



ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE ST JEAN DE TREZY ET DE ST EMILAND

Dossier d'abrogation



SOMMAIRE

LE CADRE GENERAL	1
COMMUNE DE ST JEAN DE TREZY	9
La carte communale à abroger.....	10
Le projet de PLUI à St Jean de Trezy.....	12
COMMUNE DE ST EMILAND.....	14
La carte communale à abroger.....	15
Le projet de PLUI à St Emiland.....	17



LE CADRE GENERAL

●●● Les communes de St Jean de Trezy et de St Emiland intégrées au territoire de la communauté de communes du Grand Autunois Morvan disposent d'une carte communale.

La carte communale ne comprend pas de règlement : ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme (article R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme) et celles de l'article L.161-4 du code de l'urbanisme qui s'appliquent.

La communauté de communes du Grand Autunois Morvan a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'intégralité du territoire de la communauté de communes. Ce document, porteur d'une réflexion globale à l'échelle de la communauté de communes, permet, mieux qu'un ensemble de documents communaux, de traduire une stratégie d'aménagement et de développement du territoire cohérente tout en prenant en considération les enjeux environnementaux et paysagers. Le PLUi peut en outre au contraire d'une carte communale, fixer des règles et des orientations relatives à l'utilisation du sol. Une fois approuvé, il sera opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées.

LA NECESSITE D'ABROGER LES CARTES COMMUNALES

Le PLUi, une fois exécutoire, se substituera automatiquement aux plans locaux d'urbanisme communaux en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes. L'entrée en vigueur du PLU entraîne ainsi de facto une abrogation des PLU actuels.

Cela n'est toutefois pas le cas pour les cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique. Ainsi deux documents d'urbanisme ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire. Ainsi, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUi, il est nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. Celles-ci figurent comme des documents anciens qui ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement. L'abrogation des cartes communales s'effectue à la suite d'une enquête publique.

La carte communale est un document d'urbanisme approuvé à la fois par la commune et par le préfet. Ainsi, en application de l'article R. 153-19 du Code de l'Urbanisme, et en vertu du principe de parallélisme des formes et des procédures, une enquête publique exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée doit être organisée.

Le PLUI de la CC du Grand Autunois Morvan

Le projet territorial porté par le PLUI recherche une stabilisation démographique en enravant la perte démographique des dernières décennies.

Pour cela La CCGAM mise sur :

- La mise en place d'un foncier constructible résidentiel pour accompagner les investissements qu'elle a réalisés ces dernières années en matière d'équipements, en vue d'accueillir de nouveaux ménages.
- La requalification du parc vacant en particulier dans les centres où il est concentré.
- La diversification résidentielle : en effet on rappelle que le parc actuel de logements est majoritairement orienté vers l'habitat individuel, or ce parc dans les années à venir ne correspondra qu'à une partie des besoins qui se tournent de plus en plus vers des petites typologies. Il s'agit donc de prévoir une mixité du type d'habitat et donc des formes urbaines dans la réalisation des futures opérations de construction de logements.
- Le maintien des services et équipements existants et en particulier les équipements structurants.
- La valorisation des commerces de proximité existants dans les centres et en particulier ceux présents à Autun et dans les petites villes d'Étang sur Arroux, Epinac et Couches, centralités secondaires du territoire.
- Le maintien voire la croissance des emplois par le développement des entreprises existantes structurantes (Dim notamment). L'organisation de la vocation des sites d'accueil économique entre dans cet objectif. Le PLUI identifie ainsi des zones d'activités stratégiques et clarifie leur vocation principale de façon à préserver l'accueil d'entreprises industrielles et artisanales, et à donner une meilleure lisibilité économique aux zones d'activités.
- Le développement du tourisme autour de la découverte des richesses naturelles et culturelles constitue aussi un axe important de développement économique et d'attractivité. En particulier les patrimoines des différentes strates historiques d'Autun, Bibracte/Mont Beuvray, et Sully, et des espaces naturels (PNR du Morvan, Haut Follin, Uchon) sont des points importants supports d'une économie touristique et qui doivent être préservés.
- La recherche d'une réduction de la consommation foncière en particulier pour le logement :

Rechercher la remise sur le marché des logements vacants et les changements d'usage des anciens bâtiments (agricoles par exemple) qui ont l'avantage de ne pas consommer de foncier. Il s'agit aussi d'assurer une densification progressive et raisonnée des espaces résidentiels déjà urbanisés qui y ont vocation par la mobilisation des dents-creuses disponibles au sein de l'enveloppe bâtie actuelle des bourgs en priorisant la densification sur les espaces de taille significative

- La recherche d'une complémentarité entre les communes, traduisant la hiérarchisation établie par le SCOT avec la ville centre d'Autun dont la requalification doit s'accroître, Les communes de St Jean de Trezy et de St Emiland sont situées dans la strate village.

