



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU MÂCONNAIS-TOURNUGEOIS

DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire du
engageant l'abrogation des cartes communales.

Signature et Cachet

TABLE DES MATIERES

1.	Introduction.....	3
2.	Les motifs de l'abrogation des cartes communales.....	4
	La réduction des surfaces constructibles (zones U des cartes communales).....	4
	Définition des occupations et utilisations autorisées ou interdites sur la base de la délimitation des zones du PLUi.....	7
	Etablissement d'un règlement de zones et de prescriptions graphiques particulière.....	7
	Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	7
3.	analyse des cartes communales.....	9
	Bissy-la-Mâconnaise	9
	Chardonnay	10
	Cruzille.....	11
	Royer.....	12
	Saint-Gengoux-de-Scissé.....	14
	Le Villars.....	16

1. INTRODUCTION

La communauté de communes du Mâconnais Tournugeois s'est engagée dans l'élaboration d'un PLUi par délibération en date du 17 février 2017.

L'entrée en vigueur du PLUi sur la partie du territoire couverte par des cartes communales implique l'abrogation de ces dernières. Le territoire de la CCMT compte 6 communes couvertes par une carte communale :

- *Bissy-la-Mâconnaise, approuvée le 16 avril 2001*
- *Chardonnay, révisée le 13 février 2006*
- *Cruzilles, approuvée le 21 avril 2008*
- *Le Villars,*
- *Royer, approuvée le 12 mai 2004*
- *Saint-Gengoux-de-Scissé, approuvée le 12 novembre 2013*

2. LES MOTIFS DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Les orientations du PADD du PLUi et leur mise en œuvre implique des changements importants aux documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la CC Mâconnais Tournugeois :

LA REDUCTION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES (ZONES U DES CARTES COMMUNALES)

Le PADD vise une réduction de la consommation foncière pour les 15 prochaines années, en cohérence avec les objectifs régionaux et nationaux. De plus, le PADD définit une armature territoriale visant à conforter la polarité principale de Tournus, le pôle secondaire de Lugny et certains pôles villageois.

Le bilan des surfaces fait apparaître une diminution de 33,56 ha des surfaces constructibles des cartes communales en vigueur, en comparant les surfaces des « zones constructibles » des cartes communales avec le zonage du PLUi sur ces communes :

- 50,40 ha étaient classés en zone constructible de la carte communale et ont été classés en zone A ou N du PLUi.
- 16,84 ha étaient classés en zone non constructible de la carte communale et ont été classés en zone U ou AU du PLUi.

Le PADD établit un certain nombre d'éléments d'arbitrage pour la délimitation du zonage :

- Respecter les modes d'implantation des bourgs appartenant à chaque entité paysagère ainsi que leur silhouette urbaine : les zones d'urbanisation U et AU sont établies au niveau de l'enveloppe urbaine existante.
- Densifier les villages rues et extensions linéaires par la constitution ponctuelle de poches de bâti plus denses le long de leurs branches
- Cibler les zones d'extensions sur les centralités et les bourgs plus compacts
- Fixer des limites de l'urbanisation s'appuyant sur des éléments de paysage significatifs tels que des haies, boisements ou cours d'eau
- Assurer la cohérence des types de bâtis des nouvelles opérations d'aménagement avec le bâti traditionnel auquel elles s'accrochent
- Prendre en compte les sensibilités paysagères et environnementales du territoire
- Favoriser les échanges entre habitants : conforter les équipements existants et maintenir des espaces de respiration au sein des villages et des bourgs.

Sur cette base, les réductions de zones constructibles du PLUi par rapport à la carte communale répondent aux motifs suivants :

- L'arrêt de l'urbanisation linéaire
- La préservation des espaces de respiration pour des motifs de patrimoine et de paysage (parcs de domaines et jardins de caractère) ainsi que pour des motifs agricoles
- La réduction de la frange constructible afin d'éviter les constructions en second rideau par rapport à la voie
- La suppression des écarts et la délimitation des zones U au plus près de l'enveloppe urbaine des hameaux
- La suppression de projet de zone d'activités
- La préservation de surfaces de forte sensibilité agricole ou viticole : surfaces viticoles, accès agricoles
- La protection des châteaux et domaines
- La préservation des exploitations agricoles et des espaces situés en proximité immédiate

- La prise en compte de zonages environnementaux liés aux milieux naturels ou aux risques
- La préservation de secteurs de coteaux, de fonds de vallée ou d'abords de cours d'eau

