

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de GILLEY (25271)



PIECE N°A – ACTE ADMINISTRATIF

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

Le Maire, **21 MAI 2024**
Gilbert MARGUET



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr





COMMUNE DE GILLEY

Arrondissement de Pontarlier - Canton d'Ornans
Département du Doubs

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 2 Novembre 2023

Délibération n° DL230706

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le

ID : 025-212502710-20231102-DL23076B-DE



L'an deux mil vingt trois, le deux novembre à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Gilbert MARGUET, Maire.

Étaient présents : BERTIN Valérie – BOURDENET Cédric – DUBOIS-DUNILAC Nathalie – GEORGE Patric – GIRARDET Valentin – JEANNEROD Carole – MAHON Catherine – MARGUET Alain – MARGUET Gilbert – MIGNARD Alexandre – NICOLET Pascal – VIENNET Elisabeth.

Étaient excusés : JAILLET Audrey – JUNOD Hélène qui donne pouvoir à NICOLET Pascal – HUGEL Daniel qui donne pouvoir à Nathalie DUBOIS DUNILAC – Jérôme CHABOD qui donne pouvoir à Patric GEORGE.

Monsieur GIRARDET Valentin a été nommé secrétaire de séance.

Nombre de conseillers en exercice : 16 Nombre de conseillers présents : 11 (le Maire quitte la séance sur ce point) Nombre de pouvoirs : 3 Nombre de votants : 14	Date de convocation du Conseil Municipal : 27/10/2023 Date d'affichage : 06/11/2023 Délibération certifiée exécutoire Télétransmise en Sous-Préfecture le : Publiée sur papier le :
--	---

Objet : Définition des objectifs poursuivis dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLU et encadrement des modalités de concertation afférentes

Le Maire s'estimant intéressé par cette affaire dans la mesure où sa belle-mère est propriétaire d'un terrain sis « Creux Renard », quitte momentanément la séance et ne participe ni aux débats ni au vote sur ce point. Le Conseil Municipal élit Monsieur Patric GEORGE en qualité de Président pour la durée des débats et la tenue du vote sur ce point.

Exposé du Premier Adjoint :

Monsieur le Premier Adjoint rappelle que la Commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/10/2015, lequel classe le secteur « Creux Renard » en zone à urbaniser non opérationnelle (zone 2AU).

Il souligne que la commune bénéficie d'une position stratégique au sein de la Communauté de Communes notamment du point de vue du développement économique, de l'offre en matière d'équipement et de desserte par la gare. C'est au regard de ces atouts que la commune est identifiée en tant que bourg centre au titre du SCOT en cours d'élaboration. Ce dernier se base notamment sur la possibilité qu'à la commune de répondre aux objectifs de développement durable permettant notamment d'axer le développement sur une diminution des flux de mobilités (proximité des équipements et des activités / emplois), appui au développement de l'intermodalité (et réduction des émissions de gaz à effet de serre). Cet objectif est également à mettre en parallèle avec les orientations du SCOT, lequel prévoit notamment la création d'un centre scolaire permettant l'accueil d'enfants, ainsi que la création de 350 logements au sein de la Commune sur les 20 prochaines années.

Bien que la commune soit en phase de finir l'aménagement du dernier lotissement, elle a pu mettre en avant une réelle attractivité de son territoire et une pression foncière à laquelle elle ne peut faire face. Pour mémoire, Gilley est le pôle principal de développement démographique au titre de la Communauté de Communes, et le territoire dispose d'une position stratégique le long de l'axe principale qu'est la RD48.

Afin de répondre à ces objectifs de développement, les élus ont effectué une première étude permettant de déterminer les capacités de logements encore mobilisables en renouvellement. Il en ressort la possibilité de poursuivre le développement démographique du territoire à travers la mobilisation totale ou partielle de la zone 2AU sus-évoquée.

