

#### ***3.6.1.10 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles***

La DRAC a répondu, le 4 juin 2025, qu'elle n'avait pas de remarques particulières à formuler dans la mesure où les données archéologiques communiquées dans le Porter à Connaissance ont été reprises dans le document d'urbanisme.

#### ***Avis Favorable***

#### ***3.6.1.11 Avis de la Communauté de Communes Pontailler-Val de Saône***

La CAP Val de Saône a rendu un avis le 10 juillet 2025.

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- En matière de développement économique, la CAP demande qu'il n'y ait pas trop de restrictions vis à vis de l'aménagement de la future zone d'activités pour ne pas compromettre son attractivité.
- La CAP demande que le PADD fasse référence au transport à la demande (TAD).
- En matière d'assainissement, la CAP précise qu'il existe bien un zonage d'assainissement collectif sur la commune (Cf. Porter à Connaissance de l'État).

#### ***3.6.1.12 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat***

La CMA a rendu **avis favorable** le 15 mai 2025.

#### ***3.6.1.13 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)***

La CDPENAF a rendu un **avis FAVORABLE** à l'unanimité le 19 juin 2025.

#### ***3.6.1.14 Avis des communes***

Aucune commune concernée n'a fait parvenir d'avis.

#### ***3.6.1.15 Avis de la SNCF***

La SNCF-IMMOBILIER, Direction Immobilière SUD-EST de LYON, a émis un avis le 17 juillet 2025 qui n'est pas parvenu à la Mairie de Villers les Pots.

Cet avis a fait l'objet d'une contribution, sous forme de mail, dans le registre dématérialisé le 2 octobre 2025.

Ce document a été traité en tant qu'avis et a été intégré au dossier d'enquête papier et au dossier d'enquête dématérialisé au niveau du registre dématérialisé consultable par tout public.

Cet avis soulève cinq points :

- La SNCF demande de prévoir, dans le titre II, dispositions communes, une dérogation explicite aux règles d'aspect extérieur et de qualité environnementale et paysagère au bénéfice des "équipements nécessaires au fonctionnements du service public liés à l'exploitation ferroviaire".
- La SNCF demande d'autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en zone N sans condition, à l'instar de la zone Nc.
- La SNCF demande de modifier les périmètres de protection du patrimoine du paysage et des zones humides pour qu'ils ne chevauchent pas le Domaine Public Ferroviaire

- La SNCF indique que la SUP T1 n'est pas correctement reportée et demande de mettre à jour la pièce écrite 6.2.1 à partir des éléments joints en référence au site GEOPORTAIL et de veiller à reporter les bonnes coordonnées du service instructeur.
- La SNCF demande de corriger la représentation graphique de la servitude sur l'annexe 6.2.2 s'agissant de la voie ferrée : ligne tracée à 50m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R2231-7 du Code des Transports.

### **3.6.1.16 Autres avis**

Néant

## **3.6.2 Observations du public**

### **3.6.2.1 Réponse du Maitre d'Ouvrage aux avis des Personnes Publiques Associées**

Le Maitre d'Ouvrage a apporté une réponse systématique, exhaustive et développée à tous les avis formulés par les PPA. Ainsi, le dossier présenté à l'enquête publique est-il avantageusement complété par le contenu des réponses formulées.

Les avis des PPA/PPC et les réponses du maître d'ouvrage sont annexées au dossier d'enquête.

Il est à noter que le Code de l'Urbanisme offre la possibilité de modification du projet de PLU avant approbation au travers de son article L153-21 qui dit : extrait - A l'issue de l'enquête, **le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié** pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par : [...] 2° le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L153-8.

## **3.6.3 Mémoire en réponse**

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, daté du 20 novembre 2025, m'est parvenu, par courrier électronique, le 21 novembre 2025.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** L'ensemble des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux diverses observations rapportées dans le procès-verbal de synthèse peuvent être considérées comme satisfaisantes et de nature à compléter précisément l'information. Les réponses fournies attestent d'une volonté de transparence, d'une écoute attentive des avis, de la prise en compte des remarques et d'une adhésion à la nécessité d'amender la révision générale du PLU proposée.

En substance, le maître d'ouvrage a fourni les réponses suivantes :

- les fonds de parcelles et les fonds de jardins n'ont pas vocation à être surbâties dans le cadre du présent PLU, d'autant plus que des prescriptions quant à la préservation des végétaux sont édictées.

Ces espaces constituent à moyen/long terme des potentiel de densification du tissu bâti. En outre, cette situation est de nature à limiter la consommation d'ENAF.

- les délais prévisionnels d'ouverture à l'urbanisation des OAP figurent au chapitre 2.9 "Échéancier prévisionnel des zones à urbaniser" du fascicule des OAP auquel il convient de se référer pour connaître l'ouverture à l'urbanisation de telle ou telle zone.
- le projet de règlement, incomplet ou imprécis sur certains points, pourra être partiellement revu pour tenir compte de projets émergents.
- concernant les zones humides, la commune s'engage à identifier et préserver ces zones via un repérage au titre du Code de l'Urbanisme.
- la ressource en eau potable est gérée au niveau intercommunal et répond aux besoins de la commune. Des études seront poursuivies sur les puits de captage pour optimiser cette ressource.
- le traitement des entrées de ville a été pris en compte au niveau des OAP sectorielles.
- la commune met en place les infrastructures en vue d'optimiser les déplacements alternatifs.
- la commune , au travers de son PLU, contribue à la modération de consommation d'ENAF.

### 3.7 ANNEXES

#### 3.7.1 Lettre de confirmation du rendez-vous de remise du procès-verbal de synthèse des observations

Monsieur Bernard VUILLOT

Commissaire enquêteur

9, Rue Raoul de Saint Seine

21000 DIJON

bernard.vuillot@orange.fr

06 38 95 61 28

Monsieur Cédric VAUTIER

Maire de Villers les Pots

Objet : Confirmation du rendez-vous de remise du Procès Verbal de Synthèse des Observations

Réf. : Article R 123-18 du Code de l'Environnement

Monsieur le Maire,

Vous avez engagé la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers Les Pots.

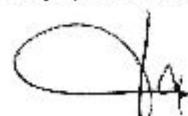
Pour avoir été désigné commissaire enquêteur par M. Le Président du Tribunal Administratif de Dijon le 24/04/2025 pour conduire l'enquête publique nécessaire, ouverte du 29/09/2025 au 31/10/2025 par arrêté municipal N°25/2025 en date du 25/08/2025, je vous communiquerai, en la Mairie, le 07/11/2025 à 14h00 , comme nous l'avons convenu et cela conformément au texte cité en référence, mon procès-verbal de synthèse.

Comme le prévoit l'article précité, je vous informe que vous disposerez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations sous forme d'un mémoire en réponse.

Je vous en remercie par avance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

A Dijon, le 20 octobre 2025



Bernard Vuillot - commissaire enquêteur

### 3.7.2 Lettre de communication et de remise de procès-verbal de synthèse

Monsieur Bernard VUILLOT

Commissaire enquêteur

3, Rue Raoul de Saint Seine

21000 DIJON

bernard.vuillot@orange.fr

Monsieur Cédric VAUTIER

Maire de Villers les Pots

Obligé : Communication et remise du procès-verbal de synthèse

Réf : article R123-18 du Code de l'Environnement

Pièce jointe : Procès-verbal de synthèse en date du 06/11/2025

Monsieur le Maire,

L'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de Villers les Pots s'est terminée le 31 octobre 2025. Sa durée en a été régulièrement effectuée.

Malgré la publicité faite dans le cadre de cette enquête, celle-ci n'a suscité qu'une faible participation du public.

Ma mission s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans connaître d'incident tout comme les quatre permanences que j'ai tenues.

J'ai l'honneur de vous remettre, en main propre, le procès-verbal de synthèse joint.

Je ne permets de vous rappeler, qu'aux termes de l'article visé en référence, vous disposez de quinze jours pour produire vos observations en réponse, soit au plus tard le 22/11/2025.

Je vous en remercie par avance.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments distingués.

A Dijon, le 06/11/2025

Courrier d'accompagnement du procès-verbal de synthèse des observations rédigé en 2 exemplaires.

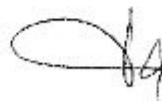
Le maître d'ouvrage

Remis et commenté le 07/11/2025

Cédric Vautier, Maire de Villers les Pots



Pris connaissance, le 07/11/2025



Bernard Vuillot - commissaire enquêteur

### 3.8 Procès-verbal de synthèse

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.



**DÉPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR****ENQUÊTE PUBLIQUE**

**relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de  
la commune de VILLERS-LES-POTS (21130)**

**Maître d'ouvrage : Monsieur le Maire de la commune de Villers-les-  
Pots**

**Arrêté municipal N° 25/2025 du 25/08/2025**

**Dossier N° E25000054/21**

**Tribunal Administratif de DIJON**

**Consultation du public du 29/09/2025 au 31/10/2025**

**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

**Commissaire enquêteur : Bernard VUILLOT**

### 3.8.1 Préambule

Étant donné que, d'une part, les délais d'enquête sont expirés et que, d'autre part, le travail d'analyse des documents détenus (Registres papier et numérique, dossier d'enquête, courriers, courriels reçus) est achevé, la synthèse suivante est dressée à fin de communication.

### 3.8.2 Sur la participation du public

Le public s'est très peu mobilisé tant au niveau des permanences qu'au niveau des contributions portées sur le registre dématérialisé et le registre papier.

Pour autant, le dossier en ligne a attiré de nombreux visiteurs, à savoir :

- 2786 visiteurs uniques ont consulté le site web
- 1627 visiteurs ont téléchargé au moins un document de présentations
- 1804 téléchargements ont été recensés

J'ai tenu 4 permanences dans la salle du conseil municipal. J'ai accueilli 5 visiteurs spécialement venus pour réagir à l'enquête publique.

### 3.8.3 Observations consignées sur le registre d'enquête (ORP)

Les observations portées sur le registre papier sont au nombre de 5.

#### 3.8.3.1 *Observation 1 (ORP N°1)*

Je reçois Monsieur et Madame BIENMILLER, domiciliés 3, Rue du Prélot à Villers les Pots. Ces personnes sont propriétaires des parcelles cadastrées AI 82 (libre de construction) et AI 83 (comportant une maison d'habitation). Ces personnes constatent que les fonds des 2 parcelles sont classés inconstructibles au projet de PLU, ce qui remet en cause les projets immobiliers de ces personnes. Par ailleurs, M. et Mme Bienmiller constatent que les parcelles AI 197 et AI 200 sont constructibles dans leur entièreté et s'étonnent de ce classement. Ils rappellent, qu'au cours de la phase de concertation, ils avaient demandé le maintien du classement en zone constructible de l'intégralité de ces parcelles dans un courrier adressé à M. le Maire en date du 26/09/2022 et envisagé la construction d'un accès de 5 ml de large en fond de parcelles pour le désenclavement de ces parcelles (lettre complémentaire en date du 13/03/2023).

#### 3.8.3.2 *Observation 2 (ORP N°2)*

Visite de Madame GUENIN qui souhaite connaitre les délais de constructibilité de la zone 1 AU située à proximité du carrefour de la Rue de la Carre (OAP N°4) et qui insiste sur l'importance de sécuriser le carrefour Rue de la Carre/Rue Armand Roux là où existe l'emplacement réservé N° 21 créé à cet effet.

### **3.8.3.3 *Observation N°3 (ORP N°3)***

Visite de Monsieur POUTHIER Christian représentant son épouse, Madame Pouthier née Pruniaux Renée, laquelle est propriétaire d'un terrain situé rue des Gesserottes. La demande consiste à établir la limite de zonage UB/A en prolongement des parcelles construites (Parcelles Gesserottes) pour dégager une voie d'accès évitant l'enclavement du terrain tout en préservant la possibilité de construire 2 ou 3 parcelles.

Monsieur Pouthier est propriétaire de terrains situés Rue de la Carre et demande que l'ensemble des ses parcelles soient classées en UB, alors qu'un partie est classée en zone N, tout en conservant les sapins et le châtaignier (qui font l'objet d'une protection). Cette demande aurait pour intérêt de conserver une cohérence globale de la propriété du 12 Rue de la Carre et de préserver l'accessibilité sans réserve à l'impasse de la Carre.

### **3.8.3.4 *Observation N° 4 (ORP N°4)***

Madame Odette SIMON, domiciliée 23, Rue des Rosiers à Villers les Pots.

Les demandes de cette personne s'assimilent plus à des relations de voisinage et ne peuvent pas trouver de réponse au travers du PLU.

En effet, Madame Simon indique que des constructions illégales ont été réalisées sur les terrains dont elle est propriétaire.

### **3.8.3.5 *Observation N°5 (ORP N°5)***

Monsieur Philippe BOUVRET, domicilié à Villers les Pots, souhaite savoir si le règlement du PLU l'autorisera à réaliser son projet de création d'une aire de stationnement pour camping-cars sur les terrains dont il est propriétaire, au travers de la SCI Colomba, en zone UAr du PLU situés à l'extrême EST de la commune.

## **3.8.4 Observations reçues durant les permanences**

Il s'agit des 5 observations citées plus haut.

## **3.8.5 Observations transmises par courrier papier**

Une observation a été déposée en mairie et annexée au registre papier. Elle est la version papier de l'observation ORP N°1.

## **3.8.6 Observations transmises par courrier électronique**

Deux courriels ont été déposés sur le registre dématérialisé :

**ORD N°1** - Courriel de la SNCF sous forme d'avis sur le PLU.

Commentaire du CE : cet avis aurait dû parvenir dans les délais prescrits. Il a fait l'objet d'une réponse de la part du maître d'ouvrage.

**ORD N°2** - Courriel de la société COST OPTIMIZATION.

Il s'agit en fait d'une offre commerciale pour l'optimisation des coûts de l'électricité.

Commentaire du CE : cette contribution n'a pas de rapport avec l'enquête publique.

### 3.8.7 Observations remises en main propre au commissaire enquêteur NÉANT.

### 3.8.8 Observations du commissaire enquêteur (OCE)

**OCE N°1** - De nombreux avis des PPA pointent le fait que des zones à urbaniser sont implantées sur des zones humides. Je demande au maître d'ouvrage quelles sont les mesures qu'il entend mettre en œuvre en termes de compensation selon la séquence ERC.

**OCE N°2** - L'alimentation en eau potable semble poser problème notamment vis à vis des puits de captage dont la remise en service est envisagée. Existe-t-il une solution intercommunale en cours d'élaboration ?

