

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de GILLEY (25271)



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

PLU initial approuvé le 22/10/2015
Suivi des modifications en date des 14/09/2017, 21/10/2021 et 20/01/2022
Modification de droit commun n°2 prescrite par délibération du : 02/11/2023
DATE ET VISA

DOSSIER DE CONCERTATION MODIFICATIF



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr



GROUPEMENT DES SERVICES D'ANTICIPATION DES RISQUES
SERVICE PREVISION

Affaire suivie par : Cdt Benoît DELON

☎ 03 81 85 36 57

✉ benoit.delon@sdis25.fr

M. le Maire
Mairie de Gilley
1, place du Général de Gaulle
25650 GILLEY

004 /BD/JCC

Le 02 JAN. 2024

Plan local d'urbanisme

Dans le cadre de votre démarche de révision du plan local d'urbanisme, vous avez sollicité le service départemental d'incendie et de secours du Doubs (SDIS 25) pour avis.

Soucieux de vous apporter un appui technique pour ce dossier, je me permets d'attirer votre attention sur la nécessité de prise en compte des évolutions réglementaires récentes en matière de défense extérieure contre l'incendie.

En effet, les réflexions que vous serez amené à conduire en matière d'urbanisme sur votre banc communal ne peuvent être dissociées de la prise en compte des nouveaux risques qu'ils peuvent générer.

A cet égard, vous disposez d'un accès extranet sur le site du SDIS vous permettant en outre de consulter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) validé par l'arrêté préfectoral du 27 février 2017 et d'un document pédagogique à destination des maires présentant les contours et enjeux de cette nouvelle réglementation.

Je vous invite à consulter ces deux documents, notamment les 7 grilles d'analyse et de couverture du R.D.D.E.C.I., outils techniques support incontournables pour accompagner les projets que vous inscrirez dans votre outil de planification de l'urbanisme.

Afin de vous assurer d'un appui dans vos travaux, mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur ce sujet.

Le directeur départemental adjoint,

Colonel hors classe Jean-Luc POTIER

1033

10

10

1033

Besançon, le 15 JAN. 2024

Direction du développement et de l'équilibre des territoires

Service Coordination territoriale

Affaire suivie par : Claire PERRODEAU

Ligne Directe : 03.81.25.81.78

Monsieur Gilbert MARGUET

Maire de Gilley

Mairie

1 place du Général de Gaulle

25650 GILLEY

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié au Département, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Ce projet de modification vise à faire évoluer le zonage pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Creux Renard », d'une superficie de 4,79 hectares.

Après examen du dossier, je tiens à vous informer que le dossier appelle de ma part les observations suivantes :

D'une part, concernant la préservation de la ressource en eau, il est à souligner que le projet met en œuvre des dispositions pour la gestion des eaux pluviales, dans l'objectif de favoriser les économies d'eau. Ainsi :

- l'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est évité par *un système de noues paysagères implantées le long des voiries*. Ce principe est affiché dans le texte des OAP p19 et apparaît dans la légende du schéma d'aménagement présenté à la page suivante, mais pas sur la carte. Cela mériterait d'être modifié.
- le projet prévoit d'imposer le recueil des eaux pluviales *via la mise en œuvre d'un dispositif de stockage individuel d'une capacité minimale de 5m³*. L'OAP pourrait être complétée en indiquant que l'infiltration des eaux de trop plein des cuves de récupération sera privilégiée si le sol le permet.

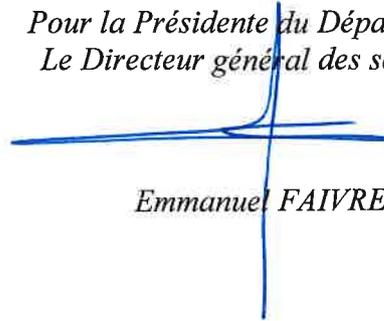
D'autre part, l'urbanisation de ce secteur est prévue selon trois phases successives, apparaissant sur la carte de la page 20 dans les OAP. Toutefois, la notice de présentation p41 indique qu'il est possible que les deux dernières tranches ne se fassent pas. Il est donc nécessaire que la phase 1 soit cohérente et opérationnelle, même sans la réalisation des phases 2 et 3. Ainsi, le texte et le schéma de l'OAP pourraient indiquer le nombre de logements, la typologie et la forme d'habitat attendus et leur localisation, ceci pour chacune des phases.

