

Commune de Saint-Laurent-l'Abbaye

Carte communale

1 – Rapport de présentation

Approbation par délibération du conseil municipal du 18 juin 2025
et par arrêté préfectoral en date du 26 août 2025

MORELLON Patricia
URBANISTE

64, rue Pierre Michot
18230 SAINT-DOULCHARD

02 48 70 06 58 / 06 75 08 26 65
morellon.patricia@wanadoo.fr

INTRODUCTION : CADRE JURIDIQUE ET CONTENU	5
1. Cadre juridique	5
2. Contenu de la carte communale.....	5
3. Objectifs de la commune	5
I - CONTEXTE TERRITORIAL	7
A. CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE.....	7
B. LES MILIEUX NATURELS	8
1. Patrimoine naturel	8
2. Trame verte et bleue.....	9
1. Zones humides	10
.....	11
C. PAYSAGE.....	11
Occupation du sol	11
D. ANALYSE URBAINE.....	12
1. Patrimoine.....	12
2. Organisation urbaine.....	12
A. RISQUES ET NUISANCES.....	13
ICPE.....	14
B. LA DESSERTE EN RESEAUX	15
II - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	16
A. DEMOGRAPHIE	16
Population.....	16
Age de la population	17
Ménages.....	17

B. COMPOSANTES EN MATIERE DE LOGEMENTS.....	18
Occupation des logements.....	18
Vacance des logements.....	18
Les logements vacants.....	19
La consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers.....	20
C. LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	21
1. Les actifs.....	21
1. Commerces, services et équipements.....	22
2. L’agriculture.....	23
III – DEFINITION DU PROJET DE TERRITOIRE.....	25
A. LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE : DEFINITIONS ET JUSTIFICATIONS.....	25
B. CAPACITE A MOBILISER A L’INTERIEUR DES ESPACES DEJA URBANISES.....	27
C. SURFACES POUVANT ETRE MOBILISEES.....	27
IV – IMPACTS PREVISIBLES DU PROJET	40

INTRODUCTION : Cadre juridique et contenu

1. Cadre juridique

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme. De plus, l'article L.111-3 du code de l'urbanisme précise qu'en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Conformément à l'article L 160-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer une Carte communale.

2. Contenu de la carte communale

L'article L.161-1 du code de l'urbanisme définit le contenu de la carte communale :

« La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Elle comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »

La carte communale comprend donc :

- **un rapport de présentation :**
 - ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement,
 - ✓ Présentation des prévisions de développement économique et démographique,
 - ✓ Justification des choix d'aménagement retenus par la commune,
 - ✓ Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale.
- **un ou plusieurs documents graphiques :**
 - ✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles.
- **des annexes**
 - ✓ Liste des Servitudes d'Utilité Publique
 - ✓ Plan des Servitudes d'Utilité Publique

De plus, l'article L161-4 précise le contenu des zones :

1.-La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3. Objectifs de la commune

La délibération du 10 février 2023 prescrivant l'élaboration d'une carte communale définit comme objectif d'assurer une meilleure gestion du développement communal, qui réponde aux spécificités du territoire en définissant les secteurs constructibles.



La communauté de communes Cœur de Loire

(Source : www.coeurdeoire.fr)

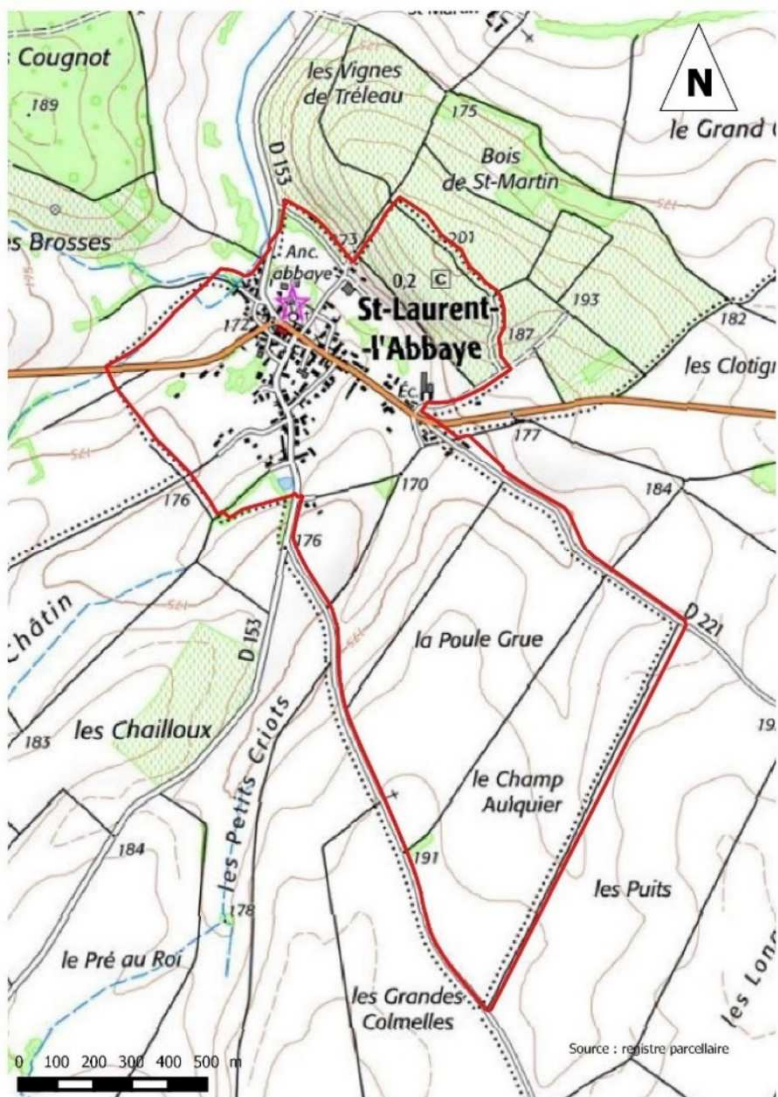
CONTEXTE CONSTITUTIONNEL	Structure administrative	<u>Département</u> : Nièvre <u>Arrondissement</u> : Cosne-Cours-sur-Loire <u>Canton</u> : Pouilly-sur-Loire <u>PETR</u> : Val de Loire Nivernais <u>Communauté de communes</u> : Cœur de Loire (créée le 1 ^{er} janvier 2017 par le regroupement des cdc « En Donziais », Loire et Nohain », « Loire Vignoble et Nohain»).
	SCoT	Un Schéma de Cohérence Territoriale Air Energie Climat (SCoT-AEC) à l'échelle de la communauté Cœur de Loire, dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral du 30 novembre 2022, a été prescrit le 30 mars 2023.
	Superficie	141 hectares.
	Communes limitrophes	Saint-Martin-sur-Nohain à l'Ouest et au Nord, Saint-Quentin-sur-Nohain à l'Est et au Sud, Saint-Andelain au Sud-ouest.
	Zone d'emploi	Cosne-Cours-sur-Loire
	Bassin de vie	Cosne-Cours-sur-Loire

