

Pièce
n°2

DEPARTEMENT : COTE D'OR

COMMUNE :
MAGNIEN

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération

En date du 24 février 2026

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme

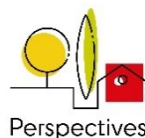


Cachet de la Mairie
et signature du Maire :



Prescription de l'élaboration du PLU le 25 Octobre 2022

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes
03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com



BIOTOPE Bourgogne Franche-Comté

5 Bis rue de Creuzots
21 000 DIJON

Sommaire

PREAMBULE	3
OBJECTIFS DU PADD	6
LE PROJET COMMUNAL	8
AXE 1 : IDENTIFIER ET PROTEGER LES ESPACES BATIS ET NATURELS REMARQUABLES	9
• Proposer une patrimonialisation de l'ancien site thermal	9
• Mettre en place différentes protections pour les linéaires de haies et les espaces naturels	9
• Identifier les éléments de patrimoine bâti	11
• Protéger l'activité agricole	13
AXE 2 : RENFORCER LA QUALITE DE VIE ET L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE	14
• Mettre en avant et développer l'offre en commerces	14
• Permettre le développement d'infrastructures de services	14
• Réfléchir aux déplacements et à l'accessibilité	14
• Poursuivre le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)	15
• Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents localement	15
• Accompagner la transition énergétique et la gestion de la ressource en eau	16
AXE 3 : PERMETTRE UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE GRACE A DES PARCOURS RESIDENTIELS ADAPTES	17
• Limiter la consommation d'espaces	17
• Favoriser la reprise des logements vacants et des dents creuses	17
• Permettre la construction et/ou la réhabilitation de différents types de logements pour répondre aux parcours résidentiels des habitants	17
• Etablir un projet démographique adapté	18



Partie 01.

Préambule



Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion est l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

1 / RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection, de mise en valeur et de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

2 / DEFINITION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD », est défini dans l'article suivant :

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.



Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

3 / LE P.A.D.D., UN PROJET :

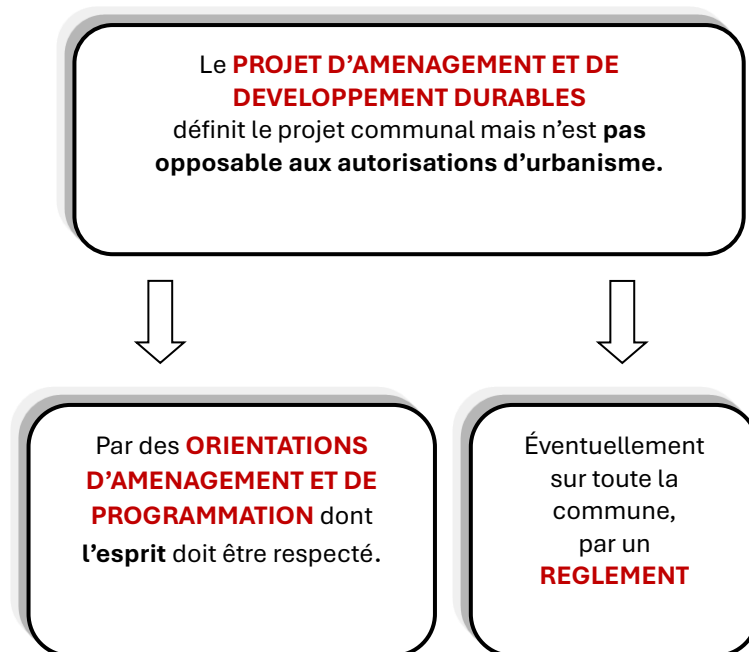
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. ***Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.***

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité ;
- Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie ;
- Il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



Partie 02.

Objectifs du PADD



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

- Axe 1 : Identifier et protéger les espaces bâtis et naturels remarquables
- Axe 2 : Renforcer la qualité de vie et l'attractivité de la commune
- Axe 3 : Permettre une reprise démographique grâce à des parcours résidentiels adaptés

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes avec les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche d'élaboration du P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

