

*République française*  
*Département de la Côte-d'Or*  
**COMMUNE DE GILLY LES CITEAUX**

**Séance du lundi 25 mars 2024**

Date de la convocation: 20/03/2024

|                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Membres en exercice :</b> 15<br><br><b>Présents :</b> 12<br><br><b>Votants :</b> 12<br><br><b>Pour :</b> 12<br><b>Contre :</b> 0<br><b>Abstentions :</b> 0 | <i>L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-cinq mars l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Didier DANEL,</i><br><br><b>Présents :</b> 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<br><br><b>Représentés :</b><br><br><b>Excusés :</b> Aurélie WALTER<br><br><b>Absents :</b> Janice DEBERNARD, Roland MONGEARD<br><br><b>Secrétaire de séance :</b> Isabelle LARMIER |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**DE\_2024\_009 - Objet : 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**

**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 08/12/2020, 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 DE 2024\_009-DE
- 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.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
Pour copie conforme,

Le Maire, Didier DANIEL.

