

République Française
Département : COTE-D'OR
Arrondissement : Beaune
MAGNIEN - COMMUNE

Séance du mardi 24 février 2026

Délibération N° DE_007_2026

NOMBRE DE MEMBRES		
En exercice	Présents	Votants
9	9	9
Date de la convocation : 17/02/2026		
Pour	Contre	Abstention
9	0	0
Résultat du vote : adoptée		

Le vingt-quatre février deux mille vingt-six, à 19 heures 00, l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances (Mairie), sous la présidence de Jean-Louis BOULEY.

Présents : Jean-Louis BOULEY, Annick PRIMARD, Colette TIXIER, Joël ANDRE, Didier DAUGE, Pierre LAURENT, Guy PERRIN, Michel RABEUTHE, Didier RAYDON

Représentés :

Absents et Excusés :

Conformément à l'article 2121-15 du CGCT, Colette TIXIER est nommé(e) à l'unanimité secrétaire de séance.

Objet : ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU EN DATE DU 24 FEVRIER 2026

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur note que le dossier est bien monté, clair et synthétique.

Il effectue toutefois les remarques suivantes visant à parfaire le document :

Remarques portant sur le zonage : Il indique que la lisibilité des numéros de parcelles doit être améliorée et l'indication des hameaux plus claire.

Remarques portant sur le règlement : Il indique qu'une plus grande clarté doit être apportée quant à la règlementation sur les Espaces Boisés Classés.

La commune a pris connaissance de ces remarques et des modifications ont été apportées en

conséquences :

- **La lisibilité des plans de zonage a été amélioré par une division différente des figurés apparaissant sur les plans (création d'un plan des prescriptions complémentaires), la taille de police des numéros de parcelle a été augmenté sur tous les plans et les indications de hameaux ont également été agrandies pour une meilleure information du public**
- **Le règlement écrit, dans son article spécifique sur les espaces boisés classés a été complété pour préciser davantage les réglementations en vigueur.**

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur la globalité du projet soumis à l'enquête, assorti de remarques et recommandations prises en compte telles que vues ci-avant

-

-

REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Observation N° 1 – M. Clément GENEST recherche un terrain afin de construire un entrepôt de 300 m²

Réponse du porteur de projet

Cette observation n'appelle pas de remarque particulière.

Observation N° 2 – M. ANDRE se déclare satisfait du classement en zone constructible de ses terrains situées dans le hameau de Fontaine

Réponse du porteur de projet

Cette observation n'appelle pas de remarque particulière.

Observation N° 3 – Les époux RAMEAU, résidant dans le hameau de Maizières, se déclarent satisfaits des dispositions prévues dans le projet de PLU

Réponse du porteur de projet

Cette observation n'appelle pas de remarque particulière.

Observation N° 4 – Mme MOQUET, propriétaire de la parcelle AE 103 située à l'entrée du bourg, demande qu'une partie de sa parcelle soit constructible.

Réponse du porteur de projet

La parcelle AE103 est située en extension de l'urbanisation à la sortie Nord du bourg de Magnien.

La commune n'a pas souhaité permettre d'extension linéaire de l'urbanisation à la sortie du village dans le respect des orientations du SRADDET Bourgogne Franche-Comté.

De plus, la parcelle est concernée par un périmètre sanitaire lié à la présence de l'exploitation agricole située sur les parcelles voisines. Elle est donc, de fait, inconstructible.

Cette disposition a pour but de limiter les conflits d'usage et d'assurer que l'exploitation agricole puisse se développer dans les bonnes conditions pour le maintien de l'activité.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Avis défavorable à la demande de Mme MOQUET (argumentaire de la commune parfaitement justifié); toutefois, des précisions sur l'application du RSD dans ce cas particulier seraient bienvenues.

Observation N° 5 – Mme NONES-FAUCONNAY copropriétaire des parcelles E 96 et E 98 au hameau de Fontaine, demande qu'une partie de ses biens soit classé en zone constructible

Réponse du porteur de projet

La commune constate qu'en l'absence de document d'urbanisme, des constructions ont été autorisées au Nord de la rue de la Couture Devant. Or, il apparaît que ces constructions sont aujourd'hui isolées et ne permettent pas de maintenir la forme urbaine de la commune tel que cela a été prévu par les objectifs du PADD.

Par conséquent, la commune reconnaît l'existence de constructions isolées mais ne souhaite pas permettre le développement de constructions au Nord de ce secteur pour des questions de continuité et de cohérence du tissu bâti.

