

## Compte-rendu de la réunion du 07 Septembre 2023

### Ordre du jour :

- ✓ Dents creuses
- ✓ Zonage

### Présents :

- |                |   |
|----------------|---|
| ✓ M. BOULEY    | Maire   |
| ✓ Mme PRIMARD  | Adjointe  |
| ✓ Mme TIXIER   | Adjointe  |
| ✓ M. ANDRE     | Conseiller municipal  |
| ✓ M. DAUGE     | Conseiller municipal  |
| ✓ M. RABEUTHE  | Conseiller municipal  |
| ✓ Mme PONCON   | Secrétaire de mairie  |
| ✓ M. GAUTHERIN | Chef de projet/Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage |
| ✓ M. AZZARELLO | Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage                |

### Absents excusés :

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| ✓ Mme BIZOUARD           | Conseil Départemental 21                          |
| ✓ M. MARS                | DDT 21  |
| ✓ Mme DE OLIVEIRA-CASTEL | Urbaniste CAUE 21                                 |
| ✓ Mme KLEIN              | Dirigeante - BE Perspectives Urbanisme et Paysage |

En préambule de la réunion, Monsieur le Maire souhaite revoir plusieurs points concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le diagnostic de territoire.

Concernant le PADD, les points suivants sont évoqués :

- La mare située rue de la Ferme Brûlée au Hameau de July a été asséchée et ne doit donc plus être considérée comme une mare à protéger pour son caractère historique et paysager. Il conviendra toutefois, d'un point de vue règlementaire, de vérifier que celle-ci n'est pas considérée comme une Zone Humide.
- Le paragraphe concernant le développement de l'offre en commerces sera revu afin d'explicitier que les deux artisans se situent en centre bourg de Magnien et que le projet d'un commerce de proximité supplémentaire est un projet d'épicerie participative.
- Le paragraphe concernant les risques naturels et technologiques comportera une intention de la commune de maîtriser les drainages notamment dans le cadre de l'activité agricole. Le bureau d'études précise toutefois que le code de l'urbanisme ne peut intervenir sur cette question et qu'une telle mention demeurera au stade de l'intention dans la rédaction du PLU.
- Le paragraphe concernant la transition énergétique et la gestion de ressource en eau sera revu afin de préciser que la commune accueille des panneaux photovoltaïques sur les 12 bâtiments de Maizières. De plus, ce paragraphe sera retravaillé afin d'envisager la création d'un parc photovoltaïque de 4 à 5 hectares à proximité du hameau de Maizières. La commune est également en contact avec un promoteur éolien et souhaite permettre l'installation d'éoliennes sur son territoire.

Concernant le diagnostic de territoire, le tableau des anciens sites industriels et potentiellement pollués (CASIAS) devra être revu car certains éléments ne semblent pas correspondre à la commune.

Monsieur le Maire indique également qu'un habitant souhaite déposer un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pour une parcelle située en extension de l'urbanisation (parcelle 20) au hameau de July. Le bureau d'études rappelle qu'à l'heure actuelle, la commune doit instruire ce permis dans la mesure où le débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD n'a pas encore été tenu.

Dans le courant du mois d'octobre, à la suite de la réunion de présentation du projet aux personnes publiques associées et de la première réunion publique, le conseil municipal pourra débattre sur les orientations générales du PADD et ainsi s'offrir la possibilité de faire usage du sursis à statuer. Cela signifie que l'instruction de l'ensemble des permis de construire reçus à partir de cette date pourra être repoussée de 2 ans (voire de 3 ans dans certains cas particuliers).

La suite de la réunion doit permettre de faire l'analyse des parties actuellement urbanisées et des dents creuses sur l'ensemble de la commune.

Dans un premier temps, le bureau d'études rappelle que le projet communal tel qu'il est dimensionné dans le PADD, requiert un besoin de 17 logements afin de compenser le desserrement des ménages et de permettre l'accueil d'une vingtaine d'habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

Afin d'atteindre cet objectif, la commune dispose d'un potentiel de 18 logements vacants avec un profil de vacance longue à très longue (les plus anciens étant vacants depuis 1995).

Afin d'atteindre un taux de vacance de 6 à 7 %, la commune pourrait reprendre dans son parc de logements environ 5 à 8 logements.

Le bureau d'études a identifié une vingtaine de dents creuses pour une surface de 1,8 hectare dans une première estimation « brute ». L'objectif de la réunion est donc d'identifier les espaces libres de construction au sein du tissu bâti et de déterminer si ceux-ci sont soumis à des risques ou devraient être identifiés au titre de la qualité de leurs jardins, vergers ou continuité écologique.

