

CONSEIL MUNICIPAL du 13 février 2016

Présents : MM LENOIR, ALIBERT, GOULLIEUX, AMBROSIONI, VACHON, DELNESTE
MMES KONCZEWSKI, GIES, ROZIER

Absents excusés : M. MARTIN, DELETTRE
MME LORCH DUBOIS, DIEUDONNE, VAN ROY

Procuration : Madame DIEUDONNÉ à M. ALIBERT
Mme LORCH à Mme KONCZEWSKI
Mme VAN ROY à M. LENOIR

Secrétaire de séance : Monsieur DELNESTE Jean-François

Date de la convocation : 28 janvier 2016

Délibération D'APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Exposé du Maire :

Monsieur Le Maire rappelle aux Conseillers Municipaux que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU a été lancé par délibération du 31 octobre 2015 puis par arrêté du Maire du 2 novembre 2015. Elle porte sur la zone AUE, dont il s'agit d'admettre un projet de résidence service hôtelière pour séniors.

La délibération du 31 octobre 2015 a défini les modalités de mise à disposition retenues dans les termes suivants :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 en Mairie le 7 décembre 2015
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie
- Mise en ligne du dossier de mise à disposition sur le site internet de la Commune.
- Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°1, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. L'avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en Mairie et sur le site internet de la Commune, dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

L'arrêté du Maire a fait l'objet des notifications aux personnes publiques associées prévues à l'article L. 153-11 (anciennement L. 123-6) du Code de l'Urbanisme le 13 novembre 2015 et le dossier de mise à disposition complet leur a été notifié, en recommandé avec accusé de réception le même jour.

La délibération et l'arrêté ont, de même, été affichés en Mairie à partir du 16 novembre 2015 et ce, pour une durée d'un mois.

Une publicité informant de la prescription de la modification simplifiée n°1 et de la mise à disposition du public est parue dans Le Bien Public du 19/11/2015 et affichée en mairie du 16 novembre au 16 décembre 2015 inclus.

Cet avis informait de la mise à disposition de la délibération du 31 octobre 2015, de l'arrêté du 2 novembre 2015 ainsi que du dossier de modification simplifiée, consultables en mairie aux heures habituelles d'ouverture dès le 7 décembre 2015 et ce jusqu'au 15 janvier 2016, ainsi que sur le site internet de la Commune dans les mêmes délais. Cet avis indiquait aussi la mise à disposition d'un registre en mairie aux mêmes jours et heures dans lequel pouvaient être consignées les observations du public.

Le registre de remarques a été mis à disposition du public en Mairie aux heures habituelles d'ouverture dès le 7 décembre 2015 et ce jusqu'au 15 janvier 2016 inclus.

Monsieur Le Maire expose que le registre d'observations, clos le 15 janvier 2016 n'a enregistré aucune intervention de la population et la Commune y a versé les 2 courriers des administrations associées (Direction Départementale des Territoires en date du 19/11/2015 ; Syndicat Mixte du SCOT du Dijonnais en date du 04/12/2015) ainsi que les réponses formulées en date du 22/12/2015 (dates d'ajouts des réponses dans le registre).

Ces deux personnes publiques ont formulé des remarques au sujet de précisions sur le projet de résidence service hôtelière pour séniors et sur son intégration dans les orientations du PLU et les objectifs du SCOT. Les réponses à ces remarques ont été faite et jointes à la notice et aux dites remarques.

Avis de la DDT en date du 19 novembre 2015 :

La DDT rappelle que l'arrêté maire n°2-11-2015 définissant les objectifs poursuivis pour le lancement de la modification simplifiée n°1 du PLU, doit être introduit dans le dossier à mise à disposition du public.

**Mairie de St-Julien – 2 Rue du Pont –Neuf – 21490 Saint-Julien – Tél : 03.80.23.22.55
Fax : 03.80.23.31.60 – E-mail : mairie-st-julien@wanadoo.fr**

M. le Maire précise que cette pièce sera introduite dans le dossier au même titre que la présente note.

Afin d'informer au mieux les habitants de cette future construction, la DDT souhaite que la notice de présentation soit complétée par l'exposé des motifs des changements apportés afin de contenir si possible plus de précisions sur le projet (nombre de personnes à accueillir, nombre de logements, plans du projet, les acteurs du projet, financement...)

M. le Maire rappelle que la présente modification simplifiée n°1 s'inscrit bien en amont des études pré-opérationnelles du projet afin de montrer l'engagement de la Commune sur la concrétisation du projet, et qu'il n'est pas en mesure d'apporter plus de précisions outre celles mentionnées ci-après.

Il souligne que la notice de présentation expose et justifie d'ores et déjà les modifications apportées au PLU, étant entendu que l'objectif de cette procédure est de permettre la création d'une résidence services pour séniors via une clarification de l'étendue des constructions admises au sein de la zone AUE, et un ajustement à la marge des orientations d'aménagement qui s'imposent, notamment par la suppression des dispositions imposant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur au moins 75% de la zone.