I - CONTEXTE TERRITORIAL

A. CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Carte du relief

Source : Géoportail.fr



Carte géologique

Source : BRGM



Géologie	Formations géologiques dominantes : j6m, j7c-8 : Calcaires, calcaires marneux sur lesquels les sols bruns donnent un bon rendement agricole.
Relief	Le bourg est installé au bas d'une côte abrupte au Nord-est du territoire. Le bourg est au point bas, dans une cuvette tandis que le relief remonte vers l'Ouest et le Sud.
Point haut Point bas	201 m au Nord-est, en haut de la côte. 170 m au Centre, près du bourg, 191 m au Sud.
Hydrographie	Un ruisseau affluent du Nohain s'écoule au Nord-ouest du bourg, alimenté par des écoulements venant de l'Ouest, du Sud-ouest mais aussi du Sud et de l'Est, contournant le bourg pour passer au bas de la côte. Ainsi, le bourg est cerné sur 3 côtés.

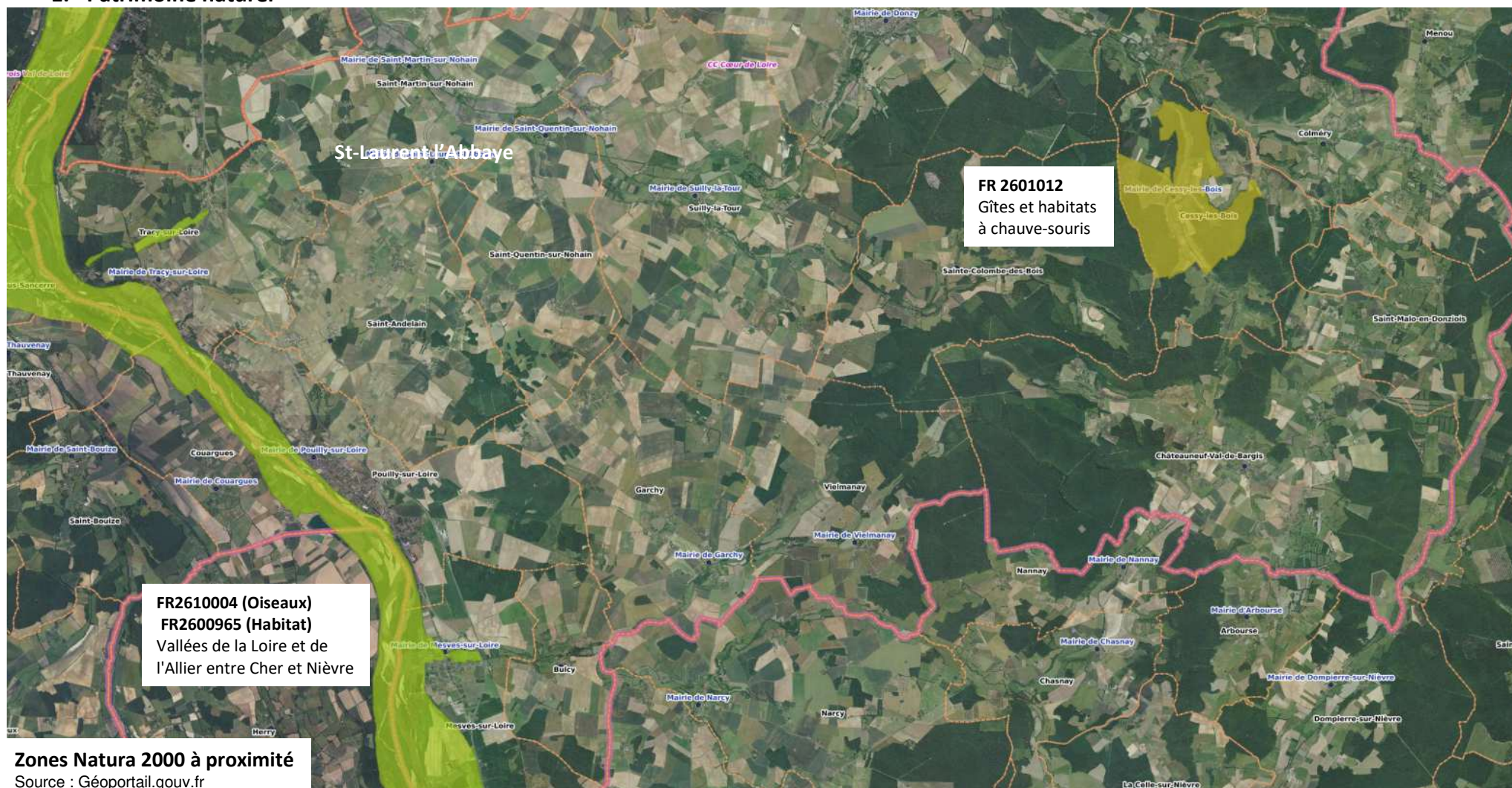
Carte des cours d'eau

Source : Cartographie des cours d'eau – DDT Nièvre



B. LES MILIEUX NATURELS

1. Patrimoine naturel



Natura 2000

**FR2610004 (Oiseaux) et FR2600965 (Habitat) à 5 km.
Vallées de la Loire et de l'Allier entre Cher et Nièvre.**

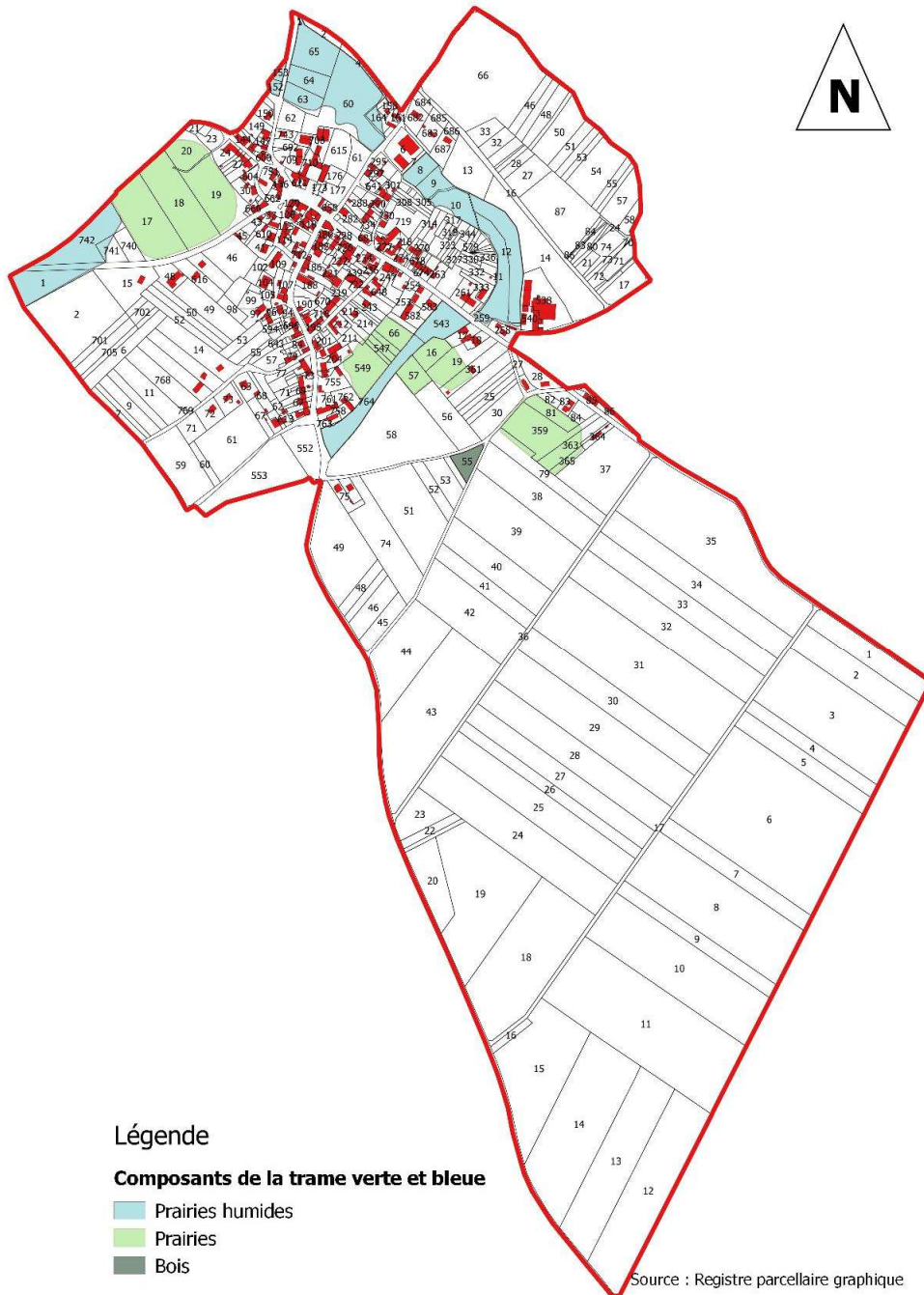
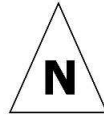
FR 2601012 Gîtes et habitats à chauve-souris (directive Habitat). Le site correspond au gîte et aux terrains de chasse d'un rayon maximal de 4 km.
Aucun lien fonctionnel avec les différents sites.

ZNIEFF 1

Aucune.

ZNIEFF 2

Aucune.