Monsieur le Premier Adjoint souligne néanmoins que cette ouverture à l'urbanisation nécessite une démarche adaptée et justifiée :

- À titre liminaire, l'ouverture à l'urbanisation doit être impérativement opposable avant le 22/10/2024, à défaut de quoi les dispositions de l'article L.153-31 (lequel prévoit que les zones à urbaniser de plus de neuf ans, ou qui n'ont pas fait l'objet d'acquisitions significatives de la commune, ne puissent plus faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification), seraient opposables.
- En second lieu, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessite préalablement une délibération motivée du conseil municipal qui justifie 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 ces zones. L'ensemble des justifications sont détaillées dans le document joint, repris ci-dessous en synthèse. C'est un des objets de la présente délibération.

Sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

Monsieur le Premier Adjoint souligne que l'ouverture à l'urbanisation permet de répondre à plusieurs enjeux du territoire, notamment en ce qui concerne :

- La poursuite des ambitions en matière de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, de mobilités douces et de limitation des flux de mobilité domicile-travail
- La prise en compte du développement et du dynamisme économique et démographique de la Commune
- La modération de la consommation de l'espace
- La densification de la trame urbaine

Les capacités de création de logements ont été identifiées dans le cadre de l'étude de densification annexée (capacités estimées avec une densité supérieure à celle imposée par le PLU, 20 logements à l'hectare conformément au SCOT, contre 13 logements dans les OAP).

Ainsi, c'est un potentiel d'environ 284 logements qui a été mis en avant au titre de la vacance, des réhabilitations, des logements secondaires, des projets en cours et des espaces interstitiels. Ce potentiel s'inscrit en cohérence avec les objectifs imposés au titre du SCOT, lesquels prévoient d'anticiper la création de 350 logements sur la Commune sur la période 2020-2040.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU respecte les orientations du SCOT en matière de développement démographique puisqu'elle permet de traduire ce potentiel, mais elle s'inscrit également en parfaite cohérence avec les orientations actuelles du PADD du PLU, notamment en ce qui concerne les perspectives de développement démographique.

À ce titre Monsieur le Premier Adjoint rappelle que sur les 5 zones de développement initialement programmées au titre du PLU, seules 2 restent à mobiliser pour du logement (la zone 1AU des pâquerettes en entrée de ville Sud et la zone 2AU dont il est question). L'ouverture à l'urbanisation totale ou partielle permettrait donc de répondre aux besoins identifiés au titre du SCOT.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le

Berser
Levrault

ID : 025-212502710-20231102-DL23076B-DE

Il souligne également que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la faisabilité opérationnelle de l'opération. Sur ce point, cette dernière est encadrée par les orientations d'aménagement et de programmation et la zone dispose de la desserte des réseaux en capacités suffisantes. Les conditions de raccordement de l'opération à la trame urbaine sont optimales et anticipées dans le PLU initial et l'aménagement de la zone s'inscrit à proximité des zones économiques, des équipements et de la gare permettant de valoriser les futures constructions et de mettre en application des objectifs de réduction des mobilités urbaines.

Dans son ensemble l'opération s'inscrit en cohérence avec la trame urbaine et en respect avec les orientations de la loi Montagne puisque l'ouverture à l'urbanisation de la zone n'a pas pour conséquence d'étendre outre mesure la tâche urbaine au sein des terres agricoles, pastorales et forestières (la zone étant encerclée de constructions existantes). La seule limite identifiée au titre du PLU porte sur les conditions de desserte électriques de la zone (mises en avant dans le règlement du PLU), mais ces dernières peuvent aisément être levées.

Monsieur le Premier Adjoint rappelle que l'ouverture à l'urbanisation doit également être évaluée au regard des incidences en matière de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, bien que cette analyse ne soit pas imposée dans le cadre de la modification de droit commun, les résultats de l'étude pourraient permettre de justifier l'ouverture à l'urbanisation, notamment au regard des dispositions de la loi Climat et Résilience qui prévoient qu'à partir du 22/08/2027, plus aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones 1AU/2AU si les objectifs ZAN ne sont pas intégrés au PLU.

Dans le projet de SCOT en cours d'élaboration, l'enveloppe foncière maximale dédiée au développement résidentiel et mixte est de 79 hectares au sein de la Communauté de Communes de Montbenoit, dont 35% réservés à une proportion minimale au sein des lacunes.