**OCE N°3** - Les entrées de ville semblent être un élément structurant de la trame urbaine. La commune envisage-t-elle des travaux d'aménagement sur tout ou partie de ces entrées, notamment à l'occasion d'opération d'urbanisation ?

**OCE N°4** - La commune souhaite développer les énergies renouvelables, notamment par la mise en place d'un parc photovoltaïque flottant sur une ancienne gravière. Comment la commune souhaite-t-elle inciter les particuliers à mettre en place des installations d'énergies renouvelables ?

**OCE N°5** - La gare SNCF a été fermée il y a quelques années. Avez-vous engagé des discussions avec la SNCF pour la réouverture de cette gare, ce qui permettrait à votre commune de bénéficier d'un vecteur de développement non négligeable ?

**OCE N°6** - La consommation d'ENAF est essentiellement due à l'implantation d'une zone économique portée par la CAP Val de Saône. Cette situation remet-elle en cause des projets que la commune aurait par ailleurs ?

### 3.8.9 Clôture

En application de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le présent procès-verbal de synthèse des observations est dressé à l'attention de Monsieur Cédric VAUTIER, Maire de la commune de Villers les Pots, maître d'ouvrage. Il lui est remis en main propre.

Fait à Dijon, le 6 novembre 2025.

### 3.8.10 Pièces jointes

- Extrait du registre papier
- Lettre de M. et Mme Bienmiller
- ORD N° 1
- ORD N° 2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

 **COMMUNE DE VILLERS LES POTS**

**REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**pour (1) :**

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

CARTE COMMUNALE

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

DÉLIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NÉCESSITANT DES MESURES DE MAÎTRISE DU DÉBIT, DE L'ÉCOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES.

ALIÉNATION

SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES - SRADDET.

AUTRES :   
*relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLERS LES POTS (21)*

(1) Cocher la case correspondante

SUD 40730 (2851222) - Marne 328560  
Sécurité en France

**OBJET DE L'ENQUÊTE****REVISIOn GÉNÉRALE DU PLU****ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE**

Arrêté n° 251 2025 en date du 25/09/2025  
de Monsieur le Maire de Villers-les-Pots  
de

211  
211

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

M. Bernard VUILLET

**Président de la**

**commission d'enquête :** M..... qualité.....

Membres titulaires : M..... qualité.....

M..... qualité.....

M..... qualité.....

M..... qualité.....

Membres suppléants : M..... qualité.....

M..... qualité.....

M..... qualité.....

M..... qualité.....

**Durée de l'enquête :**

Date d'ouverture 29/09/2025 Date de clôture 30/10/2025

Siège de l'enquête : Mairie de Villers-les-Pots

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête : Lundi de 13h30 à 16h15

MARDI de 9h à 12h 26/09/2025 et VENDREDI de 9h à 12h et de 13h30 à 16h15

SAMEDI de 9h à 11h30

**CE REGISTRE D'ENQUÊTE** (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 0 N 26 (1) feuillets non mobiles en **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à M. le Commissaire Enquêteur Mairie de Villers-les-Pots

**RÉCEPTION DU PUBLIC** (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le Lundi 29/09/2025 de 13 heure 30 à 16 heure 45

le Samedi 30/09/2025 de 9 heure 00 à 14 heure 30

le Samedi 25/10/2025 de 9 heure 00 à 14 heure 30

le Vendredi 31/10/2025 de 13 heure 30 à 16 heure 45

le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public

à (2) :

le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_

- Une réunion publique ~~éventuelle~~ n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Fodio, le cas correspondant à chaque dossier, sur le site [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)  
(2) Lorsque cette date de réception n'a pas été fixée, 20h00 - 21h00  
(3) Aucune réunion n'a été organisée.

84

1

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

Permanence du 29/09/2025 de 13h30 à 16h15

Visite de M. et Mme BIENMILLER domiciliés 3 Rue du Prelet à Villers les Pots.

Propriétaires de parcelles AI 82 et AI 83 avec maison d'habitation sur la parcelle 83 et sans construction sur la parcelle 82.

Point 1 = ils indiquent que le décret en non-construisible des fonds de parcelles 82 et 83 contreviennent leurs projets immobiliers  
Point 2 = ils trouvent inexact que les parcelles AI 197 et AI 200 restent en constructible.

Les personnes confirment leurs observations soit par courrier soit par mail adressé au Commissaire enquêteur.

Permanence du samedi 11/10/2025 de 9h à 11h30

Visite de Mme QUENIN - Souhaite connaître le degrés de constructibilité de la zone 1 Au à proximité du carrefour rue de la Gare (RD 905) Importance de suivre le carrefour rue de la Gare / Rue Armand Roux (ER 21)

Visite de M. POUTIER Christian (propriétaire Mme Pouthier/PRUNIAUX Renée) - Rue des Gresserottes  
 Demande à établir la limite de zone de bâti A en profondément de la limite de zone de parcelles constructibles (rue des Gresserottes) pour dégager une voie d'accès évitant à malter du terrain tout en préservant la possibilité de louer 3 parcelles.

2

IW

- Rue de la Carre : M. Bonthier demande à placer la limite totale de son terrain en Zone UB tout en conservant les sapins et le chêne taillé. Cette action a pour intérêt de conserver une unité cohérence globale de la propriété au 12, Rue de la Carre et l'accessibilité et présence sans réserve à l'impasse de la Carre.



86 3

PERMANENCE AU SAMEDI 25 OCTOBRE 2025  
de 9<sup>h</sup>00 à 11<sup>h</sup>30  
 Pas de public... Pas de contribution enregistrée

PERMANENCE DU VENDREDI 31 OCTOBRE 2025  
de 13<sup>h</sup>30 à 16<sup>h</sup>15

(aux fins de mes espaces destinés  
 à la biodiversité  
 Revendications de

Hme SIMON Odette, lopataire universel de  
 MIRAINÉ Fernand en 1997 et veuve après  
 décédé le 7/12/2011, avoir épousé le 30/03/2000  
 au 23, Rue des Rosiers à 21130 VILLERS-LES-POTS

1. Une extension d'une maison Sise 27, Rue  
 des Rosiers (Villers-les-Pots) appartenant  
 à Monsieur JERDIER sur la parcelle (aire d'au  
 à 948 (+ verges) de 19 à 38 m (+ 10 m) et  
 l'espace réservé à la biodiversité et  
 construit illégalement sans permis de  
 construire et/ou de terrains

2. Mur de Madame Humbert Pascale construit  
 avec autorisation dont les fondations  
 sont faites de la fosse appartenant  
 à moi propriété, sur lequel sont  
 greffées des murs moins élevés, me privant  
 des 50cm de séparation moyenne, avec  
 en plus coupe de mon mur de clôture.

3. Ouverture sur la parcelle C 94 d par  
 M. SERRIER / Mme DECAMBON

Thierry Christine avec un autre  
 clôturement ouvert sur la dite parcelle C 94  
 fait à Villers-les-Pots le 23/10/2025

1 BUV

Visite de M. BOUVERET Philippe - Villers les Pots  
M. Bouvet a 1 projet d'acte de statutairement de  
camping car sur le parcella lui appartenant  
(SCI Colomba) autres en zone UAR 1 du PLU.  
Souhaite savoir si ce projet est réalisable au  
vu du règlement du PLU.

FR 5

M. et Mme BIENMILLER ALAIN ET ISABELLE

3 RUE DU PRELOT

21130 VILLERS LES POTS

Villers les Pots,

le 13/10/2025

Objet : PLU

A l'intention de monsieur le Commissaire Enquêteur,

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme convenu lors de notre rendez-vous en date du 29 septembre dernier à la mairie de Villers les Pots, je vous adresse une nouvelle observation, en plus des courriers qui ont été reportés dans le registre des réclamations et que vous avez en votre possession.

En effet, nous sommes propriétaires de 2 parcelles de terrain situées rue du prélot.

Ces 2 parcelles référencée pour la première, AI 83 (sur laquelle est implantée notre maison d'habitation) et la seconde référencée AI 82 sur laquelle aucune construction n'est implantée se trouvent actuellement en zone UB et sont donc classées en zone constructible. La modification du Plan Local d'Urbanisme, prévoit de déclasser la partie arrière de nos deux parcelles en zone non constructible. Or, nous soulevons une incohérence : En effet, les parcelles 197 et 200 (cette dernière vendue dernièrement à la commune de Villers les Pots) qui jouxtent la partie arrière de nos deux parcelles vont rester classées en zone constructible.

Nous souhaitons ainsi que nos terrains restent classés en zone constructible.

Bien cordialement

M. et Mme Bienmiller



**Contribution n°1 (Email)** Nouvelle

Envoi Modifier Analyser

✉ Proposée par Jérémy HARNIE-COUSSAU Directeur de Projets Groupe Emergence - SNCF IMMOBILIER  
⌚ Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 16h12

Objet : Révision PLU Villers les pots - Avis PPA SNCF Madame, Monsieur, Je vous prie de bien vouloir trouver, l'avis de la SNCF, Personne Publique Associée, sur l'arrêt du projet de PLU votre commune. Vous en souhaitant bonne réception, Cordialement, Jérémy...

**Monsieur Cédric VAUTIER**  
**Monsieur le Maire,**  
**Mairie de Villers-les-Pots**  
 3 rue Saint-Michel  
 21130, Villers-les-Pots

Lyon, le 17 juillet 2025

**Objet : Avis de la SNCF sur le projet de PLU de Villers-les-Pots arrêté le 17 mars 2025**

Affaire suivie par : Thibaut NICOL, Chargé de mission urbanisme  
 Contact : [ditte\\_urbanisme@sncf.fr](mailto:ditte_urbanisme@sncf.fr)

Monsieur le Maire,

Vous nous avez consulté afin de connaître l'avis de la SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et société du Groupe Public Unifié concernant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de votre commune à la suite de la délibération du conseil municipal du 28 avril 2025.

Nous avons le plaisir de vous transmettre dans la note ci-jointe nos observations. Nous attirons votre attention sur le fait que votre projet nécessite quelques modifications afin de s'inscrire en cohérence avec les exigences d'exploitation, sécurité et développement des infrastructures ferroviaires. Ces points sont les suivants :

- Mise à jour des informations relatives à la Service d'Utilité Publique T1, dont la transposition dans le code des transports a été modifiée par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 ;
- Compléments de dérogations sur les règles d'implantation afin de prendre en compte les dispositions de la circulaire du 15 octobre 2004 en application de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme, Modification des critères d'admission de la sous-destination Locaux Techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en zone N ;
- Modifications ponctuelles de certains périmètres de protection EBC afin de respecter les dispositions des articles L.2231-2, L. 2231-3 du code des transports.

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous remercions par avance de bien vouloir nous tenir informés des suites réservées à ces observations. Nous vous saurions également gré de nous adresser un exemplaire du PLU, une fois approuvé.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Jeremy HARNIE-COUSSAU  
*Pour le chargé de mission Urbanisme*  
*SNCF Immobilier*  
*Direction Immobilière Sud-Est*



**Révision du PLU de VILLERS LES POTS**  
**AVIS SNCF SUR PROJET ARRÊTÉ LE 17/03/2025**

La commune est traversée par les voies de chemin de fer suivantes :

- Ligne 014000, LGV Rhin Rhône,
- Ligne 850000 Dijon-Ville à Vallorbe,
- Ligne 851000 Gray à Saint Jean de Losne et les raccordements 877301 et 877300 – le tronçon de cette ligne de Villers-les-Pots à Saint-Jean-de-la-Losne est neutralisé et le raccordement 877301 est fermée et ses voies déposées.

Ces lignes, exploitées ou non, font partie intégrante du Domaine Public Ferroviaire et supportent des voies ferrées à partir desquelles s'appliquent les règles de la Servitude d'Utilité Publique T1 (SUT1).

SNCF Réseau est affectataire par ailleurs de terrains au titre de réserve foncière en perspective de la réalisation d'un tronçon de la LGV Rhin-Rhône, Projet d'Envergure Nationale. Ces parcelles appartiennent également au Domaine Public Ferroviaire.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après nos observations et le cas échéant demandes à prendre en compte concernant la compatibilité de votre projet avec les enjeux d'exploitation, gestion, sécurité et développement des infrastructures ferroviaires.

**1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Nous n'avons pas de remarques à formuler. Nous avons noté votre précaution de préserver dans votre projet les emprises et infrastructures ferroviaires non exploitées dans la perspective d'une réouverture à terme de la gare TER.

**2. Règlement**

**2.1. Compatibilité des dispositions constructives avec l'activité ferroviaire**

L'article 4 des dispositions générales prévoit que « *les équipements d'intérêt collectif et services publics* » pourront déroger aux règles définies aux sein de chaque zone, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux à leurs fonctionnalité et besoins, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux bâtis et paysages environnant existants.

Cette dernière réserve ne doit pas faire obstacle aux exigences d'exploitation qui invitent l'exploitant à implanter sur le Domaine Public Ferroviaire les installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que guérites de signalisation, abris, relais de télécommunication, sous-station électrique, etc. (liste non limitative).

➔ Nous vous demandons de bien vouloir prévoir dans le titre II dispositions communes une dérogation explicite aux règles d'aspect extérieur et de qualité environnementale et paysagère au bénéfice des « *équipements nécessaires au fonctionnement du service public liés à l'exploitation ferroviaire* ».



## 2.2. Compatibilité des destinations avec l'activité ferroviaire

Vous avez retenu de classer l'ensemble des terrains du Domaine Public Ferroviaire en **zone N**.

Le règlement de cette zone admet, s'agissant des *Locaux Techniques et industriels des administrations publiques et assimilées*, à la sous-condition « C3 » que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière tout en ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette dernière condition peut entrer en contradiction avec les enjeux de maintenance, de renouvellement ou de développement des équipements nécessaires à l'activité ferroviaire.

➔ **Nous vous demandons d'autoriser les Locaux Techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en zone N sans condition à l'instar des dispositions de la zone Nc.**

## 2.3. Compatibilité des périmètres de protection du patrimoine du paysage et des zones humides

Les périmètres de protection en Espaces Boisés Classés (L113-I du Code de l'Urbanisme) ou d'éléments de patrimoine ou de paysage à protéger (L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) sont incompatibles avec les exigences d'entretien, maintenance et exploitation des voies ferrées, reprises dans la Servitude d'Utilité Publique SupT1 et notamment les portant sur l'entretien de la végétation sur le domaine public ferroviaire (article L2231-3 et R 2231-3 du Code des transports).

Si votre projet respecte en grande partie cette exigence, il persiste trois secteurs sur lesquels des EBC chevauchent partiellement une emprise de voie ferrée de la ligne 851000 et deux emprises de réserves foncières en vue de la réalisation de projet de ligne LGV Rhin – Rhône.