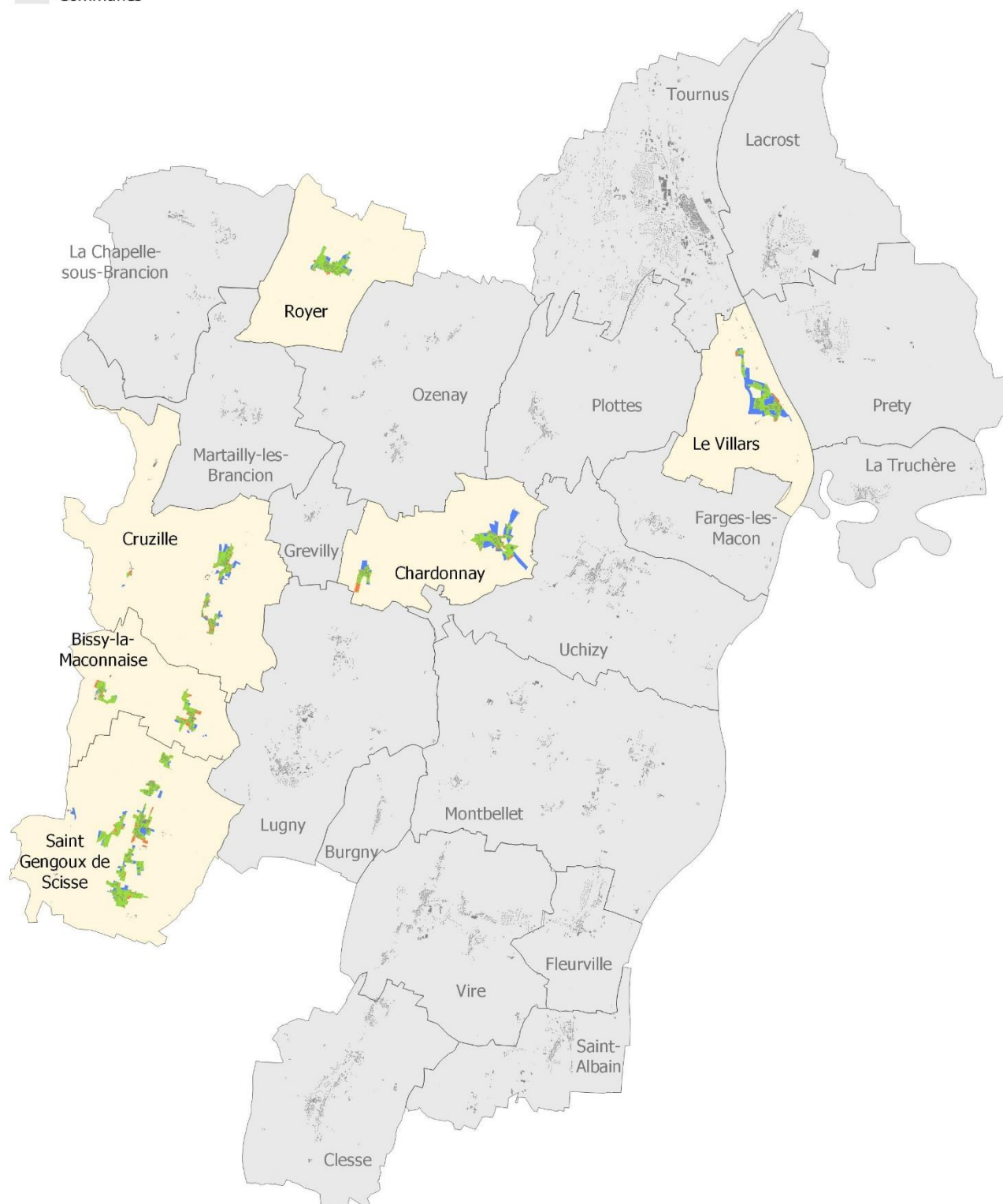
Les extensions de zones U du PLUi par rapport à la carte communale répondent aux motifs suivants :

- Une meilleure cohérence du projet de confortement d'une centralité de bourg ou de village
- Le classement de tènements enclavés au sein d'un bourg ou d'un village
- Le classement de hameaux constitués (plus de 5 maisons) en zone constructible
- Des ajustements de la zone U par rapport au bâti existant.

