

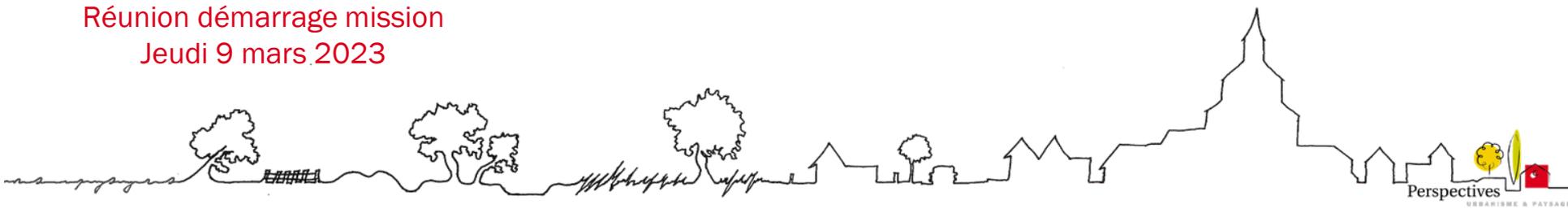
# COMMUNE DE MAGNIEN (21)

---

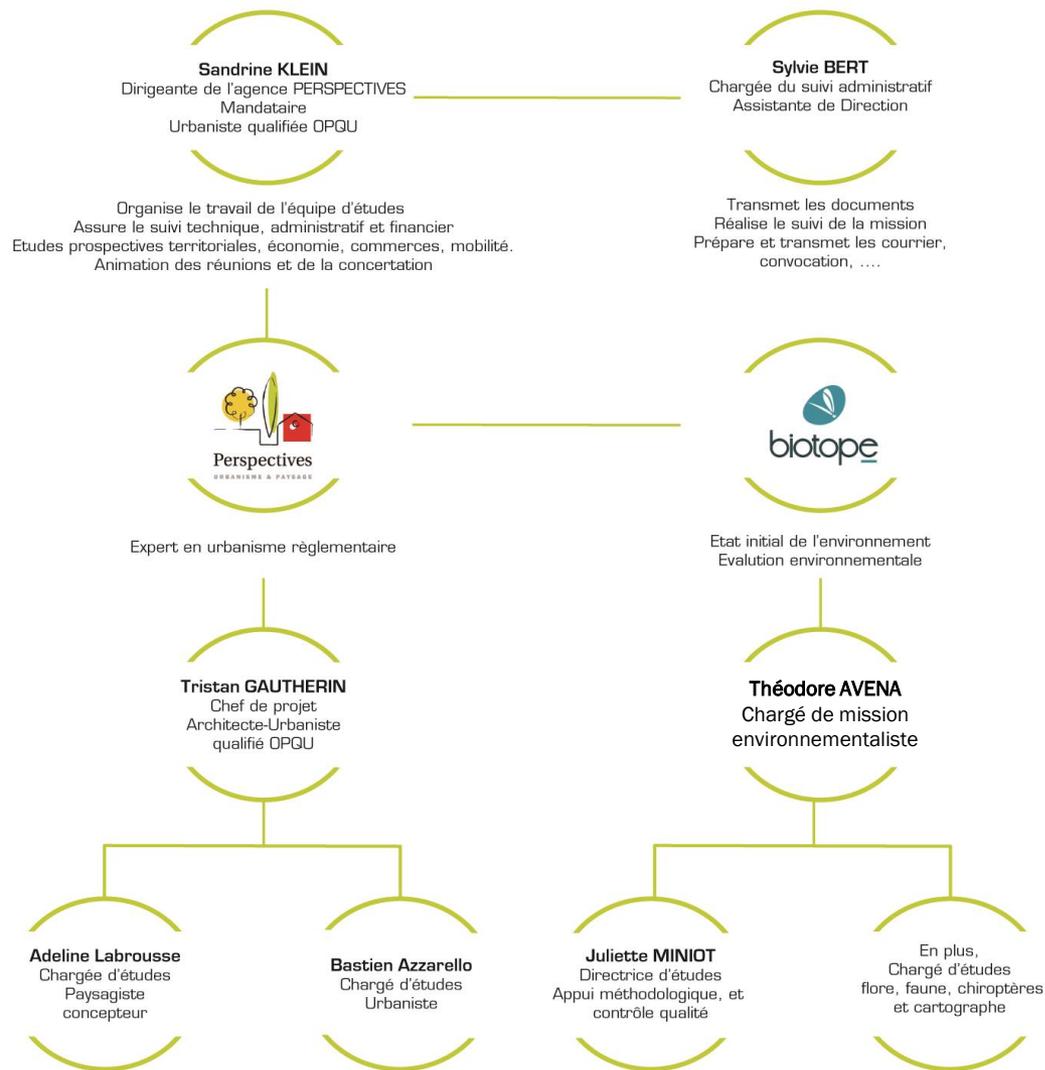
## ELABORATION D'UN PLU AVEC EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Réunion démarrage mission  
Jeudi 9 mars 2023



# Une équipe complémentaire pour une approche transversale



# Les intervenants de BIOTOPE :



Chef de projet : **Théodore AVENA**,  
Landeline VALORY (soutien)

Rédaction de l'étude,  
animation et coordination

Directrice d'études : Juliette MINIOT

Appui méthodologique et  
contrôle qualité

Ecologue botaniste : Nathalie  
MAILLET, Pierre AGOU

Terrain écologie / zones humides sur des  
secteurs de projet urbain présentant des  
enjeux et appui sur la définition des  
mesures ERC

