



EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise

Séance du 4 octobre 2007

Membres présents :

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BEKHTAOUI et Mlle MASLOUHI

M. François REBSAMEN, M. Michel BACHELARD, M. Pierre PRIBETICH, M. Jean-Patrick MASSON, Mme Colette POPARD, M. Michel JULIEN, M. Jacques FOUILLOT, M. Guy GILLOT, M. Patrick CHAPUIS, M. Didier MARTIN, M. Bernard RETY, M. Gérard LABORIER, M. Patrick SAUNIE, M. Jean-Claude DOUHAIT, M. Gérard DUPIRE, M. Yves BERTELOOT, Mlle Badiaâ MASLOUHI, M. André GERVAIS, M. Jean-François DESVIGNES, M. Patrick MOREAU, M. Philippe CARBONNEL, M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Hervé BRUYERE, M. François-André ALLAERT, Mme Janine BESSIS, M. Jean-Pierre GILLOT, Mme Jacqueline GARRET-RICHARD, M. Alain MARCHAND, M. Claude PINON, M. Georges MAGLICA, M. Jean-Pierre BOUHELIER, M. Louis LAURENT, M. Patrick AUDARD, M. Jean-Jacques BERNARD, M. François NOWOTNY, Mme Christine MASSU, M. Paul LECHAPT, Mme Marie-Françoise PETEL, M. Claude PICARD, M. Gaston FOUCHERES, Mme Françoise TENENBAUM, M. Alain MILLOT, Mme Joëlle LEMOUZY, Mme Hélène ROY, Mme Christine DURNERIN, M. Mohamed BEKHTAOUI, Mme Catherine HERVIEU, Mme Myriam BERNARD, Mme Lê Chinh AVENA, M. François BRIOT, M. Jean-Marc NUDANT, M. Jean-Pierre SOUMIER, M. Pierre PETITJEAN, Mme Claude-Anne DARCIAUX, M. Nicolas BOURNY, M. Bernard OBRIOT, M. Bernard BARBEY, M. Jean-Louis JOLY, M. Jean-Paul HESSE, M. Rémi DETANG, M. Philippe BELLEVILLE., M. Norbert CHEVIGNY, M. Christian PARIS, Mme Christiane COLOMBET.

Membres absents :

M. Rémi DELATTE, Mme Françoise MANSAT, M. Jean PERRIN, M. Jean-François DODET, M. Jean ESMONIN pouvoir à M. Patrick AUDARD, M. Gilbert MENUT pouvoir à Mme Christiane COLOMBET, M. Jacques DANIERE pouvoir à M. Pierre PRIBETICH, Mme Marie-Christine DELEBARRE pouvoir à M. Jean-Patrick MASSON, Mme Elisabeth BIOT pouvoir à Mme Janine BESSIS, M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Jean PERRIN, M. Stéphan CLAUDET pouvoir à M. Paul LECHAPT, M. Mohammed IZIMER pouvoir à M. Gérard DUPIRE, Mme Sylviane FLAMENT pouvoir à M. Michel JULIEN, Mme Nicole MOSSON pouvoir à Mme Claude-Anne DARCIAUX, Mme Claudette BLIGNY pouvoir à M. Nicolas BOURNY, M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Gérard LABORIER, M. Jacques PILLIEN pouvoir à M. Bernard OBRIOT, M. Paul ROIZOT pouvoir à M. Bernard BARBEY.

**OBJET : AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE -
Commune de Mâlain : avis sur le projet de PLU arrêté**

La Commune de Mâlain a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 12 juillet 2007.

Conformément aux dispositions des articles L. 123-8 et L. 123-9 du code de l'urbanisme, la Communauté a demandé à recevoir le projet de PLU arrêté en tant qu'établissement public de coopération intercommunale directement intéressé.