Parallèlement la préservation des atouts du territoire constitue un axe important pour son attractivité :

- Préservation du terroir agricole aux productions valorisées en maintenant des conditions propices au fonctionnement agricole (préservation du foncier, des accessibilités, des abords des exploitations..)
- Protection de son paysage emblématique à la fois celui lié aux différents cours d'eau, au massif du Morvan, et celui lié au bocage ainsi que le paysage des éléments patrimoniaux et de leurs abords que ce soit sur le plan historique, ou paysager ou naturel. Cela passe par la mise en place de secteurs inconstructibles et limitatifs de toute installation y compris agricole ou de production d'ENR.
- Sauvegarde de la richesse de ses milieux naturels très marquée par les haies du bocage et la présence de l'eau : les différents cours d'eau et leur biodiversité, les zones humides, ...

Pour traduire ces orientations le PLUI dans son PADD (projet d'aménagement et de développement durable) prévoit les axes suivants :

Les grands principes du PADD	
Répondre aux besoins de la population en renforçant l'attractivité du territoire	Un projet démographique en équilibre avec les capacités du territoire à l'accompagner
	Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.)
	Offrir des possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat durable
	Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir des centres des bourgs et réduire significativement la consommation foncière
Valoriser l'espace urbain et organiser des mobilités moins pénalisantes pour l'environnement	Développer les transports collectifs et améliorer l'intermodalité
	Limiter les besoins de déplacements et agir sur la place et l'usage de l'automobile
Soutenir et renforcer la diversité économique pour accompagner le développement démographique	Développer l'emploi local
	Favoriser le développement de filières industrielles, artisanales
	Les commerces/services : priorité aux centralités
	Développer le tourisme autour de la découverte des richesses naturelles et culturelles
	Soutenir l'activité agricole et ses évolutions et permettre une gestion qualitative de la ressource forestière
Préserver et valoriser les patrimoines qui font le caractère du territoire et engager plus fortement le développement urbain dans la qualité environnementale et énergétique	Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural
	Maintenir et renforcer la qualité des trames vertes et bleues inscrites dans les espaces bâtis
	Renforcer les qualités paysagères du territoire
	Protéger les qualités environnementales et les ressources du territoire

Et afin de traduire ces orientations du PADD le PLUI met en place les zones suivantes :

Les zones urbaines (U)

- Ua1 : Zone urbaine de centralité multifonctionnelle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant aux villes centres
- Ua2 : Zone urbaine de centralité multifonctionnelle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant aux autres communes
- Ua3 : Zone urbaine à dominante résidentielle aux formes urbaines historiques dominantes, correspondant généralement aux hameaux anciens
- Ub : Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines de transition
- Uc : Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines pavillonnaires
- Ud : Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines d'habitat collectif
- Ue : Zone urbaine principalement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Ug : Zone urbaine à dominante résidentielle présentant des formes urbaines des anciennes citées minières ou ouvrières
- Uxi : Zone urbaine principalement dédiée aux activités industrielles et artisanales et de production
- Uxa : Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques industrielles artisanales et de production avec une hauteur moindre
- Uxc : Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques commerciales
- Uxm : Zone urbaine principalement dédiée aux activités économiques de production et commerciales (mixtes)
- Up : Zone urbaine correspondante aux sites urbains à fort intérêt patrimonial et paysager
- Ut : Zone urbaine correspondante aux sites d'hébergement touristique

Les zones à urbaniser (AU)

- 1AUc : Zone ouverte à l'urbanisation à vocation principale résidentielle de règlement R1
- 1AUa : Zone ouverte à l'urbanisation à vocation principale résidentielle de règlement R2 qui par une multifonctionnalité peuvent venir conforter les fonctions de centralité
- 2AU : Zone fermée à l'urbanisation à vocation résidentielle
- 2AUx : Zone fermée à l'urbanisation à vocation d'activités économiques
- 2AUt Zone fermée à l'urbanisation à vocation d'activités touristiques