Ecologue fauniste : Samuel DIEBOLT

Cartographe : Céline MATHIEU

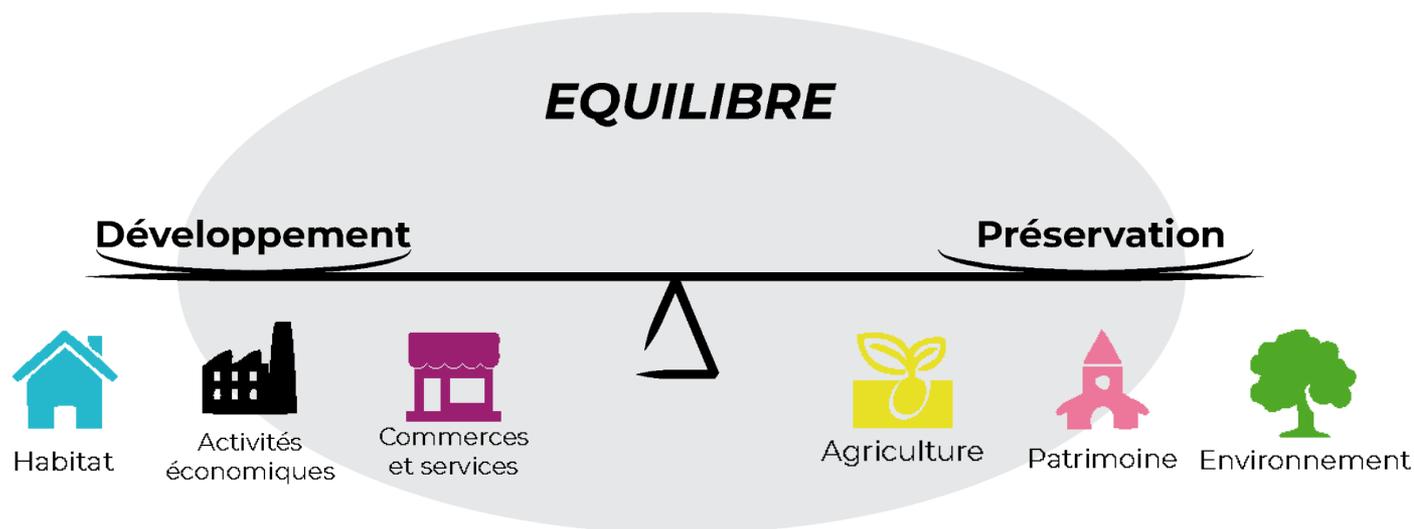
Appui technique géomatique

# LE P.L.U. : UN PROJET DE TERRITOIRE

---

Le PLU permet de :

- **Fixer les règles** du jeu de façon **transparente** ⇨ **CONCERTATION**  
=> la population est active dans le projet
- **Faire émerger un projet** ⇨ **PADD**
- **Préserver** les espaces naturels et agricoles, les éléments de paysage ou de patrimoine architectural de qualité... ⇨ **Principes d'utilisation économe des espaces, densité, Scot, SRADET, prise en compte des risques et nuisances, ...**



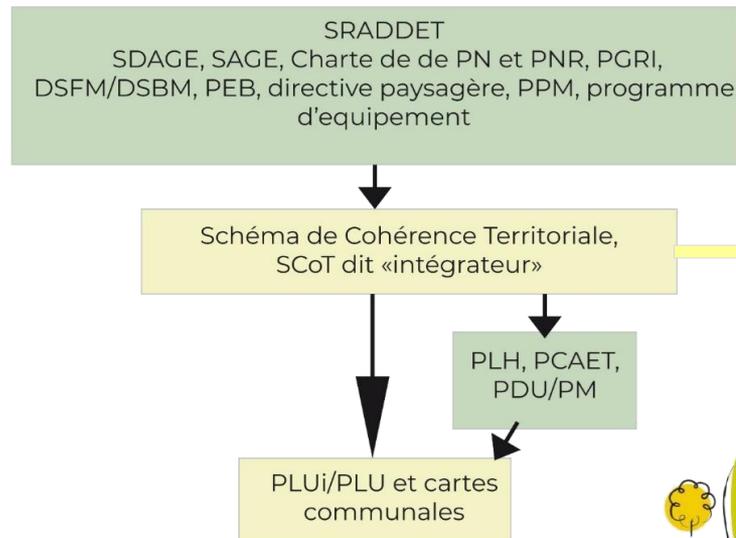
# ELABORER LE PLU, UN CADRE À RESPECTER

## LE CODE DE L'URBANISME

Le **Plan Local d'Urbanisme** doit respecter les principes généraux énoncés **aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme** et notamment les objectifs :

- **d'équilibre,**
- **de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,**
- **de gestion économe de l'espace.**

### Hiérarchie des normes, compatibilité et opposabilité du Plan Local d'Urbanisme avec les autres documents d'urbanisme



**SRADDET Bourgogne-Franche-Comté a été approuvé le 16 septembre 2020**

La commune fait partie de la **Communauté de Communes d'Arnay-Liernay** et est intégrée au **PETR Auxois Morvan\*** qui n'a pas encore engagé la réalisation d'un SCoT.

\*L'arrêté préfectoral du 25 Avril 2016 a confirmé la création du périmètre du SCoT du Pays de l'Auxois Morvan qui comprend 6 Communautés de Communes de l'Ouest de la Côte d'Or.

# Echanges et Participation citoyenne

## OBJECTIFS :

Partager avec les partenaires

Impliquer la population : Pédagogie + Elan participatif => Démarche de participation citoyenne

## METHODE :

- Mise à disposition du public de **synthèses** des éléments d'études
- 1 journée en résidence
- 2 réunions publiques participatives
- Information du public par voie de presse, **bulletin municipal** « spécial P.L.U. »
- Mise à disposition d'un cahier d'expression

Proposition d'article pour le bulletin municipal

Révision du PLU de POUILLY-EN-AUXOIS

La révision du PLU est lancée

La commune de Pouilly-en-Auxois s'est engagée dans une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), par délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2021.