Par courrier reçu le 5 septembre, la commune de Mâlain a transmis son projet de PLU arrêté à la Communauté.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Mâlain repose sur les orientations suivantes :

1. Le projet urbain

Promouvoir un développement urbain maîtrisé, solidaire et asseoir le caractère résidentiel

- Maintenir l'urbanisation de Mâlain au sein de son écrin naturel et éviter les développements linéaires.
- Stopper l'urbanisation linéaire le long des voies.
- Assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent et répondant à des besoins diversifiés

Appuyer le développement urbain sur une trame viaire cohérente en assurant la sécurité et la diversité des déplacements

- Aménager de nouvelles voies de desserte pour les nouveaux secteurs en lien avec le réseau existant.
- Favoriser une urbanisation à proximité de la halte ferroviaire.
- Sécuriser les déplacements sur le centre urbain.
- Préserver et aménager des liaisons pédestres sur le centre de la commune.

Assurer un développement économique cohérent et de qualité

- Permettre l'installation de nouveaux commerces.

Maintenir la qualité du cadre de vie offert aux habitants

- Préserver le bâti remarquable et le patrimoine conférant l'identité de la commune.
- Protéger les espaces de vergers, plantation de vignes et cassis sur le milieu urbain.
- Favoriser le maintien du caractère paysager de certaines zones d'urbanisation.

2. Le projet naturel

Maintenir le cadre paysager du territoire communal

- Pérenniser les espaces boisés.
- Préserver les espaces semi-bocagers intermédiaires.
- Protéger les éléments végétaux remarquables.
- Maintenir les cônes de vue sur le territoire communal.

Encourager un dynamisme territorial à partir des zones naturelles et du patrimoine historique

- Protéger les terres agricoles et horticoles.
- Valoriser le potentiel touristique.
- Aménager une liaison piétonnière le long de la Douix.

Le PADD est par ailleurs complété par des orientations d'aménagement qui exposent les objectifs d'aménagement dans les secteurs 1AUa et la zone 2AU destinés au développement de l'habitat.

En ce qui concerne les dispositions réglementaires inscrites au plan local d'urbanisme, ces orientations se traduisent notamment par :

- En matière d'habitat, une zone d'urbanisation future 2AU de 5,5 ha à vocation d'habitat et d'équipements ouverte sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble uniquement et un secteur d'urbanisation future 1AUa de 7,5 ha ouvert sous la forme de constructions au coup par coup ou sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- En matière de développement économique :
 - Un secteur 1AUt de 2,2 ha à vocation d'activités tertiaires uniquement. De plus, une diversité des fonctions urbaines est admise dans les zones UA, UB, 1AU et 2AU.
 - Une zone agricole A de 32,4 hectares, ce qui représente 3 % de la superficie totale de la commune.

- En matière de protection de l'environnement et de prise en compte du cadre de vie :
 - Une zone naturelle N de 1036 ha soit 92 % de la superficie totale de la commune qui permet entre autres la préservation de cônes de vue paysagers.. Cette zone N comprend les secteurs suivants :
 - Nc affecté au golf ;
 - Ng à l'implantation de gîtes ;
 - Ns aux équipements publics et installations sportives ;
 - Nh qui comporte des constructions à usage d'habitations ;
 - Nl à vocation de loisirs.
 - Le maintien du classement en espace boisé classé du parc privé le long du Chemin de la Combe Geneveau et du boisement situé en face de la mairie.
 - La prise en compte du site Natura 2000 classé en zone N.
 - L'identification d'éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel en annexe du PLU.
 - La prise en compte du zonage d'assainissement approuvé.
- En matière de transports et déplacements, des liaisons piétonnes sont inscrites en particulier dans les orientations d'aménagement afin d'orienter les pratiques de déplacements vers des modes doux.

Compte tenu des orientations d'aménagement retenues et après examen du dossier de PLU arrêté, il est notamment souligné :

- les différentes mesures énumérées ci-dessus en faveur de la protection de l'environnement et de la prise en compte du cadre de vie ;
- la volonté de permettre une diversité des fonctions urbaines dans les zones UA, UB et 1AU et 2AU concourant ainsi à l'équilibre habitat / emploi.

