

**DEPARTEMENT  
DE LA MARNE**

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE CHALONS EN CHAMPAGNE  
-----

MAIRIE de  
TILLOY ET BELLAY  
51460



TILLOY ET BELLAY, le 30 octobre 2019

## COMpte Rendu du Conseil Municipal du 29 Octobre 2019

---

### En présence de

---

M. Christian CARBONI, Maire, MM. Freddy LALLEMANT, Gabriel LE ROUX, Benoit PROBST, Olivier RAGOULLIAUX, Christophe TESTI, Didier THUAU.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Nicolas MOSTACCI à M. Freddy LALLEMANT  
Mme Patricia BELIN à M. Gabriel LE ROUX  
Marc HANGARD à M. Christian CARBONI

M. Christian CARBONI ouvre la séance à 19h06.

M. Christophe TESTI est nommé secrétaire de séance.

---

### PRÉSENTATION D'AMÉNAGEMENT EN VUE DU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DU PLUI

---

M. le Maire indique que la réunion sera scindée en 2 parties : en première partie le Conseil Municipal dédié à la présentation d'aménagement en vue du développement de la commune. La seconde partie dédiée à une réunion de travail sur le même sujet

M. le Maire présente M. Guillaume SARNELLI, instructeur urbanisme de la Communauté de Communes de Suippes, chargé d'accompagner le lancement du PLUi.H.

M. Guillaume SARNELLI rappelle qu'une première phase de travail a été menée en 2016 et 2017 portant sur le diagnostic du territoire. Une pause s'est ensuivie pour plusieurs raisons, mais notamment dans l'attente du SCoT de Châlons (Schéma de Cohérence Territoriale).

M. Guillaume SARNELLI explique que le document d'urbanisme sera construit avec d'autres règles qui n'existaient pas lors de la création de la carte communale. Ces règles dépendent du SCOT du pays de Châlons qui vient d'être établi. Les nouveaux documents d'urbanisme doivent être réalisés en corrélation avec celui-ci dans un délai de 3 ans. Un équilibre devait être trouvé entre Chalons qui est une grosse ville et le territoire rural. Cela se traduit par un volume de constructions de 315 logements. 165 de ces logements sont attribués à Suippes, 30 à Sommepey-Tahure et les 120 restants aux 14 communes restantes. Pour toutes les communes, les constructions devront être réalisées dans les « dents creuses », les terrains libres au cœur du village. Ces terrains représentent aujourd'hui une surface de 16800 m<sup>2</sup> pour Tilloy et Bellay. Un "vivre ensemble" devra s'établir entre les néo-ruraux, les habitants et les agriculteurs qui n'ont pas forcément la même vision de la vie rurale.

Le PLUi devant être le même pour toutes les communes, la difficulté réside dans le fait que les Maires, et par conséquent les Conseils Municipaux des 14 communes, devront se mettre d'accord. Les mêmes règles seront établies pour tous. Par exemple : hauteur des constructions, distance des limites séparatives. Cependant, au sein des villages des règlements différents seront préconisés, en fonction des lieux d'élevage, de stockage...

En ce qui concerne la rétention foncière, un régime d'exception existe dans le département de la Marne : il est toléré 1 permis pour 2.

M. SARNELLI rappelle qu'il existe des outils pour éviter les rétentions foncières endémiques. Que certes les élus ne sont pas prêts aujourd'hui à les utiliser, mais que cela reste une solution.

M. Didier THUAU demande : si lorsque des permis sont autorisés dans les autres villages, cela réduira-t'il le nombre de permis à Tilloy et Bellay ?

M. Guillaume SARNELLI répond que non, il n'y a pas de quotas, mais une cohérence à obtenir. Si 10 permis sont autorisés, le 11<sup>ème</sup> ne sera pas pour autant bloqué.

M. Didier THUAU évoque le problème des donations.

M. Guillaume SARNELLI indique qu'heureusement il n'y en a pas tant que ça, qu'il reste du temps pour essayer de valoriser le foncier. Il rappelle qu'il y a eu un travail d'information fait par le Maire, pour faire en sorte que tout le monde soit au courant des éventuels futurs changements.

M. Guillaume SARNELLI précise qu'il n'est pas sérieux et envisageable de continuer à réaliser des extensions de réseaux pour des permis qui seraient déposés hors dents creuses. Dans le PLUi, les terrains favorisés seront ceux situés près des réseaux existants. M. Guillaume SARNELLI précise qu'il n'y aura bien-sûr pas d'expropriation.

M. Olivier RAGOUILIAUX demande si l'arrêt d'une exploitation peut changer la destination des terrains voisins ? Ceux-ci pourraient-ils devenir constructibles ?

M. Guillaume SARNELLI indique que cela peut être risqué de miser sur cela, car le document ne changera pas automatiquement. Si un périmètre de réciprocité existe, il faudra effectuer les démarches pour retirer le périmètre le cas échéant.

M. Guillaume SARNELLI dit que pour des raisons règlementaires le travail sur le PLUi reprendra rapidement. Un travail dense devra être effectué dans les 3 prochaines années.

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions. Personne ne prenant la parole, Monsieur le Maire remercie les membres présents et lève la séance.

---

**La séance est levée à 19h48.**

---