De plus, la commune est dans l'obligation de réduire sa consommation d'espaces de 50% par rapport aux dix dernières années écoulées conformément aux objectifs du SRADDET Bourgogne Franche Comté, Aussi, d'autres secteurs ont été jugés plus pertinents pour le développement de l'habitat. Cette disposition provient des objectifs détaillés par le Code de l'Urbanisme concernant la lutte contre l'étalement urbain. En l'espèce, cette partie de la commune, située sur des terrains actuellement utilisés pour du pâturage constitue de l'étalement urbain que la commune ne peut pas permettre.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Avis défavorable à la demande de Mme NONES-FAUCONNAY (argumentaire de la commune justifié).

Observation N° 6 – M. MEURIOT, propriétaire des parcelles AC 16, AC 18 et AC 80 dans le hameau de Fontaine demande le reclassement en zone constructible de ses terrains.

Réponse du porteur de projet

Le rapport de présentation précise, en page 158 que : Le reste des découpages de la zone urbaine s'explique par la présence d'espaces de prairies qui ont vocation à continuer à accueillir des pâturages à l'avenir. Aussi la commune n'a pas souhaité rendre constructible des espaces jugés essentiels pour le fonctionnement de l'activité agricole. C'est par exemple le cas des parcelles 16, 18 et 78-80 le long de la rue du Saint-Félix.

La commune a ainsi répondu aux objectifs de préservation de son cadre de vie exprimés dans son PADD et dans le même temps aux objectifs de modération de la consommation d'espaces tels qu'ils sont encadrés par l'Etat et par le SRADDET Bourgogne Franche Comté.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

avis défavorable à la demande de M. MEURIOT (parcelles AC 16 et 18 incluses dans le périmètre du RSD. Parcelle AC 80 hors partie bâtie).

Observation N° 7 – Mme SAGETAT ne comprend pas pourquoi certaines parcelles situées à Fontaine, entre les panneaux d'agglomération, ne sont pas constructibles.

Quid de sa parcelle F63 ?

Réponse du porteur de projet

La parcelle identifiée par la requérante fait, en effet, l'objet d'un CUB accordé par la commune. Pour cela, la partie concernée par le projet a bien été intégrée en zone urbaine pour tenir compte de l'autorisation délivrée.

Toutefois, la commune est dans l'obligation de limiter les extensions linéaires de l'urbanisation conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du SRADDET Bourgogne Franche Comté.

Pour cette raison, il n'a pas été rendu possible de rejoindre les constructions à l'écart du tissu

urbain existante.

S'agissant de la lisibilité du plan de zonage, la commune rappelle que deux plans à différentes échelles sont disponibles pour s'assurer de la lisibilité des documents. Toutefois, une attention particulière sera apportée sur de nouveaux plans afin de s'assurer que les numéros de parcelles sont suffisamment bien lisibles.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Avis défavorable à la demande de Mme SAGETAT. Sa parcelle est intégralement concernée par le RSD, ce qui la rend incompatible avec une vocation urbaine. Des précisions sur l'application du RSD dans ce cas seraient bienvenues. La partie laissée en zone constructible est si faible qu'elle n'a aucun intérêt.

L'emplacement des panneaux d'agglomération relève de la réglementation du Code de la route et non de celle de l'urbanisme. Toutes deux devraient être compatibles, mais, fréquemment, le positionnement des panneaux d'agglomération est plus «laxiste». Un déplacement de ces panneaux peut être envisagé par la commune, en accord avec le Conseil départemental.

Observation N° 8 – Mme SAGETAT ne comprend pas pourquoi certaines parcelles sont exclues de la zone constructible dans le hameau de Fontaine alors qu'elles se situent au cœur du village ?

Réponse du porteur de projet

S'agissant des décisions prises sur le hameau de Fontaine, le rapport de présentation précise en page 158 que : « Une nouvelle fois, la commune a maintenu une logique unique pour la délimitation des zones urbaines sur son territoire.

Aussi l'on retrouve ici, le long de la rue de Roche le cas d'une exploitation agricole avec périmètre sanitaire enchevêtrée dans un secteur d'habitation. Cette exploitation dispose de plusieurs bâtiments d'exploitations et fait l'objet d'un périmètre d'éloignement qui définit clairement ce secteur comme un secteur permettant de développer l'activité agricole. A ce titre il n'a pas été rendu possible de construire sur ce secteur puisque, de fait, le périmètre l'interdit. Cette disposition a pour but de limiter les conflits d'usage et d'assurer que l'exploitation agricole puisse se développer dans les bonnes conditions pour le maintien de l'activité.

Le reste des découpages de la zone urbaine s'explique par la présence d'espaces de prairies qui ont vocation à continuer à accueillir des pâturages à l'avenir. Aussi la commune n'a pas souhaité rendre constructible des espaces jugés essentiels pour le fonctionnement de l'activité agricole. C'est par exemple le cas des parcelles 16, 18 et 78-80 le long de la rue du Saint-Félix.