S'agissant des éléments préliminaires dont dispose la Commune, M. le Maire rappelle qu'actuellement le projet porterait sur une trentaine de logements avec des services de proximité. Ces logements pourraient être achetés en propriété ou être loués à court, moyen ou long terme (hôtellerie). Les services attendus au sein de cette structure seront étroitement liés à une population âgée, il pourrait s'agir de services tertiaires de proximité (coiffeur, restauration, superette, professionnel de santé...), mais pour le moment rien de précis n'est encore annoncé.

En outre, l'Etat demande que la Commune expose en quoi les nouveaux logements et leurs habitants s'intègrent dans le projet communal et les prescriptions du SCOT du dijonnais.

M. le Maire souligne à titre liminaire que le projet ne porte que sur un public restreint de personnes âgées. Au regard du nombre de logements envisagés, l'accueil de nouveaux habitants sera donc très restreint. De plus, une partie de ces logements pouvant être louée pour des courts séjours, certains d'entre eux ne représenteront aucun habitant supplémentaire sur la commune.

Ainsi, il paraît concevable de compter moins d'un habitant par logement, soit une trentaine de nouveaux habitants au total. Compte tenu que le PADD ne chiffre pas le nombre de logements à créer mais seulement la population à atteindre (2100 habitants), ces quelques résidents supplémentaires ne représenteront qu'une très faible part du gain de population que vise le PADD. La modification demeure donc compatible avec celui-ci, notamment au regard des objectifs de diversification de l'offre de logement ou de l'accueil privilégié de personnes âgées.

M. le Maire rappelle également que le SCOT du Dijonnais régleme toute les opérations de plus de 1 ha, à une densité minimale et à un nombre de logements sociaux au sens de la loi SRU. Ne sachant pas quelle seront la programmation et la surface exacte du projet, la réglementation de la modification rappelle que le projet sera soumis aux prescriptions du SCOT sans plus de précisions, afin de couvrir l'intégralité des possibilités.

Le SCOT impose la production d'environ 700 logements par pôle/bipôle ce qui représenterait 350 logements par commune composant un bipôle. Cette répartition sur l'ensemble (3500 logements sur l'ensemble des pôles de proximité) de la production de logements permet une ventilation non équivalente entre chaque commune. 634 habitants séparent aujourd'hui la commune de son objectif démographique, ce qui représente, avec le taux d'occupation projeté, 336 logements supplémentaires pour assurer maintien et croissance de la population ce qui est compatible avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale au regard du faible impact de la construction de ce type de logement.

Avis du syndicat mixte en charge du SCOT en date du 7 décembre 2015 :

Le projet envisagé aura forcément un impact même s'il est modéré sur l'objectif démographique affiché dans le PLU. Or, le nombre de logements prévus n'est pas indiqué.

Monsieur le Maire renvoie le Syndicat mixte à la réponse formulée à la deuxième remarque de la DDT, qui précise le nombre de logements prévus.

De plus, son implantation en zone majoritairement économique peut interroger, même si les services de santé se situent à proximité de ladite zone (pharmacie, médecins, kinésithérapeutes, orthophoniste), de qui n'est pas le cas pour les commerces de proximité du centre-bourg.

Monsieur le Maire souligne qu'un projet de création de commerce est actuellement à l'étude sur la commune, au sein de la zone. Cette proximité permettrait aussi de pourvoir aux besoins de futurs résidents de manière plus complète et cela en complément de l'offre présente dans le bourg.

De plus, Monsieur le Maire rappelle que l'implantation dudit projet était déjà admise au sein de la zone, la présente modification permettant de lever toute ambiguïté. En outre, la vocation même de la zone AUE admet des constructions économiques compatibles avec la proximité de l'habitat.

Enfin, comment s'articule ce projet avec la maison de retraite située en zone UAm pour laquelle il est prévu une extension via un emplacement réservé inscrit au PLU en vigueur ?

Monsieur le Maire redéfinit les notions d'EHPAD et de Résidence Service Sénior afin de bien cerner le public auxquels elles s'adressent et de comprendre leur complémentarité et leur non répétition.

Un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes est, comme son nom l'indique destiné à l'accueil de personnes qui ne sont plus indépendantes. Il propose des services d'aides au quotidien, mais également des prestations et une surveillance médicales. L'établissement présent à SAINT-JULIEN possède actuellement une trentaine de places.

Une Résidence service hôtelière, définie selon le statut par l'article L 631-11 du code de la construction ou l'article 41-1 de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis du 10 juillet 1965, est destinée à des séniors qui sont autonomes et ne peuvent proposer de services médicaux. Concernant la durée de location, la location peut se faire à la journée, à la semaine ou au mois.