Ces chevauchements sont identifiés sur l'illustration ci-contre.



➔ **En conséquence nous vous demandons donc de modifier ces périmètres pour qu'ils ne chevauchent pas le Domaine Public Ferroviaire, à savoir les parcelles cadastrées, section OA n°659 et 660 s'agissant du chevauchement avec les emprises de la voie ferrée et les parcelles cadastrées section OA n°1147, 1173, 1175, 1178, 1180, 1182, 1105, 1103, 1101, 1184 s'agissant des réserves foncières pour la future ligne LGV.**



### **3. S'agissant des emplacements réservés (ER)**

Sans objet. Aucun emplacement réservé n'est positionné sur les emprises ferroviaires.

### **4. S'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Nous n'avons pas d'observations à formuler.

### **5. Servitude d'utilité publique SUP TI**

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 ont adapté et complété le régime de protection du domaine public ferroviaire.

**Dans le projet qui nous a été communiqué, la SLP TI n'est pas correctement reportée.**

La pièce écrite 6.2.1. n'est plus à jour. Cette servitude est publiée sur le site du Géoportal de l'urbanisme : [www.geoportal-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportal-urbanisme.gouv.fr). Nous vous la transmettons pour mémoire en annexe du présent avis.

- ➔ **Nous vous demandons bien vouloir mettre à jour cette pièce écrite 6.2.1. à partir des éléments joints et de veiller à reporter dans les coordonnées du service instructeur les références suivantes :**

SNCF Immobilier  
Direction Immobilière Territoriale Sud-Est  
Campus InCity 416 Cours Lafayette-CS13511-69003 LYON  
[ditse.urbanisme@sncf.fr](mailto:ditse.urbanisme@sncf.fr)

Par ailleurs l'emprise de la servitude n'est pas correctement représentée en pièce 6.2.2.

- ➔ **Nous vous demandons de bien vouloir corriger la représentation graphique de la servitude sur l'annexe 6.2.2, s'agissant de la voie ferrée : ligne tracée à 50m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R2231-7 du code des transports.**

*Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces observations, nous restons à votre écoute pour tout besoin de précision. Vous pouvez pour cela nous adresser un mail à [ditse.urbanisme@sncf.fr](mailto:ditse.urbanisme@sncf.fr)*

## Contribution N°2 (Email)

✉ Proposée par Cost Optimization ([contact@costoptimization.fr](mailto:contact@costoptimization.fr))

👤 Données personnelles : +33 / 45 89 00 63

⌚ Déposée le vendredi 21 octobre 2025 à 11h17



[Modifier](#)

[Modérer la contribution](#)

Objet : Comparez vos offres d'énergie et économisez jusqu'à 18 %

Bonjour,

Saviez-vous qu'il est possible de réduire les coûts d'électricité de votre entreprise d'environ 18 % par an grâce à une comparaison optimisée des offres de fournisseurs d'énergie ?

Je vous propose de vous envoyer gratuitement une analyse comparative personnalisée, adaptée à votre structure.

[Recevoir mon analyse gratuite](https://u53294801.ct.sendgrid.net/l/click/upn-u001.zYLSxtkjBzzNwKjoJuLdt6gj4Cqw-2H0jcw8XaCRK/csIKBIVDJMziZCH10yc62eiOWiD-ordPn3UeH0yy1PZmkK3ZjLOQ9X1N3iWlkuo1Ng0d1hJZ42v4Pq8A6xO4Y9sbrhEn-2BUnoLsHhG526uWQocH4f8COraYYy0Ep8qLgpJ/LVXNQ/S-2F6xEQK0J6lEkfv3Qkn-2Bx3/5jRwIJ94C-2HR/-2BXX4QP6A1hnO8U6GJhvgrt5nIPDZGP0mrvzMIBUY9xkuj1mSNA9mdh9UO/p2qZcVe1YfXQAWmg-2B3f9IHdgzNkUluiAxsKbVZA9vWokC4cp6C1Xh2jKz3d2-2HoIUXpKzaDo46sb6zpJ1Mfi9NkvP/aLVBUm3fWpZlcg8n8GeJb)

Cordialement,L'équipe Cost Optimization

Contactez-nous : +33 / 45 89 00 63 | [contact@cost-optimization.com](mailto:contact@cost-optimization.com)

### 3.8.11 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Département de la Côte-d'Or  
 \_\_\_\_\_  
 Mairie  
 de  
**Villers - Les - Pots**  
 21130



Villers Les Pots, le 20/11/2025

Le Maire à,

**Monsieur Bernard VUILLOT**  
**Commissaire Enquêteur**  
**9 Rue Raoul de Saint Seine**  
**21000 DIJON**

**Envoi par mail : bernard.vuillot@orange.fr**

**Objet : REVISION PLU « enquête publique » réponses au procès-verbal de synthèse des observations**

Monsieur Vuillot,

Pour faire suite à la remise de votre procès-verbal de synthèse des observations relatif au projet de révision générale du Plan Local d'urbanisme je suis en mesure de vous apporter les réponses suivantes :

**Observation 1 (ORP N°1)**

Les fonds de parcelles en question sont effectivement classés en zone Naturelle au projet de PLU, comme cela est d'ailleurs le cas de l'ensemble des fonds de jardins des propriétés bâties implantées sur la rue du Prélot.

Par ailleurs, ces fonds de jardins sont concernés par la présence de prescriptions graphiques de type L.151-23 CU visant à préserver les éléments végétaux.

Ce choix se justifie (confère pièce 2.6\_choix retenus page 21) par la préservation de ces espaces encore non bâties afin de maintenir à moyen/long terme, un potentiel de densification du tissu bâti. En effet, le maintien en zone UB pourrait conduire à l'édification de constructions en second rang vis-à-vis de la rue du Prélot (qui plus est au « coup par coup », sans cohérence d'ensemble), lesquelles seraient susceptibles d'obérer une urbanisation rationnelle du secteur à moyen/long terme. Il s'agit de maintenir la possibilité de réaliser une liaison viaire ainsi que des logements. Ce secteur présente donc un enjeu à moyen/long terme dont le classement en zone N assure la préservation. Les parcelles concernées répondent donc à une cohérence d'ensemble. Les parcelles Ai197 et Al200 évoquées répondent quant à elle à une logique différente et bénéficient à ce titre d'un traitement différencié en ce qu'elles s'intègrent dans un secteur plus restreint et enclavé d'une part, et qu'elles ont d'autre part vocation à accueillir

Téléphone : 03 80 37 34 03 - Télécopie : 03 80 31 06 62 - Courriel : mairievillerslespots@orange.fr

notamment des équipements collectifs (sur au moins une partie de la superficie concernée). De plus, cette localisation est concernée par la réalisation d'un cheminement doux entre le lotissement Léon Gastinel et la médiathèque (et donc le cœur du bourg).

Il est souligné qu'une part significative des parcelles privatives cadastrées évoquées (à savoir AI82 et AI83) est classé en zone constructible, à savoir une partie Nord directement desservie par la voirie. Dès lors, la possibilité de conduire des projets immobiliers sur ces parcelles n'est pas obérée, d'autant plus que l'une des deux parcelles est actuellement non bâtie.

#### Observation 2 (ORP N°2)

La zone 1AU concernée par l'OAP n°4 est concernée par l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et figure dans le « temps 2 » (sur 3), ce qui signifie qu'elle ne sera urbanisée qu'à moyen/long terme, à la différence d'autres zones AU qui sont urbanisables immédiatement. Le fascicule d'OAP indique que si la zone n'a pas été réalisée en 2030, son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée au bilan de la consommation de la période 2021-2030.

La sécurisation du carrefour en question ne peut à être seule être solutionnée par le biais du PLU, mais le projet de PLU prévoit néanmoins un emplacement réservé (ER n°21) permettant de contribuer à cette dernière.

#### Observation N°3 (ORP N°3)

Concernant la parcelle « rue des Gesserottes », en l'absence de mention explicite de celles-ci, la commune suppose qu'il s'agit de la parcelle AE64 située sur la rue en question. Il s'avère que cette dernière fait l'objet d'un classement partiel en zone constructible UB (sur la portion jouxtant la voirie) ainsi que d'un reliquat en zone UJ (zone urbaine de jardin), le reste étant en zone Agricole. Le traitement réglementaire apparaît comme cohérent et justifié en ce qu'il suit la logique observée sur les parcelles riveraines au Nord. Ce tracé assure un potentiel de constructibilité tout en limitant la consommation d'ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers), en l'occurrence ici il assure le maintien de parcelles agricoles cultivées. Le terrain en question n'est donc ni enclavé, ni sa valorisation/constructibilité n'est annihilée (pour la portion classée en zone urbaine).

Concernant la propriété du n°12 rue de la Carré, une partie du foncier est classée en zone UB, ce qui assure un potentiel de constructibilité. En revanche, le fond de jardin s'étalant en dehors de la limite de frange urbaine est effectivement classé en zone Naturelle afin d'éviter le développement de seconds rangs de constructions tout en protégeant les éléments boisés/végétaux qui sont par ailleurs repérés au moyen d'une prescription graphique (L.151-23 CU). Ce tracé limite également la consommation d'ENAF, tout en n'obéant pas les facultés de valorisation du foncier classé en zone UB.

#### Observation N° 4 (ORP N°4)

Ne relève pas de la révision du PLU, la Commune pourra l'accompagner dans ces démarches.

### **Observation N°5 (ORP N°5)**

La zone UARI située à l'est du territoire communal est une zone urbaine ayant la particularité d'être impactée par le PPRNi de la Saône secteur 1. En l'état l'article UARI1 du projet de PLU n'admet pas « l'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs », or le projet en question semble devoir répondre à cette catégorie. Il semble donc qu'il faille envisager de modifier ledit article afin d'autoriser cette occupation du sol en zone UARI. Une telle autorisation n'aura pas pour effet de remettre en cause l'application du PPRNi. Ainsi, si l'article UARI est modifié en ce sens, les projets répondant à cette « occupation » devront tout de même respecter les prescriptions du PPRNi.

### **Observations du commissaire enquêteur (OCE)**

#### **OCE N°1 –**

Suite aux remarques des PPA et de la MRAe, la commune a prévu d'identifier et préserver les zones humides identifiées via un repérage au titre de l'outil de l'article L.151-23 CU. Cette prescription graphique assurera une meilleure mise en œuvre de la séquence ERC, bien qu'elle aura pour autre conséquence de complexifier l'urbanisation de certains secteurs. Par le biais de cet ajustement du projet de PLU, la commune fera également un rappel plus approfondi sur l'application de la loi sur l'eau. De plus, pour répondre aux remarques de certaines PPA et de manière connexe à la thématique « zones humides », la commune envisage d'intégrer/favoriser une part de logements collectifs au sein de certaines zones AU soumises à OAP (OAP 2 et OAP 3), ce qui permettra le cas échéant aux porteurs de projets de mieux optimiser l'utilisation de l'espace, sans remettre en cause les objectifs et besoins de production de logements.

Au sujet de la compensation, la commune rappelle les efforts de compensation engagés, notamment liés à la renaturation d'anciennes parcelles de peupliers en fin d'exploitation situées dans la plaine inondable à l'Est. De plus, de nombreux secteurs auparavant classés en zone AU et identifiés comme zones humides sont reclasés en zone Naturelle, parfois assortie d'une prescription graphique supplémentaire, témoignant encore des efforts de préservation mis en œuvre par la commune.

#### **OCE N°2**

La ressource en eau gérée au niveau intercommunal répond au besoin de la Commune notamment grâce à l'usine de traitement de Poncey-les-Athée et à l'adhésion de la CAP Val de Saône au syndicat mixte de la boucle des Maillys qui favorisera le développement des interconnexions essentiel pour garantir une gestion efficace et durable de l'eau.

Une étude prévue par la CAP Val de Saône concernant les puits de captage semble également être une étape importante pour évaluer et optimiser les ressources en eau de la commune.

### **OCE N°3**

Les enjeux liés aux entrées de ville ont par ailleurs été pris en compte, lorsque cela était le cas, au sein des OAP sectorielles. C'est notamment le cas pour l'OAP de la ZAE ou encore pour celle de l'extension du site ex-STL COOP D'OR.

### **OCE N°4**

Le règlement textuel du PLU projet se veut plus « libéral » en matière de développement des ENR. Les restrictions au développement de ces dernières sont réduites, comme le démontre notamment la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques en toiture.

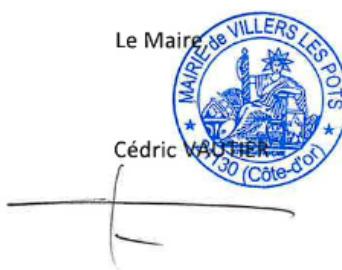
### **OCE N°5**

Le PADD du PLU projet fait mention de manière appuyée à la gare TER de Villers-les-Pots en dépit de sa fermeture depuis 2017. N'étant pas la personne publique compétente, la commune n'a pas de pouvoir « direct » pour permettre cette réouverture. Toutefois, le PADD traduit la volonté de maintenir toutes les possibilités de réouverture. Le traitement réglementaire a visé à maintenir les emprises nécessaires au domaine ferroviaire et un emplacement réservé dédié à la création d'un parking multimodal a été institué à proximité immédiate. En somme, le projet de PLU assure la possibilité de réouverture de la gare, compte tenu des moyens accessibles à la commune. Cette réouverture potentielle est d'ailleurs prise en compte dans les perspectives de développement (exemple de liaisons douces projetées depuis/vers la gare notamment).

### **OCE N°6**

La commune a dû endosser, dans le cadre de cette révision générale du PLU, le rôle que lui ont dévolu le SCoT et la Communauté de communes, tout en prenant en compte les contraintes imposées par la loi climat et résilience. Le développement purement « communal », majoritairement résidentiel est modéré et illustre une véritable dynamique de renouvellement urbain ainsi que de réduction de la consommation d'ENAF. Le développement économique de portée intercommunale se localise en effet sur le territoire communal et engendre une certaine consommation d'ENAF. Tout en répondant aux objectifs dévolus par les autorités supra-communales (SCoT et Communauté de communes), la commune a cherché à modérer la consommation d'ENAF.

Je vous souhaite une bonne réception de ces éléments de réponses je vous prie de croire, Monsieur Vuillot, à l'expression de ma considération distinguée.