Les zones agricoles (A)

- A : Zone agricole
- Ap : Zone agricole de protection patrimoniale et paysagère
- Axa : Zone agricole de gestion des activités économiques (STECAL)
- At : Zone agricole de gestion des activités touristiques (STECAL)
- Ae : Zone agricole de gestion d'équipements (STECAL)
- Agv ; Secteur dédié à une aire d'accueil des gens du voyage (STECAL)
- AL : secteur permettant les aménagements d'espaces de loisirs de plein air sans construction (ce n'est pas un STECAL)

Les zones naturelles (N)

- N : Zone naturelle
- Np : Zone naturelle de protection patrimoniale et paysagère
- NL : Zone naturelle de loisirs
- Nxa : Zone naturelle de gestion des activités économiques (STECAL)
- Nt : Zone naturelle de gestion des activités touristiques (STECAL)
- Ne : Zone naturelle de gestion des équipements (STECAL)
- Nenr : Zone naturelle de gestion des activités de production d'énergie renouvelables (STECAL)
- Nf : zone naturelle permettant les constructions forestières

- Nj : zone naturelle de jardins

À chaque zone est associée un règlement écrit en matière d'implantations, de volumétries, de stationnement, d'aspect extérieur des constructions, de gestion de l'imperméabilisation des sols, de végétalisation, de réseaux etc.

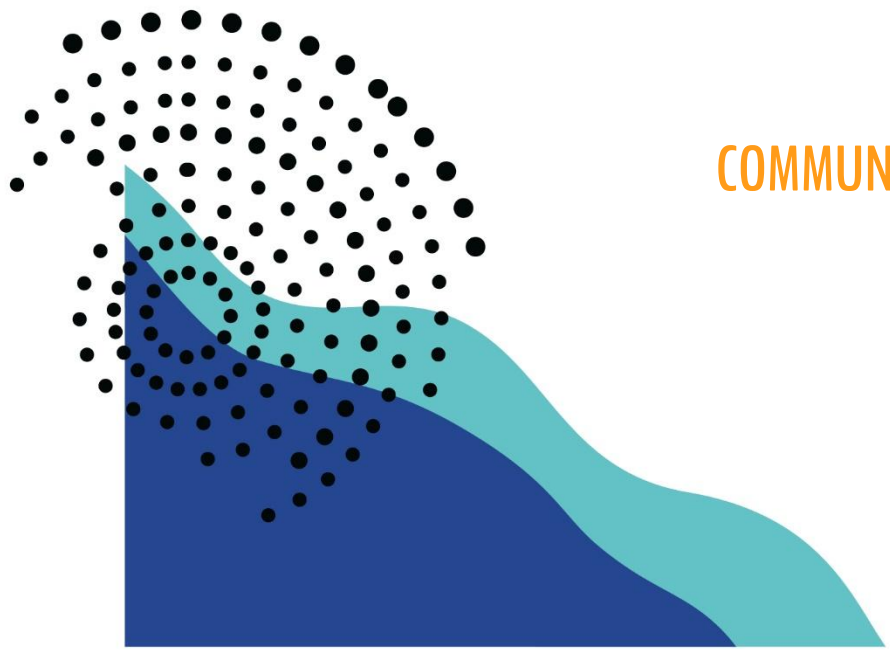
Effets de l'abrogation des cartes communales

Les deux cartes communales ont été élaborées bien avant les différentes lois concernant la régulation de la consommation foncière, et apparaissent très largement dimensionnées en termes de capacités de développement au regard de la réalité démographique et résidentielle des communes concernées. De plus elles ne correspondent pas du tout aux objectifs du PADD du PLUI et ne constituent pas des outils suffisamment précis pour la mise en œuvre de ces objectifs.

Le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis à la CDPENAF.

Au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire avant transmission au préfet pour abrogation par arrêté préfectoral.

L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer les effets de ces documents. En pratique, le PLUi de la Communauté de communes du Grand Autunois Morvan, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur l'ensemble des communes du territoire.