Enfin, il est à noter que deux constructions ont pu être réalisées le long de la rue de la Couture Devant en l'absence de documents d'urbanisme. La commune reconnaît l'existence de ces constructions mais ne souhaite toutefois pas permettre un développement du secteur de la Rue

de la Couture Devant qui ne correspond pas à la forme urbaine de la commune. Aussi le choix a été fait de ne pas inclure les parcelles 95-97 au sein de la zone urbaine. Le reste des constructions sont des constructions isolées qui font l'objet d'un traitement en secteur. »

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Argumentaire de la commune justifié, cohérent avec les décisions prises sur le hameau de Fontaine.

Observation N° 9 – M. MEURIOT, habitant du hameau de Lauronne, pose plusieurs questions :

-quelle logique en classant les parcelles I 32 et I 35 en jardin-verger alors qu'il s'agit de dents creuses ?

-dérogations pour les constructions agricoles ?

-pourquoi ses parcelles E 29 et E 30 sont classées en EBC ? Exclusion demandée.

-incohérence du classement de la ruine du moulin de Lauronne.

-situation de la carrière située sur la parcelle I 311?

Réponse du porteur de projet

1. La commune a jugé que le verger sur les parcelles I32 et I35 constituait un élément de paysage d'intérêt pour le territoire communal et qu'il contribuait au cadre de vie sur le territoire. Le rapport de présentation précise, en page 172, que « Les éléments identifiés l'ont été selon une analyse des unités foncières bâties afin que la partie qui correspond actuellement aux jardins des habitations soit identifiée tout en laissant une surface suffisante pour permettre les extensions des constructions existantes. De la même manière lorsque différents jardins se rejoignent par leurs extrémités formant ainsi un îlot vert de grande taille, ceux-ci ont également été identifiés afin de protéger les trames vertes locales. En cela les prescriptions apportées au règlement visent à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration en limitant les possibilités d'artificialisation des sols. Ainsi, la commune ne souhaite pas rendre inconstructible ces espaces mais plutôt reconnaître qu'il s'agit d'espaces appartenant au tissu urbain qui remplissent une fonction particulière en cela qu'ils assurent des services de vie en extérieure (jardins, abris de jardins, piscine, vergers plantés, parcs publics, etc...). Aussi, la commune souhaite les conserver pour ces raisons tout en permettant qu'ils puissent continuer d'être utilisés. C'est la raison pour laquelle on retrouve dans le règlement des règles qui visent à limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation dans ces espaces et à préserver les boisements et la végétation. Ceci permet d'assurer la possibilité de vie et de développement dans ces espaces tout en s'assurant que les constructions réalisées ne viendront pas en altérer la nature. »
2. La commune a rédigé le règlement conformément aux textes en vigueur et à la jurisprudence en matière de constructions d'habitations en zone A. Cette dérogation peut être accordée à titre exceptionnelle à un exploitant dont la présence sur son lieu de travail est jugée indispensable et permanente.

3. Dans le cadre du travail sur l'élaboration du PLU, la commune a rencontré à plusieurs reprises les services de l'ONF. Ceux-ci ont pu préciser les forêts sur lesquels un plan de gestion est appliqué. Or, il est d'usage de ne pas superposer la protection au titre des EBC et les plans de gestion, ce qui pourrait s'avérer contraignant pour les services de l'ONF. S'agissant spécifiquement des parcelles AE29 et 30, la commune maintient qu'il s'agit d'espaces boisés, comme le rappelle le requérant et souhaite que l'ensemble des boisements conserve le classement en tant qu'EBC.

4. La protection des éléments de patrimoine au titre de l'article L.151-19 nécessite l'obtention d'un permis de démolir pour toute démolition. La commune a ainsi jugé que l'identification de ces éléments de patrimoine permettait de protéger l'histoire de ce lieu, son architecture et de permettre, le cas échéant, une réhabilitation qui respecte le bâtiment d'origine.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Avis défavorable aux demandes et remarques de M. MEURIOT. Les motivations confirmées par la commune sont justifiées.

Observation N°10 – M. BIDAULT demande le classement en zone constructible de sa parcelle AC 70, dans le hameau de Fontaine.

