

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes
d'Entr'Allier Besbre et Loire

Département de l'Allier (03)

Dossier d'abrogation des cartes communes

Dossier d'abrogation des cartes communales

Préambule

La communauté de communes d'Entr'Allier Besbre et Loire (compétence en matière de planification urbaine) souhaite abroger les 7 cartes communales en cours sur le territoire, dans le cadre de l'approbation (prévue en 2026) du PLUi.

Ce souhait s'explique par :

- La volonté de développer le territoire à une échelle élargie et sur la base d'un projet partagé ;
- La nécessité de mettre à jour les documents d'urbanisme en compatibilité avec :
 - Les évolutions législatives (meilleure prise en compte de l'environnement notamment) ;
 - Les dynamiques actuelles du territoire ;
- Le risque de conflit entre le PLUi et les cartes communales (dont le code de l'urbanisme ne prévoit pas le remplacement automatique à l'approbation du PLUi).

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Il est donc prévu que le dossier soit proposé au moment de l'approbation du PLUi. Ainsi, la délibération finale emportera à la fois approbation du PLUi et abrogation des cartes communales.

Il présente de manière sommaire les évolutions prévues dans le projet de PLUi en comparaison avec les cartes communales en cours.

Par ailleurs, les justifications relatives au projet de PLUi sont disponibles dans le rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale, sur lesquels les PPA ont déjà été consultées et ont pu émettre un avis.

Dossier d'abrogation des cartes communales


Analyse par commune

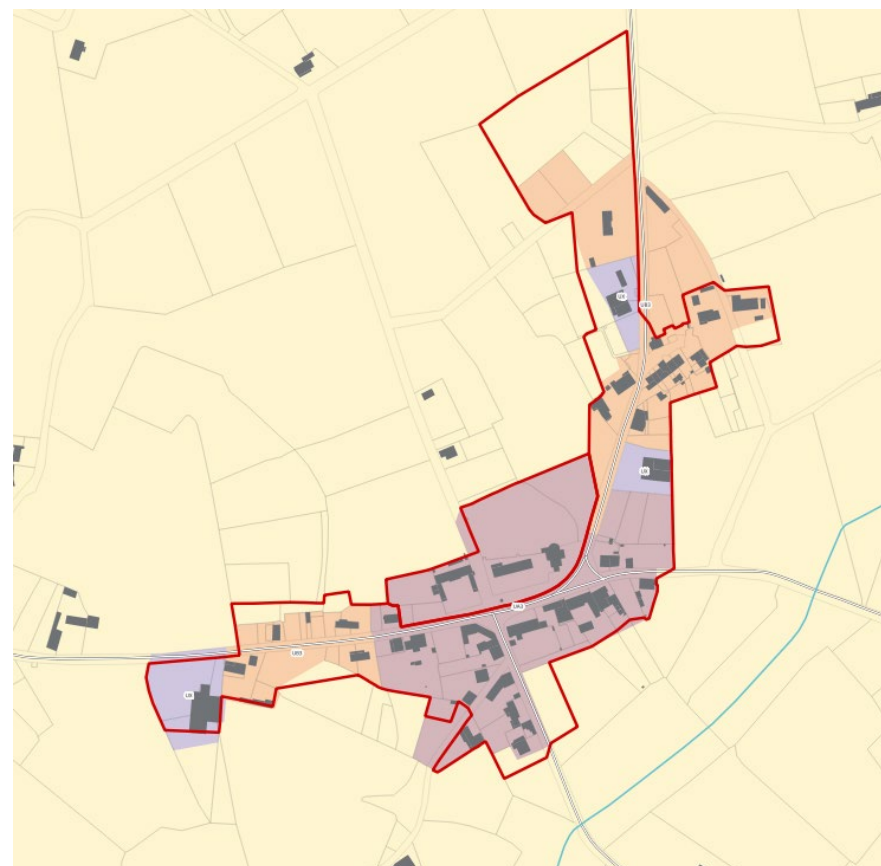
Le Bouchaud

	Surface (ha) urbanisable et urbanisée dans la CC	Surface urbanisable (ha) et urbanisée dans le PLUi	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le bourg	8.25	7.29	-0.96
Total	8.25	7.29	-0.96

La commune de Le Bouchaud accuse une diminution de sa capacité d'urbanisation, de l'ordre de 12%. Les suppressions de surfaces se situent sur les franges de l'enveloppe urbaine de la carte communale, notamment au nord.