Détails des modifications de zonage entre la carte communale et le PLUi :

	BISSY-LA-MACONNAISE	CHARDONNAY	CRUZILLE	ROYER	SAINT-GENGOUX-DE-SCISSE	LE VILLARS
Foncier (ha) classé en zone constructible de la carte communale :						
-Vers un classement en zone A du PLUi	1,6	13,7	6,1	1,0	6,0	13,1
-Vers un classement en zone N du PLUi	0,0	1,5	0,0	1,6	2,2	3,4
-Vers un classement en zone AU du PLUi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,03	0,0
-Vers un classement en zone U du PLUi	16,3	22,2	16,3	15,9	50,4	18,9
Foncier (ha) classé en zone non constructible de la carte communale :						
-Vers un classement en zone A du PLUi	268,9	372,9	518,5	208,8	493,2	417,6
-Vers un classement en zone N du PLUi	208,2	227,5	562,1	362,8	539,3	107,2
-Vers un classement en zone AU du PLUi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0
-Vers un classement en zone U du PLUi	3,5	3,0	2,9	0,7	4,5	1,7

- Zone non constructible de la carte communale restée zone non constructible dans le PLUi
- Zone non constructible de la carte communale devenue zone constructible dans le PLUi
- Zone constructible de la carte communale devenue zone non constructible dans le PLUi
- Zone constructible de la carte communale restée zone constructible dans le PLUi
- Communes



DEFINITION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS AUTORISEES OU INTERDITES SUR LA BASE DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLUi

Le PLUi permet de définir des zones de protection et de développement sur la base d'un règlement mieux adapté aux besoins d'aménagement et aux caractéristiques des espaces concernés.

Cela se traduit par la délimitation de zones urbaines et à urbaniser mixtes, de zones urbaines et à urbaniser spécialisées, de zones agricoles et naturelles impliquant une protection adaptée à la sensibilité des milieux ou à la valeur agricole des terres, ainsi que par l'encadrement de l'évolution des activités et équipements en zones A et N (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Le zonage de la carte communale, très limitatif puisqu'il distingue les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises. Il peut préciser les secteurs constructibles réservés à l'accueil d'activités économiques.

ETABLISSEMENT D'UN REGLEMENT DE ZONES ET DE PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERE

Le règlement du PLUi comprend trois sections :

- *Des destinations et sous-destinations établies de manière fine, afin notamment d'assurer la cohabitation entre habitat et activités, de favoriser la mixité sociale, ou d'assurer la protection adaptée à la sensibilité de certaines zones*
- *L'articulation des règles au sein de la section 2 afin notamment de favoriser les formes urbaines souhaitées : implantations bâties, hauteur, volume, aspect extérieur des constructions, aménagement des espaces extérieurs (incluant le stationnement), surfaces éco-aménageables, éléments du paysage à préserver*
- *Les modalités d'accès et de desserte des parcelles, ainsi que les conditions de gestion des eaux usées et des eaux pluviales.*

Les prescriptions graphiques particulières donnent à la collectivité des outils réglementaires nécessaires à sa fonction d'aménageur de l'espace et à la protection de l'environnement. Les prescriptions graphiques répondent à des objets différenciés.

La carte communale ne comporte pas de règlement spécifique. Elle reste soumise au Règlement National d'Urbanisme qui définit un cadre général et ne consiste donc pas en un règlement adapté aux spécificités des différentes parties du territoire.

DEFINITION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLUi du Mâconnais-Tournugeois comporte 23 OAP qui se partagent entre :

- *2 OAP sectorielles à vocation principalement résidentielle*
- *1 OAP sectorielle à vocation principalement économique et touristique*
- *1 OAP thématique « Patrimoine » (en rose sur la carte ci-contre)*
- *1 OAP thématique « Commerce » applicable à l'ensemble du territoire de l'intercommunalité*

Les OAP sectorisées définissent notamment les conditions de desserte, les formes urbaines, les aménagements paysagers, les actions en faveur de la protection ou de la restauration des milieux naturels.

Opposables dans un rapport de compatibilité aux opérations d'aménagement et de construction futures, elles permettent une traduction plus souple du projet intercommunal, tout en étant mieux adaptées au contexte de l'opération.

L'élaboration du PLUi impose donc une refonte globale de la planification urbaine en vigueur et le document d'urbanisme intercommunal doit donc succéder aux cartes communales en vigueur.

Il est nécessaire à cette fin qu'une procédure d'abrogation des cartes communales soit engagée parallèlement à l'élaboration du PLUi. Les communes en ont été informées par courrier en date du 11 avril 2019.

