

République Française
COMMUNE DE GILLY LES CITEAUX

Nombre de membres

en exercice: 15

Présents : 12

Votants: 12

Séance du lundi 25 mars 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-cinq mars à 20 h 00, l'assemblée régulièrement convoquée le 20 mars 2024, s'est réunie sous la présidence de Didier DANEL.

Sont présents: Didier DANEL, André MONTELLE, Christian SAUVADET, Jean-François RIOT, Bernard MUNIER, Cédric BRISARD, Isabelle LARMIER, Bertille PIHET, Martine GUILLEMAUD, Denis SIMONET, Isabelle BOIVIN, Tony SICKLER

Représentés:

Excuses: Aurélie WALTER

Absents: Janice DEBERNARD, Roland MONGEARD

Secrétaire de séance: Isabelle LARMIER

Ordre du jour :

1. Approbation du procès-verbal du 7 mars 2024
2. Fixation des taux d'imposition 2024
3. Location rue Grangier : restitution du dépôt de garantie
4. Modification n° 1 Plan Local d'Urbanisme
5. Comptes rendus des commissions communales
 - commission "Voirie" : délibération travaux de voirie rues Martenne/Jacques de Saulx suite à consultation
aménagement RD 25 - devis relevé topographique et avant-projet
 - commission "Bâtiments" : travaux locaux rue Grangier
réglements des salles communales
6. Questions diverses

Approbation du procès-verbal du 7 mas 2024

Approuvé à l'unanimité.

Fixation des taux d'imposition 2024 - DE 2024 007

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré du taux applicable en 2024, (à l'unanimité) :

* décide de reconduire en 2024 les taux d'imposition appliqués en 2023 sur le territoire de la commune de Gilly les Cîteaux et de les fixer en conséquence comme suit :

- | | |
|---|---------|
| • taxe foncière sur les propriétés bâties (TFB) = | 38.97 % |
| • taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFNB) = | 27.56 % |
| • taxe habitation sur les résidences secondaires (THRS) = | 7.09 % |

Restitution dépôt de garantie - locataire 4 rue Grangier - Association Vacances en Fêtes - DE 2024 008

Suite au départ du locataire, Association Vacances en Fêtes, le 13 mars 2024 du local 4 rue Grangier, et compte-tenu de l'état des lieux de sortie, le conseil municipal, après en avoir délibéré (à l'unanimité) :

- * accepte de restituer à l'Association Vacances en Fêtes le dépôt de garantie d'un montant de 480 euros,
- * autorise M. le Maire à signer tous les documents nécessaires,
- * précise que les crédits sont prévus au budget primitif 2024, compte 165.

Délibération motivée au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, pour l'ouverture à l'urbanisation de l'unique zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme - DE 2024 009

Exposé du maire :

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme stipule qu'en dehors des cas où une révision s'impose, en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Par délibération de principe en date du 9 mars 2023, le Conseil municipal a décidé d'engager une procédure de modification du PLU, pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, l'adaptation de plusieurs points du règlement, et la modification d'un emplacement réservé.

Par arrêté municipal en date du 25 mars 2024, et conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLU de la commune a été engagée.

L'article L.153-38 précise que, lorsque le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le conseil municipal justifie, par une délibération motivée, l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette (ou ces) zone(s) à ouvrir.

Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi, à limiter le poids de l'urbanisation périurbaine, au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et des secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu. La délibération motivée doit constituer une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles.

L'article L.153-41 précise que le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet, notamment : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Motivations entraînant la modification :

Pour rappel de la délibération et de l'arrêté susmentionnés, le PLU approuvé le 03/12/2020, nécessite d'être modifié pour permettre :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au secteur « des Tanneries » et la fermeture de la zone 1AU « route de Flagey », conformément au PADD du PLU ;
- l'adaptation du règlement sur certains points qui, lors de l'instruction actuelle des demandes d'autorisation d'urbanisme, paraissent inadaptées ;
- la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°1.

Les évolutions apportées au PLU consisteront notamment à modifier le zonage et le règlement, à faire évoluer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment en élaborant une OAP sur la zone à ouvrir, et à adapter la liste des emplacements réservés.

La modification répond aux conditions définies à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, et est soumise à enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du même code.

Conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au secteur « des Tanneries » est justifiée au regard des éléments qui suivent.

