En premier lieu, Monsieur le Maire fait un point sur les personnes absentes/excusées lors de cette réunion, en l'occurrence : Mmes Nathalie BORNE, Hélène CASSOU-MOUNAT, Sabrine FERTALA, Anaïs FORTIN, Sonia LENOIR.
Par la suite, il informe des procurations reçues, en l'occurrence : Mme Nathalie BORNE à M. Thomas DELLERY ; Mme Sabrine FERTALA à M. Alain LAMY ; Mme Sonia LENOIR à Mme Murielle STEPHAN.

M. Maxime FERREIRA est nommé secrétaire de séance.

L'assemblée approuve à l'unanimité le procès-verbal du Conseil Municipal du 5 juin 2026.

Dans un second temps, Monsieur le Maire rappelle l'ordre du jour du Conseil Municipal de ce jour :

> **Arrêt du Plan local d'urbanisme de Blaisy-Bas à la suite du bilan de la concertation**
> Le dossier à arrêter est consultable sur le lien présent dans le mail de convocation
> *Il intègre les ajustements apportés au dossier soumis à la concertation, tels qu'actés dans le cadre du bilan de la concertation et de la réunion avec les personnes publiques associées, ainsi que quelques ajustements à la suite de la rédaction des choix retenus.*
> *L'ensemble des ajustements est détaillé dans le projet de délibération joint à la présente.*

1. Arrêt du PLU à la suite du bilan de la concertation

L'objectif de la réunion est de voter une délibération pour "arrêter" la phase technique du PLU. Cette étape formelle est indispensable pour lancer la phase suivante (juridique et réglementaire) qui inclut la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et l'enquête publique.
Une présentation synthétique du projet est effectuée, rappelant les points suivants :

Les acteurs du projet

- *Bureaux d'études : Dorgat (pilotage), Sciences Environnement (volet environnemental), Chambre d'Agriculture (volet agricole).*
- *Personnes Publiques Associées (PPA) : Une liste exhaustive des partenaires institutionnels est rappelée (Préfecture, DDT, DREAL, DRAC, Conseil Régional, Départemental, communautés de communes limitrophes, etc.), soulignant la nature collaborative et réglementée du projet.*

Les phases du projet : 1. Technique (achevée)

- *Diagnostic : Études sur les volets agricole, environnemental, socio-démographique et patrimonial.*
- *Concertation : Menée auprès des habitants (réunions publiques, registre de doléances, permanences du Maire) et des PPA.*
- *Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : Défini autour de deux axes stratégiques :*
  - *Axe 1 : Répondre aux besoins des habitants (logement, services, équipements)*
  - *Axe 2 : Valoriser le cadre de vie et l'attractivité (environnement, patrimoine, risques naturels)*
- *Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Des OAP ont été définies pour encadrer le développement de secteurs spécifiques*
- *Règlement : Élaboration de deux règlements distincts pour le centre-bourg et les zones extérieures.*

Les phases du projet : 2. Juridique et réglementaire (à venir)

- *Consultation des PPA (3 mois) ;*
- *Enquête publique (1 mois), menée par un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif ;*
- *Ajustements à la suite des retours de consultations ;*
- *Approbation définitive du PLU.*

Publié le : 07/10/2026 11:32 (Europe/Paris)
Collectivité : Blaisy-Bas
https://www.intramuros.org/blaisy-bas/documents_administratifs/81680

Les membres soulignent la complexité et la rigueur du travail mené avec le bureau d'études Dorgat, qui garantit une grande solidité juridique au document final, bien que le processus ait été long et exigeant. L'approche a privilégié l'intérêt général et la transparence, et Monsieur le Maire précise que les réactions négatives ont été limitées.
La question de la communication finale auprès des habitants a été soulevée. Il est indiqué que l'intégralité du PLU arrêté sera accessible à tout public en ligne (Géoportail de l'urbanisme notamment) et une réflexion est en cours sur la création d'un guide synthétique pour faciliter la compréhension des nouvelles règles par les futurs porteurs de projets.