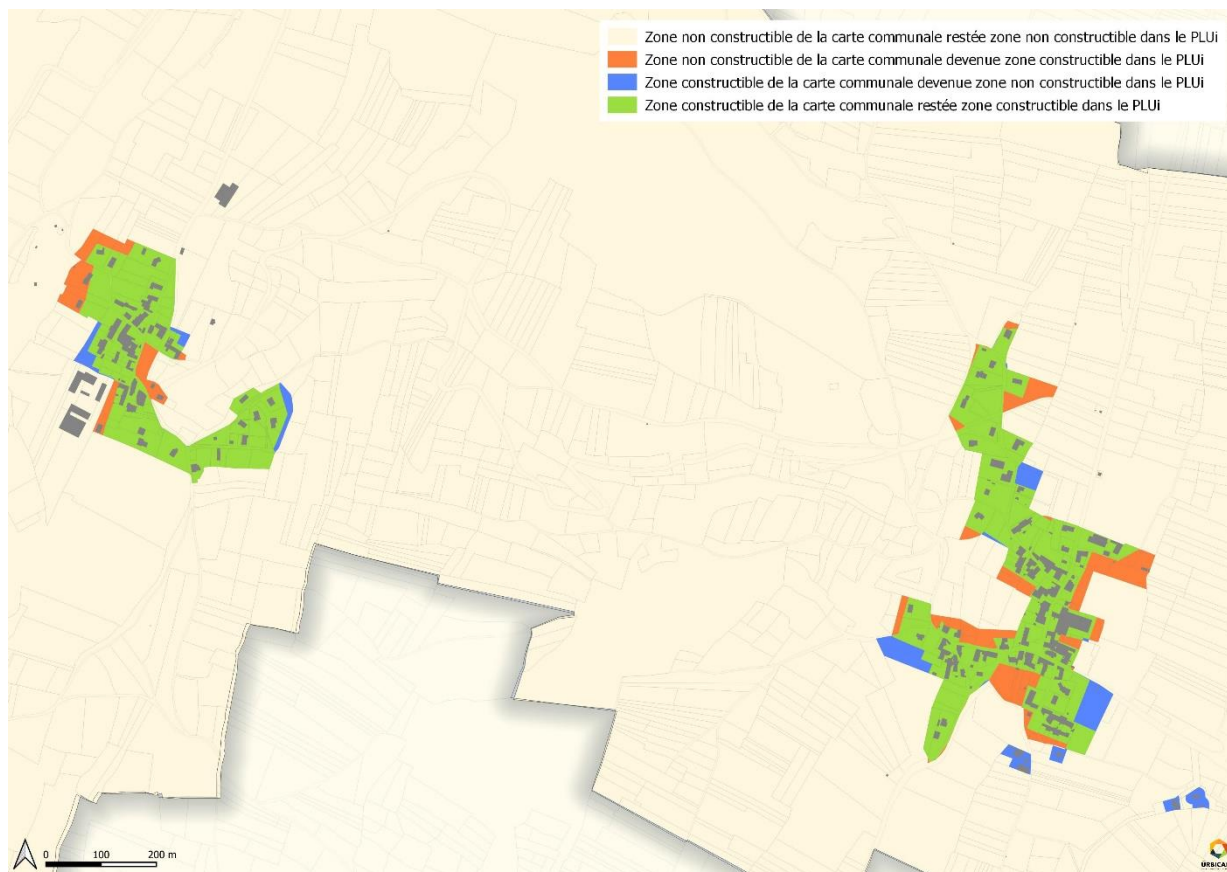
Il faut donc :

- Que le Conseil Communautaire prenne une délibération décidant d'abroger les cartes communales compte tenu de la procédure d'élaboration du PLUi en cours*
- Prévoir une enquête publique portant sur les procédures d'abrogation des cartes communales pour les communes concernées.*
- Prévoit une délibération spécifique du Conseil Communautaire décidant l'abrogation de la carte communale.*
- Adresser pour approbation l'abrogation de la carte communale au Préfet, puisque la carte communale fait l'objet d'une double approbation.*