Pour la période après l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, les objectifs de réduction de 50% affichés permettent de projeter des « droits à consommer » à hauteur de 3.2 hectares sur la période 01/2021 à 12/2030 et de 1.6 hectares supplémentaires à l'échéance du SCOT (période du 01/2031 à 12/2040).

Il est rappelé que ce potentiel de droit à consommer (qui constitue une enveloppe et non une obligation ou un objectif en soi) devra intégrer la période 01/2021 à 12/2022 déjà actée et pour laquelle les emprises consommées au regard des projets en cours seront déduites des projections à l'échéance du PLU. À ce titre, l'emprise du lotissement Pâture-dessus de 3.11 hectares doit être déduite, ce qui laisse une enveloppe globale de l'ordre de 1.7 hectares jusqu'en 12/2040.

En synthèse, Monsieur le Premier Adjoint précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est justifiée et peut être engagée à travers une modification de droit commun afin de permettre la modification des plans graphiques, ainsi que la modification des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit pour ces dernières d'acter des objectifs de densité et de diversité imposés par le SCOT et de prévoir un éventuel phasage de l'urbanisation jusqu'en 2040.

Sur la mise en œuvre d'une concertation avec les habitants

Monsieur le Premier Adjoint rappelle que le Code de l'Urbanisme n'impose pas la tenue d'une concertation dans le cadre de la modification de droit commun. Toutefois, compte-tenu des enjeux et pour anticiper les conséquences d'une éventuelle évaluation environnementale (laquelle soumettrait obligatoirement la procédure à une phase de concertation préalable), Monsieur le Premier Adjoint propose de réaliser une concertation qui permettra d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il propose donc aux membres du Conseil Municipal les modalités de concertation suivantes sachant que la concertation préalable sera close préalablement à l'organisation de l'enquête publique. Les modalités listées ci-dessous devront impérativement être mises en œuvre, et d'autres modalités pourront venir les compléter au besoin :

Envoyé en préfecture le 07/11/2023
Reçu en préfecture le 07/11/2023
Publié le 
ID : 025-212502710-20231102-DL23076B-DE

- Affichage en Mairie,
- Réalisation de dispositif de communication à l'attention de la population. Les supports traditionnels de la Commune seront privilégiés.
- Mise à disposition d'un dossier et d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, soit les lundi – mardi – jeudi – vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 / le mercredi de 8h00 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00, qui permettront au public :
 - o de consulter les documents réalisés au fur et à mesure des études,
 - o de consigner ou d'adresser par courrier à Monsieur le Maire ses observations soit par mail à l'adresse suivante mairie@gilley.fr soit par voie postale 1 Place du Général de Gaulle – 25650 GILLEY. Les courriers devront obligatoirement comportés l'objet suivants : Concertation sur la procédure de révision allégée du PLU
- Une ou plusieurs permanences de M. Le Maire seront organisées et annoncées en temps utiles, par les moyens de publication adaptés.
- À l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en dressera le bilan au regard des observations émises. Il le présentera devant le Conseil Municipal qui en délibérera.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023	
Reçu en préfecture le 07/11/2023	
Publié le	
ID : 025-212502710-20231102-DL23076B-DE	

Considérant les objectifs poursuivis tels que précisés dans l'exposé de Monsieur le Premier Adjoint, lesquels ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et répondent à un intérêt général ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AV est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et des objectifs de développement alloués par le SCOT. Considérant notamment la faisabilité opérationnelle du projet.

Considérant notamment que l'ouverture à l'urbanisation était anticipée au moment de l'élaboration du PLU et que les incidences en termes de développement démographique étaient prises en compte. La zone s'inscrit en cohérence avec les objectifs de la loi Montagne et en tout état de cause sans engendrer un étalement conséquent de l'urbanisation sur les terres agricoles, naturelles et pastorales (la zone étant encadrée de constructions existantes).

Considérant les objectifs de développement alloués par le SCOT en cours d'élaboration pour répondre au statut de bourg centre au sein de l'armature territoriale, lesquels s'inscrivent en cohérence avec les objectifs en termes de création de logements estimés sur la commune entre 2020 et 2040.