Légende

Composants de la trame verte et bleue

- Prairies humides
- Prairies
- Bois

2. Trame verte et bleue

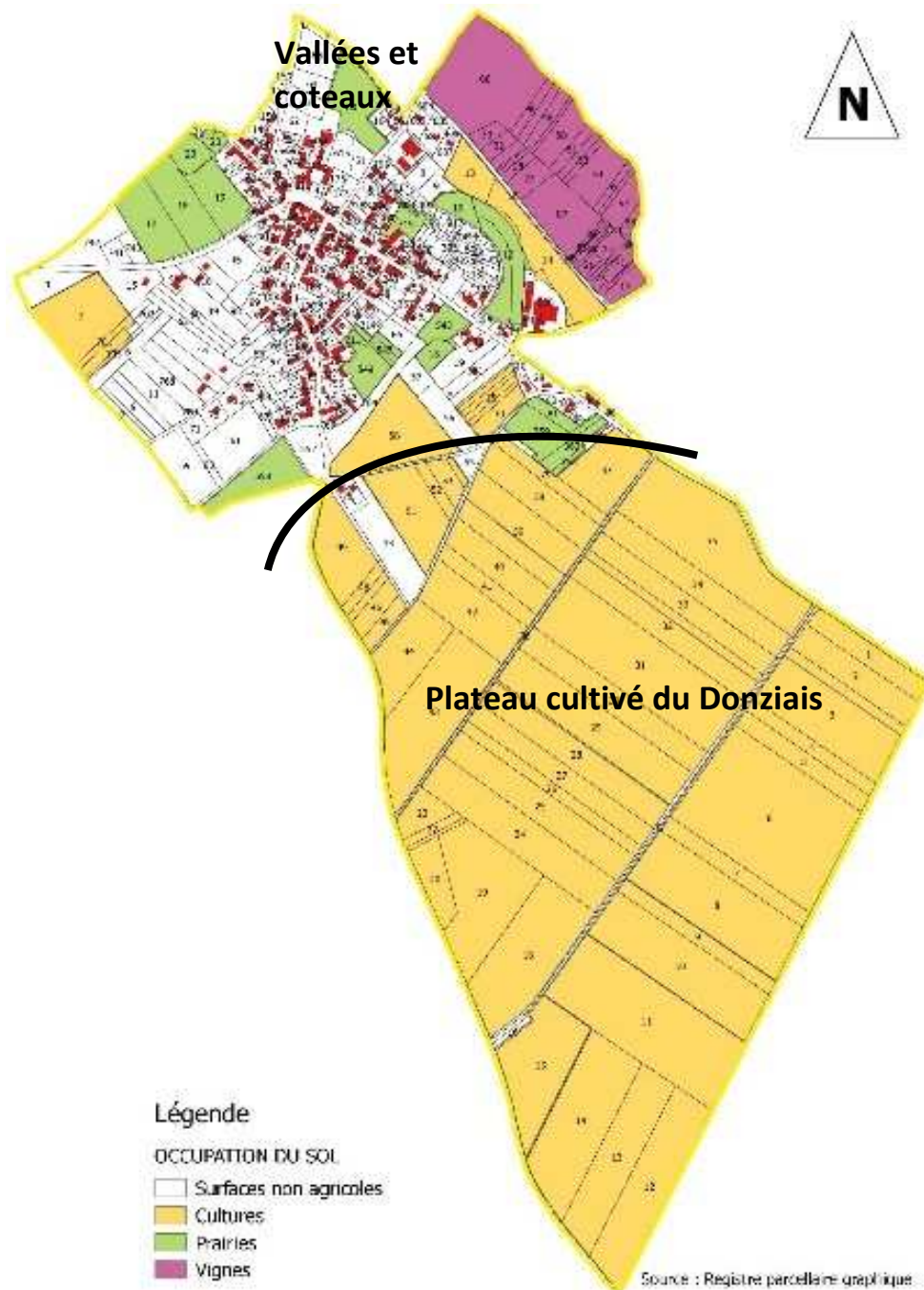
Les milieux naturels font partie de réseaux écologiques permettant les échanges entre ces derniers. Ces réseaux écologiques sont donc constitués de :

- Réservoirs de biodiversité : espaces naturels présentant une biodiversité particulièrement intéressante, prenant en compte des espaces de nature ordinaire. Ces réservoirs constituent un point de départ pour la diffusion des espèces ;
- Corridors : couloirs de déplacement potentiels, utilisés par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité, en passant par les milieux les plus favorables possibles à la diffusion des espèces.

Le SRCE de Bourgogne Franche-Comté n'identifie pas d'éléments de la trame verte sur la commune.

Cependant, la trame verte et bleue a été affinée localement pour identifier les secteurs ayant un peu d'intérêt.

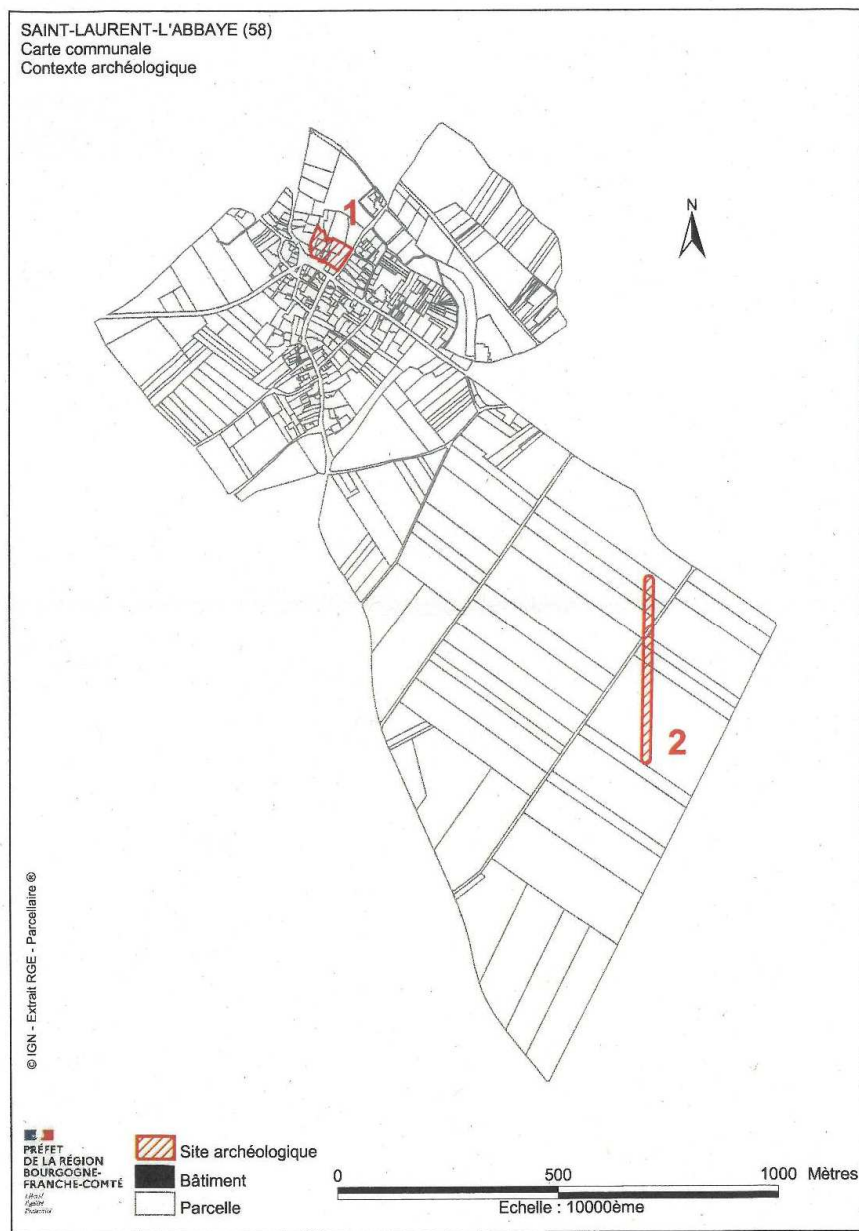
Réservoirs de biodiversité	Aucun réservoir de biodiversité.
Sous-trame Bocage	Les prairies sur le bourg.
Sous-trame humide	Les prairies humides au niveau des ruisseaux, permanents ou non.
Sous-trame Forêts	Bosquet au Sud-est du bourg.