• Rappel du PADD et des règles en vigueur

Le PADD du PLU approuvé le 03/12/2020 prévoit un objectif de production de 34 logements entre 2018 et 2030, dont un potentiel probable de 16 à 17 logements à produire en renouvellement urbain.

Afin de garantir la réalisation de l'objectif global, de répondre à une croissance démographique potentiellement forte, en lien avec la halte ferroviaire et l'extension de la Zone d'Activités, et de réaliser l'objectif de densité du SCoT, le PLU a délimité 2 zones en extension, mais au contact immédiat de l'enveloppe urbaine actuelle :

- une zone 1AU, route de Flagey, d'une surface de 1 ha environ ;
- une zone 2AU, sur le secteur des Tanneries, de 0,9 ha environ (ancienne zone à vocation d'activités, désormais mobilisable pour l'habitat).

Ces choix de zonages avaient pour objectif de réguler la production de logements dans le temps, avec phasage et temporisation de l'urbanisation de la zone 2AU pendant 2 ans.

Une fois ce délai de 2 ans passé, le PADD prévoit :

- le maintien de la zone 2AU, si la zone 1AU est réalisée ;
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par une procédure adaptée d'évolution du PLU, si la zone 1AU n'est pas réalisée, avec fermeture de cette dernière (et sa temporisation pendant l'élaboration de cette procédure), en fonction :
 - * de la réalisation – ou non – de la zone 1AU (son aménagement en bloc et/ou la délivrance d'autorisation d'urbanisme en bloc) ;
 - * des constructions réalisées en dents creuses, à évaluer par un bilan ;
 - * de l'avancement de l'extension de la Zone d'Activités.

La zone 1AU « route de Flagey » fait l'objet d'une OAP (conformément au code de l'urbanisme), qui prévoit notamment la réalisation de 28 logements à minima, dont 20% de logements aidés à minima.

Le rapport de présentation prévoit un objectif indicatif de 22 logements sur la zone 2AU, dans le cas de son ouverture (ordre de grandeur). Des orientations d'aménagement seront définies dans le cadre de la modification du PLU.

• **Etat actuel de l'urbanisation**

Zone 1AU « route de Flagey »

La non-réalisation de l'aménagement en bloc, et l'absence de délivrance d'autorisation d'urbanisme en bloc sur la zone 1AU à ce jour, soit plus de 2 ans après l'approbation du PLU, autorise d'étudier l'opportunité d'ouvrir la zone 2AU des Tanneries à l'urbanisation, conformément au PADD.

Potentialités du PLU et nouveaux logements créés en construction neuve et réhabilitation

L'analyse du registre des autorisations d'urbanisme de la commune, complétée d'un travail de terrain, permet d'identifier que 17 logements ont été autorisés/réalisés à Gilly entre le 01/01/2018 et le 01/10/2023, dont :

- 6 au sein du patrimoine bâti existant (réhabilitations, changement de destination, remise sur le marché de logements vacants...) ; *dont 3 au sein du potentiel identifié dans le PLU ;*
- 11 en construction neuve ; *dont 9 au sein du potentiel en « dents creuses » identifié dans le PLU.*

On constate donc, à peine 3 ans après l'approbation du PLU, que :

- les objectifs de production de logements au sein de la tache urbaine sont réalisés, témoignant d'un dynamisme avéré sur la commune ;
- la plupart des dents creuses non urbanisées à ce jour, portent sur des tènements fonciers aux propriétaires multiples, rendant leur mutation difficile ; la rétention foncière se vérifie donc.

Aussi, Gilly-lès-Cîteaux dispose encore de quelques « capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées », mais qui s'avèrent théoriques, au regard d'une rétention foncière réelle - et prise en compte au sein du PLU – et à contrario, d'une création de logements dynamique au sein des bâtis et terrains aisément mobilisables.

• **Une demande croissante en nouveaux logements, sur une commune active**

La commune a des nombreuses demandes en logements notamment liées aux facteurs suivants.

Gilly, un pôle de proximité attractif destiné à accueillir de nouveaux habitants...

La lecture des dernières données INSEE démontre que la dynamique démographique et résidentielle de la commune ne s'est pas essouffée, avec une croissance soutenue et un faible taux de vacance de son parc de logements.