Depuis avril 2022, les élus travaillent à la révision du Plan Local d'Urbanisme dans le but de développer un véritable projet d'ensemble permettant d'envisager l'avenir de notre territoire.

Le PLU est un document qui permet de définir les orientations stratégiques du territoire pour les 10 années à venir et de fixer les règles d'utilisation du sol

Une révision du PLU pour dessiner l'avenir de notre territoire

La révision du PLU va permettre aux élus de se questionner sur le développement et la mise en valeur du territoire à travers de divers thèmes.



Perspectives Urbanisme et Paysage – Octobre 2022

1

# Phase 1 : Diagnostic et définition des enjeux

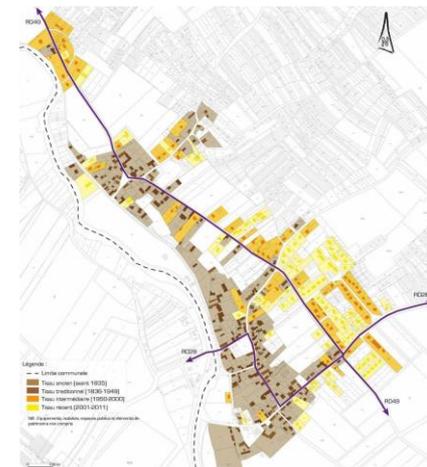
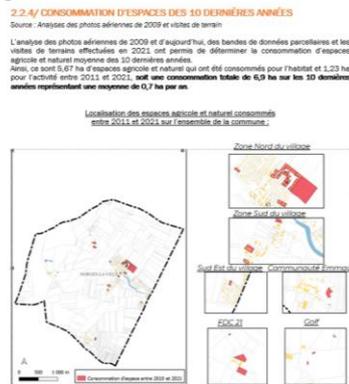
## Approche transversale : Diagnostic/EIE/habitat/cadre de vie

### OBJECTIFS :

Etablir un diagnostic conforme pour le PLU

### METHODE :

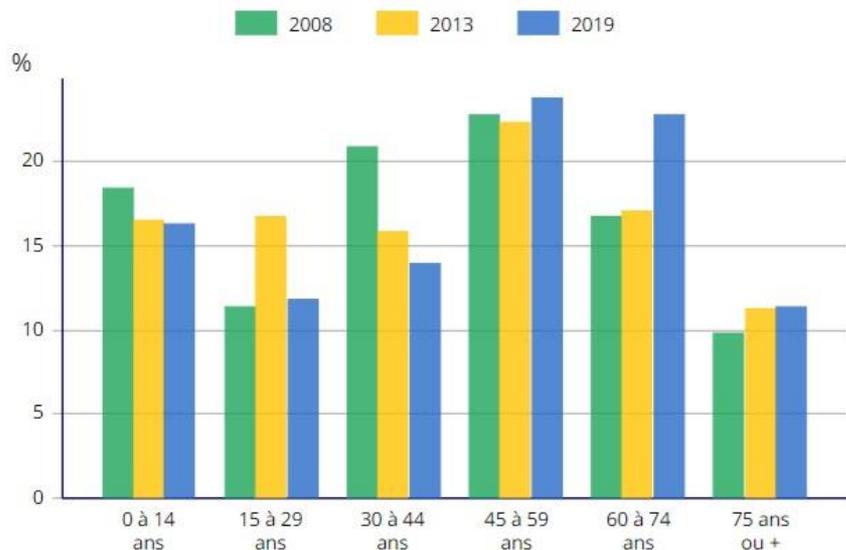
- **Approche globale et transversale et analyse multicritères (liste non exhaustive) :**
  - Synthèse et appropriation des études et documents existants
  - Diagnostic en marchant
  - Population et lien social
  - Services et équipements, vie culturelle et associative
  - Organisation urbaine, patrimoine, espaces publics et usages
  - Foncier et espaces en mutation : évaluation de la consommation d'espaces
  - Etat du bâti : en lien avec commerces/habitat
  - Commerces, économie et ressorts de l'attractivité
  - Mobilité, déplacements et stationnements
- **Etat Initial de l'Environnement – démarrage de l'évaluation environnementale itérative**



# Phase 1 : Diagnostic et définition des enjeux

Approche transversale : Diagnostic/EIE/habitat/cadre de vie

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

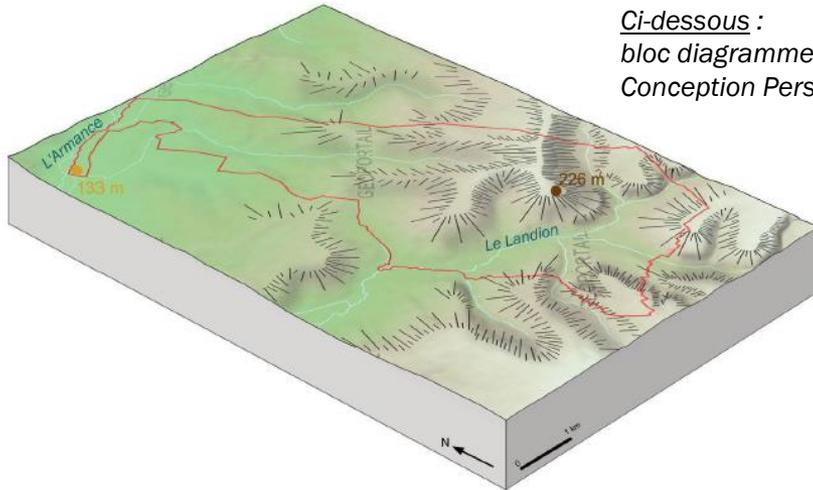


	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	392	380	350	337	301	311	341	318
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	16,0	15,6	14,3	13,8	12,3	12,7	14,0	13,0