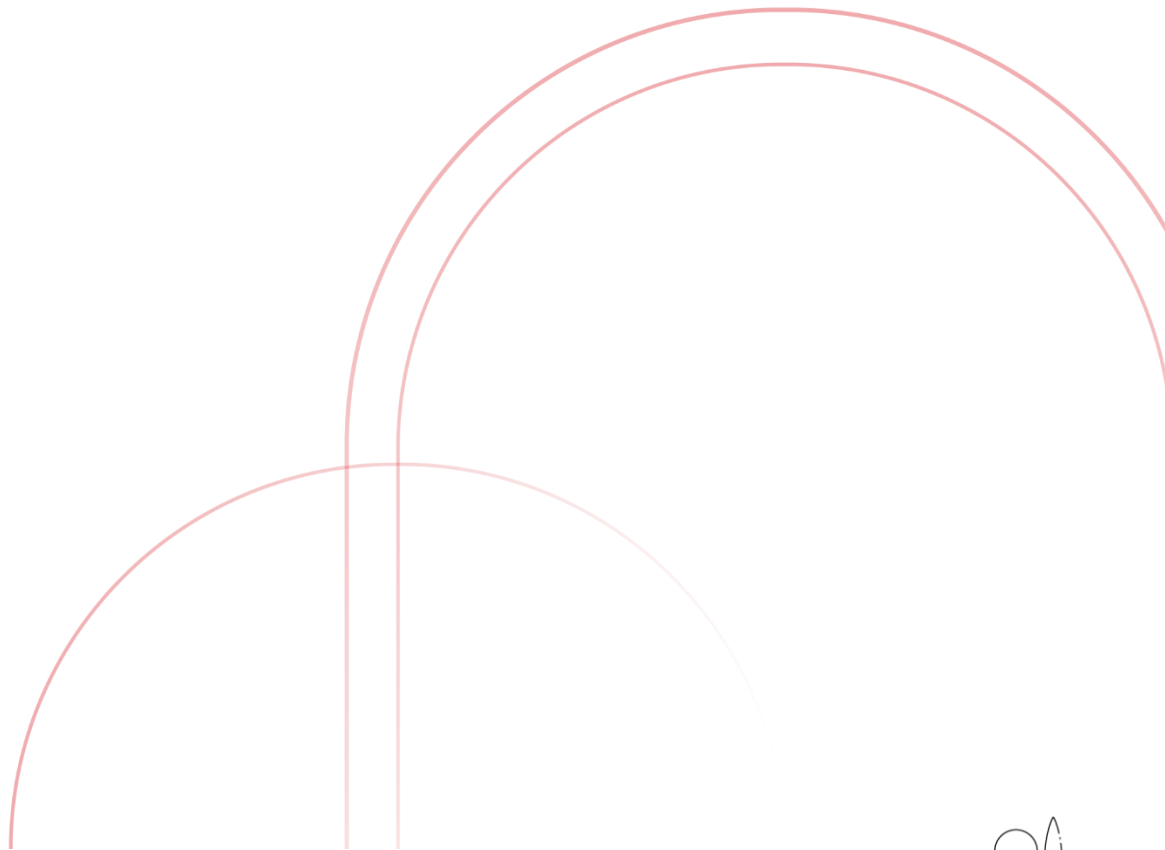
Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Magnien sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

Partie 03.

Le projet communal



AXE 1 : IDENTIFIER ET PROTEGER LES ESPACES BATIS ET NATURELS REMARQUABLES

■ Proposer une patrimonialisation de l'ancien site thermal

L'ancien site thermal, situé au hameau de Maizières, est riche d'une histoire et d'usages tout à fait singuliers sur le territoire et même au-delà des limites communales.

Aussi, il semble important de **connaître et de faire connaître l'histoire du site**.

L'élaboration du PLU est l'occasion de regrouper les connaissances sur le site et de faire un bilan de son état. L'enjeu est d'évaluer les possibilités de restauration des éléments bâtis et de déterminer les protections adaptées pour les espaces naturels.

Cette amélioration de la connaissance doit s'accompagner d'une diffusion afin de faire connaître l'histoire du site qui gagnerait à être mieux mis en valeur.

Autant que possible, il est envisagé de **préserver la forme architecturale des bâtiments encore existants** qui sont témoins de l'histoire du lieu.

Toutefois, il semble assez évident que l'état de dégradation du bâti ne pourrait pas permettre une conservation intégrale des structures. Aussi, il est souhaitable de flécher des travaux de stabilisation de la structure générale et plus généralement de **permettre la rénovation du bâtiment**.

Du point de vue du paysage et de l'environnement, il convient de **protéger la source et les espaces naturels qui bordent le site**.