Nous constatons une extension de l'enveloppe urbaine à l'est. En tout, ce sont 0.96 ha de capacité d'urbanisation qui sont supprimés sur la commune.

 Zone urbaine dans la carte communale



Dossier d'abrogation des cartes communales

Analyse par commune

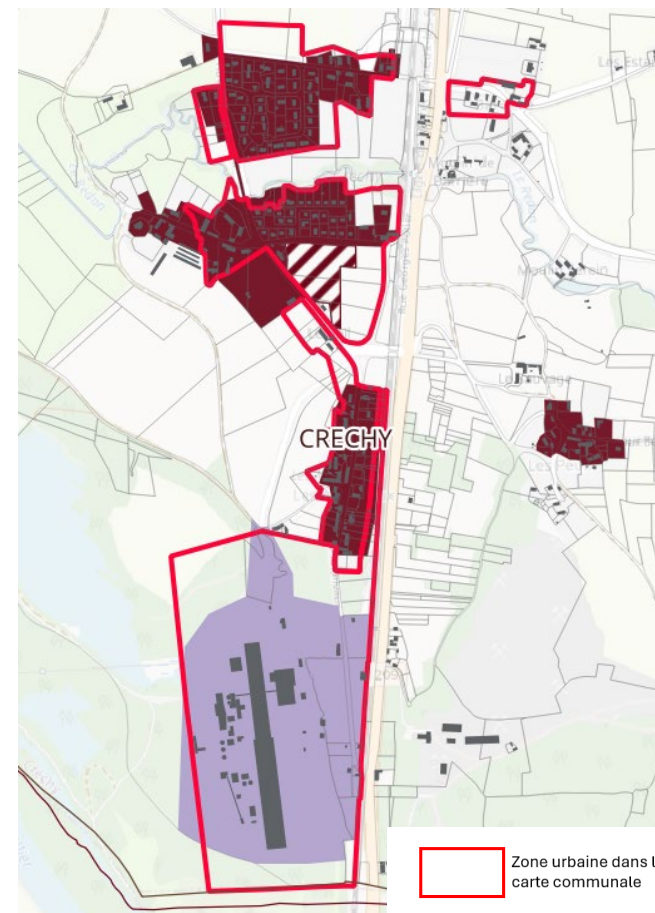
Créchy

	Surface urbanisable (ha) et urbanisée dans la CC	Surface urbanisable (ha) et urbanisée dans le PLUi	Surface supp. AU (en extension) dans le PLUi	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi (AU + U)
Les Peux	0	1.97		+1.97
Les Andrivaux	5.54	4.35		-1.19
Sud	33.68	26.17		-7.51
Barrière	1.34			-1.34
Nord	19.07	16.84	1.82	-0.41
Total	59.63	49.33	1.82	-8.48