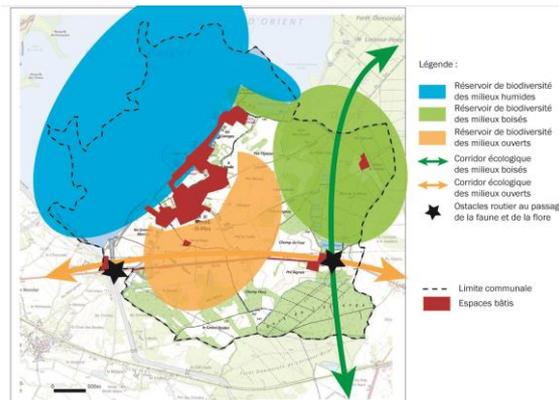
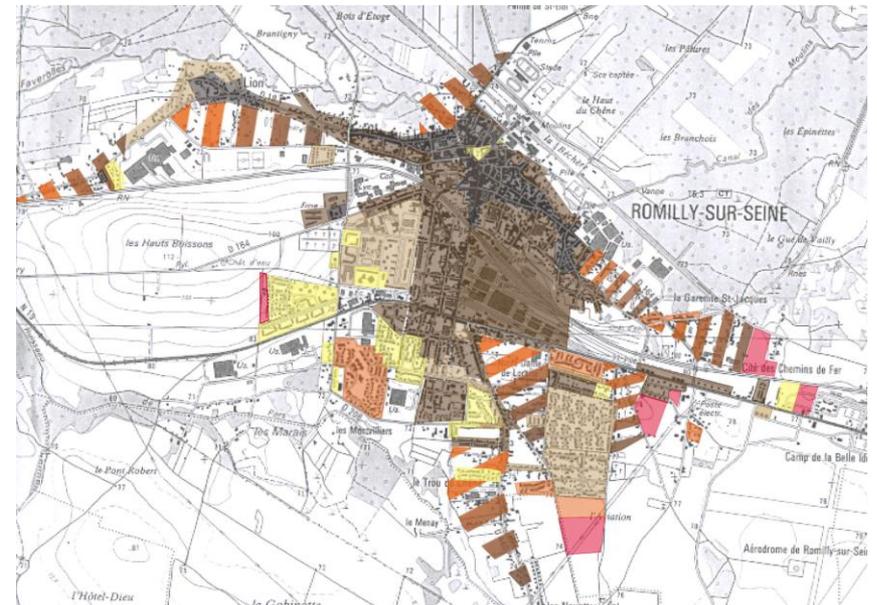
# Phase 1 : Diagnostic et définition des enjeux

Approche transversale : Diagnostic/EIE/habitat/cadre de vie

-Patrimoine bâti, historique, paysager, environnemental



*Ci-dessous :*  
*bloc diagramme d'un relief communal dans le cadre d'un PLU*  
*Conception Perspectives*



# Phase 1 : Diagnostic et définition des enjeux

Approche transversale : Diagnostic/EIE/habitat/cadre de vie

Magnien bénéficie d'un cadre paysager remarquable et d'espaces naturels répertoriés au titre de deux ZNIEFF :

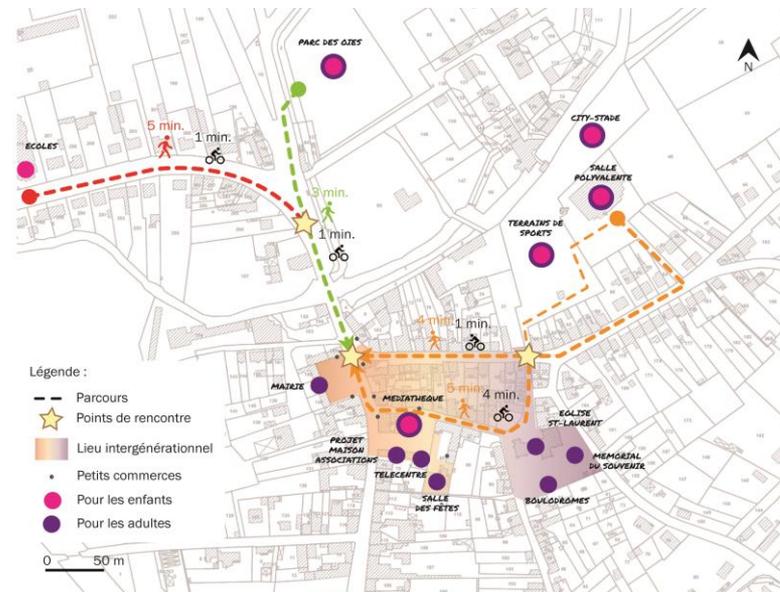
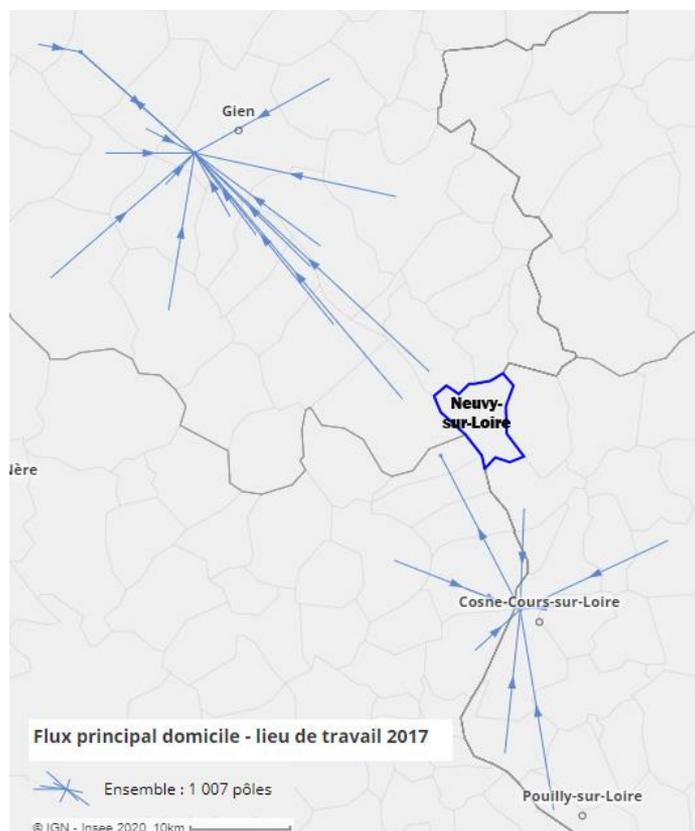
- ZNIEFF de type 1 : BOCAGE ET MARES ENTRE ANTIGNY-LA-VILLE ET MAGNIEN
- ZNIEFF de type 2 : Pays d'Arnay
- richesse patrimoniale végétale et hydrologique.