En conclusion, le Département exprime un avis favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Gilley en demandant de prendre en compte, néanmoins, les observations mentionnées ci-dessus.

Je vous saurai gré de bien vouloir me faire parvenir, au terme de la procédure, le dossier de modification approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

*Pour la Présidente du Département,
Le Directeur général des services,*



Emmanuel FAIVRE



Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maîtrise des Risques Industriels – Équipe Nord
Boulevard de la République
BP 34
62232 Annezin
Téléphone +33(0)3 21 64 79 29
Mail PENE-TTU@grtgaz.com
www.grtgaz.com

Mairie de GILLEY
1 Place du Général De Gaulle
25650 GILLEY

VOS RÉF. Courrier du 09/11/2023

NOS RÉF. U2023-000455 / AD

INTERLOCUTEUR Centre de Traitement Travaux Tiers et Urbanisme - (03.21.64.79.29)

OBJET Modification du Plan Local d'Urbanisme

ADRESSE DU PROJET Commune de GILLEY (25)

Annezin, le 4 décembre 2023

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception, en date du 14/11/2023, de votre demande citée en objet.

Nous vous informons que nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression sur le territoire de la commune de **GILLEY (25)** et que celle-ci se situe en dehors des servitudes d'utilité publique (SUP) de maîtrise de l'urbanisation associées à nos ouvrages.

La présente réponse concerne uniquement les ouvrages de transport de gaz haute pression exploités par GRTgaz. Des ouvrages de distribution de gaz à basse et moyenne pression peuvent être exploités par GRDF ou par d'autres opérateurs sur le territoire de cette commune.

Nous n'avons donc pas d'observation à formuler.

Pour rappel, le code de l'environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr) afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT). Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).



Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent BAZAINE
Responsable du Département Maîtrise des Risques Industriels

PO GLV

A handwritten signature in black ink, appearing to read "V. BAZAINE". The signature is written in a cursive style with a large initial "V" and a long horizontal stroke at the end.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Pôle patrimoines et architecture
Affaire suivie par : Amélie Jacquin et Amélie Berger
Coordination : Virginie Fassenet
Tél : 03 81 65 72 15
Mél : virginie.fassenet@culture.gouv.fr
Réf : PAVF/2024/n°104

Dijon, le 6 mars 2024

Monsieur le Maire,

Par courrier du 19 décembre 2023, vous m'avez transmis le dossier de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Gilley, ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Creux renard ».

Patrimoine archéologique

La commune de Gilley ne dispose pas d'une zone de présomption de prescription archéologique. Toutefois, il convient de rappeler que les projets de ZAC et de lotissements d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares, les projets d'aménagement précédés d'une étude d'impact, les projets de travaux sur monuments historiques classés et les projets de travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare doivent faire l'objet d'une saisine de la DRAC (service régional de l'archéologie), en application des articles R.523-4 et R.523-5 du Code du patrimoine.

Patrimoine et espaces protégés

La commune de Gilley n'est concernée par aucune servitude au titre des abords de monuments historiques, des sites patrimoniaux remarquables ou des sites protégés par le Code de l'environnement.

Après analyse, l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Doubs souhaite souligner la qualité du dossier et ne formule pas d'observations particulières sur le projet.

Par conséquent, j'émet un avis très favorable à la modification de droit commun n°2 du PLU de Gilley.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le Préfet de la région Bourgogne-Franche-Comté
et par délégation
Pour la Directrice régionale des affaires culturelles
et par délégation
Le Conservateur régional des monuments historiques
Coordonnateur du pôle patrimoines et architecture

**Monsieur Gilbert MARGUET
Maire de Gilley
1, place du Général de Gaulle
25650 GILLEY**

Copie à : DDT du Doubs

Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté
Hôtel Chartraire de Montigny - 39-41 rue Vannerie - BP 10578 - 21005 Dijon Cedex
Tél. 03 80 68 50 50

www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Bourgogne-Franche-Comte

Laurent BARRENECHEA



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VAL DE MORTEAU

Morteau, le 04 mars 2024

Monsieur le Maire
Mairie de GILLEY
1 Place du Général de Gaulle
25650 GILLEY

Objet : Avis sur la modification de droit commun n°2 du PLU de Gilley

Monsieur le Maire, *Cher Gilbert*

J'accuse réception en date du 21 décembre 2023 du projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après étude dudit dossier par mes services, je n'ai pas de remarque particulière à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Bien Amicalement