C. PAYSAGE

Occupation du sol	Aucune forêt n'est présente sur le territoire.
Unités paysagères	<u>Le Donziais</u> forme un vaste plateau cultivé au paysage ouvert. L'apparente monotonie de ce vaste plateau est nuancée par les changements progressifs de l'altimétrie qui forment d'amples ondulations. Des lignes de crêtes délimitent d'amples vallonnements au sein desquels se découvre une ferme ou un village abrité des vents, à l'exemple de Saint-Laurent-l'Abbaye.

D. ANALYSE URBAINE



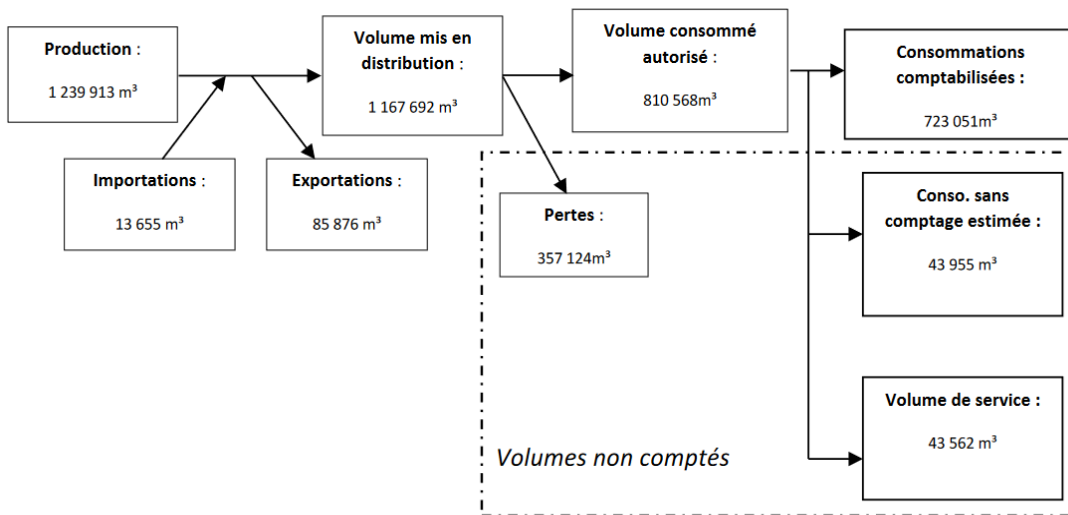
1. Patrimoine

Patrimoine historique	Les vestiges de l'ancienne abbaye Saint-Laurent sont classés monuments historiques par arrêté en date du 18 juillet 1996.
Petit patrimoine	Entrée ouest par la RD 4
Sites archéologiques	1 Abbaye dont l'origine remonte au VIe siècle 2 Tronçons de voie romaine révélés par photo aérienne au Champ Faulquier

2. Organisation urbaine

Le bourg	La commune de Saint-Laurent-l'Abbaye ne comporte qu'un seul groupe bâti, le bourg sur l'ensemble de son territoire, qui est relativement petit.
Les hameaux	Aucun.
Les Ecarts	Aucun.

Risques sismiques	La commune de Saint-Laurent-l'Abbaye se situe en zone 1 d'aléa sismique très faible, avec une accélération inférieure à 0,7m/s ² . Conformément aux décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 et à l'arrêté du 22 octobre 2010., aucune règle de construction parasismique ne s'applique en zone d'aléa sismique très faible.
Risque Radon	Le radon est un gaz naturel radioactif produit surtout par certains sols granitiques. A l'air libre, le radon est dilué par les vents mais dans l'atmosphère plus confinée d'un bâtiment, il peut atteindre des concentrations élevées. La commune est classée en catégorie 1 « Zone à potentiel faible ».
Zones vulnérables aux nitrates	Le décret n°93-1038 du 27 août 1993 pris en application de la directive européenne 91/676/CEE du 12 décembre 1991, relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles, dresse un « inventaire des zones dites vulnérables qui contribuent à la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates ou d'autres composés azotés. La commune est située en zone vulnérable, et fait l'objet de mesures particulières de protection des cultures vis-à-vis des nitrates. Un programme d'actions a été mis en place dans la Nièvre, définissant des mesures à respecter par chaque exploitant agricole pour éviter la pollution des eaux aux nitrates d'origine agricole.
ICPE	Aucune ICPE actuellement mais un projet de parc éolien, dont une éolienne est située sur la commune, est à l'étude.



Performance du réseau

Source : Rapport sur le Prix et la Qualité de Service en 2022

F.LA DESSERTE EN RESEAUX

Le SDAGE	Le comité de bassin Loire-Bretagne a adopté le 3 mars 2022 le nouveau SDAGE pour les années 2022 à 2027 qui s’inscrit dans la continuité du SDAGE 2006-2021. L’arrêté de la préfète coordonnatrice de bassin en date du 18 mars 2022 a approuvé le SDAGE.
-----------------	---

Alimentation en eau potable	Syndicat	SIAEP de la Bourgogne Nivernaise.
	Gestion	En régie par le SIAEP.
	Captage	La Chapelle-Saint-André, Corvol l’Orgueilleux, Tracy-sur-Loire, Narcy, Perroy, Donzy, Surgy, Sainte-Colombe et Couloutre
	Production	1 239 913 m³ au total.
	Conformité	Bactériologique : 100 % des 98 prélèvements. Physico-chimique : 95,97% des 149 prélèvements (6 non conformes).
Source : Rapport sur le Prix et la Qualité de Service en 2022		