*Ci-contre : carte du réseau hydrographique  
et des ZNIEFF (en foncé ZNIEFF de type I)  
source Géoportail*

# Phase 1 : Diagnostic et définition des enjeux

## Approche transversale : Diagnostic/EIE/habitat/cadre de vie



- 3,5%

D'habitants  
depuis 2012



1 438 habitants

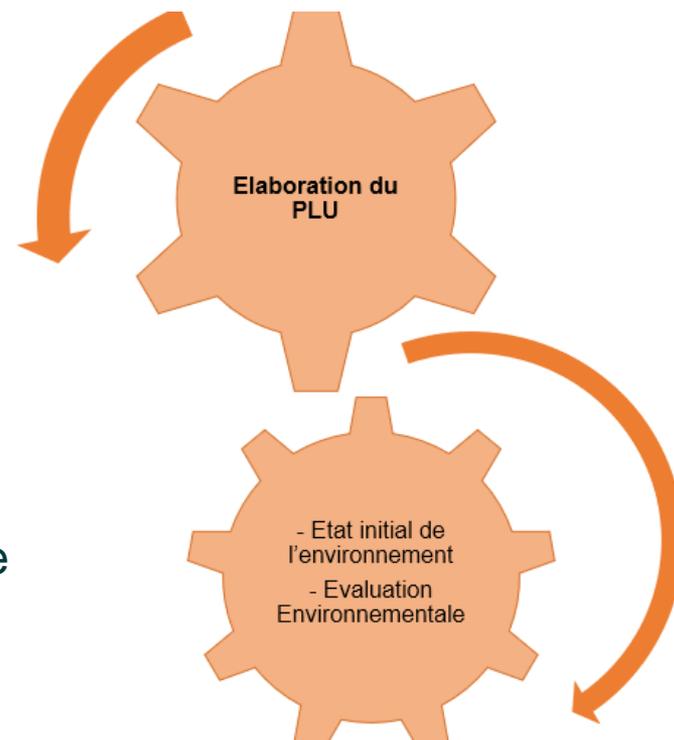


2,16 Occupants  
par ménage

# Phase 1 : Diagnostic : Etat initial de l'environnement et Evaluation environnementale

## Les objectifs :

- Aider à l'intégration de l'environnement dans le projet de développement du territoire ;
- Éclairer l'autorité administrative sur les choix faits et les solutions retenues ;
- Sécuriser les projets urbains quant à la constructibilité effective des terrains (absence d'espèces protégées, zones humides) ;
- Contribuer à la sensibilisation des élus et du publics sur les enjeux environnementaux.



# Phase 1 : Diagnostic : Etat initial de l'environnement et Evaluation environnementale



## Documents/données sources à récupérer

### Généraux

1. **Les données fond de plans numérisés et géo référencés dispos** : BD ORTHO, BD TOPO, SCAN25
2. **Documents de planification (PDU, PLH...)**
3. **PAC et note d'enjeux de la DREAL**
4. **Documents d'urbanisme communaux** existants ou en cours

Existence d'une charte graphique à réemployer ? (cartes, word...)

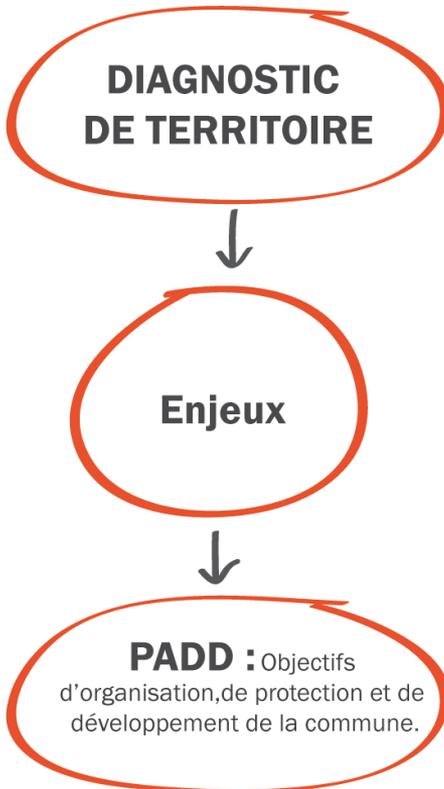
### Environnement

5. **Toute étude environnementale réalisée dans le territoire et les données SIG associées** : étude trame verte et bleue, diagnostic agricole et forestier qui serait disponible, études écologiques, études d'impact relatives à des projets EnR, projets d'aménagement majeurs...
6. **Autres données d'occupation du sol numérisées et géoréférencées** : EBC, Espaces verts, petit patrimoine bâti, haies, boisements, points de vue reconnus et belvédères aménagés, itinéraires touristiques (sentiers de randonnées, routes des vins,...)...
7. **Rapports annuels** (les plus récents) **sur la gestion des déchets, de l'eau potable et de l'assainissement** des collectivités compétentes
8. **Agenda 21 ? Charte pour l'environnement ?**

# Phase 2 : Eaborer le PADD du PLU

## OBJECTIF :

Proposer plusieurs **scenarii de développement** répondant aux **enjeux identifiés et partagés**.



