

CARTE COMMUNALE
de MAGNY-SAINT-MÉDARD

Notice relative à l'abrogation du POS

VU POUR ETRE ANNEXE
à notre arrêté en date de ce jour
DIJON, le **24 AVR. 2007**
LE PRÉFET,

Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général.

Xavier INGLEBERT



Pour copie conforme
Pour le Préfet et par délégation,
La chargée de mission,

Dominique HUSSENET

INITIATIVE, Aménagement et Développement
RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 742C

Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
e-mail : initiativead@wanadoo.fr

Agence : 38, rue des Granges 25000 BESANCON
Tél. : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
e-mail : initiativead25@9business.fr

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS, CADRE LEGISLATIF	3
I. PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE ET CONTEXTE LOCAL	4
II. HISTORIQUE DU POS	5
III. RAISONS DE L'ABROGATION DU POS	6
IV. CONSEQUENCE DE L'ABROGATION.....	7

AVANT-PROPOS, CADRE LEGISLATIF

Depuis le 1er avril 2001, la suppression d'un PLU est possible, la loi SRU ayant abrogé l'article L.124-4-1 du Code de l'Urbanisme qui y faisait obstacle. Une commune peut donc supprimer un PLU ou un POS devenu obsolète.

Une commune peut également abroger son plan pour adopter un document plus simple tel que la carte communale.

C'est le cas de la commune de Magny-Saint-Médard. Par délibération du 05 septembre 2005, la commune a décidé d'abroger son POS et de le remplacer par une carte communale.

Conformément à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme, une enquête publique préalable à l'abrogation doit être menée. Cette enquête publique est menée conjointement à celle de la carte communale.

L'abrogation du PLU sera prononcée par le Conseil Municipal à l'issue de cette enquête publique.

I. PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE ET CONTEXTE LOCAL.

La commune de Magny-Saint-Médard fait partie du canton de Mirebeau-sur-Bèze ; elle est distante d'environ 18 km de Dijon et 5 km du chef-lieu de canton.

Magny-Saint-Médard est desservie par la RD 70 (Dijon / Mirebeau-sur-Bèze), par la RD 104 (vers Belleneuve) et par la RD 30B (vers Tanay).

La commune située à l'Est du département est comprise dans un secteur qui s'étend entre la vallée de la Venelle et de la Vingeanne jusqu'à Auxonne et qui correspond à un paysage de plaine ondulée où alternent, à des échelles différentes, des espaces de grandes cultures et des bois.

Le village s'est implanté linéairement le long de la RD 70 et de la RD 104 qui se croisent à angle droit, en rive droite de la rivière l'Albane. Cette rivière prend sa source sur le territoire communal au niveau de la ferme du même nom. L'Albane rejoint la rivière la Bèze au Sud de Marandeuil.

La superficie communale est de 1086 ha dont 299 ha de bois et 770 ha de terres agricoles.

La population en 1999 était de 224 habitants.

La moyenne annuelle de logements autorisés entre 1999 et 2005 est de 1,3.

La commune adhère à la Communauté de Communes de Mirebeau-sur-Bèze qui possède notamment la compétence relative au développement économique.

II. HISTORIQUE DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols de Magny-Saint-Médard a été élaboré dans le cadre du groupement de Mirebeau par le SIVOM du canton, alors compétent pour l'élaboration et la gestion des POS :

POS publié le 16/02/1977

POS approuvé le 14/06/1979

Une première révision du POS a été entreprise en 1986. Cette révision a été approuvée le 20/12/1986.

Le territoire communal est divisé en :

Zones urbaines :

- la zone UA, zone d'habitat et d'activités à caractère ancien : 13,3 ha
- la zone UD, zone d'habitat pavillonnaire : 3,9 ha
- la zone UEF, zone affectée aux activités économiques : 0,3 ha

Zones naturelles :

- la zone NA, zone d'urbanisation future pour l'habitat : 1,1 ha
- la zone NC, zone protégée en faveur de l'agriculture : 1 068,4 ha

Considérant qu'il était nécessaire de redéfinir l'affectation des sols en vue d'une réorganisation de l'espace, le Conseil Municipal de Magny-Saint-Médard a prescrit une seconde révision générale du POS, par délibération en date du 14 avril 1989.