Ces éléments témoignent de l'attractivité de la commune, déjà évoquée dans le PADD du PLU, et mise en avant dans le SCoT alors en vigueur (approuvé en 2014), qui reconnaissait la commune comme pôle de proximité, avec des objectifs renforcés en terme d'accueil de population, de logements et d'activités économiques.

Depuis l'approbation de la révision du PLU en décembre 2020, le SCoT a été lui-même révisé (approuvé le 28 juin 2023). Au sein de ce nouveau document, Gilly demeure identifiée comme pôle de proximité, avec des objectifs similaires.

... dont de nouveaux actifs au sein du Parc d'activités communautaire en cours d'extension, et du château qui prend un nouvel élan économique

L'extension du Parc d'Activités communautaire de la Petite Champagne, prévue au sein du PLU (zone 1AUX), est en cours : le Permis d'Aménager a été accepté le 15 mai 2023 et les travaux d'aménagement devront commencer en 2024. Elle conduira, comme l'extension de la fromagerie Delin, à la création de nouveaux emplois.

En outre, la réhabilitation du Château de Gilly est prévue, par son nouveau propriétaire, avec le développement de l'offre de restauration et d'un espace dédié au bien-être. Les travaux ont commencé fin 2023, pour une durée de 18 mois, avec, à la clé, une centaine d'emplois au total, contre une trentaine actuellement.

Également, l'hôtel L'Orée des vignes, route d'Epernay, emploie 12 à 18 personnes en saison.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, en substitution de la zone 1AU, se justifie donc aussi en réponse aux besoins en logements du territoire élargi, drainé par le pôle d'emploi de Gilly et sa gare SNCF.

- **Une faisabilité opérationnelle garantie**

Bien que classée en zone à urbaniser, la zone 2AU constitue une dent creuse – et même pour partie une friche artisanale –, puisqu'elle accueillait l'ancienne fromagerie Delin, et qu'elle est insérée dans le tissu urbain de Gilly. Elle est directement et aisément accessible par la route de St-Bernard au Sud et la rue des Maizières à l'Est, avec une connexion possible à l'impasse des Tanneries également.

Le réseau AEP est présent rue des Maizières (Ø100) et impasse des Tanneries (Ø125 et Ø80). Deux poteaux incendie sont présents sur ces deux mêmes voies, à moins de 50 mètres de la zone 2AU.

Le réseau d'assainissement collectif – entièrement de type séparatif sur la commune - est présent rue des Maizières et route de Saint-Bernard, et la zone est bien vouée à l'assainissement collectif, d'après le zonage d'assainissement.

La démonstration de l'adéquation du PLU avec les ressources en eau potable, les capacités d'assainissement et les équipements, a été faite dans le rapport de présentation, et conclut sur les éléments suivants :

- l'augmentation des besoins en eau potable des nouveaux habitants (donc hors activités économiques et équipements) n'est pas négligeable, mais tenable vis-à-vis de la ressource en eau ; la ressource alimentant la commune ne présente pas d'enjeu quantitatif fort ; plusieurs canalisations ont été renouvelées à Gilly ;
- l'augmentation des rejets des nouveaux habitants (donc hors activités économiques et équipements) peut être supportée par la STEP de Flagey-Echezeaux ; plusieurs canalisations ont été renouvelées à Gilly ; les eaux pluviales de ruissellement générées par l'urbanisation de la zone 2AU, devront être gérées conformément aux réglementations en vigueur (dont le PLU).

Ces conclusions restent valables, compte-tenu :

- de l'objectif de la modification du PLU, qui vient ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, mais en substitution de la zone 1AU ;

- après actualisation, de l'absence d'enjeu concernant la ressource en eau potable et l'assainissement des eaux usées à ce jour, confirmée par une attestation de la CCGSNSG compétente en date du 21/03/2024 :
 - * le réseau de distribution et la ressource de La Bornue et les interconnexions ont la capacité de fournir suffisamment d'eau potable pour alimenter le projet ;
 - * le système d'assainissement de Flagey a la capacité d'acheminer et traiter les effluents potentiellement générés par le projet.

Le réseau électrique basse tension est présent rue des Maizières et impasse des Tanneries, et un poste borde la zone au Sud-Est. Le réseau de gaz entoure la zone (rue des Maizières, route de St-Bernard et impasse des Tanneries).