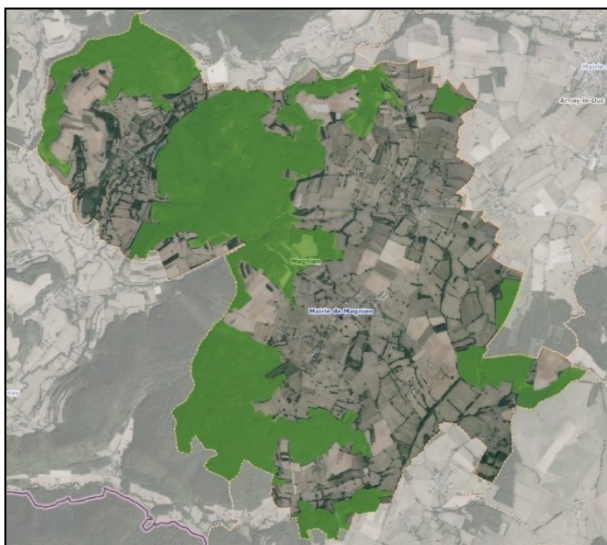
Ainsi, il serait possible **d'offrir les conditions de préservation du site et de l'eau et éventuellement de permettre la reprise d'une activité tournée vers la valorisation du site**.

A noter que la mise en valeur du site devra être accompagnée d'études préalables visant à déterminer les impacts de potentiels travaux sur la source et sur les espaces utilisant le site à l'abandon comme refuge/gîte.

■ Mettre en place différentes protections pour les linéaires de haies et les espaces naturels

PROTEGER LES MILIEUX NATURELS, LA FAUNE ET LA FLORE

Couvert forestier sur l'ensemble de la commune



La commune de Magnien dispose de nombreux espaces naturels qu'il convient de préserver.

Pour inscrire cette protection au sein de son Plan Local d'Urbanisme, la commune entend **identifier les espaces à protéger en dehors de l'enveloppe urbaine qui relèvent du grand paysage** afin de préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.

A une échelle plus localisée, elle compte **identifier les espaces de respiration dans le tissu urbain et les vergers et les jardins présentant une qualité particulière**.



La commune souhaite **porter une attention particulière aux linéaires de haies** sur son territoire. En effet, la commune constate des états de conservation très inégaux entre ses différentes haies. Afin de les protéger de la façon la plus efficace possible, il est important de les identifier et de proposer une gradation selon 3 niveaux de protection :

1. Identifier le couvert de haies à conserver dans leur état actuel
2. Identifier les haies ne présentant pas un aspect d'entretien ou de hauteur suffisante
3. Identifier les haies à créer afin de reconnecter les corridors écologiques qui ont pu être endommagés

ASSURER LE MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Ces milieux naturels ne sont pas isolés et présentent des connections qui ont pu être identifiées à l'échelle de la région et à l'échelle locale. Ces connections forment des continuités écologiques qu'il convient de préserver.

Pour cela, il s'agit de ne pas créer de rupture entre les réservoirs de biodiversité locale au travers du développement de l'urbanisation en préservant/protégeant :

- La trame verte et bleue qui se développe le long de l'Arroux (ripisylves et zones humides) ;
- Les boisements relictuels et les haies qui participent au développement des corridors écologiques au sein de l'espace agricole.

L'Arroux sur la commune de Magnien (©Biotope 2023)



IDENTIFIER ET PROTEGER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Plusieurs espaces naturels d'intérêt se trouvent sur la commune et il apparaît pertinent de les identifier dans un premier temps.

On trouve ainsi plusieurs mares remarquables comme :

- La mare du hameau de Fontaine
- La mare du Crot de la Lie au hameau de Maizières
- La mare située rue de la Ferme Brûlée au hameau de Jully

De la même manière plusieurs étangs sont à noter sur l'ensemble du territoire :

- L'étang de Crouillotes (Rue de Chasson, hameau du Puiset)
- L'étang de Breuil
- L'étang de la Chaume
- L'étang le long de la RD 36A
- L'étang en Boulot
- L'étang les Riaux
- L'étang de la couture de la Vigne situé au hameau de Lauronne

Enfin, les arbres remarquables sont également à identifier au sein du PLU afin d'assurer leur protection :

- Le chêne de la voie romaine (entre le château de Jully et l'étang)

La liste ci-dessus est donnée à titre indicatif et ne saurait être exhaustive.