Toutefois, il est regretté :

- qu'aucun objectif de mixité sociale et de répartition des différents types d'habitat ne soit précisé ni dans le PADD, ni dans les orientations d'aménagement relatives au secteur d'urbanisation relatives aux secteurs 1AUa et à la zone 2AU.
- que les possibilités ouvertes par les lois « Solidarité et Renouveau Urbains » du 13 décembre 2000 et « Engagement National pour le Logement » du 16 juillet 2006 ne soient pas utilisées en particulier la création d'emplacement réservé pour mixité sociale et l'institution de secteurs où un pourcentage minimum de logements locatifs est fixé ;
- la faiblesse du coefficient d'emprise au sol (0,3) dans la zone 2AU. Il est à noter qu'une faible densité n'est pas l'unique réponse pour une bonne intégration paysagère. En effet, un travail sur les formes urbaines et la trame verte pourrait également permettre d'atteindre l'objectif du PLU pour ce secteur tout en le combinant à une consommation plus économe de l'espace.
- la différence entre les superficies agricoles (258 ha) et celle des terrains classés en zone agricole (32,4 ha) alors qu'un des objectifs du PADD est de protéger les terres agricoles et horticoles. Il est expliqué que cette diminution des surfaces à vocation agricole s'est faite au profit d'une augmentation majoritaire des zones naturelles et forestières due à une volonté municipale de préserver les cônes de vue paysagers. Un classement en secteur Ap (secteur de la zone agricole de qualité paysagère inconstructible) aurait permis de concilier les objectifs paysagers et de maintien de l'activité agricole.
- les choix réglementaires opérés par la commune en matière de réseaux (infiltration des eaux pluviales possible, assainissement autonome dans les zones UA, UB, 1AU et 2AU) qui nécessiteraient un contrôle pour éviter tout risque de pollution étant donné la très forte sensibilité des eaux souterraines sur le territoire de Mâlain.

L'attention de la commune est attirée sur la superficie des terrains mis à l'urbanisation à vocation d'habitat (13 hectares) eu égard aux objectifs démographiques (augmentation de population de 154 habitants entre 2004 et 2020). Il est regretté que le PLU ne précise pas le nombre de logements nécessaire pour atteindre ces objectifs.

Avec une taille des ménages de 2,64 personnes par foyer (même si sa baisse peut être anticipée), sans compter le vieillissement de la population, la construction de 60 logements serait nécessaire pour atteindre l'objectif des 154 habitants.

Dans l'éventualité où seuls 60 logements seraient construits sur les zones d'urbanisation future (une densification du bâti existant est cependant également souhaitable), cela aurait pour conséquence une consommation très peu économe de l'espace (la densité serait alors de 5 logements à l'hectare).

Enfin, il est souligné l'absence de précisions dans le PLU sur le projet de golf qui intéresse plus de 7 % du territoire communal. Il n'y a en particulier aucun descriptif du projet, aucun développement sur l'évaluation des impacts sur l'environnement ni sur les mesures compensatoires le cas échéant, notamment eu égard à la prise en compte de la ressource en eau.

Il eut été préférable, voire indispensable, d'attendre les résultats de l'étude instruite par le service de la police des eaux sur la viabilité d'un tel projet.

Par ailleurs, la création du secteur AUt semble directement liée au projet de golf; Si ce dernier ne venait pas à se réaliser, la localisation de ce secteur serait peu pertinente. C'est pourquoi il pourrait être utile de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à la réalisation du projet de golf.

La commission aménagement et développement communautaire propose d'émettre un avis défavorable sur le projet de plan local d'urbanisme de Mâlain.

Après examen du dossier de PLU arrêté et vu l'avis de la commission, il est proposé d'émettre un avis **défavorable** sur le projet de plan local d'urbanisme de Mâlain.

Vu l'avis de la commission et du Bureau,

LE CONSEIL
Après avoir délibéré,

DECIDE

– **D'émettre** un avis défavorable au projet de plan local d'urbanisme de Mâlain.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 9 OCT. 2007