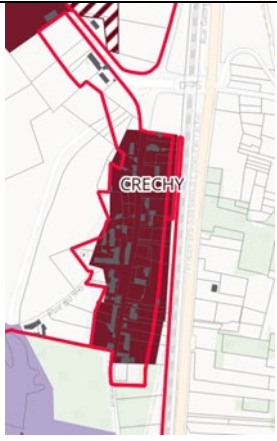


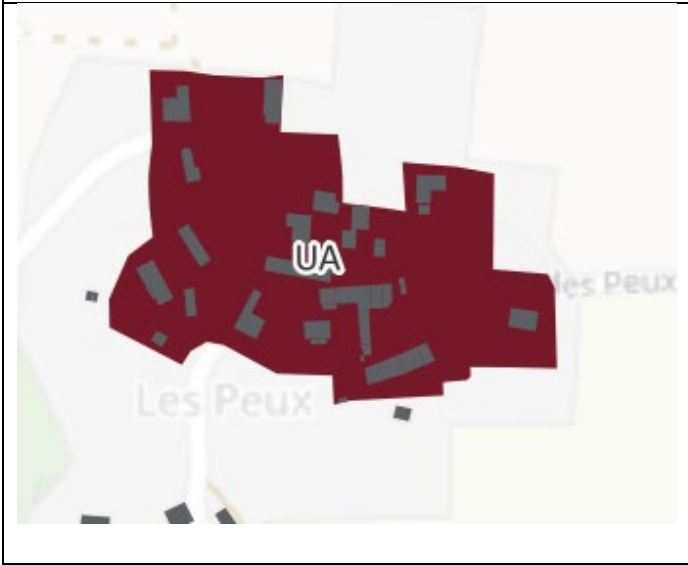

La commune de Créchy voit sa capacité d'urbanisation sensiblement diminuer par rapport à la carte communale. Ce sont ainsi 8.8 ha de surfaces urbanisées qui sont enlevés, représentant une baisse de 17% des surfaces urbanisées.

Les changements les plus notables se situent à Barrière, dont l'enveloppe urbaine est supprimée, et sur les franges des enveloppes urbaines. La suppression de Barrière est largement compensée la prise en compte du quartier Les Peux.

Au sud, la zone d'activité se contracte pour arriver à 26.17ha, soit une diminution de 7.51 Ha.



Dossier d'abrogation des cartes communales

		
<p>Les Andrivaux</p>	<p>Barrière</p>	<p>Nord</p>
		
<p>Les Peux</p>	<p>Sud</p>	

Dossier d'abrogation des cartes communales


Analyse par commune

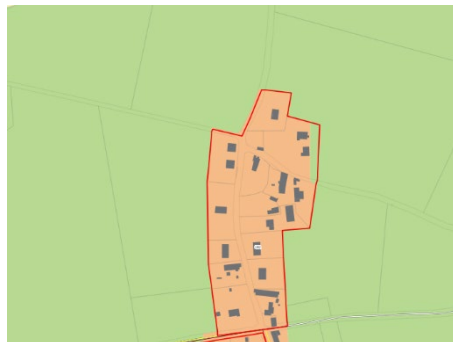
Langy

	Surface urbanisable (ha) et urbanisée dans la CC	Surface urbanisable (ha) et urbanisée dans le PLUi	Surface supp. STECAL dans le PLUi	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le bourg	12.56	9.28	1	-3.28
La présidente	0.94			-0.94
Blénière	3.27	3.84		+0.57
La Pépie	4.60	4.12		-0.58
Total	21.67	17.24	1	-4.46

Langy, commune marquée par la présence de plusieurs enveloppes urbaines affiche une diminution sa capacité d'urbanisation à hauteur de 4.46 Ha.

Les changements les plus significatifs se situent à la présidente ainsi que dans le bourg.

 Zone urbaine dans la carte communale



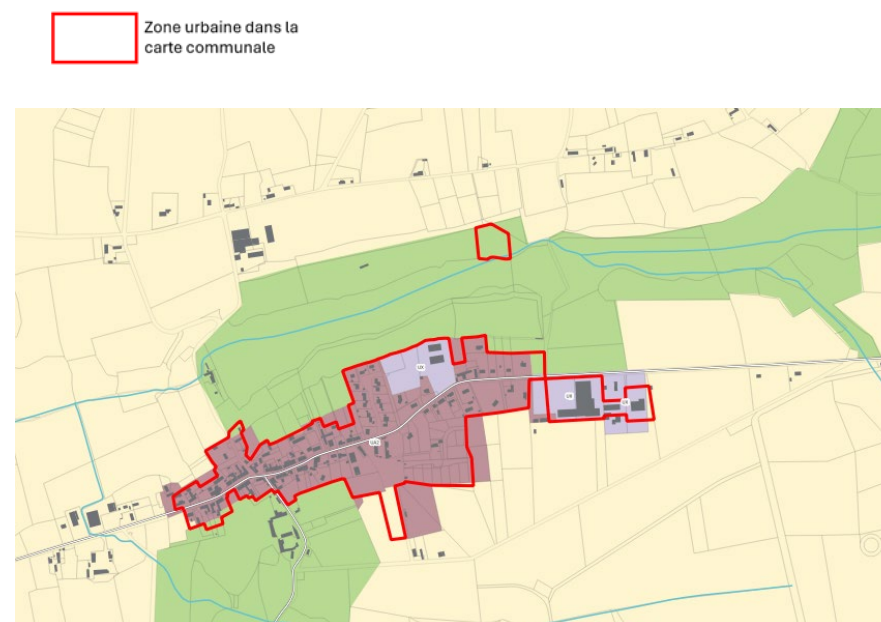
Dossier d'abrogation des cartes communales