## **2ème PARTIE - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS**

## 4 Partie 2 - Conclusions motivées et avis - Propos introductifs

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'établissement de décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

### 4.1 Rappel fondamental

Le commissaire enquêteur n'est ni un expert ni un juriste. Il collabore occasionnellement au fonctionnement de l'État comme "honnête homme" motivé pour s'investir dans le domaine de la démarche participative. Il contribue à l'organisation de l'enquête, s'assure de son bon déroulement et de la bonne information du public dont il recueille les remarques et observations, propositions et contre-propositions. Il remet, au final, à l'autorité compétente pour prendre la décision, un rapport et des conclusions dans lesquelles il donne, en toute indépendance, un avis personnel et motivé fondé sur les observations recueillies et sur sa propre analyse du dossier.

### 4.2 Préambule

Afin de replacer le projet de révision générale du PLU de Villers les Pots et l'enquête dans leur contexte, je débute tout d'abord la rédaction par un résumé qui retrace les étapes et points importants. Résumé volontairement synthétique mais suffisamment compréhensible pour permettre une lecture isolée de ces conclusions détachées du rapport d'enquête

### 4.3 Historique

24 janvier 2005 : approbation du Plan Local d'Urbanisme

13 décembre 2013 : révision générale du Plan Local d'Urbanisme

15 novembre 2016 : modification simplifiée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme

12 avril 2021 : le conseil municipal prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

17 février 2025 : délibération du conseil municipal de constat positif sur la concertation

17 mars 2025 : délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU

14 avril 2025 : saisine du Tribunal Administratif de Dijon demandant la désignation d'un commissaire enquêteur

## 4.4 Cadre général du projet

Le Code de l'Urbanisme stipule, en son article L153-31 que :

Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

1° - soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

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

3° - soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

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

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

## 4.5 Motivation du projet

La Municipalité estime que le PLU n'est plus adapté à la règlementation ni aux souhaits de la commune de maintenir et d'accueillir de nouveaux habitants sur des secteurs mieux localisés pour continuer un développement harmonieux de son centre urbain, conforter l'offre foncière et consolider voire développer le potentiel de développement économique dans une perspective de développement durable.

En outre, la commune souhaite poursuivre les actions suivantes :

- Mise en concordance avec le SCOT Val de Saône Vingeanne approuvé le 29/10/2019 ;
- Aménagement d'une gravière à des fins d'agrément avec possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques ;
- Rendre possible la réalisation d'une zone artisanale portée par la CAP Val de Saône ;
- Permettre l'installation de cellules commerciales ;
- Privilégier un retour aux prairies naturelles sur la zone NATURA 2000 ;
- Favoriser la création de liaisons douces ;
- Préserver la qualité du cadre de vie ;
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement du village ;

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- Mener une réflexion sur les zones d'urbanisation futures ;
- Définir, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins de la commune, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports et de déplacement, d'équipements et de services.

## 4.6 Objet de l'enquête

Par arrêté municipal N° 25/2025 en date du 25/08/2025, , la commune de Villers les Pots décide de procéder à une révision générale de son PLU.

# 5 Récapitulation de l'enquête publique

## 5.1 Organisation de l'enquête

- 14/04/2025 : Monsieur le Maire de Villers les Pots, Monsieur Cédric Vautier, sollicite le Tribunal Administratif de Dijon pour la désignation d'un commissaire enquêteur
- 24/04/2025 : Monsieur le Président du Tribunal Administratif signe la décision de nomination de M. Bernard VUILLOT en tant que commissaire enquêteur titulaire et de Mme Carole VOLPOËT en tant que commissaire enquêteur suppléante.
- avril 2025 : prise de connaissance du dossier d'enquête sur le site internet de la mairie de Villers les Pots
- 07/07/2025 : rencontre avec le Maire de Villers les Pots en présence de Mme Fatima Moustakim, secrétaire de Mairie et de Mme Volpoët.

21/07/2025 : remise par le Bureau d'Études DORGAT de Dijon de l'exemplaire papier du dossier d'enquête

- juillet/août 2025 : organisation temporelle de l'enquête en liaison avec Mme Moustakim et mise au point des documents administratifs (arrêté, avis)

La mairie de Villers les Pots valide mes proposition de période d'enquête et des dates de permanences, à savoir :

### Enquête du 29/09/2025 au 31/10/2025 en Mairie de Villers les Pots

#### Permanences :

- lundi 29 septembre 2025 de 13h30 à 16h15 (ouverture de l'enquête)
- samedi 11 octobre 2025 de 9h00 à 11h30

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- samedi 25 octobre 2025 de 9h00 à 11h30
- vendredi 31 octobre 2025 de 13h30 à 16h15 (clôture de l'enquête).

#### Parution dans la presse :

- Première parution : 08/09/2025 pour le Bien Public et le Journal du Palais
- Deuxième parution : le 08/10/2025 pour le Journal du Palais et 10/10/2025 pour le Bien Public

## 5.2 Déroulement de l'enquête

- L'enquête s'est déroulée convenablement.
- L'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête et de l'avis d'enquête a été effectué à l'extérieur de la Mairie ainsi que sur le site de la mairie notamment, parfaitement visible à la population. Vérification a été faite du bon affichage de ces deux documents le 29/09/2025.
- Les quatre permanences prévues à la mairie de Villers les Pots ont bien été honorées par le commissaire enquêteur.
- Le registre dématérialisé a totalisé 2786 visites. Il y a eu 1627 visiteurs qui ont téléchargé au moins un document et 1804 téléchargements de documents, 2 contributions a été déposées sous forme d'e-mail.

#### Fréquentation



#### Téléchargements



Le registre d'enquête papier a enregistré 5 observations et une lettre annexée.

Il est récupéré par le commissaire enquêteur à la fin de la dernière permanence du 31/10/2025 et clos ce même jour à 16h30. Il est remis à l'autorité organisatrice le 28 novembre 2025.

## 6 Fondement de l'avis

### 6.1 Constats relatifs à l'enquête publique

- L'enquête publique est réalisée conformément aux conditions réglementaires ;
- La publicité de l'enquête a bien été réglementairement réalisée **à l'exception des dates de parution du deuxième avis à la presse (voir remarque à l'article 3.3.1 du rapport).**  
**Pour autant, l'information du public n'est pas remise en cause car elle a été relayée par de nombreux autres supports ;**
- Malgré la publicité faite, le public s'est peu mobilisé ;
- Toutes les personnes intéressées ont pu consulter le dossier d'enquête publique qui était, par ailleurs, téléchargeable sur internet ;
- Le dossier d'enquête a été notifié aux personnes publiques associées et consultées. Elles ont pu rendre un avis circonstancié et en toute connaissance de cause ;
- Cinq (5) personnes sont venues aux permanences.
- Le registre dématérialisé a enregistré deux (2) contributions sous forme d'e-mail ;
- Le registre papier a enregistré cinq (5) contributions et un courrier annexé .

### 6.2 Constats relatifs au dossier de projet de révision générale du PLU

C'est parce que le Code de l'Urbanisme lui en offre la possibilité que la commune de Villers les Pots soumet à enquête publique un projet de révision générale de son PLU ;

Le dossier présenté par le maître d'ouvrage est complet, respectueux de toutes les normes réglementaires requises et parfaitement compréhensible même si certaines études sont particulièrement denses et fouillées.

Il tient compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Val de Saône-Vingeanne.

Il prend en compte les dispositions du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Il prend en compte les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) seront prises en compte dans le futur PLU.

Villers les Pots est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU est compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI).

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

Il permet une information correcte du public.

Le dossier d'enquête est soumis à évaluation environnementale car une partie du territoire communale est concernée par un site NATURA 2000.

Le dossier de projet a été étudié et analysé dans le détail par le commissaire enquêteur qui a été conduit à poser des questions au maître d'ouvrage pour compléter et expliciter certains éléments du dossier.

La visite du territoire de la commune par le commissaire enquêteur en toute transparence a permis d'appréhender les détails du projet de révision générale du PLU ainsi que du bien-fondé de cette opération.

Le dossier de révision générale soumis à la consultation du public est resté identique à celui présenté, pour avis, aux différentes Personnes Publiques Associées (PPA) et/ou Personnes Publiques Consultées (PPC).

### **6.3 Constats relatifs au milieu physique**

La commune de Villers les Pots se situe dans le bassin de la Saône, espace relativement plan mais très marqué par l'hydrographie, sur une petite butte argileuse.

Le sous-sol contient de l'argile qui a contribué au développement d'une industrie autour de la poterie et de la faïence. Il est également exploité pour les sables et les graviers qu'il contient.

Le sous-sol est majoritairement imperméable, favorisant la rétention d'eau et conduisant au développement des zones humides.

Le climat est de type semi-continental.

### **6.4 Constats relatifs à la commune**

Plus des trois-quarts du territoire ne sont pas urbanisés.

La commune est bien desservie par des axes routiers importants et par plusieurs voies ferrées. Cette situation entraîne cependant des coupures et ruptures urbaines.

La commune est essentiellement résidentielle et est définie comme pôle-relais par le PETR.

Elle est dotée d'un patrimoine archéologique intéressant.

Elle est dotée d'un PPRI eu égard aux risques liés à sa position à proximité de la Saône.

Son activité économique est peu développée. La commune accueille deux entreprises agro-alimentaires : COOP d'OR-DIJON et DIANA.

L'activité agricole se déroule sur environ 155 ha et concerne 17 exploitations.

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

La commune est dotée d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) eu égard à certains aléas :

- inondations possibles dans le bas du territoire
- mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles
- transports de matières dangereuses (route et rail)

En outre, la commune est située dans une zone de sismicité faible.

## 6.5 Constats relatifs au PLU

Il vise à limiter les consommations énergétiques en travaillant sur un développement de l'urbanisation réfléchi, permettant de limiter les déplacements automobiles et d'encourager autant que possible le recours à des modes de déplacements doux.

Le PADD retient 5 thèmes :

- 1 - Démographie-Habitat
- 2 - Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain
- 3 - Cadre de vie urbain et patrimoine bâti
- 4 - Agriculture-Milieux Naturels et paysages-Risques majeurs
- 5 - Mobilité-Équipements-Économie, commerce, tourisme-Communications et réseaux d'énergie

La durée prévisionnelle du futur PLU sera d'une dizaine d'années.

Il est compatible avec le zonage d'assainissement qui a fait l'objet d'une enquête publique en 2006.

Il impose un traitement conforme des eaux usées ainsi qu'un raccordement de toute nouvelle construction aux réseaux d'assainissement existants (compétence CAP).

Il permet des constructions variées avec des densités variables.

## 6.6 Constat relatif au logement

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâties concernent essentiellement l'utilisation des dents creuses et des espaces interstitiels.

Il est estimé que le potentiel d'urbanisation au sein de la morphologie urbaine de la commune théoriquement mobilisable d'ici à fin 2032 serait de l'ordre de 139 à 162 logements.

Ces chiffres sont à mettre en regard de l'objectif démographique fixé à 1464 habitants au 01/01/2038 selon un taux de croissance annuel de 1.2% moyen.

## 6.7 Constats relatifs à la consommation foncière

Une superficie de 3.1 ha de terres agricoles, forestières ou naturelles a été consommée en 9 ans (entre 2014 et 2023) due à l'habitat résidentiel en maisons individuelles.

Dans le projet de PLU, les élus souhaite atteindre un objectif de compacité de l'urbanisation pour le développement de l'habitat et la lutte contre l'étalement urbain par le biais d'une densité de construction plus importante que par le passé.

Concernant les zones agricoles, le projet de PLU indique une forte hausse des ces dernières de 156% par rapport au PLU de 2013, pour une meilleure prise en compte des enjeux agricoles.

## 6.8 Constat relatif à la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

La consommation d'ENAF sur la période 2020-2031 s'établit à 12.22 ha soit + 32% par rapport à la période 2011-2021.

Cette situation est due au projet économique de la CAP de Zone d'Activité Économique et non du fait de la commune.

La consommation d'ENAF communal affiche une réduction entre les périodes 2021-2031 et 2031-2040 (confirmation par le phasage des OAP).

## 6.9 Constat relatif aux zones humides

Les zones AU sont implantées en zones humides.

Pour autant, la séquence ERC a bien été mise en œuvre et le zones humides sont complètement prises en compte. La commune a engagé des analyses sur de nombreux secteurs. Par ailleurs, la commune abandonne ou réduit certains secteurs constructibles en zones humides.

Les OAP incluent la prise en compte des zones humides et leur protection y compris en zone AU (cf. article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les actions menées concernent notamment la restauration des prairies humides (ancienne peupleraie en fin d'exploitation), la remise en état du site de l'ancienne gravière EQIOM en espace naturel...

## 6.10 Constats relatifs aux enjeux

- Maintenir une certaine croissance démographique pour pérenniser le niveau d'offre des équipements publics et une dynamique au village avec possibilité de réintroduire du commerce ;

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

- Rechercher un renouveau économique en endossant le rôle d'acteur économique dévolu par le SCOT et la CAP Val de Saône ;
- Maintenir l'ambiance Village et la qualité de vie qui font l'attractivité de la commune dans le respect et la préservation de l'environnement ;

Pour Villers les Pots, l'enjeu consiste essentiellement d'une part à diminuer les dégradations créées par l'homme sur les milieux naturels et d'autre part à favoriser la place de la nature en ville pour bénéficier des services écologiques rendus par cette dernière.

Par ailleurs, d'autres enjeux relatifs au milieu naturel sont mis en avant comme :

- préserver les zones humides
- préserver l'emprise des sites naturels patrimoniaux
- préserver les habitats sensibles tels que vergers, linéaires de haies...
- préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité
- encourager la nature en ville
- limiter l'artificialisation des surfaces
- prendre en compte la ressource en eau

Les différentes OAP prennent en compte les enjeux environnementaux présents sur leur emprise, en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.

## 6.11 Constats relatifs à la règlementation

La préoccupation de la gestion de l'espace est au cœur du dispositif règlementaire visant les PLU ;

La Loi ALUR renforce la lutte contre l'étalement urbain et la prise en compte de l'économie de l'espace ;

Le projet de PLU propose des parcelles constructibles de tailles variées et dans différents secteurs du territoire favorisant la mixité sociale.

Par ailleurs, la commune met en place une procédure de Droit de Préemption Urbain (DPU).

## 6.12 Constats relatifs aux documents de référence

La commune de Villers les Pots est soumise aux documents de référence suivants :

### 1 - SCOT

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Le PLU doit être compatible avec le SCOT du PETR Val de Saône-Vingeanne approuvé le 29/10/2019.

#### 2 -Plan Climat Air Énergie (PCAET) de la CAP Val de Saône

Le PCAET a été approuvé le 04/03/2021. Les dispositions du PCAET doivent être prises en compte dans le cadre de la révision générale du PLU.

#### 3 - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET de la Région Bourgogne Franche Comté a été approuvé le 16/09/2020.