Pour extrait conforme,
Le Président
M. Le Président

Publié le - **8 OCT. 2007**

Déposé en Préfecture le

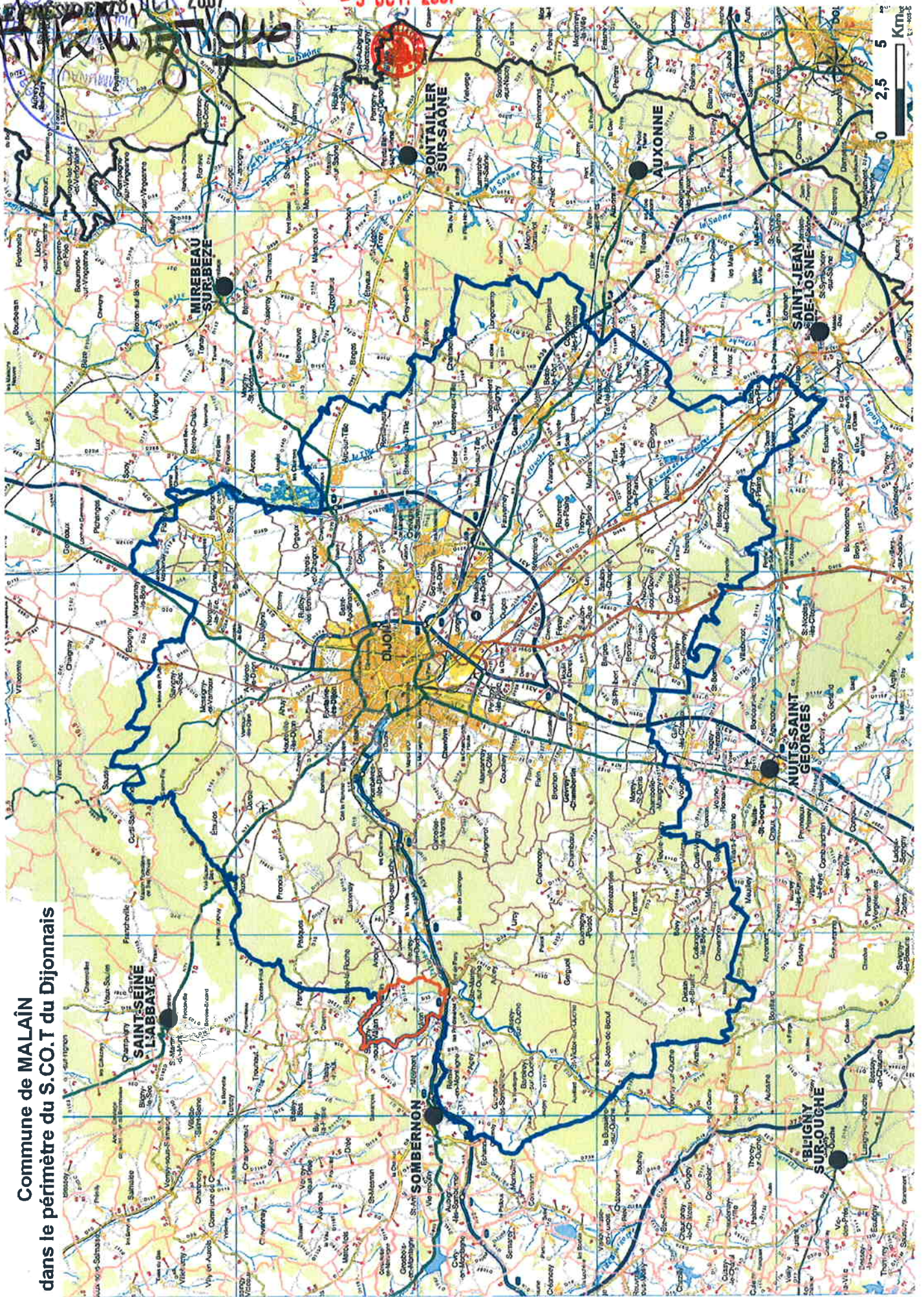
VU pour être annexé à délibération
du Conseil du 4 OCT. 2007