Délibération n°32/2026 : Arrêt du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Blaisy-Bas a décidé, par délibération en date du 11/02/2022, de prescrire l'élaboration de son plan local d'urbanisme afin de la substituer à la Carte Communale actuellement en vigueur.
La phase d'études et de concertation associant la population et les administrations a permis de faire émerger un projet de PLU compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables telles qu'issues du débat du Conseil Municipal en date du 15/06/2023.
M. le Maire rappelle que le Conseil Municipal a tiré un bilan favorable et définitif de la concertation par délibération du 04/04/2025. Il rappelle à ce titre que la version à arrêter, telle que soumise ce jour aux membres du conseil, s'appuie sur celle du dossier soumis à la concertation *(version octobre 2024)* à laquelle il a été fait quelques d'ajustement rappelés ci-dessous.
Liste des ajustements actés dans le cadre du bilan de la concertation :
Modification du dossier après retours des PPA :

- Complétude des milieux humides sur les plans graphiques
- Rappel de la zone inondable de l'AZI (graphique et réglementaire)
- Intégration fiche décharge en annexe sanitaire et mention dans les DG
- Complétude du rapport de présentation sur les données de comptages et accidentologie, ainsi que sur les entrées de villes
- Modification de l'emprise des secteurs Uj qui passent en zone N (un seul secteur est maintenu)

Modification du dossier après bilan de la concertation :

- Mise à jour de la carte des évolutions de l'urbanisation dans le rapport de présentation.
- Modifier le règlement pour assouplir les prescriptions imposées au secteur Uj, afin d'imposer un % d'emprise au sol et non une surface définie.
- Modification des plans graphiques au droit des deux constructions isolées au nord-est du bourg.

Modification du dossier après évaluation environnementale :

- Ajustements de l'OAP thématique au titre des plantes allergènes et des recommandations en faveur de la préservation des coupes en cas de présence de chauve-souris.
- Complément du règlement textuel des zones A et N pour instaurer une marge de recul aux abords des cours d'eau.
- Complétude du règlement pour questionner les zones d'inondation par remontée de nappe
- Complétude des plans graphiques et des dispositions générales pour intégrer les cavités souterraines et préserver les pelouses calcaires.
- Complétudes dispositions générales concernant les milieux humides et le rappel des décrets en matière d'aléa retrait/gonflement des argiles.
- Création d'éléments de nature en ville sur les vergers et arbres isolés remarquables du bourg et de ces abords.

La version d'octobre 2024 ainsi modifiée a fait par la suite l'objet d'un gros travail de relecture et vérification dans le cadre de la rédaction des choix retenus. Cette dernière phase permet de prendre le recul nécessaire pour s'assurer que les prescriptions réglementaires sont cohérentes avec les

Publié le : 07/10/2026 11:32 (Europe/Paris)
Collectivité : Blaisy-Bas
https://www.intramuros.org/blaisy-bas/documents_administratifs/81680

orientations du PADD et ne présentent pas d'incohérence manifeste. Dans le cadre de ce travail, le dossier a été ajusté sur les points suivants :

- Intégration de l'évaluation environnementale, du résumé non technique et des choix retenus : nécessaire ajustement du sommaire
- Intégration du report des zones humides du SAGE en annexe après l'évolution du Code de l'urbanisme : nécessaire ajustement du sommaire
- Mise à jour de l'étude de consommation en fonction de la date d'arrêt du PLU
- Mise à jour des fonds de plans cadastraux en date du 18/04/2025
- Ajustement des orientations du PADD et de la trajectoire de réduction des ENAF passant l'enveloppe de 1.7 à 2 hectares après la prise en compte des autorisations accordées
- Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité au sein de la zone A (secteur Ac)
- Ajustement des dispositions générales et des dispositions particulières pour intégrer la nouvelle doctrine de mars 2026 concernant les construction/installations
- Ajustements des plans graphiques pour corriger des erreurs matérielles

M. le Maire propose aux membres du Conseil de se prononcer sur ces derniers ajustements. Par la suite il précise qu'après la phase d'études associant la population et les administrations (également associées aux études dans le cadre de réunions de travail), le dossier de PLU tel que modifié est prêt à être arrêté afin d'être soumis à l'avis officiel des personnes publiques associées, avant d'être présenté à l'enquête publique.

***

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 la délibération du Conseil Municipal en date du 11/02/2022 prescrivant l'élaboration 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 15/06/2023 ;

Vu le bilan favorable de la concertation préalable dressé par le Conseil Municipal le 04/04/2025 et les ajustements proposés et traduits dans la version à arrêter du PLU ;

Vu le dossier annexé conformément au bordereau.