Le Président de la Communauté de
Communes du Val de Morteau,

Cédric BÔLE

[Signature]

Siège Mairie de Morteau

Toute la correspondance doit être assurée sous forme impersonnelle à M. le Président
BP 53095 | 25503 Morteau Cedex | Tél. 03 81 68 56 56 | Fax 03 81 67 25 09
E-mail: morteau@morteau.org | www.morteau.org



VOS RÉF. 2023-113 GM/NC

NOS RÉF. 2023_42_PA_PLU_Gilley

INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-NCY-URBANISME

E-MAIL : rte-cdi-ncy-urbanisme@rte-france.com

Mairie de GILLEY

1, Place du Général de Gaulle
25650 Gilley

mairie@gilley.fr

OBJET : PA – MDC N°2
Du PLU de la commune de **Gilley**

Nancy, le 23/11/2023

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 15/11/2023 relatif au projet arrêté concernant le PLU de la commune de **Gilley**.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (supérieure à c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, de notre considération très distinguée.

Bruno PENNEC
Directeur Adjoint du CDI Nancy

Copie : DDT du Doubs ddt@doubs.gouv.fr



Laetitia

De: Mairie de GILLEY <mairie@gilley.fr>
Envoyé: mardi 9 janvier 2024 14:24
À: Laetitia
Objet: TR: Accusé de réception de la demande d'examen au cas par cas concernant la modification de droit commun n°2 du PLU à Gilley (25)

Nathalie Caille

Secrétariat de mairie



Mairie de Gilley
1, Place du Général de Gaulle
25650 Gilley

✉ mairie@gilley.fr
☎ 03.81.43.32.00
☎ 03.81.43.39.02



Retrouvez toutes nos infos sur @sortiragilley

www.gilley.fr   

Horaires d'ouverture : Lundi-Mardi-Jeudi-Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 / Mercredi : 8h00 à 12h00 / Samedi : 9h00 à 12h00

De : DREAL Bourgogne-Franche-Comté/STE/DEE (Département Évaluation Environnementale) emis par DECAILLIOT Celia (vacataire du 01/11 au 31/12/2023) - DREAL Bourgogne-Franche-Comté/STE/DEE <dee.dreal-bfc@developpement-durable.gouv.fr>

Envoyé : 9 janvier 2024 14:22

À : Mairie de GILLEY <mairie@gilley.fr>

Objet : Re: Accusé de réception de la demande d'examen au cas par cas concernant la modification de droit commun n°2 du PLU à Gilley (25)

Monsieur le maire,

J'accuse réception à la date du 20/12/2023 du dossier de votre demande visée en objet. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R104-11 et suivants du code de l'urbanisme et est donc soumis à avis de l'autorité environnementale, en l'espèce la mission régionale d'autorité environnementale de Bourgogne-Franche-Comté (MRAe).

Cette réception ouvre le délai de trois mois à l'issue duquel l'avis de l'autorité environnementale doit avoir été émis. L'avis ou l'information relative à l'absence d'observations émises par l'autorité environnementale dans ce délai, seront mis en ligne sur le site internet des MRAe (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r89.html>), et vous sera notifié.

Il devra ensuite être joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public. Il contribuera à la bonne information du public, à la transparence et à la justification des choix effectués.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de la restitution de l'évaluation menée (qualité et caractère approprié des informations environnementales contenues dans le rapport de présentation) et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, notamment à travers la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts.

Cordialement,

Pour l'autorité environnementale,
La responsable du département Évaluation Environnementale
Cécile BERNARD

P/O

--

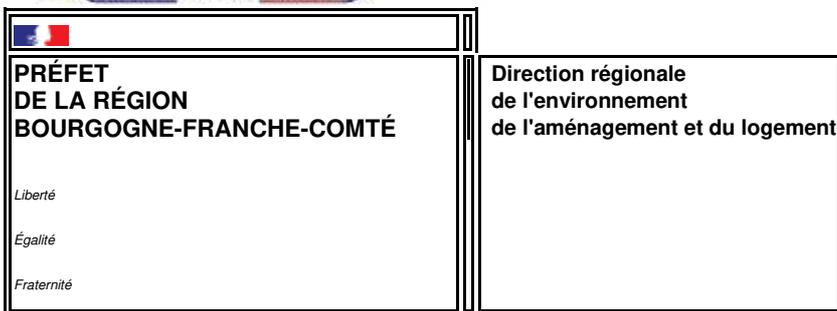
Célia DECAILLIOT

Vacataire Chargée de procédures administratives
DREAL Bourgogne-Franche-Comté
Service Transition Ecologique / Département Évaluation Environnementale