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

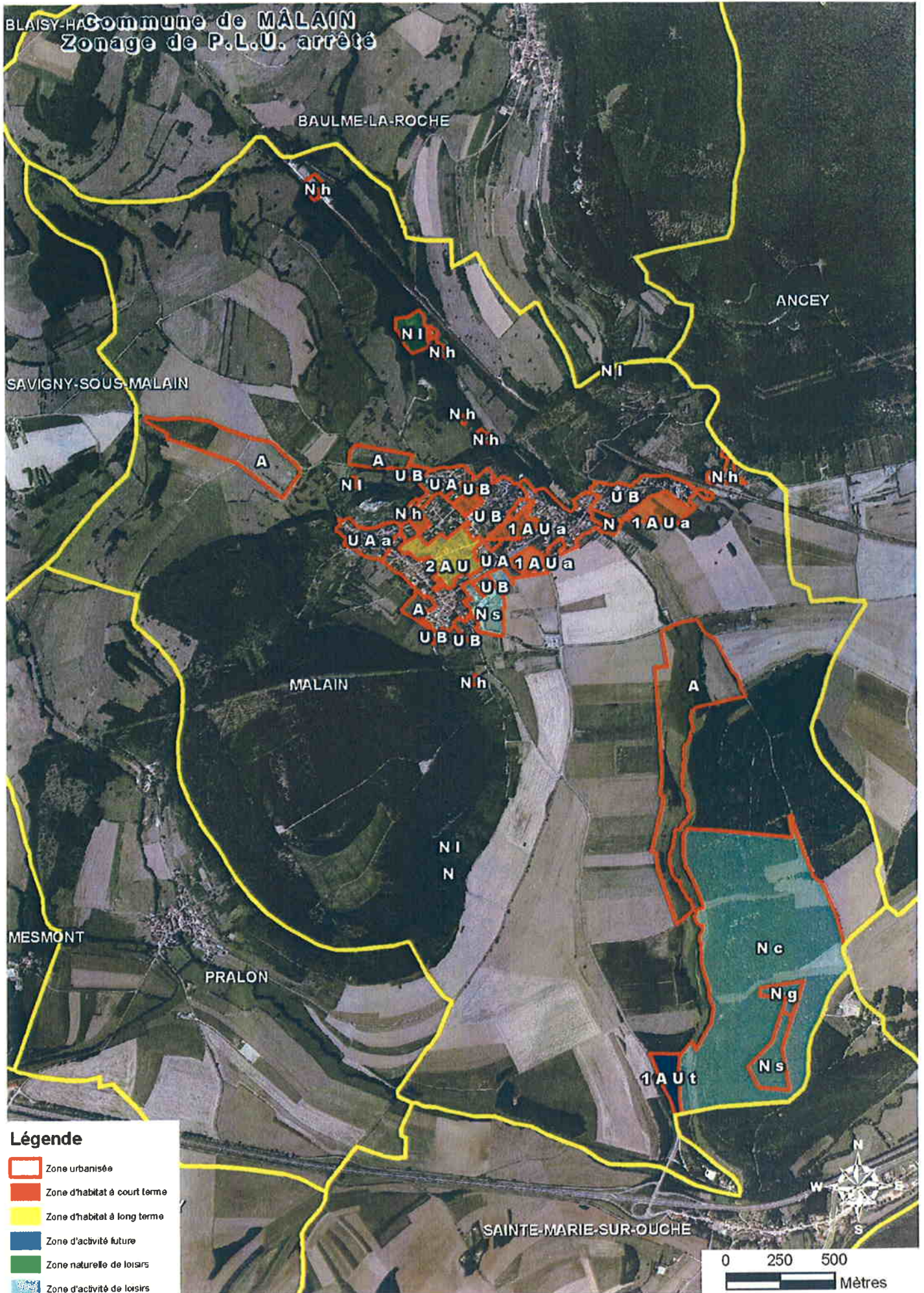
DIJON le 18 OCT 2007

- 9 OCT. 2007

Commune de MALAIN
dans le périmètre du S.C.O.T du Dijonnais



BLAISY-HA Commune de MÂLAIN