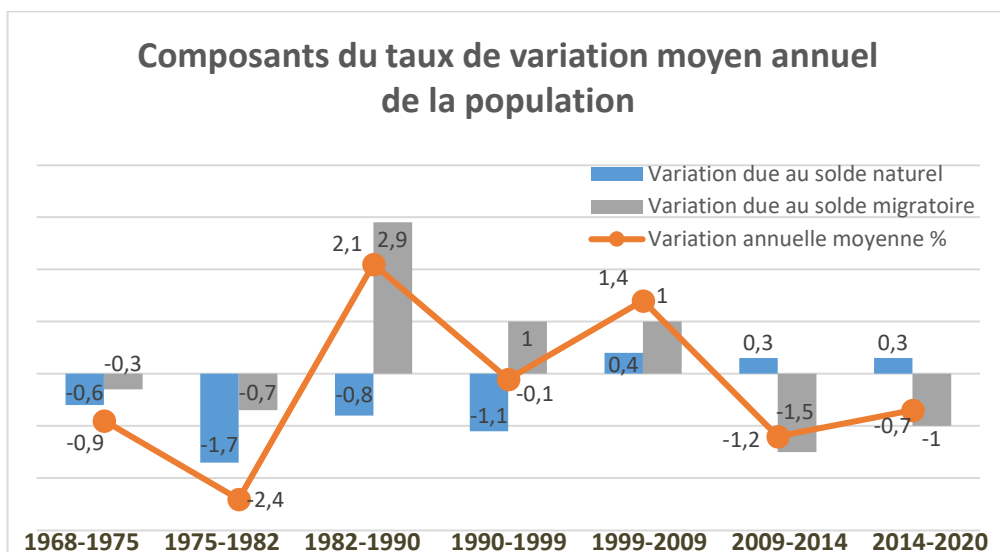
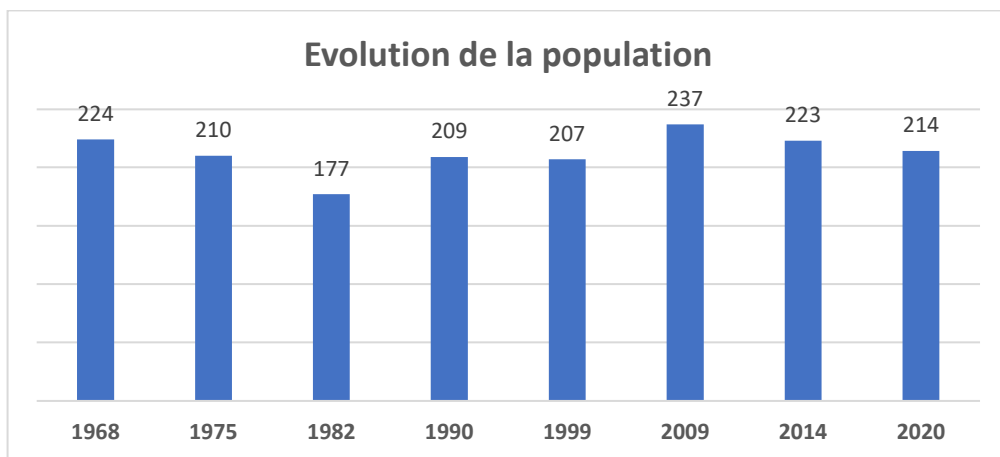
Assainissement	Pas de station d’épuration. SPANC : Cdc Cœur de Loire
-----------------------	--

II - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. DEMOGRAPHIE

Nombre d'habitants	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
St Laurent l'Abbaye	224	210	177	209	207	237	223	214

Source : INSEE



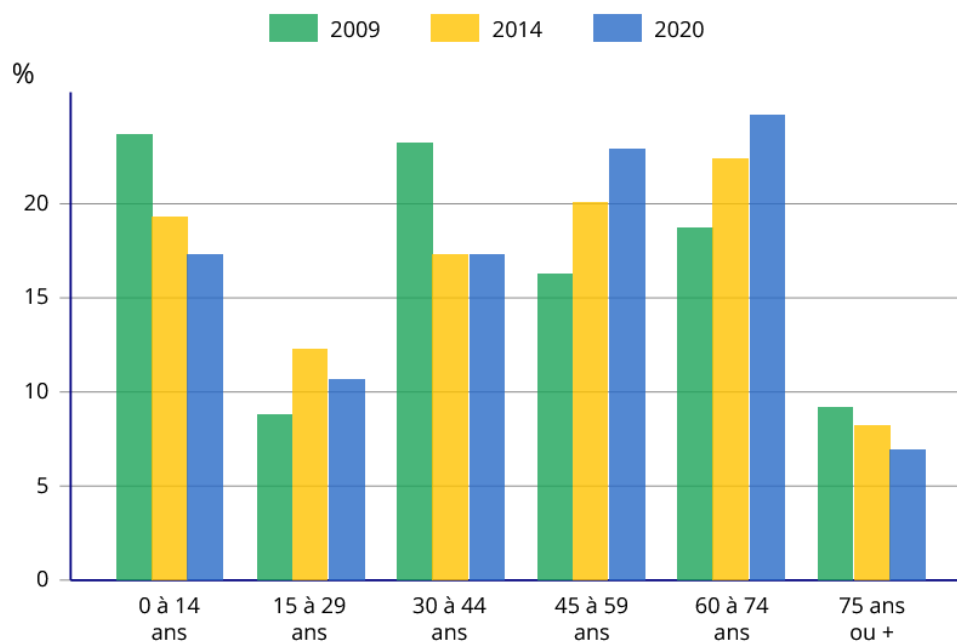
Population

La population varie de manière totalement irrégulière, tantôt augmentant, tantôt baissant. Après avoir stagné autour de 200 habitants entre 1990 et 1999, la population a augmenté fortement en 2009, gagnant une trentaine d'habitants, soit une croissance moyenne de 2% par an. Mais depuis 2009, la population est en baisse. En 2020, la population est de 214 habitants, en 2021, de 213 habitants.

Variation moyenne annuelle

La variation de la population est principalement menée par le solde migratoire, le solde naturel venant aggraver ou compenser la tendance impulsée par le solde migratoire.