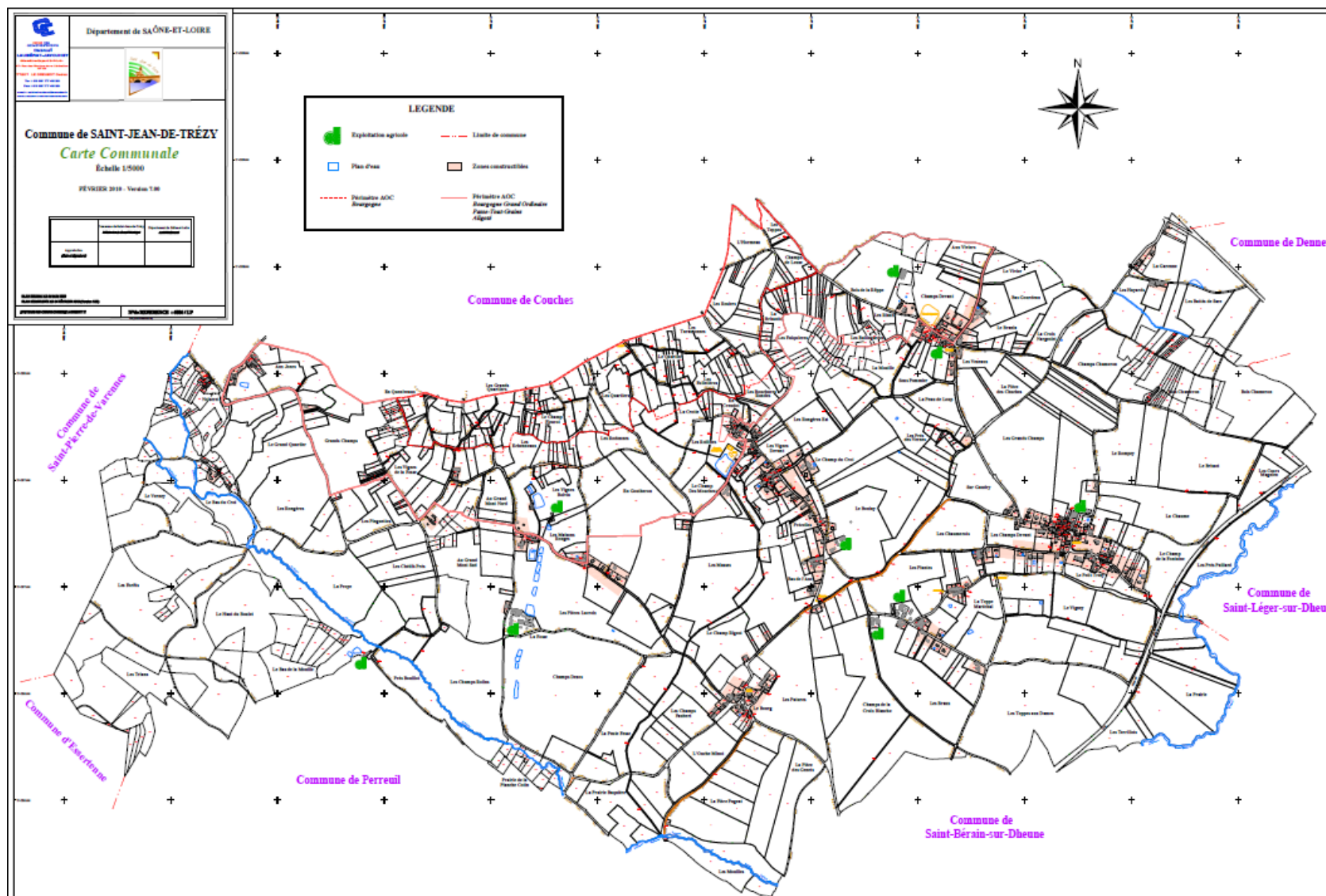
COMMUNE DE ST JEAN DE TREZY

LA CARTE COMMUNALE À ABROGER

La carte communale a été approuvée le 3 mai 2010 par arrêté préfectoral. Elle affichait :