3. ANALYSE DES CARTES COMMUNALES

BISSY-LA-MACONNAISE

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

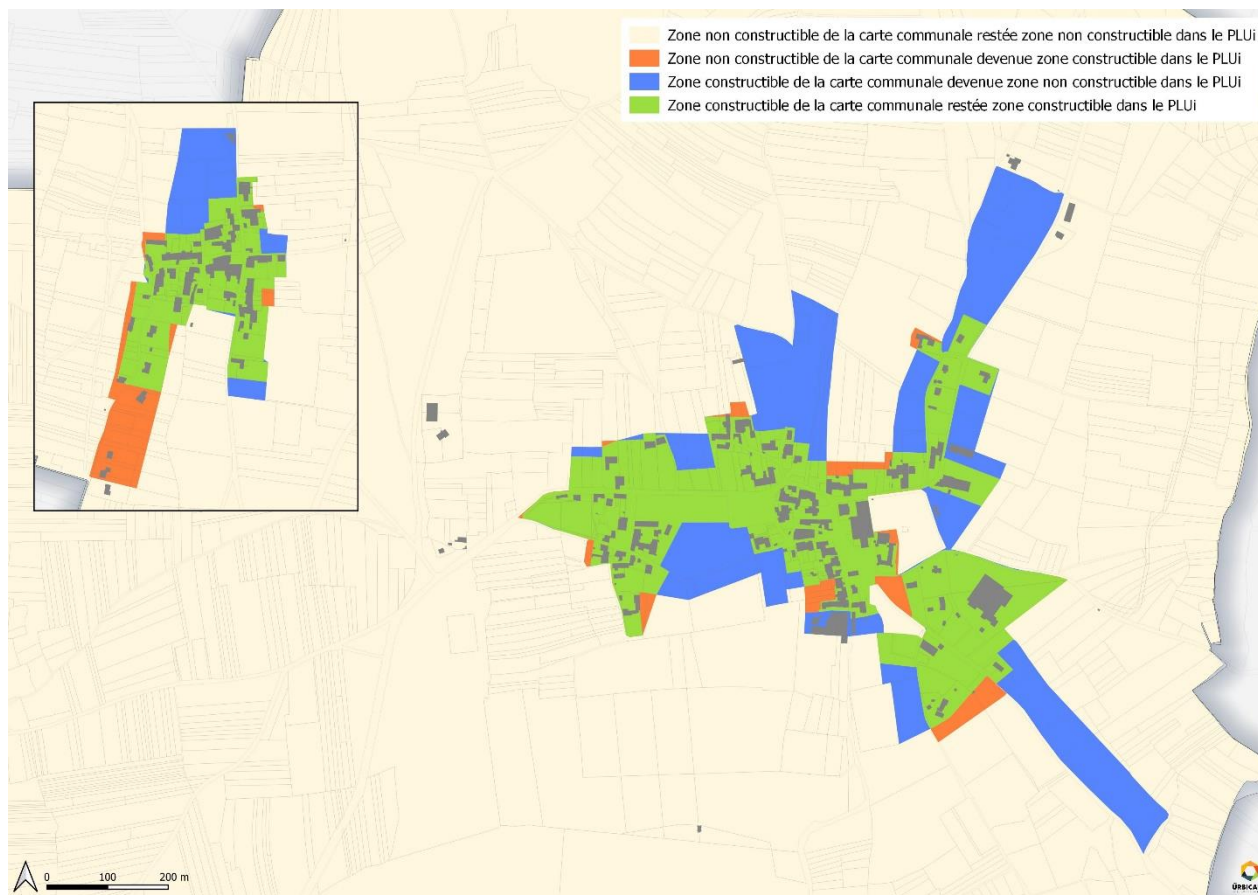
- La suppression des écarts à l'urbanisation, classés en zone agricole dans le PLUi,
- La réduction des surfaces à consommer pour le développement urbain au regard des objectifs du PLUi,
- La délimitation des zones U au plus près de l'enveloppe urbaine des hameaux
- La préservation de surfaces de forte sensibilité agricole ou viticole : surfaces viticoles, accès agricoles

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- L'intégration de bâtiments existants à la zone urbaine,
- Des ajustements de la délimitation de la zone urbaine par rapport au bâti existant,
- La délimitation de zones de parcs, jardins, verger ou vignes à protéger en frange du tissu urbain.