Population par grandes tranches d'âges



Age de la population

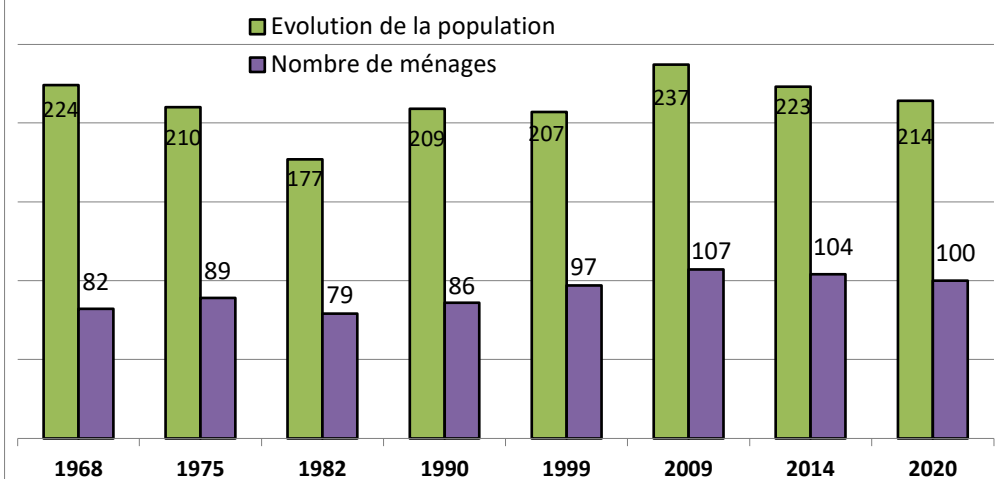
Malgré la baisse des 75 ans et plus, la population de Saint-Laurent-l'Abbaye est plutôt vieillissante car les tranches d'âge 45-59 ans et 60-74 ans sont les plus représentées et celles qui progressent. Les tranches d'âge les plus jeunes sont par contre en baisse.

Ménages

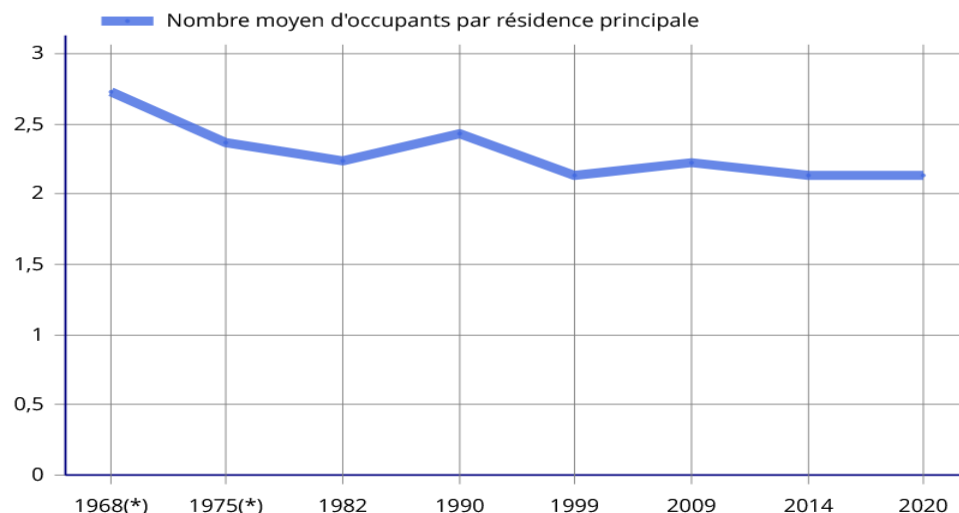
L'évolution des ménages suit logiquement celle de la population.

Par contre malgré la perte d'habitants et le constat du vieillissement de la population, la taille des ménages reste stable depuis 1999, autour de 2,1 personnes par ménages. Cela montre la présence de familles installées sur la commune.

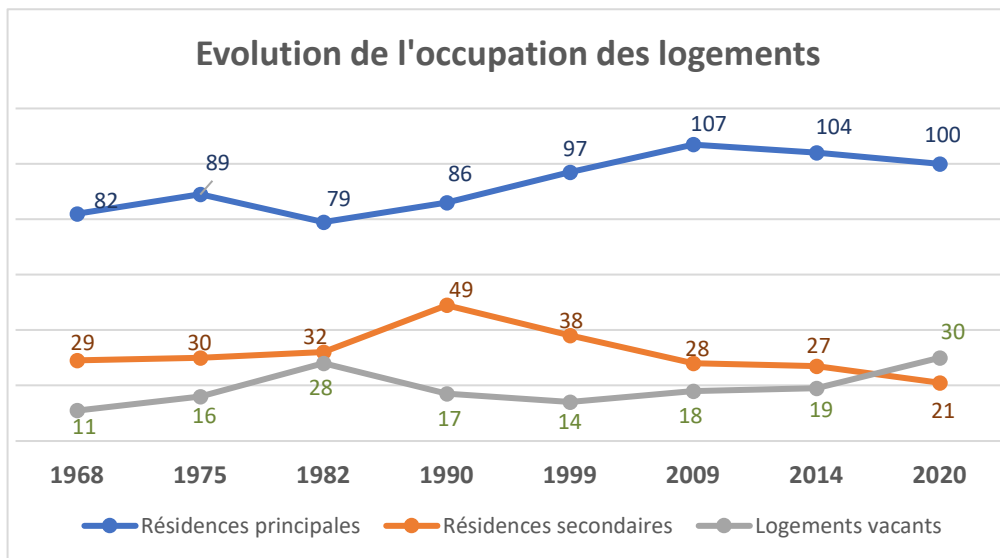
Evolution de la population et du nombre de ménages