- Traduire en objectifs les éléments du scénario tendanciel ;
- Vérifier à un stade amont les incidences, positives ou négatives, de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et les zones sensibles (dont Natura 2000 limitrophe de la commune) ;
- Définir d'éventuelles nouvelles orientations à inscrire dans le projet au regard des enjeux issus de l'EIE ;
- Éclairer le choix des élus.

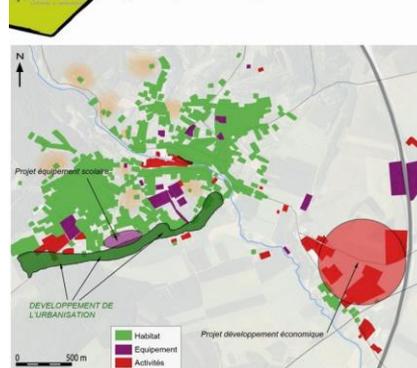
=> **Former/Informer les élus**

# Phase 2 : Eaborer le PADD du PLU

## OBJECTIF :

Proposer plusieurs scenarii de développement répondant aux enjeux identifiés et partagés.

Approche pour le zonage - scénario 1



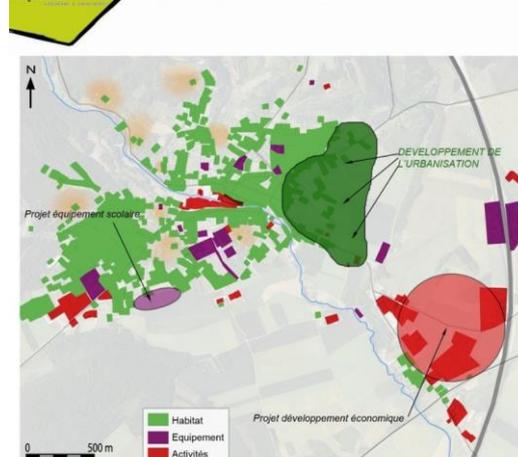
**Avantages :**

- Permet de donner une nouvelle épaisseur à la ville
- Développement de zones d'urbanisation à proximité des principaux équipements
- Développement urbain qui pourrait être desservi par le projet de « déviation » du bourg

**Inconvénients :**

- Développement urbain éloigné du centre bourg
- Augmentation de l'affirmation d'un développement urbain récent « uniquement à l'Ouest