Les objectifs définis par la commune étaient les suivants :

- 1° Inclure en zones urbaines les constructions édifiées à proximité du village, en dehors des zones UA, UD, UEF.
- 2° Réfléchir sur la délimitation d'une zone d'extension du village.
- 3° Affirmer la nécessaire protection du captage de l'Albane.
- 4° Revoir la liste des emplacements réservés :
 - supprimer la réservation pour l'aménagement d'une voie nouvelle reliant la RD 70 à la route de Beire-le-Châtel,
 - supprimer la réservation pour la réalisation d'une aire de sports.
- 5° Simplifier le règlement qui, établi à l'origine pour l'ensemble des vingt communes du groupement de Mirebeau, s'avère être trop complexe.

Cette seconde révision générale n'a pas abouti faute d'une adhésion suffisante de la population. L'ancienne municipalité a décidé d'abandonner ce POS.

Le Conseil Municipal issu des élections de mars 2001 a décidé d'abandonner la révision générale et d'élaborer une carte communale.

III. RAISONS DE L'ABROGATION DU POS

Le POS en vigueur a été approuvé en 1986 (date d'approbation de la première révision du POS).

Ce document ancien est aujourd'hui obsolète et son utilisation (au niveau de l'instruction des permis) est délicate. En effet, ce POS dispose d'un règlement particulièrement complexe puisque celui-ci a été élaboré pour l'ensemble des 20 communes du groupement de Mirebeau et ne prend pas en compte les spécificités de Magny-Saint-Médard.

Ce POS ne dispose que d'une seule zone d'extension urbaine NA desservie par la Rue des Montants. Or les récents travaux d'assainissement ont permis de viabiliser ce secteur : la zone NA peut donc être classée directement en secteur constructible.

Le zonage de l'ancien POS n'incorpore pas les constructions édifiées en zone NC le long de la RD 70 (à l'entrée Ouest du village). Ces constructions ont aujourd'hui perdues leur vocation agricole et peuvent être intégrées en secteur constructible.

Les emplacements réservés (pour une déviation de la route de Beire-le-Châtel et pour un terrain de sport) ne sont plus d'actualité.

Ces raisons (qui sont sensiblement identiques à celles ayant motivé une révision générale du POS) ont amené la municipalité à demander l'abrogation de son POS.

IV. CONSEQUENCE DE L'ABROGATION

Le POS abrogé sera remplacé par une carte communale.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU, modifiée en dernier lieu par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 et le décret n°2001-260 du 27 mars 2001, a donné à la carte communale les attributs d'un véritable document d'urbanisme.

Désormais pérenne, elle est régie par les articles L.124-1 à L.124-4 et R.124-1 à R.124-8 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de village de Magny-Saint-Médard qui a été retranscrit dans la carte communale, se décline en deux orientations majeures qui sont :

① L'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité du territoire par :

- a) l'ouverture à l'urbanisation de zones constructibles,
- b) la protection et la valorisation de l'environnement.

② Le maintien d'une économie rurale performante.

La municipalité, pour entretenir sa dynamique démographique, souhaite promouvoir la création de 2 logements par an.

Les logements peuvent être trouvés :

- dans la réhabilitation (8 logements sont déclarés vacants en 1999),
- dans la construction neuve.

Les possibilités de réhabilitation dans l'habitat ancien étant limitées (8 logements vacants en 1999), la création de logements s'effectuera surtout par la construction neuve.

La municipalité souhaite une extension mesurée des constructions afin de préserver son cadre rural.

Le choix des nouveaux secteurs constructibles a fait intervenir les critères suivants :

- facilité de raccordement aux réseaux publics (eau, assainissement, voirie) aux moindres coûts,
- sécurité des accès futurs,
- préservation du paysage bâti (les extensions doivent s'insérer dans le tissu bâti existant),
- éviter tout accroissement trop important de l'urbanisation linéaire le long de la RD 70 et de la RD 104.

La carte communale de Magny-Saint-Médard permet ainsi de dégager 1,6 ha de secteurs constructibles.

En prenant en compte les possibilités de desserte de ces zones et en considérant que la taille moyenne d'une parcelle constructible est de 1 000 m² et qu'il ne se réalise que des pavillons individuels, 11 nouveaux ménages pourraient s'installer sur la commune.

A ce chiffre il faut ajouter les possibilités de réhabilitation des logements vacants (8 logements vacants recensés en 1999) et les possibilités de constructions nouvelles dans le tissu urbain ancien existant (estimées à 8 pavillons).

Au total, la commune de Magny-Saint-Médard peut donc accueillir 27 nouveaux ménages représentant 67 personnes.

La population municipale passerait alors à 291 personnes, ce qui est compatible avec la capacité des équipements publics.