- Des zones constructibles « C » (vouées à l'habitat) qui représentent au total 38.19 ha selon le rapport de présentation de la carte communale.
- Ces secteurs sont répartis entre le bourg (3.28 ha), le petit Trezy (10.82 ha), entre Précelles et Rollines (9.6 ha), Les Vézeaux (4.5ha), La Fosse, les Maisons rouges, les Pièces Lacroix (3.55 ha), les Plantes, Noizeret, Bas du Crot, La Garenne et autres (6.6 ha). Une telle dispersion n'a pas permis de conforter ou de développer une centralité.
- La carte communale prévoyait une densité inférieure à 6 logts/ha, ce qui est éloigné des orientations actuelles imposées par les textes en matière de maîtrise de la consommation foncière.
- A noter que le développement escompté par le projet porté par la carte communale (une croissance de 6 à 7 personnes par an) ne s'est pas réalisé. En effet les données INSEE sur la même période (depuis 2010), montrent une croissance de 4 personnes par an en moyenne. La mise en place d'un foncier constructible conséquent à l'échelle de la commune, via la carte communale, n'a donc pas constitué un facteur d'attractivité notable.

Le zonage de la carte communale est le suivant :











LE PROJET DE PLUI À ST JEAN DE TREZY

Le zonage du PLUI sur la commune :








La commune est concernée par les zones : 1AUc, A, Ae, Ap, At, N, Ne, Nl, Ua2; Ua3, Uc, Ue, Up, Uxa.

Légende du plan :

Les éléments remarquables du paysage

-  Zone humide protégée au titre de l'article L151.23 du CU
-  Corridors écologiques protégés au titre de l'article L151-23 du CU
-  Ruptures d'urbanisation protégées au titre de l'article L151-23 du CU
-  Boisements protégés au titre des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L151-19 du CU
-  Parcs protégés au titre de l'article L151-19 du CU
-  Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du CU (concerne tout le bâtiment si pas de n° avec précisions)
-  Sites protégés au titre de l'article L151-19 du CU
-  Murs et clôtures protégés au titre de l'article L151-19 du CU

Autres éléments



-  Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des articles 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N au titre de l'article 151.11.2° du CU
-  Emplacement réservé au titre L151.41 1° à 3° du CU
-  Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151.16 du CU
-  Zone de recherche et d'exploitation de carrière (pour information)
-  Bâtiments agricoles et leurs périmètres de réciprocité
-  Monument historique et périmètre de protection

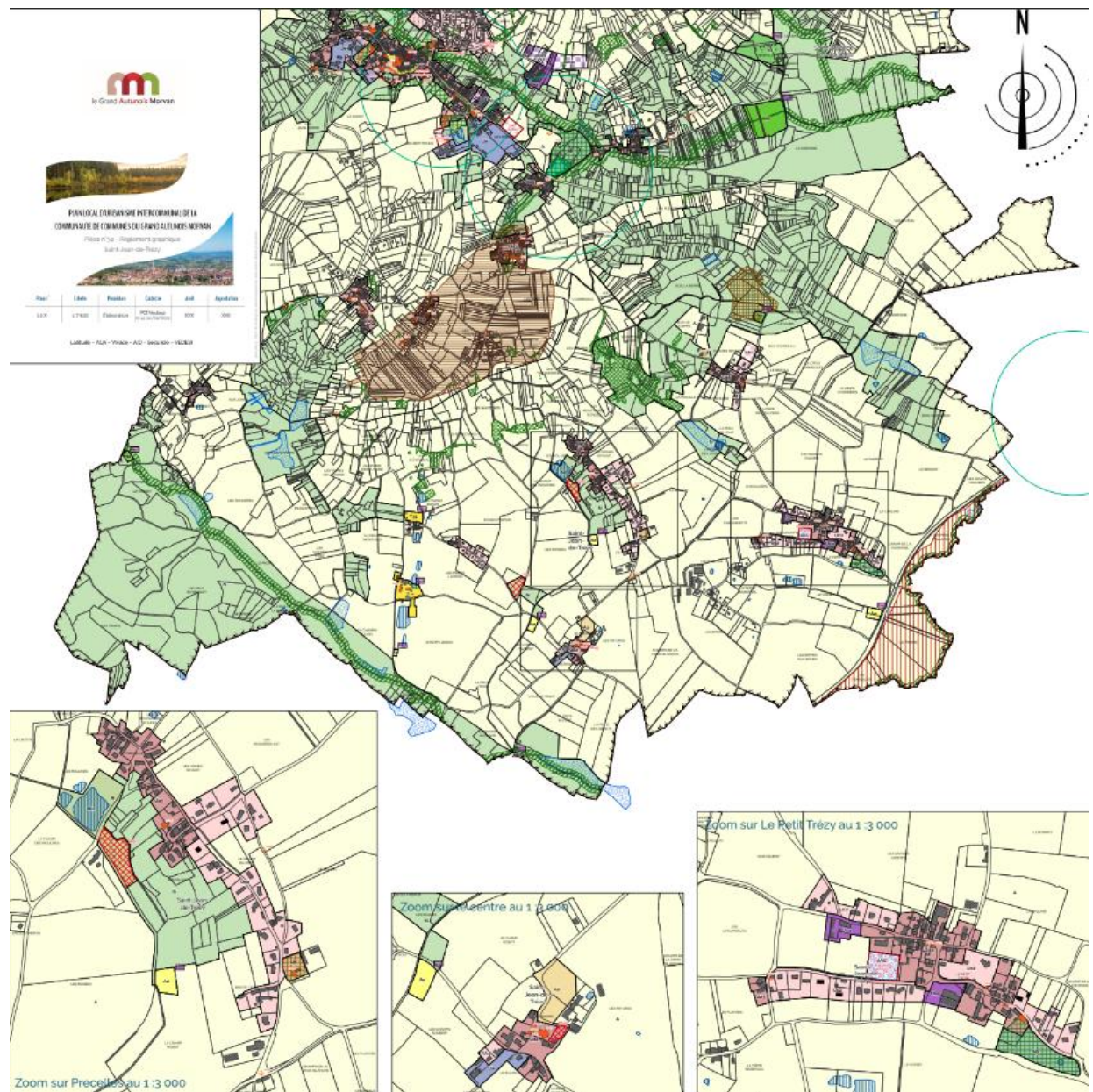
Les risques naturels et autres contraintes