Réponse du porteur de projet

La parcelle AC70 le long de la rue de Roche présente le cas d'une exploitation agricole avec périmètre sanitaire enchevêtrée dans un secteur d'habitation. Cette exploitation dispose de plusieurs bâtiments d'exploitations et fait l'objet d'un périmètre d'éloignement qui définit clairement ce secteur comme un secteur permettant de développer l'activité agricole. A ce titre il n'a pas été rendu possible de construire puisque, de fait, le périmètre l'interdit. Cette disposition a pour but de limiter les conflits d'usage et d'assurer que l'exploitation agricole puisse se développer dans les bonnes conditions pour le maintien de l'activité.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Avis défavorable à la demande de M. BIDAULT. Des précisions sur l'application du RSD dans ce cas seraient bienvenues.

Observation N°11 – Choix de la parcelle I 30 par M. GENEST pour construire son hangar.

Réponse du porteur de projet

La parcelle I30 est concernée par deux zones :

- Pour partie par la zone UA qui admet ce type de constructions
- Pour partie par la A qui admet toutes les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (dont les bâtiments de stockage).

Aussi, le projet du requérant est possible sans modification du zonage. La commune maintient le zonage tel que présenté.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Avis favorable au projet de M. GENEST

REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Etat :

- Concernant les Zones Humides, l'Etat recommande la réalisation d'un classement adapté (type Nzh) sur les terrains concernés par des Zones humides. Il est rappelé que la commune fait apparaître l'ensemble des zones humides sur le plan de zonage. Ce faisant, et en y adjoignant des prescriptions au titre du règlement écrit en matière de limitation stricte de l'imperméabilisation, la commune assure la protection des zones humides et l'application de la séquence ERC. In fine, la solution retenue par la commune d'un affichage d'une trame ZH sur le plan de zonage aboutit aux mêmes prescriptions qu'un secteur Nzh. La commune considère toutefois cette solution technique comme plus lisible et permettant une meilleure information des habitants en montrant l'ensemble de la trame applicable sur tout le territoire.

L'OAP Trame Verte et Bleue est complétée avec des prescriptions supplémentaires sur les zones humides ainsi qu'avec les cartographies de zones humides sur tout le territoire.

- L'évaluation environnementale est complétée d'éléments de justifications assurant la compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire Bretagne.
- La commune se consacrera à la réalisation d'un zonage d'eaux pluviales ultérieurement.
- Le règlement est complété de dispositions relatives aux risques : aléa retrait-gonflement argiles, moustique-tigre
- Le rapport de présentation est corrigé concernant les données du SRADDET Bourgogne Franche Comté
- Le PADD est complété de chiffres précis sur la consommation d'espaces conformément à la remarque de l'Etat.

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- La CDPENAF a émis un avis favorable sans remarque sur le dossier.

Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

- La MRAe n'a pas émis d'avis dans le délai prévu par les textes en vigueur. Par conséquent, celui-ci est réputé favorable.

Chambre d'Agriculture de Côte d'or

- Le règlement écrit est adapté pour tenir compte des remarques de la Chambre d'Agriculture. Celui-ci est notamment adapté pour permettre les toitures à 1 pan pour les bâtiments à destination d'exploitations agricoles en zone UA, la règle sur l'emprise au sol des constructions à destination d'exploitations agricole est assouplie. En zone A, le règlement est revu pour préciser les autorisations de constructions et rappelé qu'il est nécessaire de réaliser une demande de dérogation auprès de la Chambre.

Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte d'Or

- La commune tient compte des observations de la CCI et intégrera la Chambre dans les réflexions sur l'évolution des anciens thermes.

Conseil départemental de Côte d'Or

- L'OAP sur la zone AUt est adaptée pour préciser que la desserte du site depuis la RD17K devra être réinterrogée au moment d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.
- Le plan de zonage est adapté pour instaurer un recul de 5 mètres des EBC depuis la limite du DPRD.
- Le règlement écrit est adapté pour préciser qu'en cas d'abattage, la replantation devra respecter un recul supplémentaire par rapport aux RD comme le demandait le CD21.
- L'AOP TVB est complétée de la mention du procédé de Régénération Naturelle Assistée (RNA).
- Le rapport de présentation est complété des mentions des risques liés aux anciennes décharges
- Le rapport de présentation est complété sur la question des activités touristiques conformément aux remarques du CD21.
- Les autres observations du CD21 portant sur des corrections et ajouts visant à améliorer la lisibilité du document et sa lecture par le public sont également intégrées.

RTE Nancy

- RTE a émis un avis favorable sans remarque sur le dossier.

Envoyé en préfecture le 26/02/2026

Reçu en préfecture le 26/02/2026

Publié le

S²LO

ID : 021-212103634-20260224-DE_007_2026-DE



Pour copie conforme

Le Maire,

Jean-Louis BOULEY

Jean-Louis BOULEY
Président de séance

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Bouley".

Colette TIXIER
Secrétaire de séance

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Tixier".