■ Identifier les éléments de patrimoine bâti

La commune dispose d'un patrimoine bâti qui peut être mis en valeur et protégé. Au-delà de l'ancien site thermal mentionné ci-avant, il est important de protéger les éléments de patrimoine bâti et d'autant plus dans la mesure où la commune ne fait pas l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.

L'Eglise Saint-Agnan de Magnien, photographie Perspectives



Les enjeux de cette protection sont multiples avec, d'une part, **la protection des formes bâties et de l'identité de la commune** mais aussi, d'autre part, **d'encourager la rénovation dans le respect des bâtiments dès que nécessaire.**

Pour cela, la commune souhaite identifier les éléments constitutifs de son histoire et de son identité tels que l'Eglise Saint-Agnan datant du 12^{ème} siècle.

Cette identification doit également permettre de protéger le « petit patrimoine » de la commune avec le calvaire de Maizières, les puits, le Monument aux morts, etc...

Enfin, cette identification doit être le moment d'identifier les maisons d'habitations anciennes et/ou de qualité remarquable.

Ainsi, il s'agira d'identifier :

1. Les lavoirs :

- Le lavoir rue de Velleneuve
- Le lavoir du Puiset (Rue Saint-Etienne - Hameau du Puiset)

2. Les puits :

- Rue Saint-Agnan - face au terrain de football
- Propriété de M. et Mme Gillard, 14 rue Saint-Agnan
- Propriété de M. et Mme Mouchoux, 17 rue Saint-Agnan
- Propriété de Mme Cornette, 27 Rue Saint-Agnan
- Propriété de Mme Raymond, 28 Rue Saint-Agnan
- Deux puits contenus dans la propriété de M. et Mme Sèvre, 33 Rue Saint-Agnan
- Puits rue Saint-Agnan à proximité du numéro 38 de la rue
- Le Puits de la Bascule (Place de la Bascule)
- Rue du Pacquier de la Paille
- Rue de Velleneuve à proximité du numéro 2
- Propriété de Mme Gouthier – 8-10 rue sur Velay
- Puit de la source gallo-romaine de l'ancien site thermal de Maizières
- Rue de Roche – hameau de Fontaine
- Propriété de M. Berly, 5 rue de Roche – hameau de Fontaine
- Rue du puit – hameau de Lauronne
- Propriété de M. Meuriot, rue des Rampes – hameau de Lauronne
- Propriété de Mme de Lacourcelles, rue Saint-Etienne – hameau du Puiset



3. Le moulin de Lauronne

4. Les chapelles :
 - La chapelle Saint-Léger
 - La chapelle du lieu-dit « la Chapelle » au hameau de Fontaine
 - La chapelle (au château de July, propriété de M. Quarré d'Aligny – hameau de July)

5. Les bâtiments importants tel que le bâtiment de l'ancienne école comprenant actuellement la mairie et la salle à usages multiples (salle Saint-Agnan)

6. Les croix et calvaires :
 - Rue Saint-Agnan, face au terrain de football
 - A proximité du monument du 19 mars rue Velleneuve
 - Rue Paquier de la Paille
 - Rue de Chasson, hameau du puiset
 - Rue de Chevigny, hameau de la Chaume
 - Place du hameau de Lauronne
 - Rue du Haras au hameau de Maizières
 - Place au hameau de Fontaine

7. Les monuments :
 - Le monument aux morts (Rue Saint-Agnan)
 - La stèle du 19 Mars (rue de Velleneuve)

8. Le presbytère au 14 rue Saint Agnan

9. Les châteaux, fermes et parcs attenants :
 - Le château, le parc et le corps de ferme à July
 - Le château, le parc et le corps de ferme à la Chaume
 - La ferme de Chasson