Zonage de P.L.U. arrêté

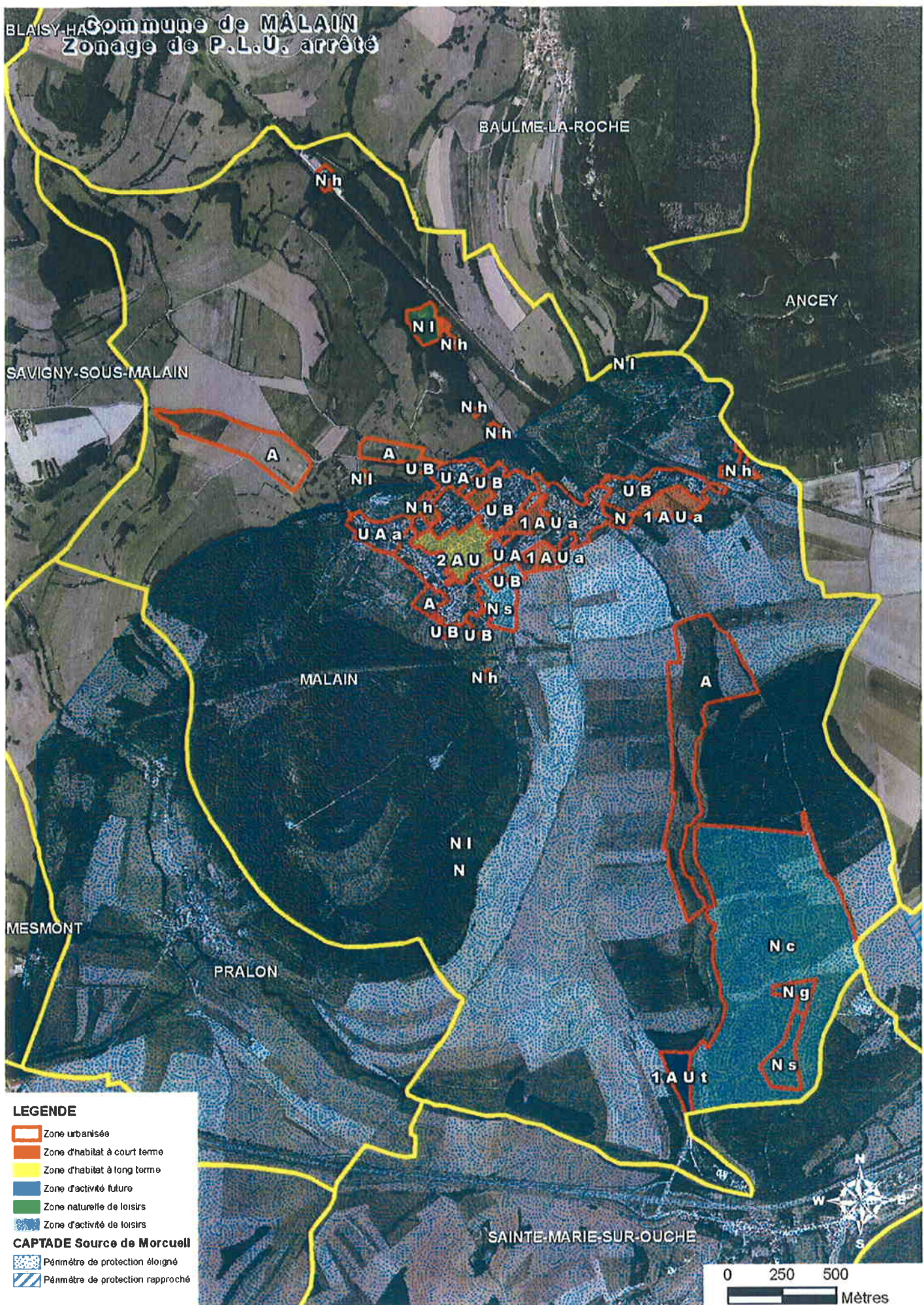


Légende

- Zone urbanisée
- Zone d'habitat à court terme
- Zone d'habitat à long terme
- Zone d'activité future
- Zone naturelle de loisirs
- Zone d'activité de loisirs

