

Compte-rendu de la réunion du 09 Novembre 2023

Ordre du jour :

- ✓ Zonage

Présents :

- ✓ M. BOULEY Maire
- ✓ Mme TIXIER Adjointe
- ✓ M. ANDRE Conseiller municipal
- ✓ M. DAUGE Conseiller municipal
- ✓ M. RABEUTHE Conseiller municipal
- ✓ Mme PONCON Secrétaire de mairie
- ✓ M. GUINIOT Maire de Viévy – Vice-président de la communauté de communes
- ✓ Mme BIZOUARD Chargée d'urbanisme - Conseil Départemental 21
- ✓ Mme KLEIN Dirigeante - BE Perspectives Urbanisme et Paysage
- ✓ M. GAUTHERIN Chef de projet/Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage

Absent excusé :

- ✓ M. AZZARELLO Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage

Cette réunion a pour but de présenter une première version des limites des zones urbaines sur les différents hameaux et espaces urbains du territoire.

La présentation du document de travail entraîne les remarques suivantes :

Hameau de Lauronne :

- Une habitation est en cours de construction sur la parcelle 54 le long de l'impasse du puits de Chevigny. Une partie de la parcelle sera donc intégrée à la zone urbaine. De plus, la présence de cette nouvelle habitation sera signifiée sur le plan de zonage pour information.
- La grange située sur la parcelle 29, rue des Rampes, sera intégrée à la zone urbaine afin de permettre sa réhabilitation.
- Les limites de la zone urbaine seront revues au plus proche du bâtiment sur la parcelle 404, impasse du puits de Chevigny. En effet, même si celle-ci est identifiée comme espace jardin, il sera privilégié une réduction de la zone urbaine afin de limiter l'impact potentiel de la construction d'annexes et d'extensions.
- Les limites de la zone urbaine seront revues le long des parcelles 37, 401 et 400, impasse du puits de Chevigny, afin de laisser une bande constructible d'une dizaine de mètres par rapport aux bâtiments existants. Cette bande permettra la création d'annexes et d'extensions via un classement en espace jardin.

Hameau de Fontaine :

- L'ancienne exploitation comprenant deux logements vacants autour de la place de la Croix sera intégrée à la zone urbaine afin de favoriser la reprise des logements existants et la réhabilitation des autres bâtiments.
- Les élus souhaitent permettre le changement de destination de certaines exploitations agricoles présentant des caractéristiques architecturales intéressantes et situées à proximité immédiate d'habitations du hameau. Il s'agit notamment de l'exploitation située le long de la rue de Roche. Cette réflexion sera portée sur l'ensemble du territoire afin d'identifier les exploitations se trouvant dans le même cas.
- Le bureau d'études propose aux élus de classer les habitations isolées du territoire en zone agricole conformément à l'article L151-12 CU qui permet d'autoriser les annexes et extensions de façon limitée pour des habitations isolées situées en zone agricole. Le bureau d'études indique qu'il est possible d'utiliser une méthode différente en identifiant les habitations isolées au sein de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 CU. Le bureau d'études précise que cette méthode risque de rendre difficile la lecture du plan tout en permettant la même réglementation que l'article L151-12 CU. Les élus souhaitent que le bureau d'études fasse un essai sur le hameau de Fontaine en utilisant les STECAL.

Hameau de Maizières :

- La proposition de zone urbaine sur le hameau de Maizières n'entraîne pas de remarque particulière. Le bureau d'études indique qu'il reprendra les limites de cette zone le long des bâtiments existants afin de permettre leurs extensions de la même façon que sur le hameau de Lauronne.
- Les élus font remarquer que la maison de l'apiculture se situe en zone agricole. Il serait opportun selon eux de reclasser cette construction existante au sein de la zone existante et d'y permettre le changement de destination.

Village de Magnien :

- La parcelle 19, située le long de la route de Villeneuve, ne sera pas intégrée à la zone urbaine puisqu'il s'agit d'un jardin à préserver n'étant pas lié à une construction existante.
- Une habitation est en cours de construction sur la parcelle 21 le long du chemin du bois derrière. Une partie de la parcelle sera donc intégrée à la zone urbaine. De plus, la présence de cette nouvelle habitation sera signifiée sur le plan de zonage pour information.
- La parcelle 32, située le long de la rue Saint-Agnan, pourrait à terme accueillir un projet de construction lié à l'exploitation agricole attenante et toujours en activité. Il est donc décidé de classer cette parcelle en zone agricole et de ne pas y définir de protection pour les espaces de jardins.
- Les protections jardins définies au Sud de la rue de Saint-Agnan seront prolongées sur la parcelle 173 afin de présenter une cohérence quant à la protection de la frange urbaine.
- Les élus remarquent que le périmètre sanitaire s'appliquant à l'exploitation agricole située le long de la RD36a n'apparaît pas sur le plan de zonage. Le bureau d'études rectifiera cette erreur.

Le bureau d'études présente ensuite aux élus les possibilités de définition de secteurs en extension de l'urbanisation pour une surface d'environ 0,2 hectare. Il s'agit de la parcelle 59, située le long de la rue du Patis ou de la parcelle 167, située le long de la route de Villeneuve. Il s'agit pour les élus de faire un choix entre ces deux secteurs qui ont été identifiés comme à privilégier pour la création de nouveaux logements. Les élus réfléchiront à cette proposition.

Anciennes thermes de Maizières :

Le bureau d'études indique qu'à l'issue du travail réalisé sur la zone urbaine, les élus peuvent définir un projet économique et/ou touristique lié aux anciennes thermes tout en étant compatible avec les objectifs de la modération de la consommation d'espaces. Les élus indiquent qu'ils souhaitent préserver au tant que possible le site existant et définir éventuellement un secteur de développement entre les anciennes thermes et la maison de l'apiculture. Cette zone pourrait être ainsi définie sur les parcelles 104 à 107, le long de la rue de la Source (RD17k).

Cette proposition sera débattue au sein du conseil municipal.

Autre secteur :

Monsieur le Maire informe le bureau d'études que la commune a signé un bail avec un porteur de projet photovoltaïque sur deux parcelles communales (A32 et 35) situées le long de la RD17k à l'Est des anciennes thermes. Ce projet d'une surface d'environ 4 hectares prendra place sur une ancienne décharge de gravats et sur des terres agricoles non exploitées. Le bureau d'études proposera la définition d'un secteur particulier permettant de prendre en compte ce projet.

Suite de la procédure :

Une prochaine réunion de travail permettra de poursuivre les réflexions sur le zonage et plus précisément sur les zones naturelles et agricoles. Cette réunion se tiendra le **Vendredi 01 Décembre 2023 à 10 heures**.

M. BOULEY
Maire



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