Tél : 03 39 59 62 65 / 06 62 53 02 10

Pour nous contacter

Par courrier : DREAL Bourgogne-Franche-Comté - Évaluation Environnementale - 21 bd Voltaire - CS27912 – 21079 DIJON Cedex
Par mail : dee.dreal-bfc@developpement-durable.gouv.fr
www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr



Le 09/01/2024 à 10:02, > mairie (par Internet) a écrit :

Bonjour,

Suite à l'accusé réception du 26 décembre 2023 de la demande d'examen au cas par cas concernant la modification de droit commun n°2 du PLU de Gilley, je reviens vers vos services afin d'obtenir un retour de votre part. En effet, comme indiqué par Madame REMONDINI (cabinet DORGAT) par mail du 26 décembre 2023 ci-dessous, le dossier soumis a fait l'objet d'une évaluation environnementale d'office de la part de la commune compte tenu des enjeux potentiels sur l'environnement.

Je vous précise par conséquent que l'avis est donc sollicité au titre de l'article R.104-25 CU soumis à un délai de 3 mois et non de 2 mois comme indiqué dans votre accusé réception.

Pouvez-vous nous confirmer la bonne réception de ce mail et nous confirmer le délai d'instruction par retour de mail si possible ?

Vous en remerciant par avance et dans l'attente,
Cordiales Salutations.

Monsieur le maire
Gilbert Marquet



Mairie de Gilley
1, Place du Général de Gaulle
25650 Gilley

✉ mairie@gilley.fr
☎ 03.81.43.32.00
☎ 03.81.43.39.02



Retrouvez toutes nos infos sur @sortir
www.gilley.fr

Horaires d'ouverture : Lundi-Mardi-Jeudi-Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 / Mercredi : 8h00 à 12h00 / Samedi : 9h00 à 12h00

De : Laetitia <l.remondini@dorgat.fr>

Envoyé : 26 décembre 2023 14:12

À : DREAL Bourgogne-Franche-Comté/STE/DEE (Département Évaluation Environnementale) emis par SEGOND Frederique (gestionnaire de procédures administratives évaluation environnementale) - DREAL Bourgogne-Franche-Comté/STE/DEE <dee.dreal-bfc@developpement-durable.gouv.fr>; Mairie de GILLEY <mairie@gilley.fr>

Objet : Re: Accusé de réception de la demande d'examen au cas par cas concernant la modification de droit commun n°2 du PLU à Gilley (25)

Bonjour.

Je me permets de rebondir sur la réponse transmise ce jour.

Le dossier soumis pour avis a fait l'objet d'une évaluation environnementale d'office de la part de la Commune compte tenu des enjeux potentiels sur l'environnement. L'avis est donc sollicité au titre de l'évaluation en question (délai de trois) conformément à l'article R.104-25 CU.

Merci de nous indiquer si vous disposez de tous les éléments pour instruire le dossier conformément à l'article précité.

Bonne journée

Bonnes fêtes de fin d'année

Bien cordialement

Laëtitia Remondini

Urbaniste associée

Cabinet DORGAT

07.52.62.20.13 / 03.80.73.05.90

From: DREAL Bourgogne-Franche-Comté/STE/DEE (Département Évaluation Environnementale) emis par SEGOND Frederique (gestionnaire de procédures administratives évaluation environnementale) - DREAL Bourgogne-Franche-Comté/STE/DEE <dee.dreal-bfc@developpement-durable.gouv.fr>

Sent: Tuesday, December 26, 2023 11:11:45 AM

To: mairie@gilley.fr <mairie@gilley.fr>

Cc: Laetitia <l.remondini@dorgat.fr>

Subject: Accusé de réception de la demande d'examen au cas par cas concernant la modification de droit commun n°2 du PLU à Gilley (25)

Bonjour,

Au titre de l'article R104-11 et suivants, du code de l'urbanisme, vous avez saisi la DREAL d'une demande d'examen au cas par cas concernant le dossier mentionné en objet. Cette demande fera l'objet d'une décision de l'autorité environnementale, en l'espèce la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Le dossier est réputé complet depuis le 20/12/2023. La décision motivée de soumettre ou non à évaluation environnementale ce projet de document sera émise au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier complet.