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31, L.153-36 à L.153-38 et L.153-41 ;

Vu la délibération du 3 décembre 2020 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et l'arrêté municipal du 28 avril 2022 l'ayant mis à jour ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- 1 - autorise le maire à prescrire la modification pour les objectifs définis ci-dessus, et à signer tout contrat, avenant, ou convention de prestations ou de services concernant la modification du PLU,
- 2 - indique que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Comptes rendus des commissions communales

Commission voirie

Voirie 2024 - Travaux aménagement des rues Martenne et Jacques de Saulx - DE 2024 010

Le Conseil Municipal, après examen des résultats de la consultation voirie et après en avoir délibéré, (à l'unanimité) :

- accepte le devis de l'entreprise NOIROT pour un montant de 117 000.00 euros HT, soit un total de 140 400.00 euros TTC,
- précise que ces travaux ont fait l'objet d'une demande de subvention auprès du Conseil Départemental de la Côte d'Or dans le cadre de la "Voirie communale Côte d'Or" et qu'une subvention de 30 000 euros a été accordée le 4 décembre 2023,
- autorise Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la passation de ce marché à procédure adaptée,
- dit que ces crédits ont été inscrits au budget primitif 2024.

Aménagement RD 25 - avant-projet et relevé topographique - DE 2024 011

Concernant l'aménagement de la RD 25 où une réduction de chaussée avait été expérimentée en 2022 pour laquelle le Département avait émis un favorable, et afin de poursuivre l'étude d'aménagement toujours en lien avec les services départementaux mais aussi avec la Communauté de Communes pour le projet de vélo route, il convient d'établir un relevé topographique et un avant-projet.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, (11 voix pour, 1 voix contre)

- * accepte le devis d'un montant de 7 620.00 € TTC (6 350.00 € HT) du bureau d'études R2S pour le relevé topographique et l'avant-projet pour l'aménagement de la RD en lien avec le Conseil Départemental pour les aménagements et la Communauté de Communes pour un projet de vélo route,
- * dit que cette dépense a été prévue au budget primitif 2024.

Commission bâtiments

Travaux locaux multi-services rue Grangier - réhabilitation d'un local - DE 2024 012

M. le Maire informe l'assemblée des difficultés rencontrées avec le médecin, locataire rue Grangier, suite à l'installation des kinésithérapeutes et des travaux réalisés dans les locaux, notamment la fermeture du passage vitré. Celle-ci reproche le manque d'aération de son local, alors que des solutions avaient été proposées et acceptées à l'époque, mais aussi le passage devant ses fenêtres des patients des kinés. Des courriers de ses patients nous ont été adressés reprochant à la commune de vouloir faire partir le médecin faute d'avoir des locaux aux normes.

Compte-tenu qu'un autre local dans le bâtiment est devenu libre suite au départ du locataire, il a été proposé au Dr Yologaza-Berthier d'occuper ce nouveau local, après travaux à la charge de la commune (création entrée indépendante, cloisonnement, électricité, peintures...), le principal étant de conserver ce professionnel de santé au sein de notre pôle santé. Elle a accepté cette proposition.

Après discussion et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, (*par 11 voix pour et 1 voix contre*) :

* accepte les devis suivants concernant la réhabilitation du local 4 rue Grangier :

Maçonnerie	OUDOT Yvan	2 160.00 € HT	2 160.00 € TTC
Menuiserie alu	Qualidécór	3 760.54 € HT	4 512.65 € TTC
Menuiserie intérieures-cloisons-plafonds-sol	Sarl RESSY	15 572.50 € HT	18 687.00 € TTC
Electricité	ELEXCEL	6 269.94 € HT	7 273.53 € TTC
Plomberie	Ets PEDRON	6 557.00 € HT	7 868.40 € TTC
Peintures	en attente devis		
TOTAL		34 319.98 € HT	40 501.58 € TTC

* dit que ces dépenses sont prévues au budget primitif 2024.

Local basket

Le conseil municipal valide le devis de QUALIDECOR pour le remplacement de 4 portes au local basket pour un montant de 6 480.00 € TTC (5 400.00 € HT), dépense prévue au budget primitif.

Grange de Saulx

L'étanchéité du toit terrasse de la Grange de Saulx, au niveau de la cuisine, est à vérifier.