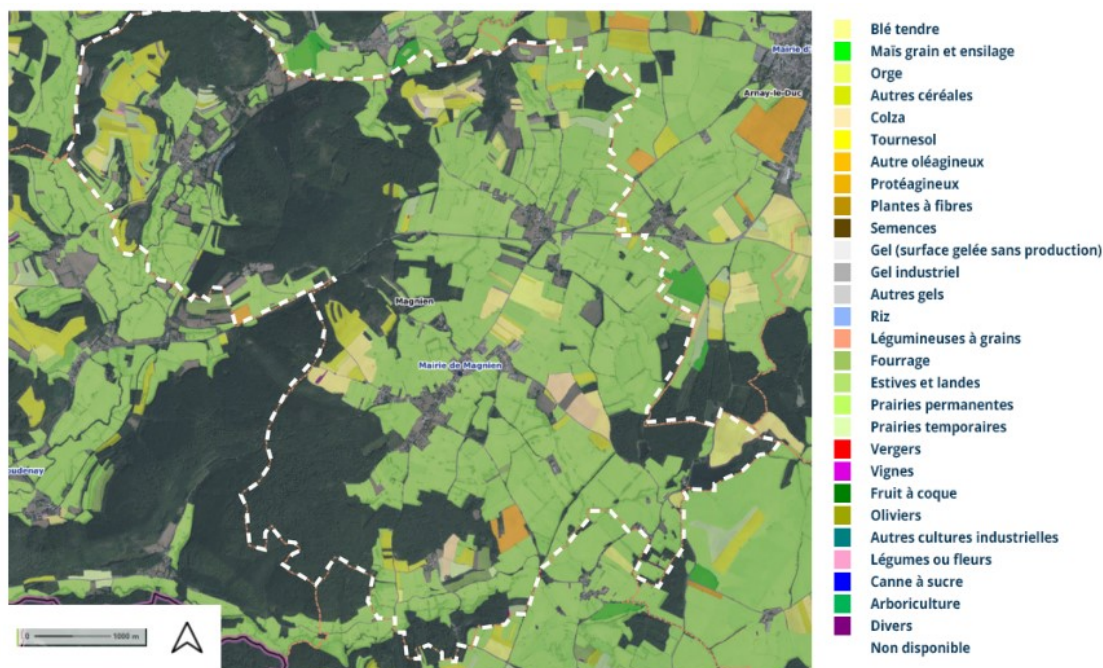
10. Les voies romaines :
 - Tronçon de voie probablement antique de Maizières à Fontaine
 - Tronçon de voie antique de Suze à Maizières
 - Tronçon de la voie antique Autun-Langres

La liste ci-dessus est donnée à titre indicatif et ne saurait être exhaustive.



■ Protéger l'activité agricole

Recensement parcellaire graphique de 2020



L'activité agricole et les exploitations demeurent un point clé de l'économie locale. Pour cela, la commune souhaite protéger l'activité agricole et permettre son développement.

Pour cela, le premier enjeu est celui de la **modération de la consommation d'espaces agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire** (les objectifs chiffrés de cette modération sont détaillés dans le point 3.1).

Ce faisant, les ambitions sont diverses mais tendent au maintien de l'activité agricole **en conservant l'activité de polyculture** qui est partiellement présente sur certaines parties du territoire et **en confortant l'activité d'élevage** qui, elle, est très présente sur la commune. La diversification des activités agricoles et leur pérennisation peut également servir à la création d'un linéaire bocager de qualité.

De plus, le changement climatique à l'œuvre actuellement interroge les modes de consommer et de produire. Aussi, la réflexion sur le PLU peut s'accompagner d'une réflexion sur les productions pertinentes à l'avenir afin de promouvoir des modes de culture plus résilient face aux effets du changement climatique et promouvoir des pratiques agricoles durables valorisant les circuits-courts et l'autosuffisance.

Il convient également d'interroger le rôle de la commune dans la production d'énergies renouvelables et en particulier celles liées au secteur agricole en **permettant le développement d'énergies renouvelables mais seulement dans le cas où celles-ci s'implanteraient sur des terres de qualité agronomique moindre**.

De la même manière, il s'agira **d'encadrer le développement de l'agrivoltaïsme**.

De plus, il conviendra d'anticiper tant que possible, les besoins d'évolution des structures agricoles existantes et futures (diversification, valorisation du bâti traditionnel, ...) et permettre leur changement de destination si nécessaire.

Enfin, il s'agit de :

- **assurer la continuité dans les déplacements des engins agricoles** afin de limiter les conflits d'usages ou d'engendrer des déplacements supplémentaires,
- promouvoir des pratiques agricoles durables.



AXE 2 : RENFORCER LA QUALITE DE VIE ET L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

■ Mettre en avant et développer l'offre en commerces

La commune travaille au développement de son offre en commerces. En plus des deux commerces et des artisans présents sur le territoire, la commune souhaite accueillir un commerce de proximité.

Il s'agira donc conforter l'offre en hébergements touristiques et de permettre l'installation de commerce et activités.

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

Si la commune n'a pas connaissance davantage de projet de développement de ce type d'activités sur le territoire, elle est favorable à leur développement dans le respect de leur environnement.