Analyse par commune

Saint-Gérand-de-Vaux

	Surface urbanisable et urbanisée dans la CC	Surface urbanisable et urbanisée dans le PLUi	Ecarts possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le bourg	20.25	23.89	+3.64
Nord	0.58	0	-0.58
Total	20.83	23.89	+3.06

La commune, dont l'enveloppe urbaine présente une densité importante, voit sa capacité d'urbanisation augmenter de 3 ha. Les extensions se situent majoritairement au sud, sur des parcelles encore non construites. Au nord, le hameau a été supprimé de la nouvelle enveloppe urbaine.




Dossier d'abrogation des cartes communales

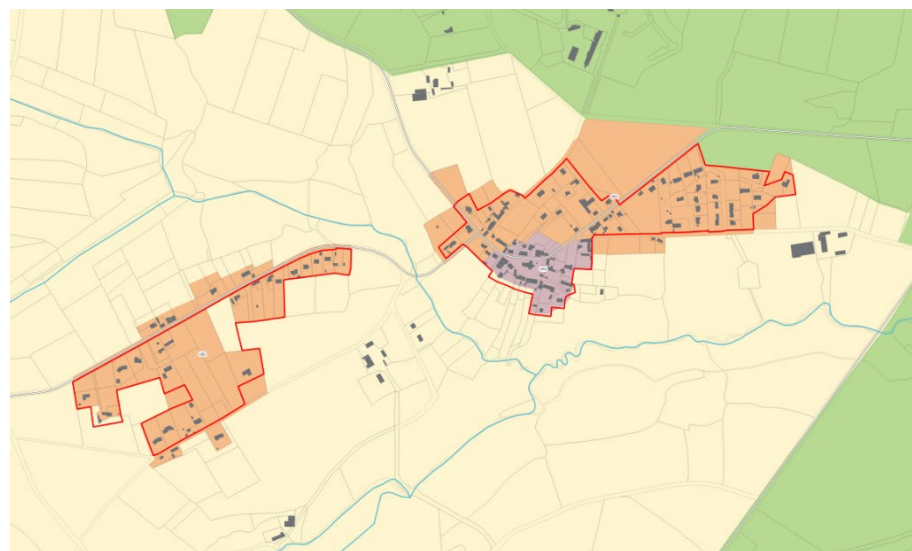
Analyse par commune

Saint-Pourçain-sur-Besbre

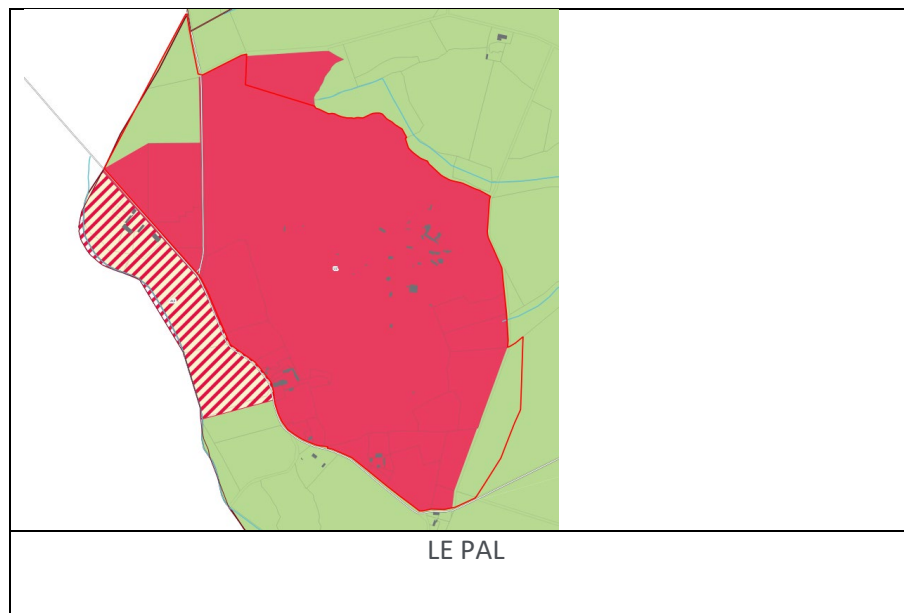
	Surface (ha) urbanisable et urbanisée dans la CC	Surface (ha) urbanisable et urbanisée dans le PLUi	Ecart possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le Bourg	10.52	16.18	+5.66
Le Tronçais	7.75	9.6	+1.85
Le PAL	110	120	+10
Total	18.27	25.78	+17.51

Bénéficiant d'une extension de plus de 17 Ha de surface d'urbanisation et urbanisée possible, la commune de Saint-Pourçain-sur-Besbre affiche l'extension la plus importante, notamment due à son tissu urbain.