J'attire votre attention sur le fait que l'absence de réponse de l'autorité environnementale au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Cette décision sera publiée sur le site internet de la MRAe : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Elle sera par ailleurs à joindre, le cas échéant, au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public.

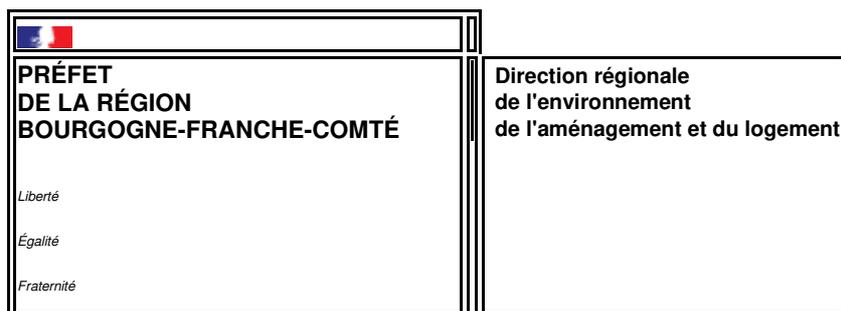
Pour l'autorité environnementale,
La responsable du département évaluation Environnementale
Cécile BERNARD
P/O

--

Frédérique SEGOND

Chargée de procédures administratives
Service Transition Ecologique (STE)
Département Evaluation Environnementale (DEE)

DREAL Bourgogne-Franche-Comté
5 voie Gisèle Halimi - BP 31269 - 25005 BESANÇON cedex
Tél : 03 39 59 62 83
www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr



LE DIRECTEUR

Besançon, le **15 MARS 2024**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en préfecture le 21 décembre 2023, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification du plan local d'urbanisme de votre commune. Cette modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Creux Renard » de 4,7 ha, en vue d'y produire 94 logements. Cette zone est l'unique zone 2AU du PLU approuvé en 2015, zone ne pouvant être urbanisée qu'après évolution du document d'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, la présente procédure doit être accompagnée d'une délibération motivée du conseil municipal, justifiant de l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le délibération du Conseil municipal du 2 novembre 2023 prescrivant la modification du PLU, expose un certain nombre de justifications, qui sont développées dans la notice de présentation du projet de modification du PLU.

Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Haut Doubs a été arrêté le 1^{er} décembre 2022. Ce document n'est pas encore approuvé. Pour cette raison, votre commune a sollicité une dérogation à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, en application de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme. Un arrêté préfectoral de dérogation est donc un préalable indispensable à l'approbation de la modification du PLU, tant que le SCoT n'est pas lui-même approuvé.

Vous trouverez ci-après l'analyse effectuée par mes services sur le projet qui nous a été soumis.

Monsieur le Maire
de la commune de Gilley
Mairie
1, Place du Général De Gaulle
25650 GILLEY

Sur le plan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées :

Le dossier comporte un inventaire du potentiel mobilisable pour le logement au sein de la partie urbanisée de la commune. Ce potentiel atteint :

- 93 logements dans les dents creuses de la commune (4,8 ha de dents creuses mobilisables pour l'habitat)
- 17 logements au titre de la résorption de la vacance
- 16 logements (soit 1 logement par an) au titre du potentiel mobilisable dans le bâti existant.

Ainsi, 126 logements pourront être réalisés dans la partie actuellement urbanisée, jusqu'en 2040.

Le PLU de 2015 indiquait une superficie de dents creuses de 4,35 ha, qui se serait accrue, si l'on en croit le chiffre avancé dans le présent dossier. Il est possible que les analyses menées en 2023 soient plus fines que celles réalisées dans le cadre du PLU initial. En tout état de cause, il y a lieu de considérer que le potentiel en dents creuses a été assez peu mobilisé depuis 2015 et qu'il reste important.

Sur le plan de la faisabilité opérationnelle :

Les éléments transmis montrent que l'urbanisation de la zone ne porte pas atteinte aux enjeux environnementaux et à la préservation de la biodiversité, peu présents sur le secteur. La zone ne présente pas de risque naturel notable. Elle est desservie par les réseaux. La ressource en eau potable et les capacités d'assainissement apparaissent suffisantes pour répondre aux besoins des populations jusqu'en 2040, échéance de l'urbanisation, opérée en trois phases (2024-2030, 2031-2035, 2036-2040).