CHARDONNAY

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

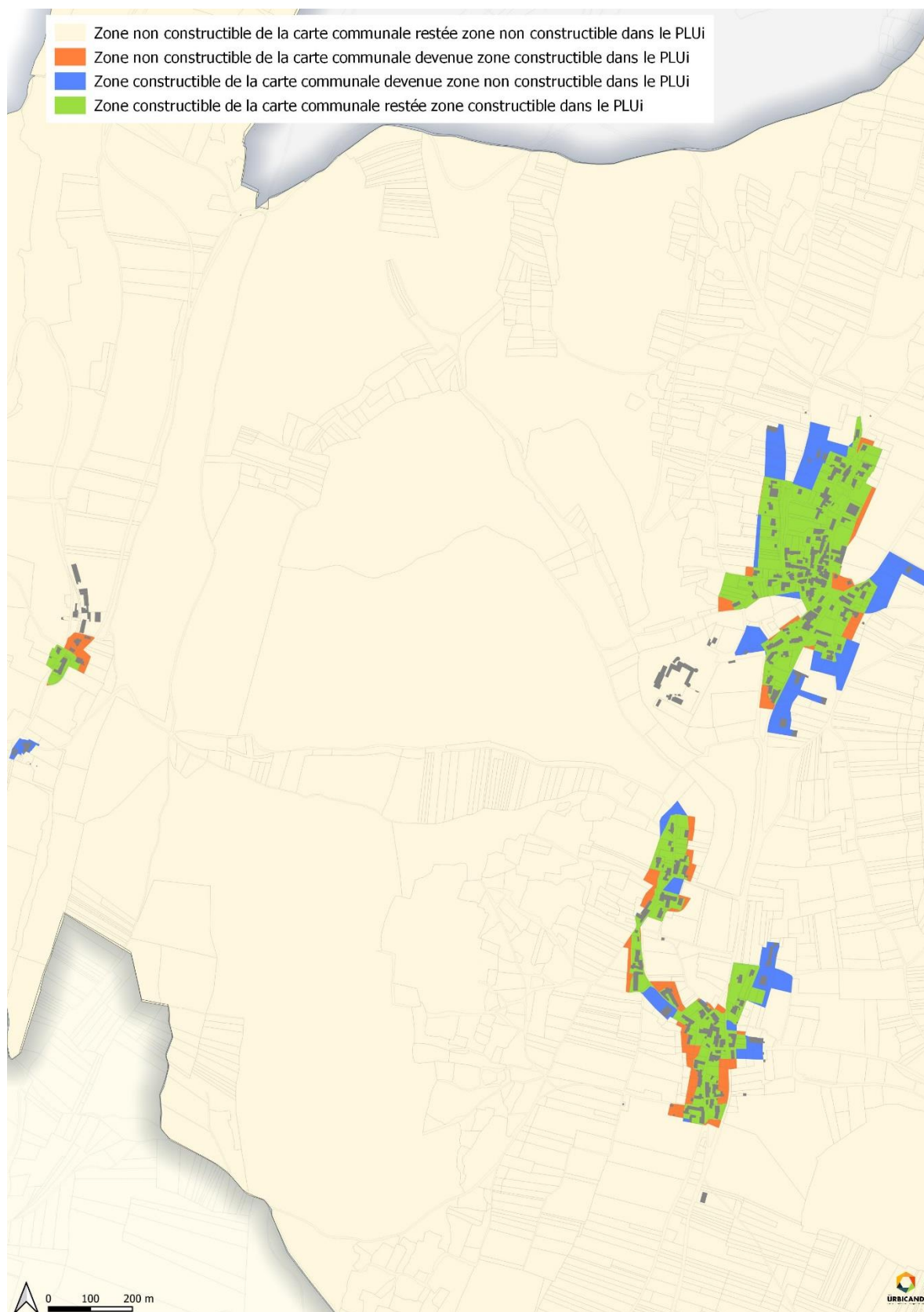
- La réduction des surfaces à consommer pour le développement urbain au regard des objectifs du PLUi,
- L'arrêt de l'urbanisation linéaire,
- La délimitation des zones U au plus près de l'enveloppe urbaine des hameaux
- La préservation de surfaces de forte sensibilité agricole ou viticole : surfaces viticoles, accès agricoles
- La préservation des exploitations agricoles et des espaces situés en proximité immédiate
- La préservation de certaines surfaces au regard de sensibilités paysagères, préservation d'entrée de village et certains points de vue.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- L'intégration de bâtiments existants à la zone urbaine,
- Des ajustements de la délimitation de la zone urbaine par rapport au bâti existant.

CRUZILLE

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- La suppression des écarts à l'urbanisation
- La réduction des surfaces à consommer pour le développement urbain au regard des objectifs du PLUi,
- L'arrêt de l'urbanisation linéaire,
- La délimitation des zones U au plus près de l'enveloppe urbaine des hameaux
- La préservation de surfaces de forte sensibilité agricole ou viticole : surfaces viticoles, accès agricoles
- La préservation des exploitations agricoles et des espaces situés en proximité immédiate
- La préservation de certaines surfaces au regard de sensibilités paysagères, préservation d'entrée de village et certains points de vue.

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- L'intégration de bâtiments existants à la zone urbaine,
- Des ajustements de la délimitation de la zone urbaine par rapport au bâti existant.

ROYER

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- La réduction des surfaces à consommer pour le développement urbain au regard des objectifs du PLUi,
- La délimitation des zones U au plus près de l'enveloppe urbaine des hameaux