En conclusion il n'y aura pas surabondance de l'offre d'hébergement de personnes âgées, étant donné que le projet s'adresse à un public différent de la maison de retraite, plus jeune, notamment orienté sur les préretraités. Au contraire, il participe à étoffer l'offre de logements sur la commune avec de l'habitat qui se positionne entre le logement habituel et l'EHPAD, entre habitat et hôtellerie.

En outre, Monsieur le Maire rappelle que l'emplacement réservé ne constitue à ce jour qu'une réserve en vue d'un développement éventuel qui n'est actuellement pas mis à l'étude.

La population n'a formulé aucune demande dans le cadre de cette procédure.

Monsieur Le Maire conclut que l'ensemble des modalités de la mise à disposition n'a pas fait apparaître d'opposition majeure au projet, les deux seuls courriers manifestant l'intérêt d'obtenir plus de précisions sur l'intégration du projet.

Monsieur le Maire dresse un bilan de la mise à disposition favorable et il n'y a pas lieu de modifier le dossier de modification simplifiée qui pourra donc être approuvé en l'état (à l'identique de celui présenté à la population et aux personnes publiques dans le cadre de la mise à disposition).

Il appartient désormais au Conseil Municipal de tirer le bilan de cette mise à disposition et d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1.

Considérant que les modalités de mise à disposition du public ont bien été respectées

Considérant que les habitants et les personnes publiques associées ne sont pas opposés à la modification simplifiée n°1 du PLU.

Considérant qu'aucune modification n'est apportée au dossier de modification simplifiée n°1.

Considérant que le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU tel que présenté à la population et complété au regard du courrier de réponse faite SCOT le 22/12/15.

Monsieur Le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ci-joint pour conduire à son terme cette procédure administrative.

Vu l'ordonnance 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 décembre 2015 relative à la partie législative du livre premier du code de l'urbanisme

Vu le décret n° 2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre premier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Vu le décret 2012-290 du 29 février 2012 et le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-1, L. 101-2, L. 153-31 à L. 153-48 (anciennement L.110, L.121-1, L.123-13 et suivants) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 mars 2014 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31 octobre 2015, prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU et ouvrant la mise à disposition préalable prévue à l'article L. 153-47 (anciennement L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme) ;

Vu l'arrêté du Maire n°2-11-2015/4 en date du 2 novembre 2015 fixant les objectifs de cette modification simplifiée.

Vu l'absence d'observations dans le registre de la mise à disposition ;

Vu les avis de la Direction Départementale des Territoires de Côte d'Or et du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territorial du Dijonnais reçus respectivement les 19/11/2015 et 04/12/2015 ;

Vu le bilan de la mise à disposition favorable du 13 février 2016 dressé par le Maire, attestant du bon déroulement de la mise à disposition et de la non-opposition des habitants et des personnes publiques associées ;

Vu le dossier de modification tel que présenté à la population et prêt à être approuvé.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal délibère et décide à l'unanimité:

- **De tirer** un bilan favorable de la mise à disposition qui n'a fait apparaître aucune opposition au dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.

- **d'approuver** la modification simplifiée n°1 du PLU sur la base du dossier présenté à la population et aux personnes publiques associées dans le cadre de la mise à disposition;

- **dit que** la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 (anciennement R.123-25) du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie de SAINT-JULIEN et sur le site internet de la Commune durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera en outre transmise au préfet pour le contrôle de légalité ;

- **dit que** la présente délibération sera exécutoire :

- après l'accomplissement des mesures de publicité précitées,
- et après transmission au Préfet de celle-ci,

- **dit que** le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de SAINT-JULIEN ainsi qu'à la préfecture (ou en DDT) aux jours et heures habituels d'ouverture.

EMPRUNT POUR LA RENOVATION DE 4 LOGEMENTS DANS 3 BATIMENTS COMMUNAUX

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le plan de financement de la rénovation de 4 logements dans 3 bâtiments communaux.

Les travaux vont débuter courant février.

Afin de finaliser l'opération il est nécessaire de faire un emprunt.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- Décide de faire un emprunt auprès de la Banque Populaire de Bourgogne Franche Comté d'un montant de 500 000 euros sur 15 ans au taux de 1.55 % à échéance annuelle.
- Autorise Monsieur le Maire à signer les contrats concernant cette affaire.

REGULARISATION DIFFERENTES PARCELLES DE TERRAIN

Au fonds des parcelles de terrain de Messieurs GARREAU Bernard et THELONGEON Romuald; la rivière faisait une boucle.

Aujourd'hui, la rivière passe tout droit.

La commune est propriétaire de fait de l'ancienne parcelle liée au fond de la rivière.

Dans le cadre de la vente des terrains de M. GARREAU et THELONGEON, il est nécessaire de régulariser.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Propose de vendre la parcelle aux riverains soit environ 250 m² au prix de 1€ le m² (prix du terrain agricole)
- autorise Monsieur le Maire à signer les actes concernant cette vente
- Charge Maître DESBORDE, Notaire de cette affaire.