0 250 500
Mètres

BLAISY-HA Commune de MĀLAIN
Zonage de P.L.U. arrêté

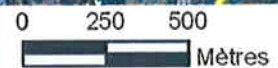


LEGENDE

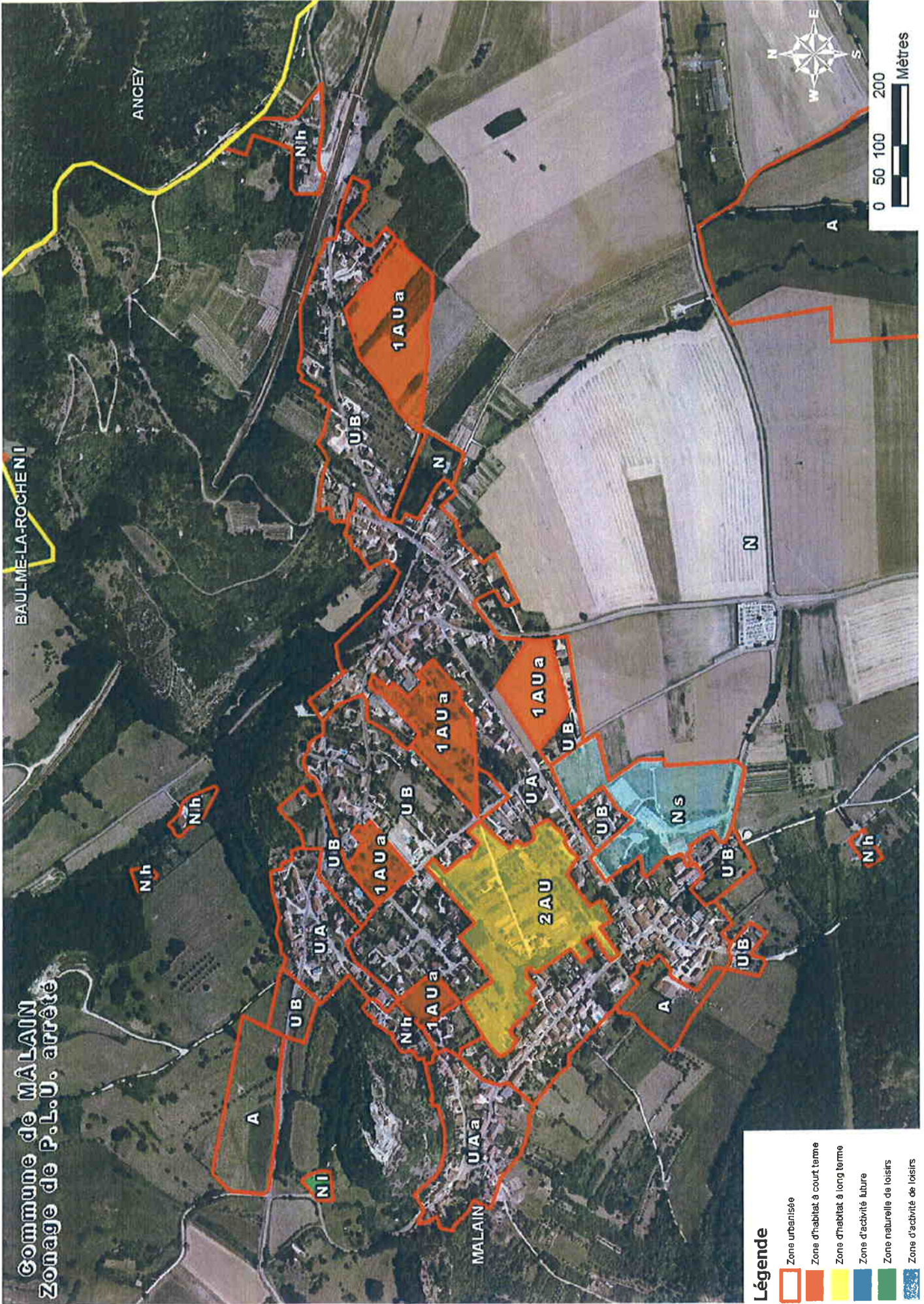
- Zone urbanisée
- Zone d'habitat à court terme
- Zone d'habitat à long terme
- Zone d'activité future
- Zone naturelle de loisirs
- Zone d'activité de loisirs

CAPTADE Source de Morcuell

- Périmètre de protection éloigné
- Périmètre de protection rapproché



Commune de MÂLAIN
Zonage de P.L.U. arrêté



- Légende**
- Zone urbanisée
 - Zone d'habitat à court terme
 - Zone d'habitat à long terme
 - Zone d'activité tertiaire
 - Zone naturelle de loisirs
 - Zone d'activité de loisirs