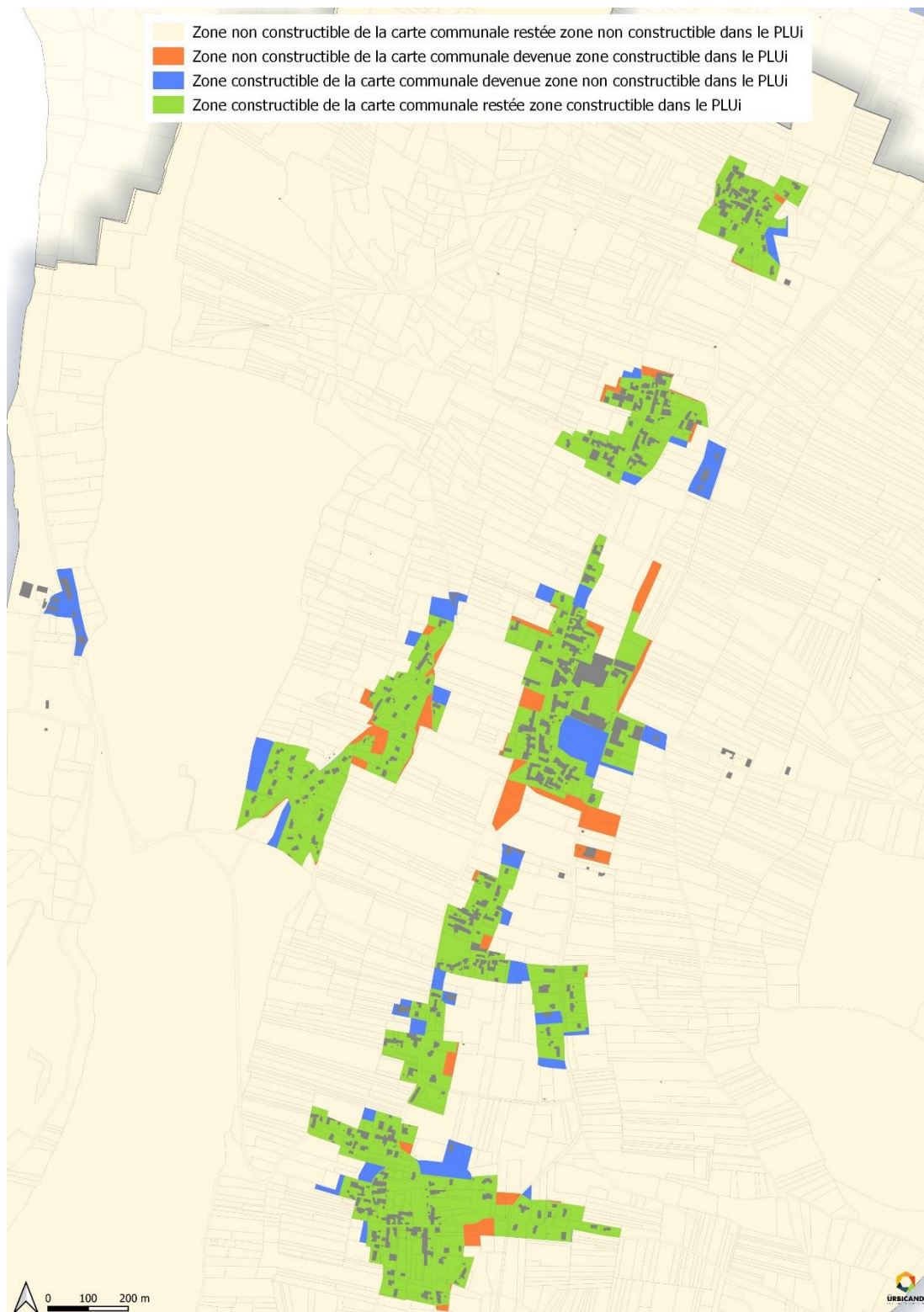
- *La préservation de surfaces de forte sensibilité agricole ou viticole : surfaces viticoles, accès agricoles*
- *La préservation de certaines surfaces au regard de sensibilités paysagères, préservation d'entrée de village et certains points de vue.*

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- *L'intégration de bâtiments existants à la zone urbaine,*
- *Des ajustements de la délimitation de la zone urbaine par rapport au bâti existant.*
- *La prise en compte d'un projet de création de parking pour la salle des fêtes (emplacement réservé).*

SAINT-GENGOUX-DE-SCISSE

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- La suppression des écarts à l'urbanisation,