Ainsi, La commune est favorable au développement de l'hébergement touristique par l'installation de modes d'accueil diversifiés et attentive à l'environnement naturel (gîtes, chambres d'hôtes, cabanes dans les bois, aire de stationnement pour camping-cars, ...), qui est en lien avec le potentiel touristique de la région.

PERMETTRE L'ACCUEIL DE COMMERCES ET LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ARTISANALES ET TERTIAIRES

La commune compte des artisans et des entreprises au sein du village. La commune souhaite permettre le maintien de ces dernières et souhaite également permettre l'accueil de nouvelles activités, si celles-ci n'engendrent pas de nuisance incompatible avec la vocation résidentielle du village.

■ Permettre le développement d'infrastructures de services

Au même titre que l'offre en commerces, l'offre de services est constitutive du dynamisme du village. Pour cette raison, et dans l'optique d'impulser une nouvelle dynamique, la commune souhaite permettre le développement d'infrastructures de services.

Ces services peuvent également être des supports aux associations du territoire leur permettant de se développer, de maintenir un bon niveau d'engagement des adhérents et de réaliser des évènements participant au dynamisme local.

■ Réfléchir aux déplacements et à l'accessibilité

La principale problématique des habitants du périurbain diffus aujourd'hui, est celle des déplacements. La commune de Magnien souhaite offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants, elle doit porter une réflexion sur l'offre de mobilité sur son territoire.

Si la commune est relativement bien desservie par la RD 981 permettant de rejoindre Arnay-le-Duc et Voudenay à proximité et l'autoroute A38 desservant Dijon, il est intéressant de constater que son organisation en village et hameaux caractéristique de l'organisation en Côte d'Or pourrait faire l'objet d'une réflexion sur les déplacements et l'accessibilité.

En effet, les déplacements de hameaux à hameaux ne peuvent s'effectuer qu'en voiture.



Pourtant, Magnien comprend des sentiers intéressants, comme par exemple la rue de Chasson qui dessert des boisements et une étendue d'eau.

L'idée est donc de permettre le développement de maillages doux qui permettent aussi bien des déplacements quotidiens d'un hameau à un autre que des déplacements plus « récréatifs » comme la continuation d'itinéraires de randonnées, etc... servant de support à une valorisation touristique du territoire.

On constate également que la commune n'est inscrite ni au Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI), ni au Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Une réflexion autour de ses classements constituerait à la fois une réflexion sur le développement des mobilités douces et sur la mise en valeur touristique de la commune.

Il peut être opportun, puisque cette orientation a également pour but de valoriser le territoire, de renforcer la végétalisation du milieu urbain en s'appuyant sur la réorganisation de l'espace voitures/vélos/piétons. De même, la mise en place de pistes piétonnes est l'occasion de renforcer les continuités écologiques. Il est préférable de végétaliser en prenant des essences locales et adaptées au changement climatique et proscrire les espèces exotiques envahissantes. De même, le tracé des nouvelles pistes piétonnes/cyclables doit être dument réfléchi afin d'éviter les secteurs à enjeux et d'éviter au maximum de construire sur des zones végétalisées. Il conviendra de privilégier les revêtements perméables.

■ **Poursuivre le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)**

Actuellement, la commune est déjà desservie par la fibre optique, et souhaite ainsi permettre le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC).

Cette couverture pourrait s'avérer indispensable dans les années à venir non seulement pour le confort des populations mais aussi et surtout dans le cas où le monde du travail connaîtrait une révolution durable de son fonctionnement vers davantage de télétravail.

Il convient également d'anticiper la mise en place de ces TIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

Ceci s'incarne dans le fait d'anticiper les technologies futures et de permettre leurs développements éventuels sur le territoire communal.

■ **Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents localement**

Plusieurs risques naturels et technologiques sont présents sur le territoire communal avec notamment un risque inondation présent dans la vallée de l'Arroux, un risque de transport de matières dangereuses sur la RD981, un aléa retrait-gonflement des argiles présent à différent degrés sur le territoire communal et un risque mouvement de terrain.

L'objectif de la commune est de limiter au maximum l'exposition des biens et des personnes aux risques en développant la connaissance et la maîtrise des risques.

