

Compte-rendu de la réunion du 06 Décembre 2024

Ordre du jour :

- ✓ Finalisation du dossier

Présents :

- ✓ M. BOULEY Maire
- ✓ Mme PRIMARD Adjointe
- ✓ M. DAUGE Conseiller départemental
- ✓ M. RABEUTHE Conseiller municipal
- ✓ Mme ACUNA Secrétaire de mairie
- ✓ Mme DE OLIVEIRA-CASTEL CAUE 21
- ✓ M. GAUTHERIN Chef de projet/Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage
- ✓ M. AZZARELLO Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage

Absente excusée :

- ✓ Mme KLEIN Dirigeante - BE Perspectives Urbanisme et Paysage

Cette réunion doit permettre de répondre aux dernières questions en suspens sur le dossier avant de le présenter aux services de l'Etat et Personnes Publiques Associées dans le courant du mois de janvier.

En premier lieu, la question de la qualification du secteur des Thermes est de nouveau posée :

Monsieur le Maire souligne que lors de la réunion entre la commune, Monsieur le Sous-Préfet et la DDT, les participants ont insisté pour que le site soit classé en zone urbaine destinée aux équipements de tourisme et de loisirs (par exemple, selon une dénomination UtL).

Selon les participants, ce classement impose la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer l'avenir du site.

Monsieur le Maire insiste sur le fait que ce projet est un projet particulièrement lourd à porter pour la commune seule et que sans subvention et sans un appui en termes d'ingénierie, le projet ne pourra advenir.

Le bureau d'études rappelle et maintient la solution proposée lors de la réunion du 03/10 dernier, à savoir :

En l'absence de la réalisation d'études de faisabilité et de diagnostics précis sur le site (étude environnementale, analyse de la source, diagnostic archéologique, etc...), il n'est pas possible de se prononcer clairement sur le devenir du site.

Aussi, la solution proposée est toujours la suivante : il s'agit de classer le site dans une zone d'urbanisation future « d'attente » conditionnée à une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Le bureau d'études rappelle qu'en aucun cas un règlement trop lâche permettant de réaliser tout type de projet ne pourra être admis par l'Autorité Environnementale et que, le cas échéant, cette solution ne protège plus du tout la commune d'un projet qui ne la satisferait pas en termes de qualité architecturale et paysagère.

Madame De Oliveira-Castel contacte Monsieur Lemee, des services de la DDT, présent lors de la réunion avec Monsieur le Sous-Préfet pour clarifier ce point.

Il explique être favorable au classement en tant que zone d'urbanisation future même s'il maintient que la réalisation d'une OAP, même sommaire, sera obligatoire.

Au regard de la discussion tenue, le bureau d'études retravaille le règlement de cette zone et proposera une OAP sur le secteur.

Définition d'emplacements réservés :

Le bureau d'études interroge les élus sur des projets qui pourraient justifier la définition d'emplacements réservés.

Pour mémoire, l'emplacement réservé permet de geler une emprise délimitée par un PLU en vue d'une affectation prédéterminée (pour la réalisation de voies, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, par exemple).

Cet emplacement réservé donne priorité à la commune pour l'acquisition de l'emprise définie dans l'éventualité de sa vente.

Les élus souhaitent se laisser le temps de la réflexion sur cette question, mais indiquent que deux projets pourraient justifier l'utilisation de cet outil.

La commune envisage l'extension de la salle des fêtes sur l'actuel parking. De ce fait, un nouvel espace de stationnement pourrait être nécessaire à proximité.

La commune va également réaliser une aire de jeu à côté des vestiaires de football ce qui nécessitera de déplacer ailleurs l'emplacement du parking poids-lourds actuel.

La commune indiquera au bureau d'études quels sont ses besoins d'ici à la réunion de présentation du projet aux PPA et aux services de l'Etat.

Concernant le cahier de concertation :

Le bureau d'études interroge les élus sur les remarques effectuées par la population dans le cadre de la concertation.

Les élus indiquent que très peu de personnes se sont déplacées pour consulter les documents et qu'une seule remarque a été effectuée à ce stade.

Il s'agit du propriétaire de la parcelle E95 le long de la rue de la Couture Devant qui souhaite que sa parcelle puisse être intégrée au sein de la zone urbaine.

Si la présence de constructions au Sud de la rue peut être entendue comme un argument, il apparaît que la commune ne souhaite pas permettre à l'urbanisation de rejoindre les parcelles 167 et 168 puisque l'écart entre les constructions est d'environ 170 mètres. Cela justifierait le développement d'un nouveau secteur d'habitation que la commune ne souhaite pas permettre pour des raisons de continuité du tissu urbain et de forme urbaine.

Loi Climat et Résilience et mise en application du Zéro Artificialisation Nette :

Les élus s'interrogent sur les évolutions législatives de la loi et sur les possibilités pour la commune de prétendre à un potentiel foncier plus important à l'avenir notamment en raison du fait que la Sénatrice de Côte d'Or enjoint, par un courrier, les élus du territoire à la prudence quant aux documents d'urbanisme signés à l'avenir.

Le bureau d'études invite les élus à se méfier des effets d'annonce et rappelle qu'à ce stade, le document d'urbanisme de la commune de Magnien ne doit pas appliquer le principe du Zéro Artificialisation Nette. La commune devra justifier d'une consommation raisonnable, mais pas d'une consommation nette nulle. Aussi, le bureau d'études souligne, qu'au contraire, la commune doit se doter de son document dans les délais qu'elle s'est fixée car la réglementation a tendance à se durcir plutôt qu'à s'assouplir.

Projets connus des élus :

Les élus soumettent aux participants plusieurs projets dont ils ont connaissance sur la commune.

Les projets de réhabilitation et de démolition ne semblent pas contrevenir aux orientations du futur PLU.

Le projet de construction sur la parcelle F20 le long de la rue de Magnien ne pourra pas être autorisé dans le cadre du PLU puisque situé en zone A. Il pourrait même déjà faire l'objet d'un avis défavorable de la DDT en raison de l'éloignement de celui-ci par rapport aux parties actuellement urbanisées du territoire.

Madame De Oliveira-Castel se rapprochera des services de la DDT pour s'assurer de cela puisque la commune n'est pas favorable au projet.

Suite de la procédure :

Une réunion de concertation avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées se tiendra le **Vendredi 24 Janvier 2025 à 10 heures.**

La seconde réunion publique (pour laquelle le bureau d'études transmettra tous les éléments de concertation) se tiendra le **Jeudi 13 Février 2025 à 19 heures.**

L'arrêt du PLU pourra intervenir lors du Conseil Municipal de début Mars dont la date précise reste à déterminer.

M. BOULEY
Maire



Sans remarques sur ce compte-rendu dans les 15 jours suivant sa date d'envoi, celui-ci sera considéré comme validé