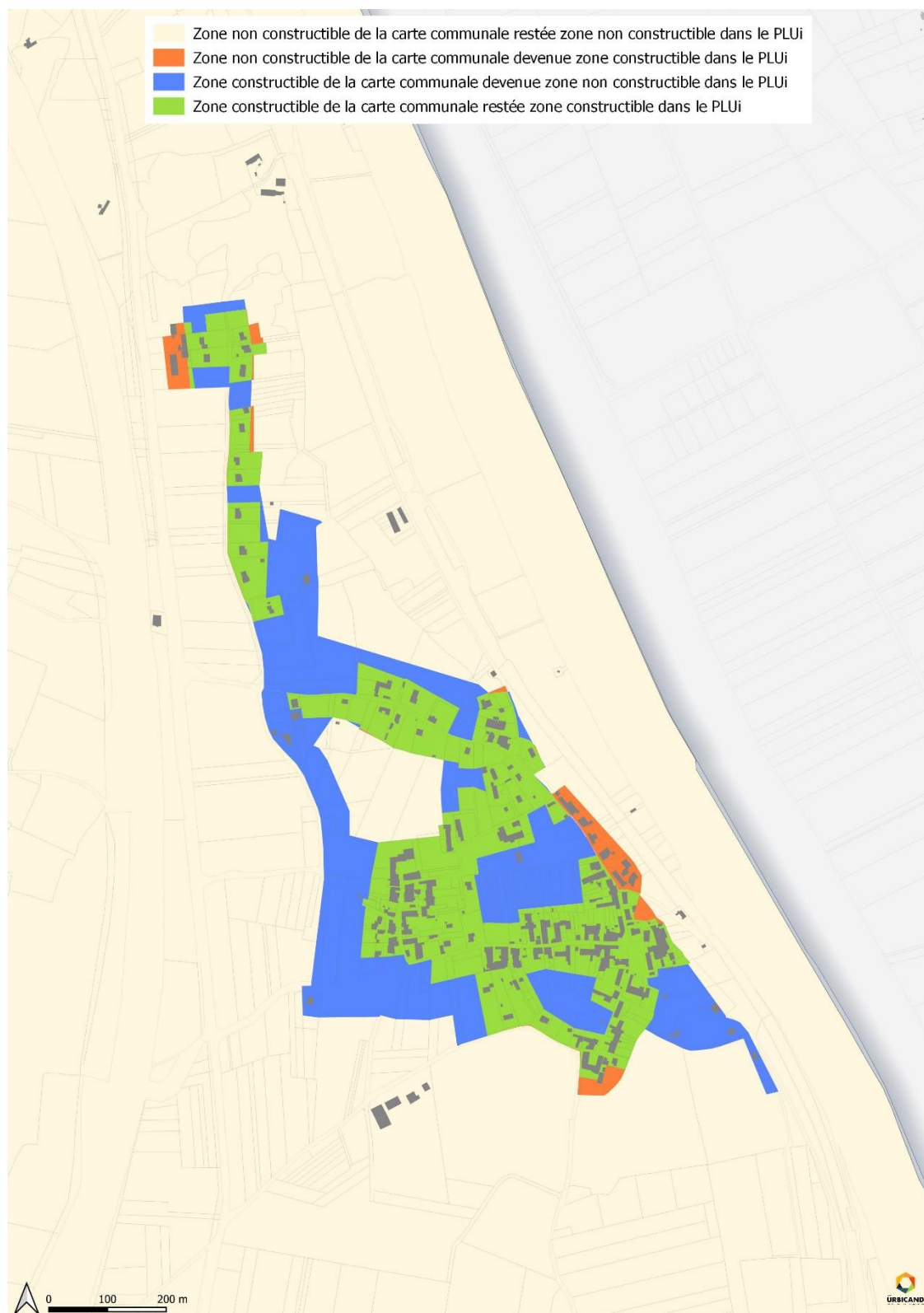
- *La réduction des surfaces à consommer pour le développement urbain au regard des objectifs du PLUi,*
- *La délimitation des zones U au plus près de l'enveloppe urbaine,*
- *La préservation de surfaces de forte sensibilité agricole ou viticole : surfaces viticoles, accès agricoles*
- *La préservation des exploitations agricoles et des espaces situés en proximité immédiate*
- *La préservation de certaines surfaces au regard de sensibilités paysagères, préservation d'entrée de village et certains points de vue,*
- *La délimitation d'un STECAL (secteur naturel lié aux activités sportives, touristiques et de loisirs).*

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- *L'intégration de bâtiments existants à la zone urbaine,*
- *Des ajustements de la délimitation de la zone urbaine par rapport au bâti existant.*
- *L'intégration d'un projet de développement de l'habitat (OAP sectorielle SGC-1)*

LE VILLARS

Comparaison entre le zonage de la carte communale et celui du PLUi :



Les réductions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- *La réduction des surfaces à consommer pour le développement urbain au regard des objectifs du PLUi,*
- *L'arrêt de l'urbanisation linéaire*
- *La préservation de coupures à l'urbanisation, et d'espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.*
- *La délimitation des zones U au plus près de l'enveloppe urbaine,*
- *La préservation de surfaces de forte sensibilité agricole ou viticole : surfaces viticoles, accès agricoles*
- *La préservation des exploitations agricoles et des espaces situés en proximité immédiate*
- *La préservation de certaines surfaces au regard de sensibilités paysagères, préservation d'entrée de village et certains points de vue.*

Les extensions de la zone constructible par rapport à la carte communale sont motivées par :

- *L'intégration de bâtiments existants à la zone urbaine,*
- *Des ajustements de la délimitation de la zone urbaine par rapport au bâti existant.*