#### 4- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Les orientations du SDAGE seront prises en compte dans le PLU au travers de la compatibilité avec le SCOT. Le SDAGE du Bassin Rhin-Rhône-Méditerranée 2016-2021 est entré en vigueur le 21/12/2015.

#### 5 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune est concernée par le SAGE de la Tille bien qu'une faible partie de son territoire soit concernée par le bassin versant.

#### 6 - Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le PLU doit être compatible avec le PGRI qui sont différents des PPRI.

#### 7 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

La commune de Villers les Pots est située dans la plaine alluviale de la Saône qui la borde à l'EST.

A ce titre, elle est couverte par le PPRI de la Saône-Secteur 1, approuvé le 28/12/2006.

Près d'un tiers du territoire est classé en zone rouge du PPRI, situation qui entraîne des prescriptions en matière de constructions et d'aménagements.

### **6.13 Constats relatifs aux risques**

Les différentes infrastructures de transport terrestre présentent un risque lié au transport des matières dangereuses. Sur Villers les Pots, les infrastructures suivantes sont particulièrement concernées du fait de leur trafic important : RD 905, RD 976, Ligne TER Dijon-Vallorbe, ligne LGV Rhin-Rhône, ligne Gray-Saint Jean de Losne, voire l'autoroute A 39.

Près d'un tiers du territoire communal est classé en zone rouge du PPRI ; des prescriptions particulières existent donc. Par exemple, sont notamment interdits en zone rouge du PPRI les

construction de logements neufs, les établissements sensibles, les remblaiements, la création de sous-sol...

Villers les Pots a fait l'objet de trois arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles au titre des inondations et coulées de boues (09/03/2018, 21/06/1983, 11/01/1983).

Le terrain d'assiette du projet de PLU se situe dans une zone sensible au glissement classé en aléa faible du fait que la pente est inférieure à 8°. Dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude spécifique visant à définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

La commune est concernée par les risques aléa retrait-gonflement des sols argileux.

Elle a fait l'objet de deux arrêtés récents de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour ce type de risque : arrêtés du 09/01/2006 et 21/05/2019.

La commune est répertoriée dans le zonage sismique du 22/10/2010 en zone de sismicité 2 (faible).

La commune présente des zones sensibles aux inondations par remontées de nappes, notamment dans la partie EST de la trame bâtie ainsi que les constructions dans la continuité de la ville d'Auxonne.

La commune est concernée par un potentiel radon de catégorie 1 (faible).

La commune est concernée par une canalisation de gaz haute pression appartenant à NATRAN.

Afin de faire face aux risques cités, la commune s'est dotée d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) mis à jour en juin 2025.

## 6.14 Constats relatifs à la faune et à la flore

L'évaluation environnementale répertorie un certain nombre d'oiseaux vivant dans différents milieux (espèces forestière, espèces associées aux milieux semi-ouverts, espèces associées aux milieux humides, espèces liées aux habitats anthropiques). En fonction des zones du futur PLU, A, AU, N et A, les incidences potentielles pour ces espèces vont de négligeables à potentiellement significatives.

Cette démarche s'applique aux insectes, reptiles, amphibiens, chiroptère et autres mammifères terrestres.

Le PLU devra prévoir des mesures particulières pour éviter toute incidence négative sur ces espèces.

La flore n'est pas impactée par les dispositions du projet de PLU (incidences potentielles négligeables).

## 6.15 Constats relatifs au réseau et sites Natura 2000

Aucune espèce animale ou végétale d'intérêt communautaire ne sera donc directement détruite par le projet de PLU, au sein et hors du site NATURA 2000 car l'emprise du site NATURA 2000 figure majoritairement en zone N ou A sur le plan de zonage.

## 6.16 Constats relatifs à l'eau et à l'assainissement

Dijon Métropole alimente en eau potable en totalité les besoins des quatre communes de l'ancien syndicat de Saône-Mondragon dont Villers les Pots. Une convention a été signée entre Dijon-Métropole et la CAP Val de Saône. La provenance de l'eau reste inchangée. Le volume maximal annuel réservé est de 200 000m3.

L'alimentation en eau potable est assurée par les puits de Dijon (Flammerans et Poncey lès Athée) ainsi que par le puits de Villers les Pots bien que ce dernier ne soit plus utilisé pour l'alimentation humaine.

De plus, courant 2022 des études ont été conduites sur le puits de Villers les Pots afin d'évaluer le potentiel d'exploitation de cette ressource actuellement inexploitée mais estimé à environ 90 000 m3 annuels. La société DIANA prélève environ 150 000 m3 par an depuis la remise en fonctionnement de son puits en 2020 ce qui réduit considérablement la consommation réalisée sur le réseau communal.

Par ailleurs, la commune se situe sur la nappe phréatique dite "nappe des alluvions de la Saône", déclarée d'intérêt patrimonial. La commune est également concernée par la masse d'eau stratégique pour l'alimentation en eau potable dite "nappe alluviale de la Saône".

Ces masses d'eau souterraines doivent être préservée et le PLU devra y veiller.

Concernant l'assainissement, la CAP Val de Saône est compétente depuis le 01/01/2020.

Les eaux usées de Villers les Pots sont acheminées vers la station d'épuration d'Auxonne, laquelle station pourra accueillir la totalité des futurs habitants projetés (+3590) à l'horizon 2035.

Il reste à traiter le problème des eaux claires parasites en amont de la station par des travaux de rénovation de tronçons et de réparation de branchements de particuliers ou celui de l'usine DIANA à Villers les Pots.

## 6.17 Constats relatifs au patrimoine archéologique

La commune de Villers les Pots présente une sensibilité archéologique particulière. En effet, sept sites archéologiques ont été recensés et doivent faire l'objet d'une protection particulière au titre des articles R 523-4 et R 523-5 du Code du Patrimoine.

## 6.18 Constats relatifs aux paysages

La plus grande partie du territoire est composée d'espaces non artificialisés tels que forêts (publiques ou privées), prairies, champs cultivés, peupleraies.

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

Le territoire de la commune manque de grandes perspectives visuelles à cause de sa topographie relativement plane dans un secteur de terrasse et de plaine alluviale de la Saône.

Le visuel de la commune est assez anthropisé dans la mesure où il se trouve marqué par de nombreuses infrastructures de réseau telles que voie ferrées, axes routiers même si quelques secteurs naturels de qualité sont encore préservés.

Le paysage s'illustre par l'absence de lisière urbaine franche puisqu'on constate que les parties urbanisées et les surfaces agricoles s'entremêlent.

L'ambiance urbaine se veut relativement végétalisée au travers d'une végétalisation importante des espaces privatifs en témoignage du passé maraîcher de la commune.

L'urbanisation a beaucoup évolué au fil des années en ce sens que le fort essor pavillonnaire a tendance à recréer une certaine centralité urbaine et que l'urbanisation récente tend à combler les espaces intersticiels.

La dizaine d'entrées de ville est le témoin du morcellement historique de la commune et de son urbanisation éclatée liée pour partie aux ruptures urbaines successives liée à la route et à la voie ferrée.

## **6.19 Constats relatifs au milieu naturel et aux sensibilités environnementales**

Le territoire communal ne recense ni site inscrit ni site classé.

Le territoire de la commune possède de nombreuses zones humides, notamment sous forme de prairies.

La commune possède un riche patrimoine arboré tel que boisements, peupleraie, haies...

Une gravière est présente.

La trame verte se développe sur les forêts qui dominent les parties EST et OUEST du territoire, sur la ripisylve, les haies vives, petits bosquets, vergers et arbres isolés.

La trame bleue est représentée par le Bief de Ciel et la Saône.

## **6.20 Constat relatif à l'activité agricole**

Le projet de PLU affiche une forte hausse de la superficie des zones agricoles par rapport au PLU de 2013, soit + 156%, ce qui démontre une prise en compte des enjeux agricoles

La superficie des terres utilisée à des fins agricoles représente 155.11 ha se répartissant entre grandes cultures (37.17%), prairies (60.58%), maraîchage et arboriculture (2025%).

On recense :

- 6 exploitants ayant leur siège à Villers les Pots
- 11 exploitants dont le siège se situe sur une autre commune

## 6.21 Constats relatifs aux énergies renouvelables

Dans la partie de dossier relative aux choix retenus, une des synthèse de orientations du PADD concerne le développement des énergies renouvelables les moins impactantes d'un point de vue paysager au travers d'un règlement souple permettant le développement du solaire photovoltaïque en toiture et le classement de la gravière en zone N pour accueillir un parc PV flottant.

## 6.22 Constats relatifs aux observations du public

- ✓ Le public ne se montre pas défavorable à la révision générale du PLU.
- ✓ Les observations émanent, pour la plupart, de propriétaires dont les terrains sont impactés par le classement au PLU.

## 6.23 Constats relatifs aux avis émis par les Personnes Publiques Associées

Rappelons que les PPA reçoivent notification de la délibération prescrivant la révision générale du PLU et communication du dossier de projet et qu'elles émettent un avis sur le PLU qui est joint au dossier d'enquête publique.

### 6.23.1 L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

- La MRAE recommande d'actualiser le diagnostic socio-démographique et le diagnostic urbain avec les données récentes de l'INSEE.
- Elle recommande que le projet de révision générale du PLU présente des objectifs de production de logements collectifs dans le cadre de la diversification de son parc de logements comme recommandé par le SCOT Val de Saône Vingeanne.
- Elle recommande :

- que le PADD intègre, dans ses objectifs, la préservation de la biodiversité et des paysages nocturnes en définissant des actions pour limiter les pollutions lumineuses et ainsi préserver la trame noire du territoire ;
- une rédaction plus prescriptive de l'OAP thématique "trame verte et bleue" intégrant l'ensemble des éléments fixes du paysage participant au maillage des trames verte, bleue et noire du territoire communal ;
- le classement en EBC des espaces forestiers remarquables, y compris en forêt privée.

- Elle recommande :
- de compléter l'état initial de l'environnement par une meilleure prises en compte des risques industriels, technologiques et de la santé environnement ;

- de présenter une démonstration de la compatibilité du PLU avec le PCAET plus précises et de proposer une traduction règlementaire concrète de sa prise en compte ;
- de reprendre les objectifs du PADD afin de fournir un cadre au projet communal en précisant notamment la manière dont le projet va contribuer à la production d'énergies renouvelables et quels sont les outils adaptés pour limiter la consommation d'énergie sur le territoire.

➤ **En matière de consommation d'espaces, elle recommande :**

- de justifier la consommation d'espaces projetés par le PLU en adéquation avec le projet de développement communal, en termes de logements, d'équipements et d'activités afin de respecter les objectifs de la loi "Climat et Résilience" ;
- d'établir un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs ou, le cas échéant, de présenter les critères qui détermineront les choix.

➤ **En matière de ressource en eau, elle recommande :**

- de caractériser l'état réel de la disponibilité de la ressource en eau potable sur la commune et d'évaluer l'adéquation entre la ressource en eau disponible et l'ensemble des besoins émergents en cohérence avec les projets de développement démographique et économique dans le respect de la hiérarchisation des usages.
- de prévoir, dès à présent, des mesures pour réduire la consommation d'eau dans un contexte de potentielle raréfaction de cette ressource sous l'effet du changement climatique et d'étudier les solutions d'approvisionnement à l'échelle intercommunale.

➤ **En matière de zones humides, elle recommande :**

- la mise en cohérence des règlements écrit et graphique du PLU avec le SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;
- de prescrire la réalisation des diagnostics nécessaires à l'identification des zones humides sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation quelle que soit leur superficie ;
- de poursuivre la démarche ERC au niveau du secteur AU afin de réduire les incidences brutes et résiduelles sur les zones humides et, le cas échéant, de proposer des mesures de compensation.

➤ **En matière d'assainissement des eaux usées, elle recommande :**

- de présenter un programme de travaux (station et/ou réseau) visant à rendre possible le raccordement de nouvelles habitations d'ici à l'approbation du PLU et, dans le cas contraire, de conditionner toute nouvelle autorisation d'urbanisme à la réalisation de ces travaux.

➤ **En matière de gestion des eaux pluviales, elle recommande :**

- de prendre en compte, dans le projet de révision générale du PLU, l'objectif de compensation de l'imperméabilisation inscrit dans le SDAGE en vigueur.

#### **6.23.2 L'avis du Service Préservation et Aménagement de l'Espace de la Direction Départementale des Territoires de la Côte d'Or (DDT 21)**

- Dit que la trajectoire de consommation foncière projetée pour la période 2021-2031 est en augmentation par rapport à la période 2011-2020.
- Dit qu'une stratégie d'évitement semble avoir été envisagée dans les secteurs à urbaniser en zone humide et que cette stratégie mériterait d'être clairement formalisée et restituée dans les documents pour la préservation des zones humides.
- Dit que le document doit démontrer la compatibilité de la ressource en eau avec les projets communaux et intercommunaux.
- Dit que les thématiques relatives aux risques industriels et à la transition énergétique ne sont pas abordés dans le projet de PLU.
- Dit qu'il convient de prendre en compte les avis des autres services de l'État détaillés dans l'analyse technique jointe.

#### **6.23.3 L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

- Avis favorable à l'unanimité.

#### **6.23.4 L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Côte d'Or (CA)**

Avis favorable, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- Dit que la délimitation des zones agricoles implantées en UA, UJ et A mériterait d'être plus lisible pour en faciliter l'analyse ;
- Dit que le règlement autorise, en zones UA et UJ, les constructions/installations agricoles si elles sont liées à un site d'exploitation agricole préexistant et à proximité de ce dernier, ce qui est cohérent ;
- Dit que les constructions liées aux activités agricoles doivent pouvoir jouxter la limite séparative ;
- Dit qu'il pourrait être précisé à l'article A4 relatif à l'aspect extérieur que les règles ne s'appliquent pas aux constructions agricoles et équipements publics, ce qui évitera de rechercher l'information dans les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones.

#### **6.23.5 L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'Or**

- Dit la nécessité d'un phasage maîtrisé des opérations d'aménagement économique pour limiter les effets d'une consommation foncière trop rapide ;
- Dit l'intérêt à porter sur l'enjeu de qualité urbaine, d'accessibilité et d'intégration paysagère notamment dans la zone d'entrée de ville ;
- Dit qu'il convient d'accompagner activement les porteurs de projets (accueil, services aux entreprises, adaptation de l'offre immobilière).

#### **6.23.6 L'avis de l'entreprise de transport de gaz NATRAN ( ex-GRT gaz)**

- Dit qu'un ouvrage de transport de gaz appartenant à NATRAN doit être signalé.