Ainsi, il s'agira de :

- Limiter les activités sources de nuisances à proximité des habitations ou du cœur de bourg (risques industriels et technologiques, ICPE, pollutions sonores – olfactives – visuelles
- Assurer une gestion des déchets efficace pour les nouvelles opérations d'aménagement
- Veiller à ne pas renforcer le risque inondation au sein de la vallée de l'Arroux

Il s'agira également, autant que possible de sensibiliser les habitants au risque Radon auquel l'ensemble du département de la Côte d'Or est exposé.



■ Accompagner la transition énergétique et la gestion de la ressource en eau

Il faut également ajouter que la qualité de vie passe par un travail sur l'évolution des modes de consommation et vers des objectifs permettant d'atteindre une énergie décarbonée. Aussi, même si Magnien n'accueille pas d'unité de production d'énergie sur son territoire, il convient d'encourager la mise en place d'unités dans la mesure où celles-ci seront tournées vers les énergies renouvelables ou le développement de la filière bois locale.

De plus, au-delà de la question de la production, c'est celle de la consommation et de la déperdition de l'énergie qui doit être au cœur des préoccupations de la commune.

Pour cela, il s'agira alors de :

- Développer l'exemplarité des bâtiments publics pour avoir des bâtiments plus performants d'un point de vue énergétiques et environnementale (panneaux solaires, isolation, desimperméabilisation, etc...);
- Viser, pour chaque nouvelle construction sur le territoire, et dans la mesure du possible pour chaque réhabilitation, une ambition et des objectifs élevés en termes de performances environnementales.

La gestion de la ressource en eau est également une problématique importante pour la lutte contre le dérèglement climatique.

En effet, la commune doit viser la sensibilisation de ses habitants à une consommation durable de l'eau. De même, elle devra s'assurer de la bonne adéquation entre besoins et disponibilités de la ressource en eau pour l'alimentation et l'eau potable.

Pour cela, il s'agira de :

- Développer une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Assurer une exploitation rationnelle de la ressource pour l'eau potable, compatible avec la préservation des milieux naturels associés.
- Assurer un système d'assainissement non-collectif efficace.



AXE 3 : PERMETTRE UNE REPRISE DEMOGRAPHIQUE GRACE A DES PARCOURS RESIDENTIELS ADAPTES

■ Limiter la consommation d'espaces

Il convient de noter l'importance de protéger les terres agricoles et les milieux naturels. Pour cela, le premier levier qu'il est possible d'employer est celui de la modération de la consommation d'espaces.

Il est rappelé que sur la période 2011-2021, la commune a consommé 3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers selon l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols.

Ainsi, la commune ambitionne de réduire de 50% sa consommation à l'horizon 2035.

Par conséquent, en se fixant une consommation d'espaces agricole, naturel et forestier inférieur à 1,5 ha pour satisfaire les objectifs d'accueil dans le village **d'ici à 2040**, la commune respectera à la fois les objectifs du document de norme supérieur et ses objectifs démographiques tels qu'ils sont présentés ci-après.

Cette consommation est compatible à l'application directe du SRADDET Bourgogne Franche-Comté qui impose une réduction de la consommation d'espaces d'environ 50% par rapport aux dix dernières années écoulées.

De plus, cette réduction décidée par la commune lui permet d'amorcer une « trajectoire ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) à l'horizon 2050.

■ Favoriser la reprise des logements vacants et des dents creuses

Il s'agira de favoriser la reprise des dents creuses tout en tenant compte du phénomène de rétention foncière.

Aussi, puisque la majeure partie des constructions à venir dans le village se fera au sein du tissu urbain déjà existant, il conviendra d'organiser une insertion cohérente de ces nouvelles constructions en maintenant une couverture végétale importante notamment en cœur d'îlots et en franges du village qui sont occupés par des ensembles de jardins et vergers.

En effet, l'objectif principal est de préserver la cohérence d'ensemble et la qualité architecturale certaine des villages.

De plus, afin de contribuer à une architecture diversifiée et présentant une certaine qualité environnementale, la commune souhaite permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiatives privées et l'utilisation de matériaux, de techniques et de formes architecturales durables (orientations, forme, gestion de l'eau, ...) permettant de limiter les déperditions énergétiques dans le respect du paysage du village et naturel du territoire communal.

■ Permettre la construction et/ou la réhabilitation de différents types de logements pour répondre aux parcours résidentiels des habitants

La problématique démographique identifiée (outre la stagnation relative de la population qui en est une conséquence) est la difficulté à accueillir des ménages jeunes (avec ou sans enfants) ce qui ne permet pas d'obtenir une démographie dynamique.