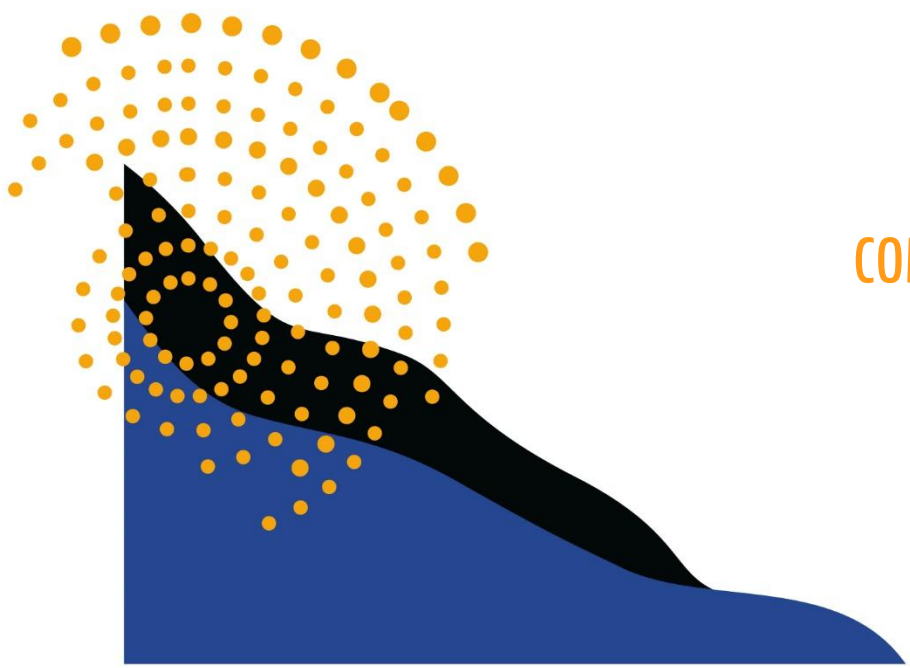
Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation de la Loire

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort
-  Aléa très fort

Les protections des captages des eaux potables et minérales faisant l'objet d'une DUP

-  Périmètre de protection immédiat
-  Périmètre de protection rapproché
-  Périmètre de protection éloigné