#### **6.23.7 L'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours**

- Pas de remarques particulières.

#### **6.23.8 L'avis du Conseil Départemental de la Côte d'Or**

- Dit que la validation du Conseil Départemental devra intervenir pour les accès à la future ZAE, pour la zone 1AU-Rue du Bourgarain (OAP N°3), pour la zone 1AU-Entrée de ville (OAP N° 4et5).
- Dit que les emplacements réservés N° 7 et 8 doivent être supprimés.
- Dit que les nouveaux alignements d'arbres en bordure de RD doivent respecter une distance de recul de quatre à sept mètres.
- Dit que le projet de PLU aurait pu intégrer davantage la multifonctionnalité des forêts.
- Dit qu'il convient de faire mention des Espaces Naturels Sensibles (ENS) situé à proximité de Villers les Pots.

#### **6.23.9 L'avis du Préfet de la Région Bourgogne Franche Comté, Préfet de la Côte d'Or (archéologie)**

- Dit que les données archéologiques communiquées lors du porter à connaissance ont bien été prises en compte.

#### **6.23.10 L'avis du SCOT, PETR Val de Saône-Vingeanne**

- Avis favorable.
- Toutefois, l'étude technique du projet de PLU avait relevé deux points négatifs :
- la création de la ZAE ne s'inscrit pas dans la continuité urbaine de l'urbanisation existante de Villers les Pots
  - l'urbanisation des zones humides

#### **6.23.11 L'avis de la CAP Val de Saône**

- Le Service Développement Économique indique que l'OAP N°1 doit être moins restrictive. En effet, les dispositions notamment par rapport à la marge recul et au maintien des bandes boisée sont de nature à compromettre l'activité et la commercialisation des terrains.
- Le Service GEMAPI n'a pas de remarques particulières puisque la dominante humide des sols du territoire communal a bien été prise en compte. Toutefois, le projet de liaison cyclable par la Route des Prés devra être revu.
- Le Service Eau Potable et Assainissement n'a pas de remarque relativement à la consommation en eau potable. Plusieurs remarques sur la partie assainissement :

  - la station actuelle d'Auxonne pourra accueillir la totalité des futurs habitants projetés
  - le réseau d'assainissement n'est pas limitant en termes de développement de la commune mais il convient de traiter les eaux claires météoriques.

- La société DIANA a engagé des études sur le prétraitement de ses effluents.

#### **6.23.12 L'avis de RTE**

- Dit qu'il n'exploite pas d'ouvrage de transport d'électricité

#### **6.23.13 L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

- Dit qu'il convient d'engager des études d'implantation dans le cadre de la création de cellules commerciales en centre bourg.

#### **6.23.14 L'avis de la SNCF**

- Dit que des modifications doivent être apportées au projet :

- mise à jour des informations relatives à la SUP T1
- complément de dérogation sur les règles d'implantation afin de prendre en compte les dispositions de la circulaire du 15/10/2004.
- modifications ponctuelles de certains périmètres de protection EBC.

## 6.24 Constats relatifs aux appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur :

- rappelle que le Code de l'Urbanisme offre la possibilité de modifier le PLU avant son approbation et qu'un PLU peut être régulièrement ou révisé en fonction des besoins et/ou des nouveaux choix de l'équipe municipale en place. La décision lui appartient.
- souligne que la ressource en eau est une problématique actuelle que les changements climatiques observés ne semblent pas vouloir lever. La recherche d'une solution intercommunale pour l'approvisionnement en eau potable semble être une bonne piste, tout comme la remise en fonction des puits de captage. Des études devraient être menées en ce sens.
- indique que les zones humides doivent être préservées ou faire l'objet de mesures ERC du fait de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de ces zones.
- pense que la construction de logements devra prendre prioritairement en compte la réhabilitation des logements vacants et le comblement des dents creuses .
- souligne que l'utilisation des énergies renouvelables doit faire l'objet d'incitation et de souplesse au niveau du règlement, la commune ayant un rôle moteur à jouer notamment du projet photovoltaïque flottant prévu sur une ancienne gravière.

## 6.25 Constats relatifs au mémoire en réponse du maître d'ouvrage

**Appréciation du commissaire enquêteur :** L'ensemble des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux diverses observations rapportées dans le procès-verbal de synthèse peuvent être considérées comme satisfaisantes et de nature à compléter précisément l'information. Les réponses fournies attestent d'une volonté de transparence, d'une écoute attentive des avis, de la prise en compte des remarques et d'une adhésion à la nécessité d'amender la révision générale du PLU proposée.

L'analyse des réponses apportées par le maître d'ouvrage figurent au chapitre 3.6.3 ci-dessus.

## 7 Avis du commissaire enquêteur

**Me fondant sur l'ensemble des constats énumérés ci-dessus, je constate que :**

- ✓ le dossier de révision générale du PLU présenté par la commune de Villers les Pots respecte la réglementation ;
- ✓ la procédure d'enquête publique s'est déroulée convenablement et que le public a eu loisir de s'exprimer ;
- ✓ la commune possède déjà un PLU qui mérite d'être actualisé ;
- ✓ le projet de PLU est conforme aux prescriptions, orientations et objectifs des documents de référence opposables ;
- ✓ le territoire la commune présente des sensibilités environnementales prises en compte ;
- ✓ la révision générale du PLU n'est pas de nature à porter atteinte au site Natura 2000
- ✓ les risques naturels et technologiques auxquels la commune est confrontée sont pris en compte ;
- ✓ une place est faite aux énergies renouvelables ;

**Je pense que :**

- ✓ l'alimentation en eau potable de la commune doit être pérennisée ;
- ✓ le traitement des eaux claires parasites doit être entrepris ;
- ✓ la révision générale du PLU est nécessaire
- ✓ la commune doit améliorer l'offre locative de logements sous forme, le cas échéant, de petits collectifs ;
- ✓ la commune devrait traiter tout ou partie des entrées de ville pour donner plus de caractère au village ;

**Je recommande que :**

- ✓ le maître d'ouvrage tienne compte des avis et recommandations des PPA ;
- ✓ une note soit jointe au dossier pour indiquer les modifications qui seront apportées au PLU après l'enquête et avant son approbation ;
- ✓ le projet de centrale photovoltaïque flottante puisse aboutir ;

**Par conséquent et pour conclure, je considère que :**

- ✓ l'actuel PLU de Villers les Pots ne correspond plus aux exigences réglementaires et qu'il mérite une actualisation ;
- ✓ le projet arrêté par la municipalité :
  - ❖ prend en compte les lois ALUR, GRENELLE, CLIMAT ET RÉSILIENCE
  - ❖ redéfinit un nouveau projet de développement communal
  - ❖ redéfinit les secteurs constructibles et d'autres à préserver
  - ❖ est compatible avec le SCOT et autres documents supra communaux
  - ❖ souhaite maîtriser et encadrer la démographie

- ❖ consolide le potentiel de développement économique dans une perspective de développement durable
- ❖ préserve et accroît l'activité agricole

**C'est pourquoi, je donne une AVIS FAVORABLE au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Villers Les Pots et émets les RECOMMANDATIONS suivantes :**

- poursuivre les études sur les zones humides afin d'apprécier au mieux l'impact des zones AU et mettre en œuvre la séquence ERC
- poursuivre les études sur les puits de captage pour optimiser l'alimentation en eau potable de la commune.

## **8 ANNEXES**

### **8.1 Désignation du commissaire enquêteur**

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE DIJON

24/04/2025

N° E25000054 /21

Le Président du tribunal administratif

## E- Décision désignation commission ou commissaire du 24/04/2025

Vu enregistrée le 17/04/2025, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la commune de VILLERS LES POTS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villers-les-Pots (21)* ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ; le chapitre III du titre II du livre Ier ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

## DECIDE

**ARTICLE 1** : Monsieur Bernard VUILLOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Madame Carole VOLPOËT est désignée en qualité de commissaire enquêteuse suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune de VILLERS LES POTS, à Monsieur Bernard VUILLOT et à Madame Carole VOLPOËT.

Le Président,



David ZUPAN



## 8.2 Arrêté d'ouverture d'enquête

Envoi en préfecture le 03/09/2025
Reçu en préfecture le 08/09/2025
Publié le
5.1.0.0
ID : 041-21210658-20250915-05025ARRTE-AR

Commune de Villers les Pots  
Canton d'Auxonne

### ARRÊTÉ N°25/2025

#### Prescrivant l'enquête publique de la révision générale du plan local d'urbanisme de la Commune de VILLERS-LES-POTS

Le Maire de Villers les Pots

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.153-14 et suivants et R.153-3 ;
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles, L.123-1 et suivants
- Vu la loi N° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et son décret d'application modifié du 23 avril 1985 ;
- Vu la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et son décret d'application du 30 décembre 2011 portant modification du régime des enquêtes publiques
- Vu le décret N° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- Vu l'ordonnance N° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement
- Vu la loi 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, notamment en ce qu'elle modifie le code de l'environnement lequel régit les dispositions de la présente enquête publique
- Vu l'ordonnance N° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale
- Vu la loi N°2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances N° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et N° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12/04/2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune et fixant les modalités de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Vu le débat au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'est tenu le 05/09/2022 ;
- Vu les débats complémentaires au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du 30/05/2023 et du 18/12/2023 ;

54

- Vu le bilan favorable de la concertation préalable dressé par le Conseil Municipal le 17/02/2025 et les ajustements proposés et traduits dans la version à arrêter du PLU ;
- Vu le dossier arrêté par délibération en date du 17/03/2025 ;
- Vu l'avis de la MRAc en date du 15/07/2025
- Vu les autres avis recueillis sur le projet
- Vu la décision en date du 24/04/2025 de Monsieur le président du tribunal administratif de DIJON, désignant M. Bernard VUILLOT en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Carole VOLPOET en qualité de commissaire enquêteuse suppléante ;
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique conformément au bordereau du dossier.

#### ARRÈTE

##### **Article 1er**

Il sera procédé, pendant 33 jours consécutifs, à une enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de VILLERS-LES-POTS, du 29 septembre 2025 au 31 octobre 2025 inclus.

Cette enquête est régie par les articles L123-2 et suivants et R 123-2 et suivants du Code de l'Environnement, et ce, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques principales du projet portent sur la révision du PLU afin de le mettre en compatibilité avec les normes législatives, réglementaires et supra communales applicables sur le territoire, notamment sur les objectifs de modération de la consommation de l'espace institués par la Loi Climat et résilience. Le projet de PLU révisé emporte donc réduction de certaines zones urbaines et à urbaniser du PLU et leur restitution en zones agricole et naturelle. Il prévoit également un développement urbain modéré qui s'appuie sur les capacités de création de logements mobilisables au sein de la trame urbaine, et ce en adéquation avec les capacités des réseaux, notamment en matière d'eau potable. Un autre volet significatif du PLU révisé réside dans le fait que la commune assurera son rôle d'acteur économique et assumera ainsi les objectifs qui y sont assignés en termes d'ouverture et d'extension de zones économiques ; tels qu'ils lui sont dévolus par le SCoT du PETR Val de Saône et par la Communauté de Communes Val de Saône Vingeanne. Le dernier grand volet du PLU révisé emporte préservation et protection du patrimoine architectural, paysager, naturel et écologique du territoire et connaît en conséquence une réduction de la constructibilité sur certaines parties du territoire agricole et naturel notamment sur les franges Est et Ouest.

##### **Article 2**

Monsieur le Président du tribunal administratif de Dijon a désigné M. Bernard VUILLOT, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Carole VOLPOET en qualité de commissaire enquêteuse suppléante ;

##### **Article 3**

Les pièces du dossier d'enquête publique complet peuvent être consultées du 29 septembre au 31 octobre 2025 en format papier à la mairie de VILLERS-LES-POTS, aux jours et heure habituels d'ouverture soit

- Lundi de 13h30 à 16h15
- Mardi de 9h00 à 12h00
- Jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h15
- Samedi de 9h00 à 11h30

Envoi et préface au 02/09/2025
Reçu en préfecture le 03/09/2025
Préfet
E : 021-21210681-20250826-252126408776-VA

*SLover*

55

- sur le poste informatique de la mairie pendant les jours et heures habituels d'ouverture,
- Sur le registre d'enquête dématérialisé accessible au public sur le site <https://www.registre-d'enquete.fr/6549>

#### Article 4

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, écrit et paraphé par le commissaire enquêteur sera également déposé à la mairie de VILLERS-LES-POTS, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie rappelés à l'article 3, du 29 septembre 2025 au 31 octobre 2025 inclus, pour permettre à la population d'y consigner ses observations ou propositions éventuelles.

#### Article 5

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit et / ou par mail au Commissaire Enquêteur en Mairie de VILLERS-LES-POTS.  
Par courrier papier :

**Mairie de VILLERS-LES-POTS**  
1 rue St Michel  
21130 VILLERS LES POTS

Soit par courrier électronique à l'adresse mail suivante : [enquête-publique-6549@e-registre-dematrialise.fr](mailto:enquête-publique-6549@e-registre-dematrialise.fr)

Les observations et propositions alors annexées au registre seront consultables conformément aux modalités d'accès du dossier d'enquête publique telles que définies à l'article 3.

#### Article 6

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la Mairie de Villers les Pots, pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et/ou orales :

- **lundi 29 septembre de 13h30 à 16h15**
- **samedi 11 octobre de 9h00 à 11h30**
- **samedi 25 octobre de 9h00 à 11h30**
- **vendredi 31 octobre de 13h30 à 16h15**

#### Article 7

À l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire, son rapport et ses conclusions motivées.

Le commissaire-enquêteur, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête dressera un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au Maire.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera adressée au Préfet du département, et au Président du Tribunal Administratif. Le rapport et les conclusions motivées seront rendues publiques par voie dématérialisée (sur le site internet du registre d'enquête publique <https://www.registre-dematrialise.fr/6549> ainsi que par voie papier en mairie en jours et heures habituels d'ouverture.

#### Article 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux diffusés dans le département.

Envoi en préfecture le 09/09/2025
Reçu en préfecture le 09/09/2025
Publié le
ID : 071-3121039-20250925-25702048RETEBAR

*SLow*

56

Cet avis sera affiché notamment à la mairie, sur le site internet de la Commune et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant son ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

## Article 9

À l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, dès qu'ils auront été transmis à la commune et ce pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront en outre publiés sur le site internet de la Commune pour y être tenus à la disposition du public pendant un an.

## Article 10

Au terme de l'enquête et suite à la remise du rapport du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal pourra décider d'approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme par délibération, en ayant le cas échéant apporté des modifications au dossier, ces dernières devant rester dans la limite du cadre légal des modifications possibles après enquête publique.