### **Sur le bourg de Magnien :**

- Les parcelles suivantes sont étudiées :
  - La parcelle 282 située au Nord-Ouest de la commune, rue de Velleneuve, est laissée libre entre la construction d'un lotissement de 7 pavillons à l'Ouest et d'une maison individuelle à l'Est. Cette parcelle est aujourd'hui boisée et/ou végétalisée dans la mesure où celle-ci a été laissée à l'abandon. La végétalisation sur ce site ne présente donc pas un intérêt environnemental et cet espace, pouvant être divisé pour accueillir plusieurs constructions, doit être privilégié pour de la densification.
  - La parcelle 26, rue de Saint-Agnan, doit être également considérée comme une dent creuse.
  - Les parcelles 188 et 37, rue de Saint-Agnan, présentent toutes deux un potentiel en densification intéressant ; toutefois, elles sont l'unique accès au pré situé en contrebas. Par conséquent, il conviendra soit de réaliser un arbitrage et de ne permettre la construction que sur l'une des deux parcelles, ou alors de permettre la construction sur les deux parcelles tout en s'assurant de laisser l'espace suffisant pour le passage des engins agricoles.
  - La parcelle 32, rue de Saint-Agnan, pourrait être considérée comme une dent creuse. La commune indique cependant que le propriétaire dispose d'un projet de construction de hangar ou d'habitation. Celui-ci pourrait voir le jour rapidement. Le statut de cette parcelle est donc amené à changer.
  - Le bureau d'études avait identifié plusieurs autres parcelles qui n'ont finalement pas été retenues en raison de leur taille comme la parcelle 32 et la parcelle 210. La parcelle 34 n'a pas été retenue en raison de la qualité du verger présent sur le site.
  - Monsieur le Maire indique qu'un CU a été accordé pour deux constructions sur les parcelles 240 et 63.

⇒ ***4 parcelles sont identifiées sur le bourg de Magnien***

### **Sur le hameau de Fontaine :**

- Les parcelles suivantes sont étudiées :
  - Sur la parcelle 155 située rue de la Couture, il est décidé de permettre la construction en front de rue, mais d'identifier l'ensemble de l'îlot vert situé au Sud de la parcelle et sur l'ensemble boisé au-delà. La parcelle 33 est identifiée pour son potentiel intéressant.
  - La parcelle 6 est exclue afin de protéger l'ensemble de l'îlot vert situé sur la parcelle et sur tout l'ensemble à l'Ouest.
  - Monsieur le Maire indique qu'un CU pour la construction d'une habitation a été accordé sur la parcelle 42.
  - La parcelle 55 est l'unique accès au champ situé au Nord du hameau. L'ensemble des réseaux pour l'irrigation est disponible depuis la rue pour ce site.
  - Il conviendra d'interroger le devenir des parcelles 115 et 32 dont une partie est située dans le périmètre agricole de 50 mètres de l'exploitation à l'Ouest. La commune indique que l'exploitant a pour ambition d'étendre son activité, ce qui pourrait avoir pour conséquence de porter le périmètre à 100 mètres.

⇒ ***2 parcelles sont identifiées sur le hameau de Fontaine***

### Sur le hameau de Maizières :

- Les deux parcelles initialement identifiées sont jugées trop petites (inférieur à 150 m<sup>2</sup>) et ne sont pas considérées comme des dents creuses.

### Sur le hameau de Lauronne :

- Les parcelles suivantes sont étudiées :
  - Les parcelles 32 et 404 sont identifiées comme dents creuses.
  - La commune indique qu'une construction est actuellement en cours au Nord-Est du hameau sur la parcelle 54.

⇒ **2 parcelles sont identifiées sur le hameau de Lauronne**

### Bilan :

Au total, la commune dispose d'un potentiel pour une dizaine de constructions en densification.

A la suite de cette première identification, la prochaine réunion de travail devra permettre de dimensionner précisément le projet et de proposer des scénarios en densification et éventuellement en extension (sur les sites privilégiés par la commune).

### *Suite de la procédure :*

Pour rappel, une réunion « PPA » se tiendra le **Mardi 19 Septembre 2023 à 14h30.**

Cette séance sera suivie d'une réunion publique qui se tiendra donc le **Mardi 19 Septembre 2023 à 19h.**

La prochaine réunion de travail sur le zonage se tiendra le **Vendredi 06 Octobre 2023 à 14h** à la mairie de Magnien.

M. BOULEY  
Maire



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