COMMUNE DE ST EMILAND

LA CARTE COMMUNALE À ABROGER

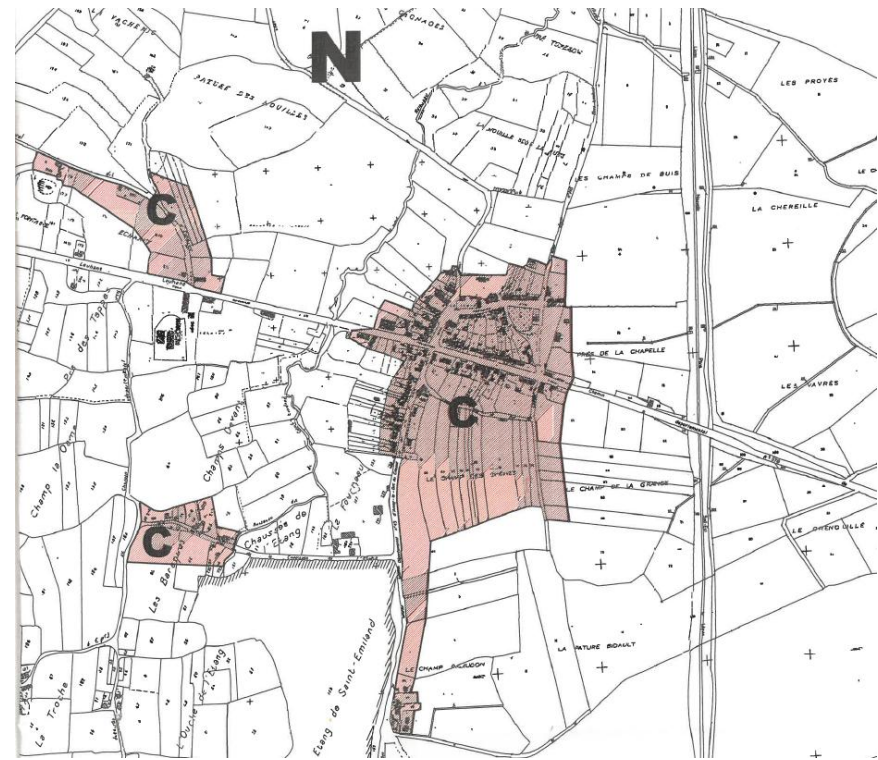
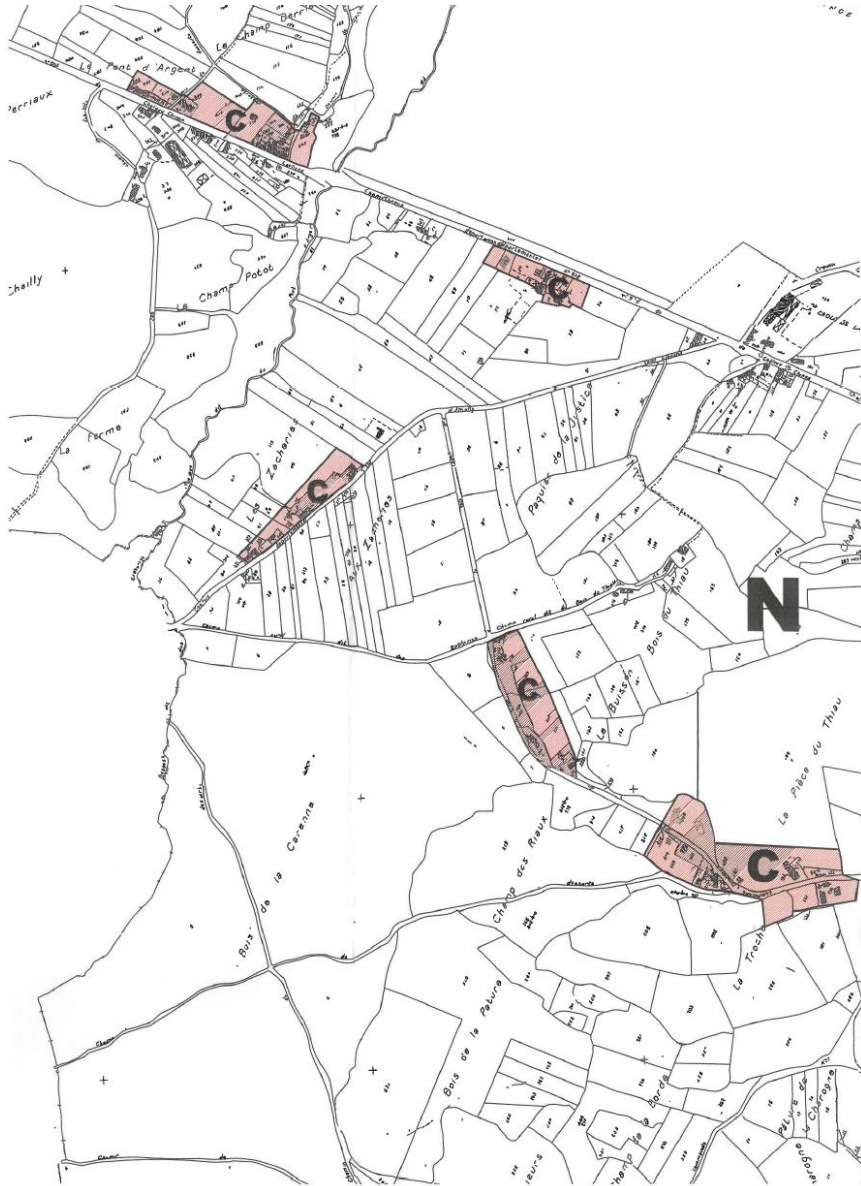
Hameaux	Superficies constructibles (ha)
Saint Emiland bourg	18,7
Les Baraques	2,1
La Torche	2,5
Le Buisson	2,0
Les Zachéries	1,2
Le Pont d'Argent	2,1
Le Paquier de la justice	0,9
Echarvy	3,3
TOTAL	32,8*