L'impact sur l'activité agricole peut être qualifié de notable, en raison de la bonne qualité des sols et de la proximité du siège d'un exploitant agricole.

Sur le projet global :

D'après le dossier, la présente modification du PLU emporte une réduction de consommation d'espace voisine de 33 % pour la décennie 2021-2030, par rapport à la décennie 2011-2020, puis de 29 % pour la 2031-2040 par rapport à la décennie 2021-2030.

Sans préjuger des objectifs territorialisés qui seront fixés par le SRADDET puis le SCoT, l'effort de réduction de consommation d'espace paraît éloigné de la trajectoire de sobriété foncière, telle qu'énoncée par la loi climat et résilience d'août 2021.

De surcroît, en vue de respecter une trajectoire de réduction de la consommation d'espace, l'ouverture à l'urbanisation de 4,7 ha à vocation d'habitat obéira inéluctablement la capacité de dédier des surfaces pour répondre aux besoins d'activités ou d'équipements d'ici 2040. Selon les données portées au dossier, la commune a connu un développement très limité en la matière depuis 2010. Ce type de développement pourrait donc être gelé jusqu'en 2040, au profit unique de l'habitat.

Or il est évident que le développement de l'habitat sur Gilley, encouragé par le statut de polarité du SCoT, engendrera des besoins en matière d'équipements et d'activités. Aussi, dans le cadre d'une dérogation préfectorale à la règle d'urbanisation limitée, il ne me paraît pas possible de regarder le présent projet comme participant à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services (cf article L142-5 du Code de l'urbanisme).

Les besoins en logements n'étant pas davantage explicités, des questions importantes se posent :

- comment ont été fixées les parts dans les différentes catégories (formes d'habitat, petits logements, logements conventionnés) afin de répondre aux besoins des populations en termes de parcours résidentiels et de populations spécifiques : personnes âgées, jeunes travailleurs et travailleurs locaux, ménages mono-parentaux, ménages précaires ?
- quelles sont les tendances et dynamiques à conforter ou à corriger ?
- comment a été intégré le statut de polarité conféré à Gilley par le SCoT ?

En particulier, la proportion de logements collectifs prévue dans l'OAP de la zone est nettement inférieure à celle des deux autres formes d'habitat : 10 %, contre 45 % pour l'intermédiaire et pour l'individuel. Cette faible part de logements collectifs interroge au regard des différentes statistiques disponibles. En effet, d'après les statistiques Sitadel, 34% des logements commencés/autorisés à Gilley de 2013 à 2022 sont des logements collectifs, ce qui indique qu'il y a un besoin et une demande pour ce type de logements. Selon la même source, parmi les logements individuels (66%), 80% étaient de l'individuel pur, et 20% de l'individuel groupé.

On peut également rappeler que la situation de la zone Creux Renard située à mi-distance du centre-bourg et de la gare paraît propice à une densification de l'urbanisation.

La présente modification de PLU n'est pas la procédure adaptée pour requestionner l'ensemble des besoins de la commune (ce serait à réaliser dans le cadre d'une révision du PLU). Aussi, il me paraît primordial de retenir aujourd'hui un scénario mesuré et maîtrisé, qui n'obère pas l'avenir, le temps de préparer une révision de PLU qui analysera plus finement les besoins du territoire et les réponses à apporter, sur une tendance longue.

En conséquence, j'émet un avis défavorable sur le présent projet, en vous demandant de reprendre la procédure actuelle en vue d'un développement de la zone « Creux Renard » :

- nettement plus modéré en termes de superficie (de l'ordre de la première tranche du présent projet)
- comportant une proportion accrue de logements collectifs.

Je vous invite également à étudier toutes les opportunités en vue de :

- renforcer le caractère opérationnel de la catégorie de logements de type « intermédiaire » (définitions précises, effort de spatialisation dans les OAP)

- intégrer l'objectif de logements conventionnés publics tel qu'issu du SCoT arrêté (objectif de 20 %)
- définir une part de petits logements intégrant les T3
- définir un phasage de la zone permettant d'assurer son remplissage progressif jusqu'à l'horizon temporel qui sera retenu, en particulier afin de réduire davantage la consommation d'espace prévisible sur la période 2021-2030.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le directeur

adjoint

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.