 Zone urbaine dans la
carte communale



Dossier d'abrogation des cartes communales



Dossier d'abrogation des cartes communales


Analyse par commune

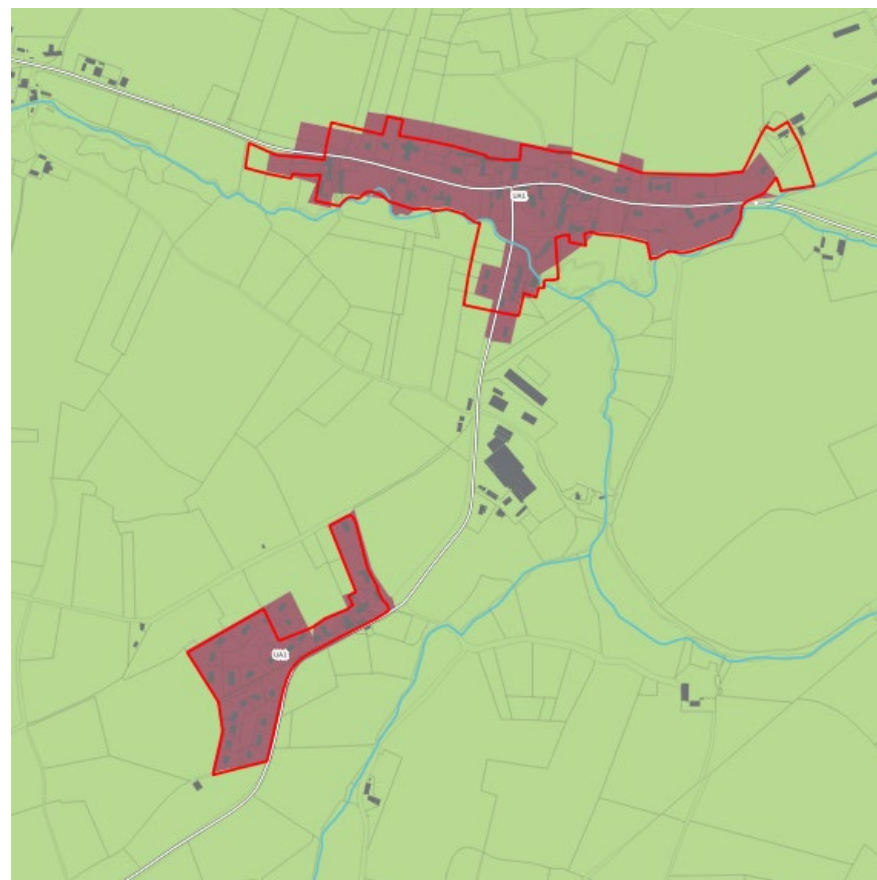
Sanssat

	Surface (ha) urbanisable et urbanisée dans la CC	Surface (ha) urbanisable et urbanisée dans le PLUi	Ecart des possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le bourg	11.15	11.24	+0.09
Les pommeries	3.79	4.53	0.74
Theillat	9.7	2.55	-1.24
Ouest	2.066	0	-2.066
Total	26.7	18.32	-8.38