La répartition des zones constructibles dans la carte communale

La carte communale a été approuvée le 26 janvier 2007 par arrêté préfectoral. Elle affichait :

- Des zones constructibles vouées à l'habitat qui représentent au total 32,8 ha
- Les surfaces constructibles sont très dispersées sur le territoire communal, ce qui sans doute a contribué à la perte de vitalité du centre (commerces fermés, vacance des logements).
- Les sites constructibles de la carte communale sont pour certains non rattachés à des espaces bâtis et permettent la création potentielle de quartiers ex-Nihilo.
- Avec l'ensemble de ces surfaces constructibles, les objectifs affichés dans le rapport de présentation de la carte communale étaient la construction de 80 logements sur une maille parcellaire de 2000 m². Cela représente une densité de 5 lots/ha très éloignée des objectifs du SCOT pour cette strate de commune. Le mode d'aménagement prévu par la carte communale constitue une approche consommatrice d'espace.
- L'ambition de développement portée par la commune, via la carte communale, ne s'est pas réalisée. La commune perd des habitants et cette baisse démographique s'accroît de plus en plus (-2,6% /an dans la dernière période publiée par l'INSEE).

Le zonage de la carte communale est le suivant :











LE PROJET DE PLUI À ST EMILAND

Le zonage est le suivant :

La commune est concernée par les zones AU, A, Ae, Axa, N, Np, Ua2, Ua3, Uc, Ue, Up, Uxi,

Légende du plan :

Les éléments remarquables du paysage


-  Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du CU
-  Corridors écologiques protégés au titre de l'article L151-23 du CU
-  Ruptures d'urbanisation protégées au titre de l'article L151-23 du CU
-  Boisements protégés au titre des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L151-19 du CU
-  Parcs protégés au titre de l'article L151-19 du CU
-  Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du CU (concerne tout le bâtiment si pas de "n" avec précisions)
-  Sites protégés au titre de l'article L151-19 du CU
-  Murs et clôtures protégés au titre de l'article L151-19 du CU

Les risques naturels et autres contraintes








Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation de la Loire

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort
-  Aléa très fort

Les protections des captages des eaux potables et minérales faisant l'objet d'une DUP

-  Périmètre de protection immédiat
-  Périmètre de protection rapproché
-  Périmètre de protection éloigné

Autres éléments

-  Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des articles 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N au titre de l'article 151.11.2° du CU
-  Emplacement réservé au titre L151.41.1° à 3° du CU
-  Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151.16 du CU
-  Zone de recherche et d'exploitation de carrière (pour information)
-  Bâtiments agricoles et leurs périmètres de réciprocité
-  Monument historique et périmètre de protection