## Article 11

Le projet est soumis à évaluation environnementale aussi le dossier du PLU comprenant les informations environnementales prévues par l'article R123-8 2° du Code de l'Environnement (et notamment le résumé non technique), se rapportant à l'objet de l'enquête, est consultable, conformément aux modalités définies à l'article 3, à partir du début de l'enquête publique et ensuite après approbation du PLU.

## Article 12

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations relatives à l'environnement peuvent être demandées est M. Le Maire, Cédric VAUTIER joignable en Mairie (vérifier si le Maire ou une autre personne a bien été désignée comme personne responsable des informations relatives à l'environnement au sein de la commune- voir la Préfecture ou la DREAL pour un conseil en matière).

### Article 13

Conseil en préscot aménage son réseau à

- Monsieur le Commissaire Enquêteur et à Madame la Commissaire Enquêteuse supplante
  - Monsieur Le Préfet,
  - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires.
  - Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Djibouti

Fait à Villers-les-Pots, le 2<sup>me</sup> juillet 2025.  
Le Maire,  
Gérard VAILLANT.

Le présent arrêté peut être délivré devant le tribunal administratif de DIJON dans un délai de deux mois à compter de la date de publication. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions.

Ustavlyen predstavitelem 09/09/2025  
Regozor predstavitelem 09/09/2025  
Punkt 1c *SLOW*  
ID: 001-21200895-20250909-252025-000000000000

## 8.3 Publicité de l'enquête

### 8.3.1 Avis d'enquête



#### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE Commune de VILLIERS-LES-POTS

#### LANCEMENT ET OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

La Municipalité rappelle que par délibération en date du 12/04/2021 la révision générale du PLU a été prescrite.

Par arrêté n°25/2025 en date du 25/06/2025, le Maire a ordonné, l'ouverture d'une enquête publique sur le dossier de PLU arrêté en date du 17/03/2025 suite à une période d'étude, de concertation et d'association des personnes publiques associées dont le bilan de concertation est joint au dossier d'enquête.

Il est rappelé que les caractéristiques principales du projet portent sur la révision du PLU afin de le mettre en compatibilité avec les normes législatives, réglementaires et supra communales applicables sur le territoire, notamment sur les objectifs de modération de la consommation de l'espace institués par la Loi Climat et résilience. Le projet de PLU révisé emporte donc réduction de certaines zones urbaines et à urbaniser du PLU et leur restitution en zones agricole et naturelle. Il prévoit également un développement urbain modéré qui s'appuie sur les capacités de création de logements mobilisables au sein de la trame urbaine, et ce en adéquation avec les capacités des réseaux, notamment en matière d'eau potable. Un autre volet significatif du PLU révisé réside dans le fait que la commune assurera son rôle d'acteur économique et assumera ainsi les objectifs qui y sont assignés en termes d'ouverture et d'extension de zones économiques ; tels qu'ils lui sont dévolus par le SCoT du PETR Val de Saône et par la Communauté de communes Val de Saône Vingeanne. Le dernier grand volet du PLU révisé emporte préservation et protection du patrimoine architectural, paysager, naturel et écologique du territoire et prévoit en conséquence une réduction de la constructibilité sur certaines parties du territoire agricole et naturel notamment sur les franges Est et Ouest.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles dans l'évaluation environnementale et le résumé non technique. Le projet a été soumis à évaluation environnementale et à l'avis de la DREAL, laquelle a rendu un avis le 14 juillet 2025. Cet avis, joint au dossier d'enquête publique, est consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et disponible sur le site internet de la MRAE.

Cette enquête est régie par les articles L123-2 et suivants et R 123-2 et suivants du Code de l'Environnement. À cet effet, Monsieur Bernard VUILLOT, qualité commissaire enquêteur, a été désigné par le Tribunal Administratif de DIJON et Madame Carole Volpoët en qualité de commissaire enquêtrice suppléante

L'enquête se déroulera en mairie pendant 33 jours consécutifs, du 29 septembre 2025 au 31 octobre inclus.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et/ou orales en mairie les :

- lundi 29 septembre de 13h30 à 16h15
- samedi 11 octobre de 9h00 à 11h30
- samedi 25 octobre de 9h00 à 11h30
- vendredi 31 octobre de 13h30 à 16h15

Le dossier d'enquête publique complet peut être consulté, pendant la durée de l'enquête, du **29 septembre 2025 au 31 octobre inclus** :

- en mairie de VILLERS-LES-POTS, aux jours et heures habituels d'ouverture :
  - Lundi de 13h30 à 16h15
  - Mardi de 9h00 à 11h30
  - Jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h15
  - Samedi de 9h00 à 11h30
- sur le poste informatique de la mairie pendant les jours et heures habituels d'ouverture.
- sur le registre d'enquête accessible au public sur le site <https://www.registredenquete-demanterialise.fr/6549>

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions éventuelles pourront être consignées sur un registre d'enquête publique disponible du 29 septembre 2025 au 31 octobre inclus en version papier en mairie de VILLERS-LES-POTS, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les observations et propositions peuvent également être adressées par écrit et/ou par mail à l'attention du Commissaire Enquêteur en Mairie de VILLERS-LES-POTS aux adresses suivantes :

- Par courrier papier : Mairie de Villers les Pots 1 rue St Michel 21130 Villers les Pots
- Par mail : [enquete-publique-6549@registredenquete-demanterialise.fr](mailto:enquete-publique-6549@registredenquete-demanterialise.fr)
- Sur le registre dématérialisé : <https://www.registredenquete-demanterialise.fr/6549>

À l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et à la Préfecture ou Sous-Préfecture, aux jours et heures habituelles d'ouverture, dès qu'ils seront transmis à la commune et ce durant une année. Une copie dématérialisée sera également disponible sur le site Internet du registre d'enquête publique <https://www.registredenquete-demanterialise.fr/6549>

Au terme de l'enquête et suite à la remise du rapport du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal pourra décliner d'approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme par délibération, en ayant le cas échéant apporté des modifications au dossier.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est M. Le Maire, Cédric VAUTIER, joignable en Mairie.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de M. le Maire dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, jusqu'à la clôture de celle-ci.

Fait à Villers-les-Pots, le 25 septembre 2025  
Le Maire,  
Cédric VAUTIER



### 8.3.2 Parution sur le site internet de la commune

La procédure de révision du P.L.U. de la commune.

Vous pouvez prendre connaissance de l'ensemble des documents concernant l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots en consultant les documents disponibles en mairie aux horaires d'ouverture ou bien en vous rendant sur le lien suivant :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6549> Les observations peuvent être adressées par mail sur le site : [enquete-publique-6549@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6549@registre-dematerialise.fr) ou par courrier à la Mairie de Villers-les-Pots,  
1 rue Saint-Michel - 21130 VILLERS-LES-POTS

Le commissaire enquêteur tiendra une permanence pour répondre aux questions des administrés les jours suivants :

lundi 29/09/2025 de 13h30 à 16h15

samedi 11/10/2025 de 9h00 à 11h30

samedi 25/10/2025 de 9h00 à 11h30

vendredi 31/10/25 de 13h30 à 16h15

Le commissaire enquêteur assurera une permanence en mairie les jours suivants :

lundi 29/09/2025 de 13h30 à 16h15

samedi 11/10/2025 de 9h à 11h30

samedi 25/10/2025 de 9h à 11h30

vendredi 31/10/2025 de 13h30 à 16h15

### 8.3.3 Parution de l'avis dans la presse

Première parution le lundi 8 septembre 2025 dans le BIEN PUBLIC et dans le JOURNAL DU PALAIS.

Deuxième parution le 10 octobre 2025 dans le Bien Public et le 8 octobre 2025 dans le Journal du Palais



# leJournalduPalais

Réseau Journalist

Membre de l'APTE  
Association de la Presse pour la Transparence Économique

## JUSTIFICATIF DE PARUTION

Ce justificatif vous est adressé en raison d'incidents politiques et/ou de force majeure.

Identifiant de l'usager : **E2504230**

Nous soussigné, journal du palais (service de presse en ligne habilité à recevoir des annonces légales), SARL au capital de 250 000 Euros, représenté par son directeur de la publication, M. (s) Guyomard, déclare avoir publié le texte integral d'annonces légales ci-dessous :

Voir l'annonce légale : <https://journal-dupalais.ch/annonces-legales?reference=E2504230>

Cette annonce a été mise en ligne le 8 septembre 2025 sur <https://journal-dupalais.fr/>

Référence : E2504230  
 Support de publication agréé : journal du-palais.fr  
 Date de parution : 8 septembre 2025  
 Département : 21 - Côte-d'Or  
 Type : AVIS ADMINISTRATIF



Villers-les-Pots

---

Commune de  
**VILLERS-  
 LES-POTS**

**AVIS D'ENQUETE  
 PUBLIQUE**

**LANCEMENT ET D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

La municipalité rappelle que par délibération en date du 12/04/2021 la révision générale du PLU a été proscrite.

Par arrêté 2023/023 en date du 25/03/2023, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le dossier de PLU en date du 17/01/2023 suite à une période d'étude de concertation et d'association des personnes publiques associées dont le collège de conseillers est partie dossier d'enquête.

Il est rappelé que les modalités principales du projet portant sur la révision du PLU ainsi que le maire en incompatibilité avec les normes législatives, réglementaires et autres contraintes applicables sur le territoire, notamment les objectifs et modalités de la transition écologique et énergétique initiées par la Loi Climat et Résilience. Ce projet de PLU révise et/ou réintroduit certaines réductions de certaines zones minimales et/ou urbanisées de PLU et leur remplacement en zones agricoles et naturelles. Il prévoit également un développement urbain modéré qui s'appuie sur les capacités de création de logements mobilisables au sein de la zone urbaine, et ce en adéquation avec les couloirs des réseaux, notamment en matière d'eau potable. Un autre volet significatif du PLU révisé réside dans le fait que la commune assure un rôle d'acteur économique et assurez ainsi les objectifs qui y sont assignés en termes d'ouverture et d'extension de zones économiques ; tels qu'ils lui sont

## LE BIEN PUBLIC

### Justificatif de Parution

N° d'annonce: LBP-474232900

Nous soussignés, Est Bourgogne Media représenté par son directeur général, Pierre FANNEAU, déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

Date de mise en ligne : 10/10/2025

Support de parution : Le Bien Public

Département de parution : Côte-d'Or



Lien de l'annonce : <https://www.eurolegales.com/Annonce/Information/Cote-d-Or/VILLERS-LES-POTS/Le-Bien-Public/Commune-de-VILLERS-LES-POTS-Avis-d-enquete-publique.html>

# leJournalduPalais

Reseau Lagardère

Membre de l'APTE  
Association de la Presse pour la Transparence Économique

## JUSTIFICATIF DE PARUTION

Ce justificatif vous est adressé sans réserve d'écriture technique et/ou cas de force majeure.

Identifiant de l'annonceur : 1.2504839

Nous vous signifions, journal-du-palais.fr service de presse en ligne habilité à recevoir des annonces légales, SARL au capital de 235 000 Euros, représentée par son directeur de la publication Michel Guyomard, affiliée au réseau publicitaire réunissant les sites de presse légale ci-dessous :

Voir Domicile légal : <https://journal-du-palais.fr/annonce-legale/?reference=1.2504839>

Cette annonce a été mise en ligne le 8 octobre 2025 sur <https://journal-du-palais.fr/>

Référence : 1.2504839  
Support de publication agréé : journal-du-palais.fr  
Date de parution : 8 octobre 2025  
Département : 21 - Côte d'Or  
Type : AVIS ADMINISTRATIF



### Commune de VILLERS-LES-POTS

#### Avis d'enquête publique

##### Lancement et ouverture d'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

La commune rappelle que par délibération en date du 17/04/2021 la révision générale du PLU n°21 prendra fin.

Décret n°25/2025 en date du 25/08/2025, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le dossier de PLU arrêté en date du 17/04/2021 soit à une période d'étude, de concertation et d'assassinat des personnes publiques associées dont le bilan de ce scrutin est joint au dossier d'enquête.

Il est rappelé que les communautés principales du projet portent sur la révision du PLU afin de le mettre en conformité avec les normes législatives, réglementaires et supra communales applicables sur le territoire, notamment sur les objectifs de modération de la concentration de l'espace initiés par la loi Climat et résilience. Le projet de PLU révisé comporte donc réduction de certaines zones urbaines et à urbaniser du PLU et leur réstitution en zones agricole et naturelle. Il prévoit également un développement urbain modéré qui s'appuie sur les capacités de création de logements modulaires au sein de la même maison et en un adéquation avec les besoins des résidents, notamment en matière d'eau potable. Un autre volet significatif du PLU révisé consiste dans le fait que la commune associe son rôle d'acteur territorial unique et inédit aux objectifs qui y sont assignés en termes d'ouverture et d'extensio de zones économiques, tels qu'ils ont été dévolus par le Sénat du PFTB Val de Saine et par la Communauté de communes Val de Saine Vingeanne. Le dernier grand volet du PLU révisé porte sur la préservation et protection du patrimoine architectural, paysager, naturel et écologique du territoire et par voie de conséquence une réduction de la constructibilité sur

équipices parcs du territoire agricole et naturel notamment sur les franges Est et Ouest. Les informations ci-dessous relatives se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles dans l'évaluation environnementale et la révision technique. Le projet a été soumis à évaluation environnementale et à l'avis de la DREAL, laquelle a rendu un avis le 14 juillet 2025. Cet avis, joint au dossier d'enquête publique, est consultable en mairie aux jours et heures habilités d'enquête et disponible sur le site internet de la MSA. Cette enquête est régée par les articles L.125-2 et suivants et R. 125-2 et suivants du Code de l'Environnement. À cet effet, Monsieur Bernard VULLIOT, qualifié commissaire enquêteur, a été désigné par le Tribunal Administratif de Dijon et Madame Céline Vautier en qualité de commissaire enquêteuse adjointe. L'enquête se déroulera en mairie pendant 33 jours ouvrables, du 29 septembre 2025 au 31 octobre inclus. Le commissaire enquêteur se soumet à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et/ou orales, notamment les :

- lundi, 29 septembre de 13h30 à 16h15 ;
- samedi 11 octobre de 9h00 à 11h30 ;
- samedi 25 octobre de 9h00 à 11h30 ;
- vendredi 31 octobre de 14h30 à 16h15.

Le dossier d'enquête publique complet peut être consulté, pendant la durée de l'enquête, du 29 septembre 2025 au 31 octobre inclus :

- en mairie de VILLERS-LES-POTS, six jours et heures habilités d'enquête ;
- Lundi de 13h30 à 16h15 ;
- Mardi de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h30 à 16h15 ;
- Samedi de 9h00 à 11h30
- sur le poste informatique de la mairie pendant les jours et heures habilités d'enquête ;
- sur le registre d'enquête accessible au public sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6549>.