Approche pour le zonage - scénario 2

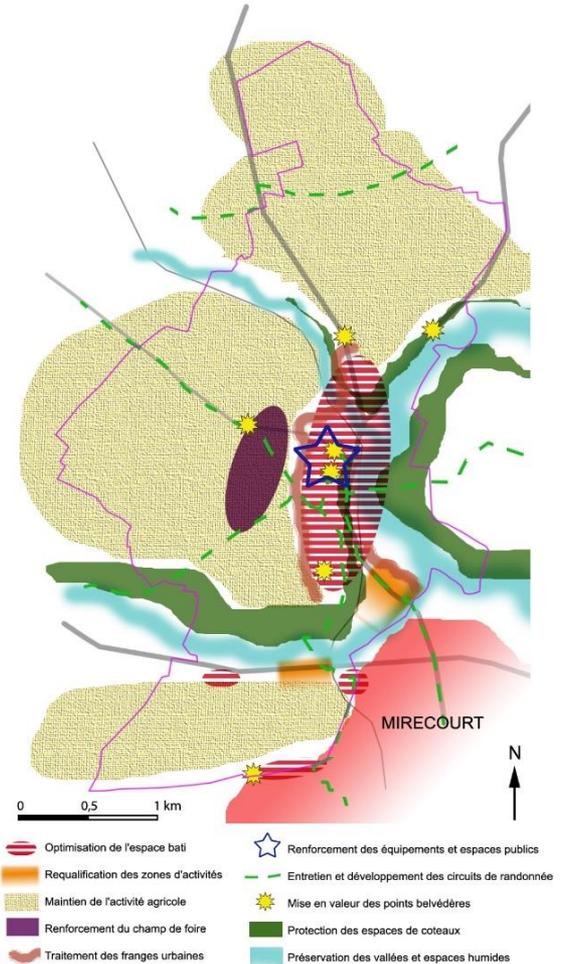


**Avantages :**

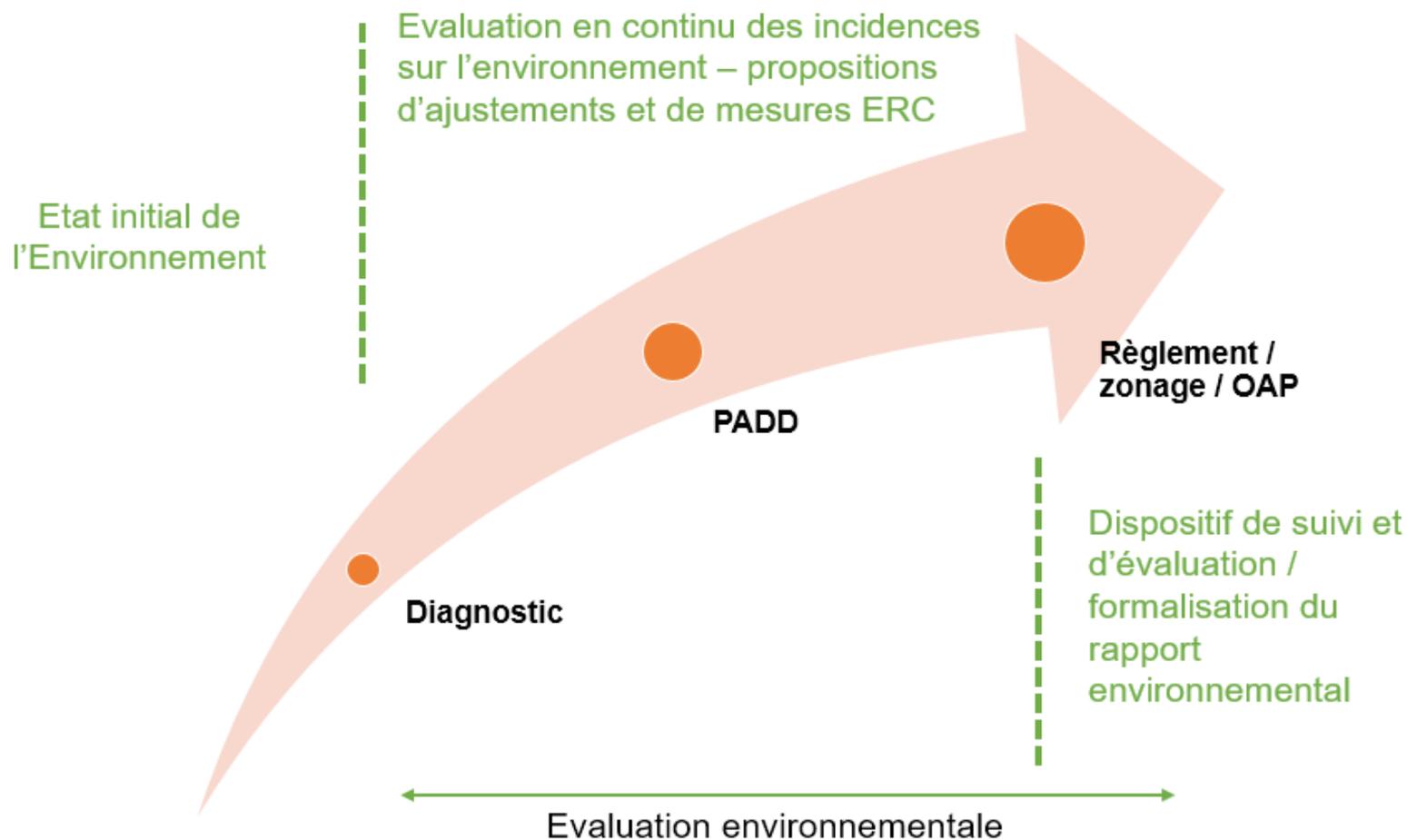
- Permet de rééquilibrer la ville ; le centre ancien redevient « central »
- Développement de zones d'urbanisation à proximité de la zone de développement économique (diminution potentielle des trajets domicile-travail)
- Développement urbain qui permet de reconnecter la zone économique à la ville

**Inconvénients :**

- Perte de l'identité paysagère actuelle du site (paysage de bocage bien affirmé)
- Développement de l'urbanisation à l'opposé du pôle scolaire (augmentation des déplacements vers les équipements)

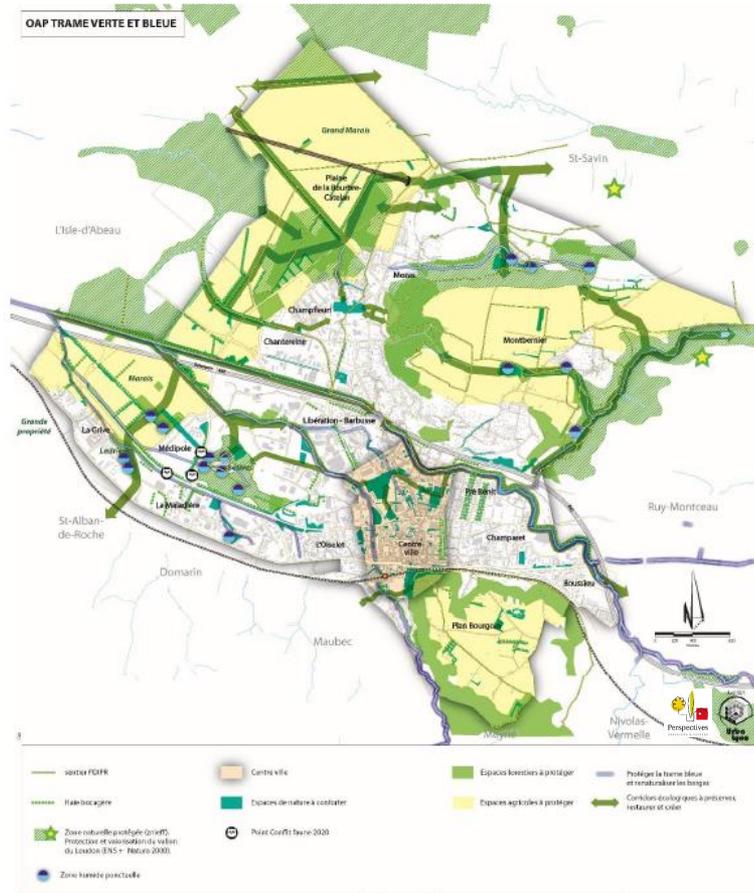


# Déroulement de l'évaluation environnementale





# PHASE 3 : Traduction règlementaire du projet : OAP et règlement

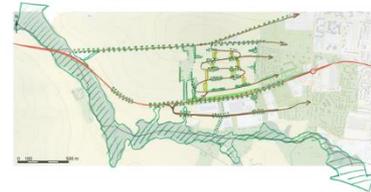


Quatre scénarii ont été proposés à la commune. L'esquisse suivante résulte des choix des élus et des recommandations de la paysagiste conseil et de l'architecte conseil de l'Etat.

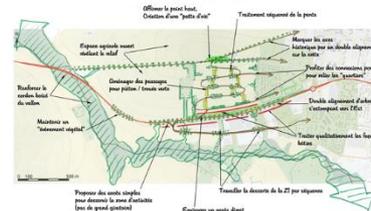
## Mise en scène du relief de la colline -

Le végétal est l'élément fédérateur. Il se présente sous forme d'arbres de haute tige en alignement, de bosquets, de haies vives, d'espaces enherbés... Un travail sous forme de séquences permet de rythmer la traversée et de créer une composition harmonieuse sur l'ensemble du site.