Par conséquent, il semble nécessaire d'accompagner l'installation de ces ménages en favorisant l'émergence de différentes typologies de logements (maisons individuelles/pavillons, maisons mitoyennes de centre-bourg, petit immeuble de centre-bourg, ...).

Il s'agira alors de pouvoir :



- **Encourager la construction de logements de différentes superficies**, dont la taille sera alors adaptée aux jeunes ménages, aux personnes âgées, aux jeunes adultes désirant quitter le foyer familial tout en restant sur la commune...
- **Proposer davantage de locatif**, ce qui permet une rotation sur les logements (le parcours résidentiel).

Habitations dans le centre-bourg de Magnien



De la même façon, le développement de **nouvelles constructions** ou la **réhabilitation du bâti** existant doivent être pensés selon des enjeux de développement durable.

Ainsi, la problématique énergétique actuelle a commencé à modifier les approches en matière de logements et de choix énergétiques, de modes de construction et/de réhabilitation, ... La commune souhaite favoriser les initiatives. Pour cela, elle souhaite intégrer les finalités du développement durable dans la construction, la réhabilitation et l'aménagement en favorisant les économies d'énergie, l'utilisation des énergies propres et renouvelables et le recours aux matériaux naturels, recyclables et locaux comme la filière bois, ...

■ **Etablir un projet démographique adapté**

Le Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Magnien doit permettre d'identifier le projet communal en termes de croissance démographique et donc dans quelle mesure la commune souhaite accueillir de nouveaux habitants.

La commune souhaite poursuivre l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le cadre du village.

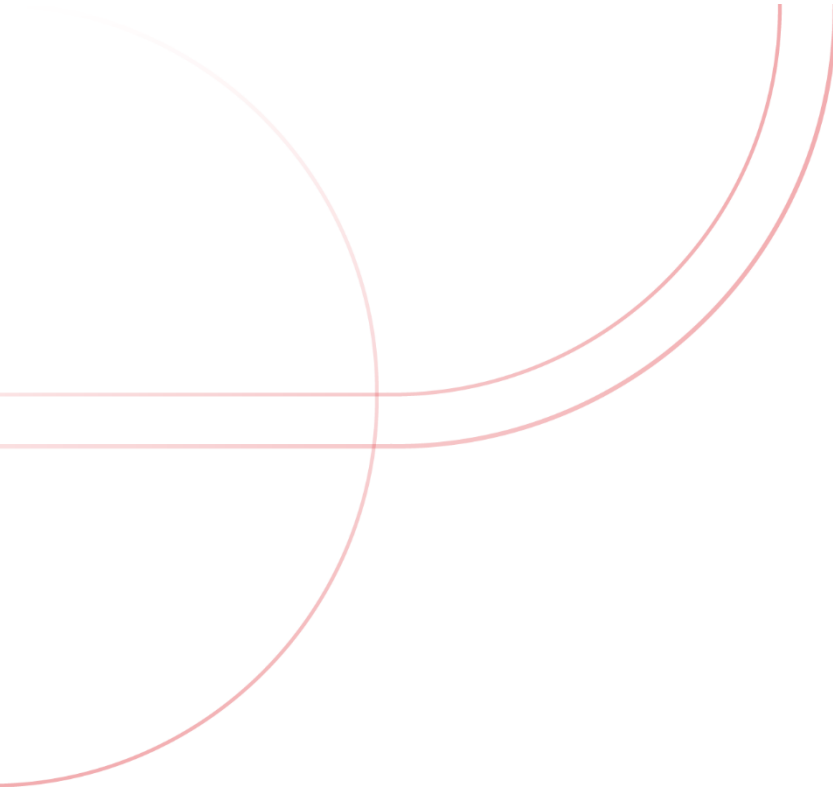
Au regard de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus et des besoins de la commune, il apparaît qu'une hypothèse de développement à 0,5 % par an semble être la plus judicieuse.

Cela correspond à **l'accueil d'une vingtaine d'habitants d'ici à 2035** pour atteindre une population totale de **338 habitants** environ.

Afin de permettre ce développement la commune doit permettre la création d'une construction par an si l'on prend en compte le desserrement des ménages et les besoins liés à l'accueil d'une nouvelle population.

De cette façon et en s'inscrivant dans une démarche visant à respecter l'ensemble des points indiqués dans le PADD, la commune souhaite définir un projet démographique de reprise de la croissance qui permettrait un renouveau de la vie villageoise.





www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