Pourront être ouverts de l'enquête, les observations et propositions éventuelles pourront être consignées sur un registre d'enquête public disponible du 29 septembre 2025 au 31 octobre inclus ou version papier en mairie de VILLERS LES POTS, six jours et heures habilités d'enquête.

Les observations et propositions peuvent également être adressées par écrit soit par mail à l'adresse de l'Commission Enquêteur ou Mairie de VILLERS LES POTS aux adresses suivantes :

- Par courrier papier : Mairie de VILLERS LES POTS 1 rue St Michel - 21130 VILLERS LES POTS ;
- Par mail : enquête publique-6549@registre-dematerialise.fr ;
- Sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6549>.

À l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie et à la Préfecture ou Sous-Préfecture, aux jours et heures habilitées d'enquête, dès qu'ils seront transmis à la commune et ce durant une année. Une copie dématérialisée sera également disponible sur le site internet du registre d'enquête public, à <https://www.registre-dematerialise.fr/6549>.

Au terme de l'enquête et suite à la remise du rapport du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal pourra décider d'approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme par délibération, en ayant le cas échéant apporté des modifications au dossier.

La personne responsable de la rédaction de laquelle des informations peuvent être citées dans ce M. le Maire, Cédric VAUTIER, jugeable en Mairie.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de M. le Maire dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, jusqu'à la clôture de cette dernière.

Fait à VILLERS LES POTS, le 25 juillet 2025.

Le Maire,  
Cédric VAUTIER

le Journal du Palais  
N° 2025-07-25

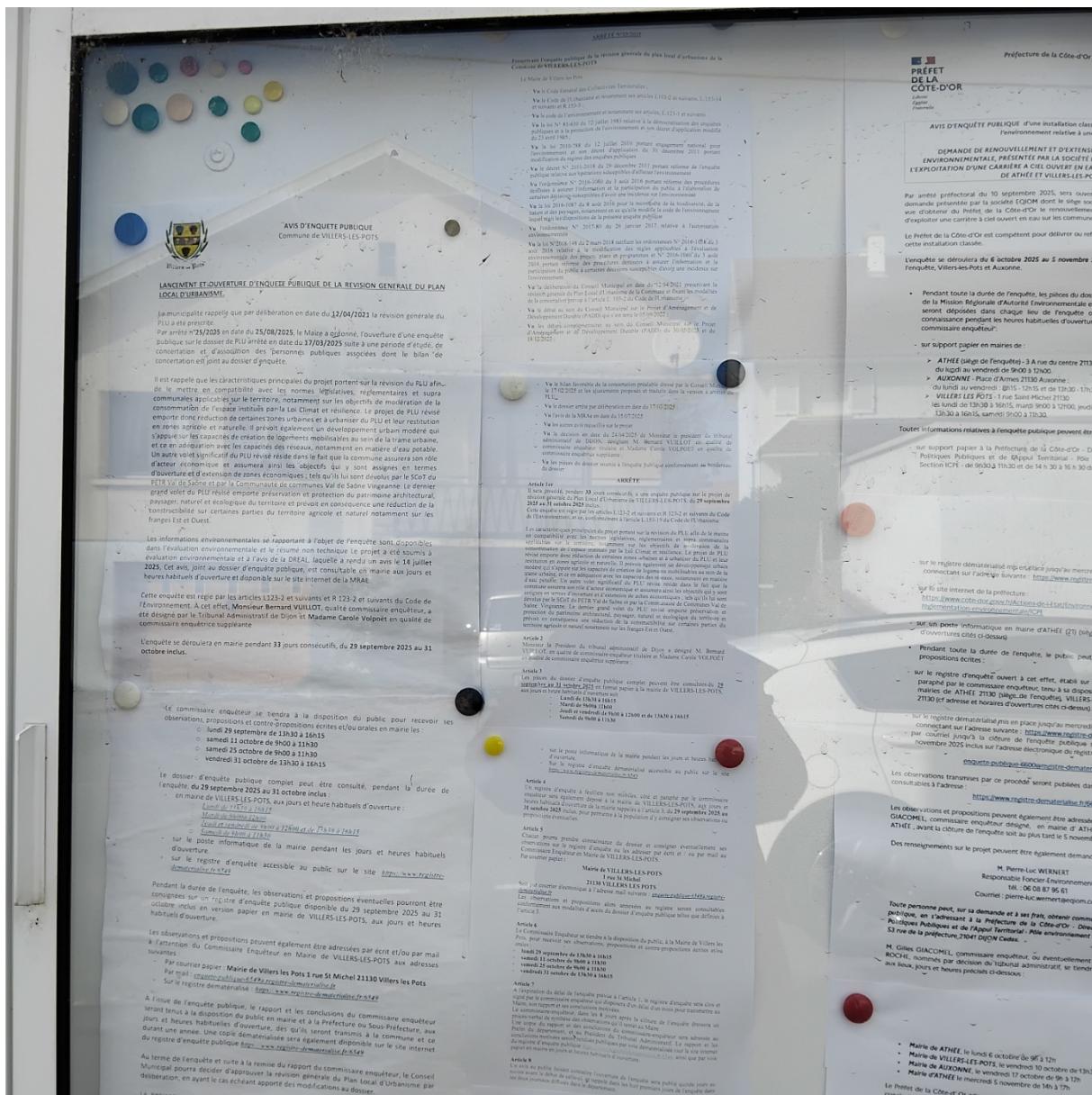
Benjamin Besson  
Directeur de la publication



### 8.3.4 Affichage extérieur

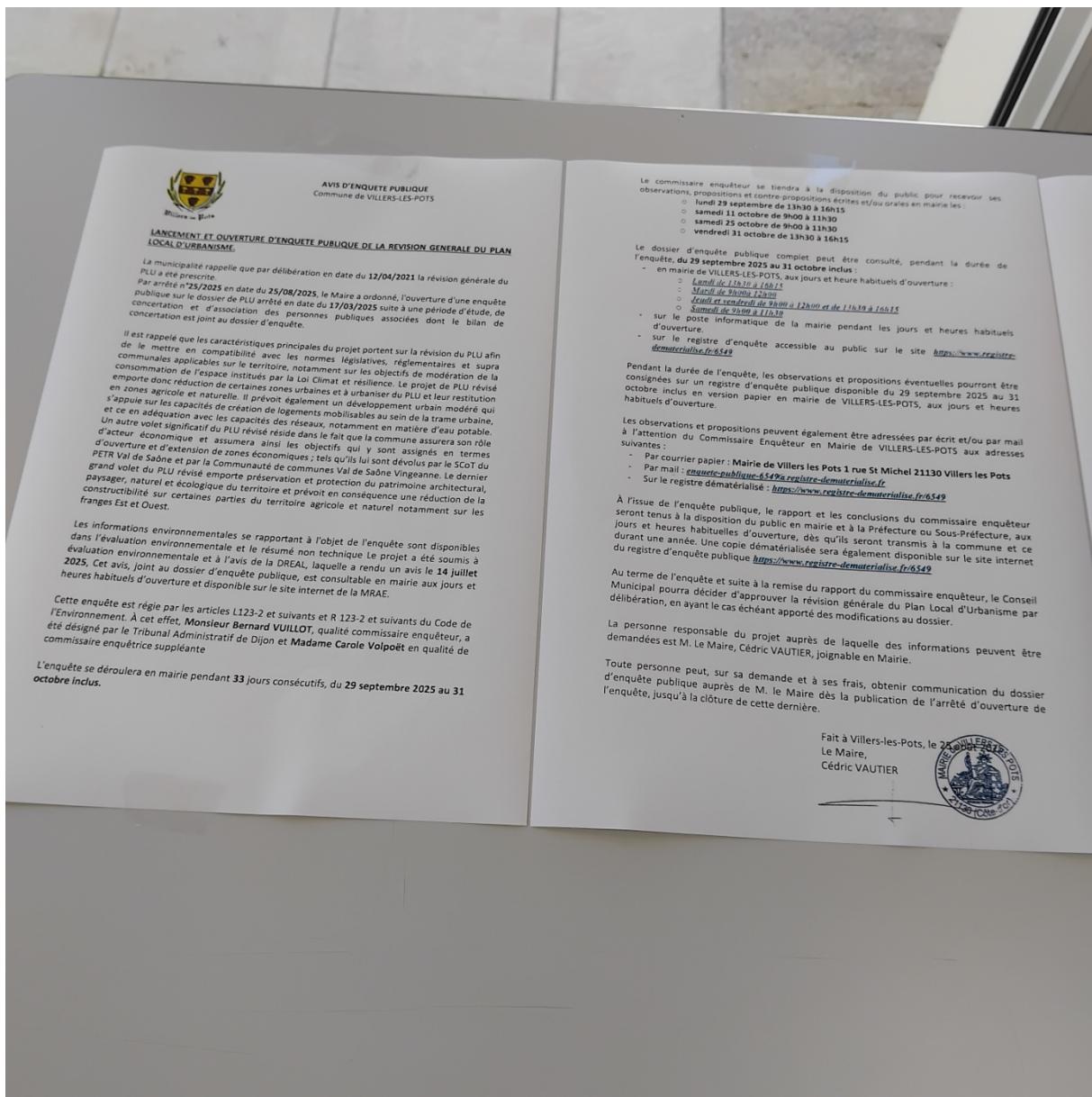


Panneau lumineux rue Bourgarain



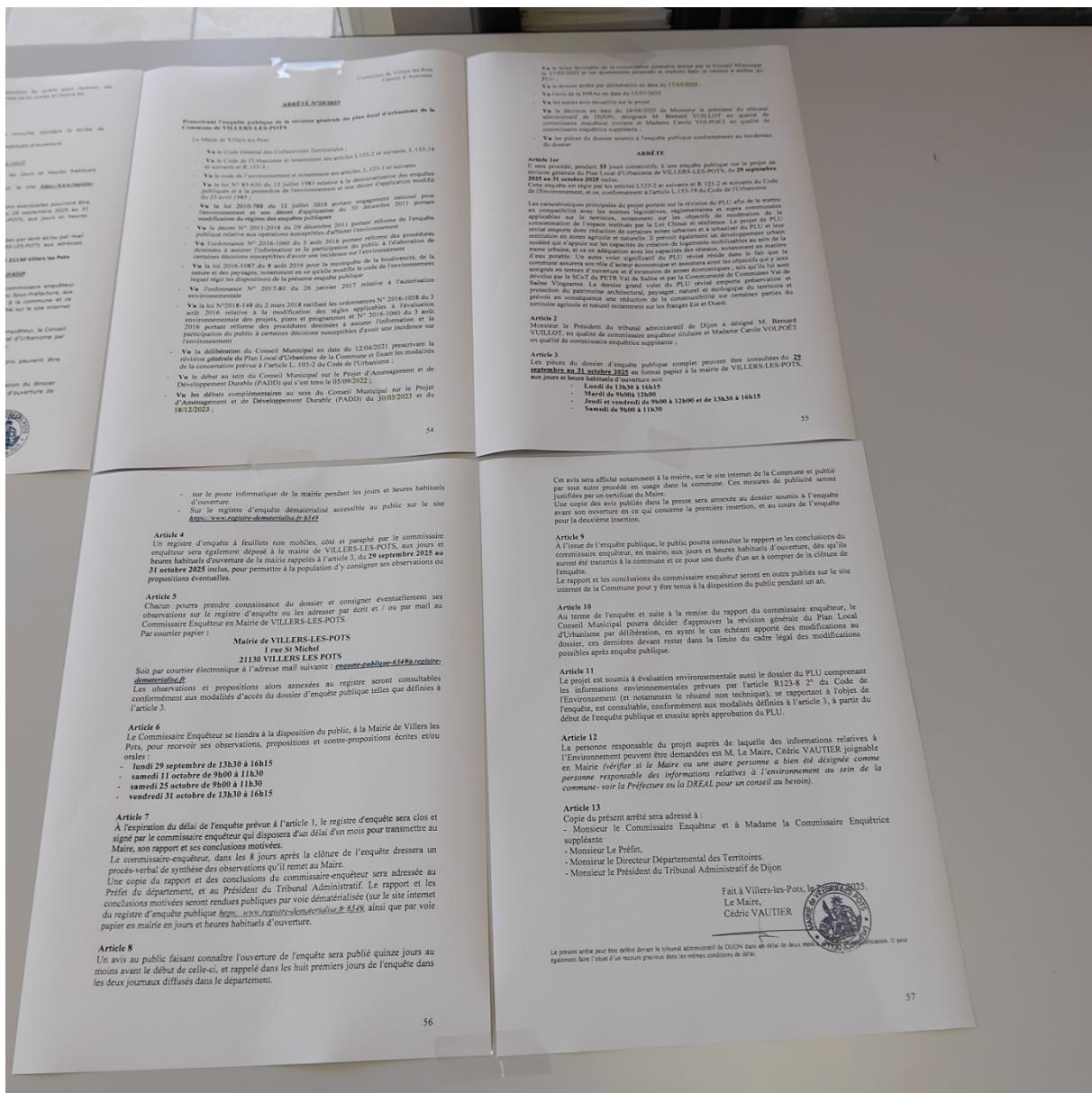
## Affichage extérieur panneaux Mairie (avis + arrêté)

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.



## Affichage intérieur Mairie (avis d'enquête)

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.



## Affichage intérieur Mairie (arrêté d'ouverture)

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villers-les-Pots (21130).  
Dossier N° E25000054/21 - Tribunal Administratif de DIJON.

### 8.3.5 Certificat d'affichage

Département de la Côte d'Or

Mairie  
de

Villers - Les - Pots

21130



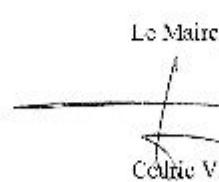
Villers-les-Pots

#### Certificat d'affichage

Je soussigné, Céline VAUTIER Maire de la commune de VILLERS LES POTS agissant en sa qualité, certifie que l'avis relatif à l'enquête publique concernant la révision générale du P.L.U. de Villers les Pots a été affiché en mairie depuis le 1 septembre 2025 jusqu'au 31 octobre 2025 inclus dans tous les lieux publics où l'attention des intéressés peut être facilement attirée.

Fait à Villers les Pots  
Le 31/10/2025

Le Maire,




Céline VAUTIER

Téléphone : 03 80 37 24 03 - Télécopie : 03 80 31 06 62 - Courriel : mairievillerslespots@orange.fr