Règlement des salles communales

Suite à la dernière réunion de la commission, quelques modifications sont apportées au règlement des salles communales proposées à la location :

- * suppression des ordres de priorité concernant les demandes de locations
- * pour la Grange de Saulx : fermeture à minuit compte-tenu des nuisances sonores - les portes de la Grange doivent restées ouvertes pour des raisons de sécurité

Questions diverses

M. le Maire fait part :

* du rendez-vous avec Mme Wodli, Architecte des Bâtiments de France, afin de lui présenter le projet d'aménagement des places - quelques remarques sur l'avant-projet
demande de renvoi de documents dont des photos anciennes
trop de places de parking
attention de ne pas cacher la visibilité du château avec les plantations
s'agit-il de l'aménagement d'une seule place ou de deux places : pas de logique dans le stationnement, la circulation, le cheminement entre les 2 places
l'ABF a un droit de regard sur les matériaux, les revêtements, etc... - pour info, tout projet d'aménagement de voirie dans le Périmètre Délimité des Abords doit lui être présenté

* du rendez-vous avec M. le Sous-Préfet, en présence du président du SBV, M. Collardot, suite au courrier des riverains concernant les débordements et le nettoyage de la Vouge : il a pris connaissance du dossier et organisera une réunion entre la Région, le Département, l'Agence de l'Eau, le SBV et la commune afin de trouver des solutions

* de la rencontre avec la famille Venon, propriétaire du moulin rue des Maizières et de la rivière, qui a précisé que le mur construit dans le bief était déjà en place à leur arrivée au Moulin

* du courrier adressé après le dernier conseil pour une haie débordant sur le domaine public route de Saint Bernard : le nécessaire a été fait

* des renseignements pris concernant l'entretien de l'avenue Recteur Marcel Bouchard suite au dernier conseil : effectivement, toutes les feuilles n'ont pas été soufflées et il y a pu avoir des oublis au niveau du ramassage feuilles

* concernant le panneau limitant l'accès au chemin rural n° 8 coté avenue Recteur Marcel Bouchard, il a été implanté côté gauche, la parcelle côté droit étant privée et non communale

* de la détérioration du chemin rural n° 8 en raison de travaux chez un des propriétaires riverains

* de la rencontre du 19 mars, avec le 1er adjoint, des riverains cosignataires du courrier reçu concernant les nuisances du chantier et la création de la passerelle d'accès :

seuls les cosignataires avaient reçu une invitation, mais d'autres personnes étaient présentes : en effet, il manquait une page de signatures avec le courrier reçu

pourquoi un tel courrier en RAR, alors que la porte de la mairie est ouverte et que les élus sont à disposition pour discussion : pas de suite après plusieurs interpellations sur le sujet par M Luque lors de la présentation de l'avant-projet et lors de la cérémonie des vœux

concernant les nuisances du chantier : l'arrêté préfectoral de juin 1999 prévoit une interruption pour les entreprises entre 20 h et 7 h, ils demandent que les horaires soient respectés, quid en période estivale (trêve ?), en période de canicule... toutes ces questions seront vues avec les propriétaires

concernant la passerelle : il est reproché à la municipalité le manque d'empathie, de ne pas avoir tenu compte des riverains et d'avoir préféré satisfaire les propriétaires avec leur projet, de ne pas avoir été associé au permis de construire, d'avoir caché cette passerelle dans l'avant-projet places : le projet d'aménagement de la place et le permis pour réhabilitation du château avec sa création de passerelle sont deux dossiers bien distincts. Un permis quand il est en instruction n'est pas consultable par le public qui n'a pas à donner son avis. Il avait été proposé de la mettre place du château mais l'ABF a mis son veto, et l'avis de l'ABF n'est pas que consultatif.

concernant la passerelle, le conseil municipal a évoqué lors d'une séance la possibilité de limiter les nuisances avec des arrêtés limitant les tonnages, les horaires, etc....

devant toutes les interrogations sur le futur fonctionnement du château (livraisons, stationnement personnel, collecte poubelles, etc....) il sera demandé aux propriétaires de venir rencontrer "les représentants du collectif"

Il est fait part :

* du remplacement pour raison de sécurité de deux arbres malades rue Basse par deux autres : des savonniers

* du questionnaire pour le rallye de Pâques qui sera à retirer salle Saint Vincent samedi 30 mars de 9 h à 12 h

* d'une date à fixer pour une journée citoyenne

La séance est levée à 22 h 20.

Le Maire,
Didier DANIEL.



La secrétaire de séance,
Isabelle LARMIER.