### Esquisse de principe du projet



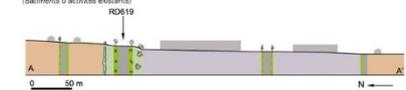
### Esquisse scénarisée



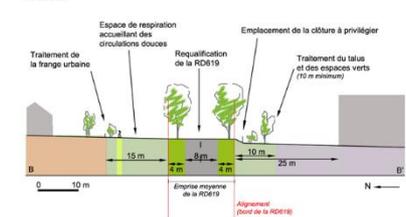
### Plan de situation des coupes



### Coupe AA' (Bâtiments d'activités existants)



### Coupe BB'



**Intégrer les enjeux de l'habitat, la démographie, l'économie et l'environnement**

# PHASE 3 : Traduction règlementaire du projet : OAP et règlement

## LE REGLEMENT ECRIT :

### I. Usage des sols et destination des constructions

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

### III. Équipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Destinations (R.151-27)	Sous-destinations (R.151-28)	Zones et secteurs du PLU					
		UA zone de bâti mixte	1AU (Lasscour uniquement) zone de bâti mixte	AUX (Lasscour et Saint- Christophe) zone d'activités future	A Agricole	N zone naturelle	Ap et Np zone agricole ou naturelle sensible
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			X		
	Exploitation forestière				X	X	
Habitation	Logement	X	X		X lié et nécessaire au gardiennage		
	Hébergement	X	X				
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X lié à l'activité		
	Restauration	X	X	X	X lié à l'activité		
	Commerce de gros			X	X lié à l'activité		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X lié à l'activité		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X lié à l'activité		
	Cinéma						
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	X	X	X	X	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X			
	Salles d'art et de spectacles	X	X				
	Equipements sportifs	X	X				
	Autres équipements recevant du public	X	X	X			
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie			X			
	Entrepôt			X			
	Bureau	X	X	X			
	Centre de congrès et d'exposition						

# PHASE 4 : « Arrêt » du PLU

---

## 1 - LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

● **Diagnostic** général du territoire.  
**Présentation des choix**, des incidences et des dispositions de protection de l'environnement.

## 2 - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

● Expose les **intentions et objectifs** pour le territoire (habitat, activités, environnement).  
Peut **préciser les interventions particulières** selon ces thématiques.

## 3 - LE RÈGLEMENT

● **Le Zonage** : Délimite les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), naturelles (N), et agricoles (A).  
**Le règlement écrit** : Définit les règles pour les constructions (aspect, implantation, ...).

## 4 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

● Précisent les **conditions d'aménagement** des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration.

## 5 - LES ANNEXES

● **Informations complémentaires** sur les droits d'usages des sols (Servitudes, réseaux, risques, ...).

# PHASE 5 : De l'arrêt à l'approbation du PLU :

- ❑ Assistance juridique
- ❑ Evaluation environnementale : Autorité environnementale
- ❑ CNIG

The screenshot shows the Géoportail website interface. At the top, there is a search bar with the address '21130 Auxonne' and a search button. Below the search bar, there is a navigation menu with options like 'A propos', 'Cartographie', 'Recherche avancée', 'Services', and 'Aide'. The main content area displays a map of Auxonne (21038) with various urban planning zones. A sidebar on the left provides information about the selected parcel, BL 0708, including its location, documents, and a detailed description of the 'Zone classée Up'.

**AUXONNE (21038)**  
Parcelle BL 0708  
Fiche détaillée à la parcelle

**DOCUMENTS D'URBANISME**

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **AUXONNE**, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/12/2009.

Zone classée Up. Up : secteur de la zone U qui correspond aux secteurs de protection au titre de la ZPPAUP, comportant des règles d'aspect plus strictes en matière de morphologie urbaine et architecturale, en application du règlement.

Ensemble des pièces écrites >  
Téléchargez l'archive complète  
Documents antérieurs

**PLAN DU SITE**  
Accueil  
Informations générales  
Cartographie  
Recherche avancée  
Connexion / Inscription  
Liens

**AIDE**  
FAQ  
Manuels et Vidéos  
Contacts et Liens utiles  
Glossaire  
Assistance

**LÉGAL**  
Mentions Légales  
Conditions Générales d'Utilisation  
Cookies et statistiques  
Crédits

**PARTENAIRES**  
géoportail.gouv.fr  
data.gouv.fr  
gouvernement.fr  
legifrance.gouv.fr  
france.fr  
service-public.fr  
© IGN

# Planning et réunions

PHASES de L'ETUDE	TEMPS																					
	févr-23	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23	janv-24	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24
Concertation	-----																					
Etape 1 - Diagnostic	=====																					
Etape 2 - PADD									=====													
Etape 3 PROJET FINALISE Préparation Règlement et OAP Préparation de l'arrêt													=====									
PHASES de L'ETUDE	TEMPS																					
	déc-24	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25														
Etape 4 Arrêt du PLU - finalisation du dossier - prépa de la DCM et bilan de concertation	=====																					
Consultation des services et des "PPA" Saisine de la MRAe, CDPENAF,...		=====																				
Etape 5 Enquête publique					-----	=====																
Etape 6 Adaptation du dossier et approbation							=====															

La mission sera ponctuée de **15 réunions** :

- **11 réunions de travail** dont une avec concertation agri
- **2 réunions « PPA »**
- **2 réunions publiques organisées** dans le cadre de la concertation (présence du bureau d'études aux heures fixées par la commune, le soir).

# COMMUNE DE MAGNIEN (21)

---

## ELABORATION D'UN PLU AVEC EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---



Réunion démarrage mission  
Jeudi 9 mars 2023