La commune de Sanssat présentant une tache urbaine dispersée voit sa possibilité d'urbanisation diminuée de 8.38 ha, soit 31% de moins par rapport à la carte communale. Cette contraction de l'enveloppe urbaine se perçoit surtout à Theillat, passant de 9.7 Ha à 2.55Ha.

Au contraire, le bourg historique ainsi que les pommeries à l'est de la commune bénéficient d'une légère extension. Ainsi, l'urbanisation future de la commune se situera majoritairement dans la partie est.

 Zone urbaine dans la carte communale



Dossier d'abrogation des cartes communales



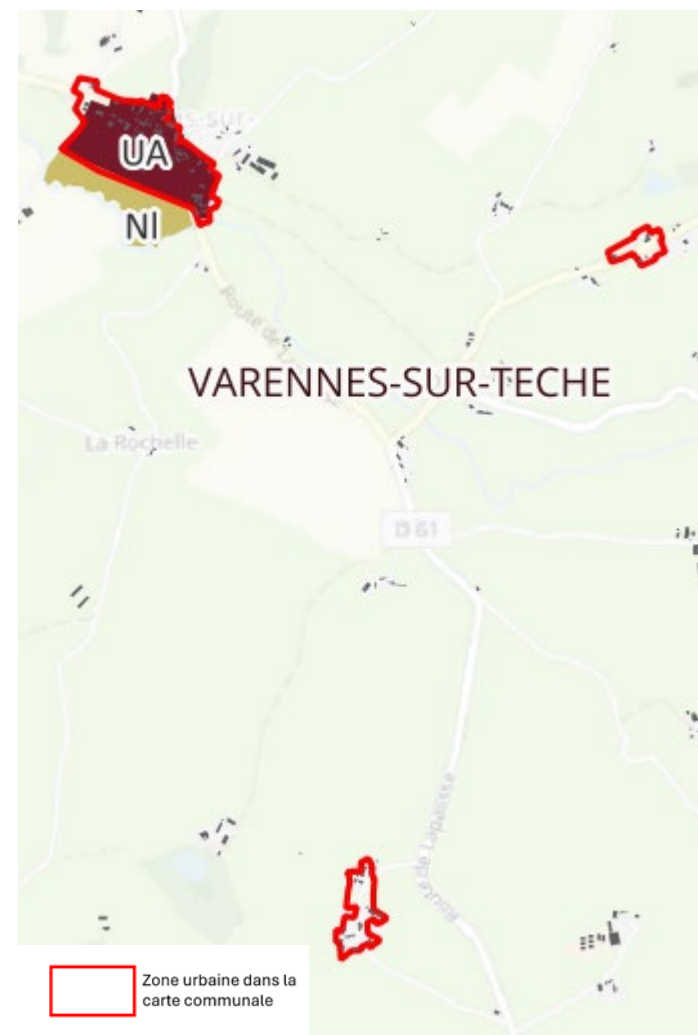
Dossier d'abrogation des cartes communales