Considérant que les personnes publiques associées n'ont émis aucun avis défavorable sur le projet de PLU,

Considérant les modifications intégrées après l'évaluation environnementale et la rédaction des choix retenus, et la nécessité d'ajuster à la marge les orientations du PADD portant l'enveloppe foncière de consommation de 1.7 à 2 hectares.

Considérant que ces modifications ne sont pas significatives et qu'elles ne modifient pas l'équilibre général du dossier tel que présenté à la population.

Considérant que le projet tel que modifié est prêt à être soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) directement intéressés.

***

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal délibère et décide à l'unanimité :
RAPPELLE que le dossier à arrêter a fait l'objet d'ajustements tels qu'actés dans le cadre de l'association des personnes publiques associées et du bilan de la concertation, mais également après

Publié le : 07/10/2026 11:32 (Europe/Paris)
Collectivité : Blaisy-Bas
https://www.intramuros.org/blaisy-bas/documents_administratifs/81680

la restitution de l'évaluation environnementale et des choix retenus.

VALIDE les ajustements tels qu'exposés dans l'exposé du Maire et soumis à la relecture préalable des membres du conseil.

VALIDE également les ajustements apportés au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et la modification de l'enveloppe de consommation globale affichée pour la période 01/2021 à 12/2030 en la passant de 1.7 hectares à 2 hectares. Confirme que cet ajustement n'est pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD et traduit la simple prise en compte des aménagements réalisés sur le territoire depuis le débat initial de 2023.

ARRÊTE en conséquence le projet d'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal tel qu'il est annexé à la présente.

AUTORISE M. le Maire à diligenter une enquête publique conjointe portant sur l'approbation du Périmètre Délimité des Abords et sur le plan local d'urbanisme une fois le délai légal d'association des Personnes Publiques Associés écoulé

PRECISE que le projet de PLU sera communiqué aux Services de l'Etat et aux personnes publiques associées suivantes :

- ✓ Préfecture de Côte d'Or
- ✓ Direction Départementale des Territoires
- ✓ Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté
- ✓ Conseil Départemental de Côte d'Or
- ✓ Chambre du Commerce et de l'Industrie
- ✓ Chambre des métiers
- ✓ Chambre d'agriculture
- ✓ Communauté de communes Ouche et Montagne
- ✓ Communauté de communes Forêt, Seine et Suzon
- ✓ Communauté de communes Terres d'Auxois
- ✓ PETR du SCOT du pays Auxois Morvan
- ✓ PETR du SCOT du pays Seine et Tille
- ✓ Mairie de Trouhaut
- ✓ Mairie de Blaisy-Haut
- ✓ Mairie de Bussy-la-Pesle
- ✓ Mairie de Turcey
- ✓ Mairie de Sombernon
- ✓ Mairie de Panges
- ✓ Mairie de Saint-Hélier
- ✓ Mairie de Savigny-Sous-Mâlain
- ✓ Institut National des Appellations d'Origine
- ✓ Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
- ✓ Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
- ✓ Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)
- ✓ Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP, Bâtiments de France)
- ✓ Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Armançon (EPAGE)
- ✓ SICECO
- ✓ Réseau de Transport d'Electricité - Direction Est (RTE)
- ✓ Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- ✓ Orange - Direction Régionale
- ✓ SCOT Beaune, Nuits-Saint-Georges, Gevrey-Chambertin
- ✓ SNCF - Direction territorial Bourgogne Franche-Comté

Publié le : 07/10/2026 11:32 (Europe/Paris)
Collectivité : Blaisy-Bas
https://www.intramuros.org/blaisy-bas/documents_administratifs/81680

- ✓ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)
- ✓ A toutes autres personnes publiques ayant formulé le souhait d'être associées à la procédure

HABILITE M. le Maire à signer tout acte concernant cette affaire et se rapportant à l'exécution de la présente délibération, et notamment à solliciter (en temps utiles) la nomination d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif en vue de diligenter une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

PRECISE que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et que le dossier tel qu'arrêté par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture.

***

Procès-verbal approuvé à l'unanimité lors du Conseil Municipal du 02 octobre 2026.

Le secrétaire de séance,
Maxime FERREIRA

Le Maire,
Alain LAMY

MAIRIE de BLAISY-BAS (Côte-d'Or)

Publié le : 07/10/2026 11:32 (Europe/Paris)
Collectivité : Blaisy-Bas
https://www.intramuros.org/blaisy-bas/documents_administratifs/81680