

Département de la Nièvre
Commune de Magny-Cours

Certifié exécutoire
reçu à la Préfecture
de la Nièvre le **13 FFV 2007**
Affiché ou Notifié
le **15 MAR 2007**

à **MAGNY-COURS.**

Le Maire,



P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

2 – P.A.D.D.

ABW Warnant
Février 2007

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. : Approbation : Modifications : Révisions simplifiées : Mises à jour :	8 février 2007 <p>Le Maire,</p>

LE PROJET COMMUNAL : VERS UNE URBANISATION MAITRISEE

Dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU, l'ordre du jour du conseil municipal du 13 avril 2006 appelait un débat sur les orientations générales du projet communal élaboré par la commission de révision. Ces premières propositions ont été élaborées à partir d'un diagnostic de la situation économique et démographique et d'une analyse de l'état initial de l'environnement.

MAGNY-COURS, historiquement, était une commune essentiellement rurale. A l'occasion des remembrements, successions et transmissions de propriétés, les terres agricoles ont été rassemblées en grandes entités foncières, elles sont toutes exploitées. Au siècle dernier, la commune de Magny-Cours s'est équipée et transformée au gré des événements, sans véritable stratégie ni vision à long terme. L'adduction en eau potable a été réalisée en ignorant les règles de défense incendie et en empruntant les tracés les plus courts, parfois en domaine privé. Le réseau de collecte des eaux usées du bourg, parfois, passe aussi en domaine privé, il est maintenant saturé. La voirie communale n'est plus en rapport avec les flux de véhicules de tous gabarits qui l'empruntent et la commune ne dispose d'aucune réserve foncière qui permettrait de développer l'habitat.

Les derniers grands lotissements sur lesquels des pavillons individuels ont été construits datent des années 70. La construction s'est ensuite ralentie même si quelques opérations de logement social ont encore été réalisées dans les années 90. Les municipalités qui se sont succédées jusqu'en 1989 n'ont pas constitué de réserve foncière pour permettre une extension rationnelle et économique de l'habitat. La municipalité actuelle vient de réaliser un petit lotissement sur un terrain libre qu'elle a pu aménager dans des conditions économiques satisfaisantes. En réalité si les constructions nouvelles n'ont pas été plus nombreuses à MAGNY-COURS au cours des 20 dernières années, c'est tout simplement parce qu'il n'existait pas de zone aménagée.

1 – Conditionner l'urbanisation de la commune :

- Au renforcement de la capacité du réseau de collecte des eaux usées, notamment par la pose d'une conduite supplémentaire reliant le bourg au poste de relevage du Pont des Pelles.
- Au remplacement et à l'implantation sur le domaine public d'une conduite principale d'alimentation en eau potable en mauvais état, et qui passe dans les propriétés privées.
- A l'aménagement rationnel des parcelles destinées à l'habitat.
- Au développement modéré de la construction dans des îlots facilement accessibles, suffisamment équipés en eau potable et en défense incendie, sur des terres propices à l'assainissement non collectif.

2 – Partager équitablement les charges de viabilisation :

Deux cas peuvent se présenter :

- Les propriétaires de zones naturelles non équipées réalisent eux-mêmes (ou délèguent à un promoteur immobilier) l'aménagement de leurs biens, conformément aux principes arrêtés par la collectivité, dans la perspective de les commercialiser : ils en supportent toutes les charges.
- La commune acquiert, au prix fixé par les Services fiscaux, des terrains non équipés qu'elle aménage, en fonction de ses priorités et de ses capacités budgétaires, pour les rendre constructibles. Les charges sont répercutées aux acheteurs.

3 – Encadrer l'urbanisation des futures zones constructibles :

- Les orientations d'aménagement seront exposées dans le P.L.U..
- L'urbanisation de terres agricoles non équipées et dépourvues des réseaux suffisants sera bloquée.

4 – Développer modérément l'urbanisme à l'extérieur du bourg

Compte tenu des difficultés rencontrées sur le bourg (absence de réseaux suffisants, spéculation foncière) et dans la mesure où l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations d'aménagement, la construction au coup par coup pourrait être autorisée sur les secteurs urbanisés à l'extérieur du bourg si :

- Elle respecte le schéma directeur d'assainissement.
- Les terrains sont desservis par des réseaux suffisants.
- Elle est compatible avec le S.C.O.T.
- Le développement s'effectue en continuité et en cohérence avec l'existant

5 – Réaménager le plan de circulation et améliorer de la sécurité routière.

Redonner à la RN 7 un statut de rue, après la réalisation de la déviation de la RN7.

Concevoir dès maintenant un nouveau plan de circulation qui intègre aussi les perspectives d'organisation nouvelle qui s'ouvriront avec le déclassement de la route nationale 7.

Définir les caractéristiques imposées aux réseaux et voies publiques et privées de telle sorte qu'ils soient adaptés et puissent répondre aux évolutions prévisibles de l'urbanisation.

Libérer l'espace et le domaine public des stationnements permanents en exigeant la réalisation sur les propriétés privées, d'au moins 2 places de stationnement par habitation nouvelle.

6 – Favoriser, accompagner le développement économique :

Aider à l'implantation d'une moyenne surface au nord du bourg.

Préparer la commune à satisfaire, dans le cadre de ses compétences, les besoins qui pourraient naître du développement du circuit et de la technopole, de la création de l'aire de services A77.

7 – Protéger l'agriculture :

Inscrire les sièges et les terres agricoles en zone A protectrice.

Permettre la reconversion des beaux bâtiments qui ne servent plus à l'exploitation.

8 – Préserver les espaces naturels :

Limiter strictement la construction linéaire à l'écart du bourg, éviter le mitage.

Protéger les éléments du paysage tels que parcs, grands arbres, murs de pierres, haies caractéristiques, témoins de l'histoire de Magny-Cours.