Analyse par commune

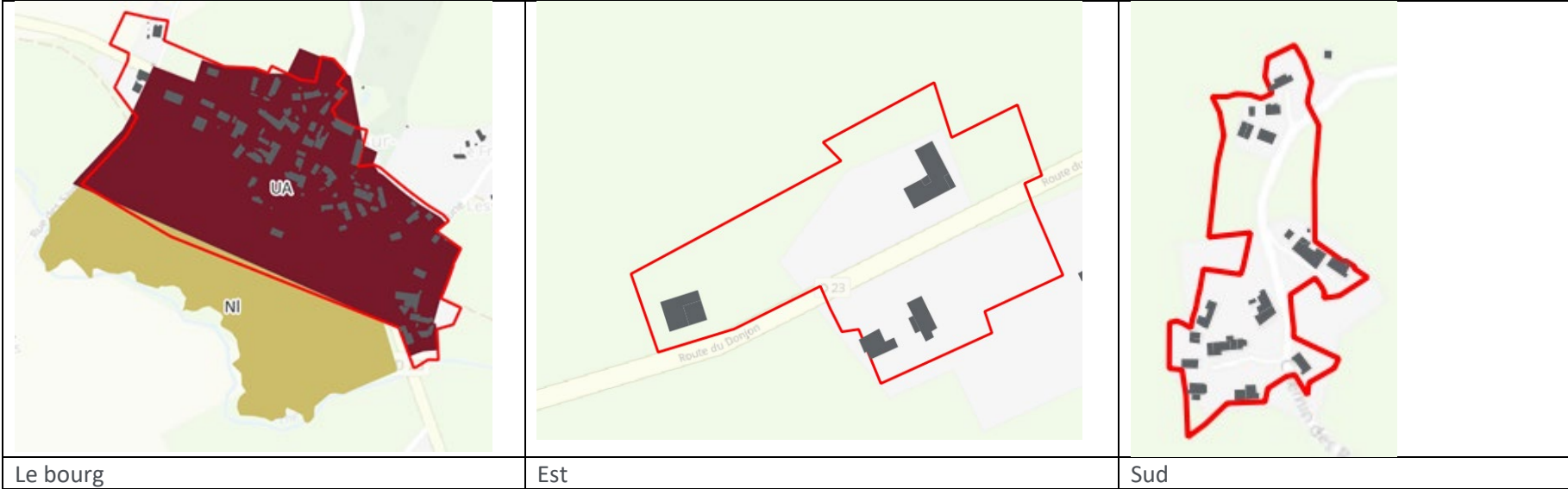
Varennnes-sur-Tèche

	Surface (ha) urbanisable et urbanisée dans la CC	Surface (ha) urbanisable et urbanisée dans le PLUi	Surface (ha) <i>supp. STECAL dans le PLUi (NI)</i>	Ecart s possibilités d'urbanisation de la CC au PLUi
Le bourg	10.66	9.92	5	-0.74
Est	1.16	0		-1.16
Sud	2.3	0		-2.3
Total	14.12	9.92		-4.2

La commune de Varennnes-sur-Tèche accuse une diminution sensible de sa surface d'urbanisation possible, de l'ordre de 30%. Cette contraction de l'enveloppe urbaine dans le PLUi se traduit par une concentration de l'urbanisation dans le bourg, afin de privilégier la densification et non la dispersion du bâti.



Dossier d'abrogation des cartes communales



Dossier d'abrogation des cartes communales

Synthèse

Globalement le PLUi permet :

- Un réajustement notable des surfaces urbanisables et une uniformisation des limites pour les secteurs urbanisés ;
- Une localisation des zones de développement qui prend mieux en compte les sensibilités environnementales et paysagères ;
- L'adossement d'un règlement à chaque zone pour adapter le droit à bâtir et les règles constructives au contexte.

A ce titre, le PLUi limite l'impact environnementale du développement et se met en conformité avec les évolutions législatives en matière de planification.

Rappelons aussi que :

- Les justifications relatives au nouveau projet doivent être regardées de manière globale (dans le cadre d'un projet intercommunal) et sont disponibles dans le rapport de présentation du PLUi ;
- L'abrogation des cartes communales est motivée par la nécessité de sécuriser juridiquement le PLUi (risque de conflit entre le PLUi et les cartes communales).