Considérant la trajectoire de la loi Climat et Résilience, les résultats de l'étude de consommation réalisée et les objectifs du SCOT, qui permettent d'envisager un développement foncier.

Considérant que les modalités de la concertation sont définies par le Conseil Municipal et qu'elles doivent permettre au public d'accéder aux informations relatives au projets et de formuler des observations et propositions pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet ;

Monsieur le Premier Adjoint propose aux conseillers de prescrire la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune et de définir les modalités de la concertation attachées à cette procédure.

Vu l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme,

Vu la loi n°2019-1461 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27/11/2019

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-34 et suivants et L.103-2 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/10/2015

Vu l'approche préliminaire annexée à la délibération, laquelle permet de justifier de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Premier Adjoint et en avoir débattu, le Conseil Municipal délibère et décide à la majorité des voix (*12 voix pour – 2 voix contre – 0 abstention*) :

- 1- De confirmer l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU au regard des capacités encore mobilisables et de sa fiabilité opérationnelle ;
- 2- De prescrire en conséquence le lancement d'une modification de droit commun n°2 du PLU en vue de permettre les modifications règlementaires exposées par Monsieur le Maire, à savoir la modification des plans de zonage et la modification des orientations d'aménagement et de programmation de la zone (pour traduire le principe de phasage, d'ouverture totale ou partielle et les objectifs de densité / diversité).
- 3- D'ouvrir la concertation prévue par l'article L.103.2 du code de l'urbanisme selon les modalités exposées par Mr le Premier Adjoint à savoir :
 - Affichage en Mairie,
 - Réalisation de dispositif de communication à l'attention de la population. Les supports traditionnels de la Commune seront privilégiés.
 - Mise à disposition d'un dossier et d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, soit les lundi – mardi – jeudi – vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 / le mercredi de 8h00 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00, qui permettront au public :
 - o de consulter les documents réalisés au fur et à mesure des études,
 - o de consigner ou d'adresser par courrier à Monsieur le Maire ses observations soit par mail à l'adresse suivante mairie@gilley.fr soit par voie postale 1 Place du Général de Gaulle – 25650 GILLEY. Les courriers devront obligatoirement comporter l'objet suivants : Concertation sur la procédure de révision allégée du PLU
 - Une ou plusieurs permanences de M. Le Maire seront organisées et annoncées en temps utiles, par les moyens de publication adaptés.
 - À l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en dressera le bilan au regard des observations émises. Il le présentera devant le Conseil Municipal qui en délibérera.
 - Monsieur le Premier Adjoint rappelle que le projet de révision à modalités simplifiées sera soumis à enquête publique.
- 4- De donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout acte qui serait nécessaire pour assurer la conduite de cette procédure.
- 5- Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le

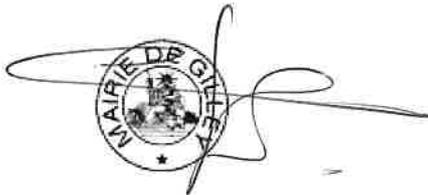
ID : 025-212502710-20231102-DL23076B-DE



- 6- Dit que conformément au Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise :
- Au préfet ;
 - A la direction départementale des territoires ;
 - Au Président :
 - Du Conseil Départemental ;
 - Du Conseil Régional ;
 - De la Communauté de Communes ;
 - Des Communautés de Communes limitrophes ;
 - De l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de programme local de l'habitat, de transports urbains et de SCOT sur le territoire ;
 - Des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) limitrophes de la Commune ;
 - Au représentant :
 - De la Chambre de Commerces et d'industrie ;
 - De la Chambre des Métiers ;
 - De la Chambre d'Agriculture ;
 - Des communes limitrophes.
- 7- Rappelle que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Le Président de séance,
Le Premier Adjoint,
Patric GEORGE



Extrait art. L2131-1 du CGCT : « les actes (...) sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage (...) ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat (...). Cette transmission peut s'effectuer par voie électronique (...). Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de ces actes. La preuve de la réception des actes par le représentant de l'Etat (...) peut être apportée par tout moyen. L'accusé de réception, qui est immédiatement délivré, peut être utilisé à cet effet mais n'est pas une condition du caractère exécutoire des actes ».