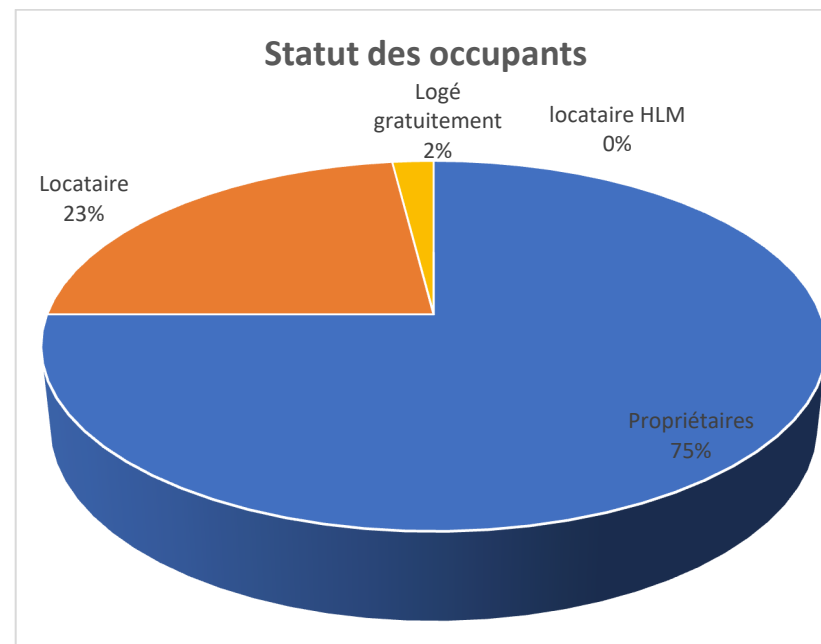
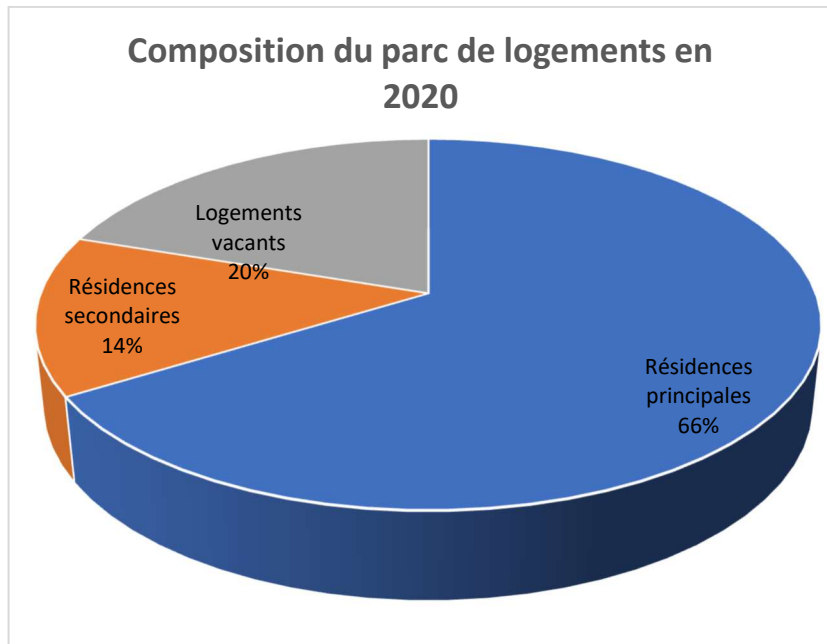
Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



B. COMPOSANTES EN MATIERE DE LOGEMENTS



Occupation des logements	Après une longue période de croissance entre 1982 et 2009, les logements baissent sur les 2 périodes suivantes, 2009-2014 et 2014-2020. Les résidences secondaires sont, autour de 20 logements depuis 2009 mais on notera un pic à 49 logements en 1990.
Vacance des logements	Les logements vacants sont longtemps restés en dessous du nombre de 20 mais entre 2014 et 2020 leur nombre s'est largement accru, passant de 19 à 30 en 6 ans. Ainsi, en 2020, les logements vacants concernent 20% du parc de logements.
Statut des occupants	Les trois quarts des logements sont occupés par leur propriétaire. Les logements locatifs sont importants pour une commune rurale.



Les logements vacants

N°	NATURE	REF CAD	LIBVOIE	DEBUT VACANCE	OCCUPATION EN 2024
1	APPART	A0084	0004 RUE GATEAU	2013	RS
2	APPART	A0121	0012 PL DE LA MAIRIE	2023	Occupé
3	APPART	A0121	0012 PL DE LA MAIRIE	2022	Occupé
4	MAISON	A0236	0002 RUE DU CHARRON	2021	Occupé
5	MAISON	A0647	0005 RUE DU CHARRON	1995	RS
6	MAISON	A0129	0001 PL ANDRE COULON	2019	Occupé
7	MAISON	A0136	0002 PL ANDRE COULON	2017	Occupé
8	MAISON	A0232	0008 RTE DE DONZY	2022	Occupé
9	MAISON	A0222	0001 IMP DU FOURNIL	2019	Occupé
10	MAISON	A0083	0002 RUE GATEAU	2016	Vacant
11	MAISON	A0079	0004 B RUE GATEAU	2013	Grange
12	MAISON	A0610	0003 RUE DU GUE	2023	Grange
13	MAISON	A0610	0003 RUE DU GUE	2023	Vacant
14	MAISON	A0115	0004 RUE DU GUE	2022	Occupé
15	MAISON	A0030	0007 RUE DU GUE	2018	Vacant
16	MAISON	A0619	0000 O PL DE LA MAIRIE	2022	Lié abbaye
17	MAISON	A0119	0010 PL DE LA MAIRIE	2021	Occupé
18	MAISON	A0118	0000 O RTE DE POUILLY	2018	Occupé
19	MAISON	A0711	0008 RTE DE POUILLY	2016	Vacant
20	MAISON	A0112	0008 RTE DE POUILLY	2016	Vacant
21	MAISON	A0712	0010 RTE DE POUILLY	2019	Vacant
22	MAISON	A0096	0016 RTE DE POUILLY	2020	Grange
23	MAISON	A0093	0018 RTE DE POUILLY	1973	Vacance lourde
24	MAISON	A0201	0021 RTE DE POUILLY	1995	Vacance lourde
25	MAISON	A0649	0022 RTE DE POUILLY	2000	Vacant
26	MAISON	A0074	0022 A RTE DE POUILLY	2000	Vacance lourde
27	MAISON	A0724	0001 RTE DE VILLIERS	2020	Occupé
28	MAISON	XA0069	0004 LES ARPENTS	2023	RS

Etant donné le nombre important de logements vacants annoncé par l'INSEE, la municipalité a souhaité étudier plus précisément la vacance sur la commune. Elle a demandé à la DGFIP de lui faire parvenir la liste des logements vacants, en 2024.

Le tableau ci-contre présente les logements identifiés par la DGFIP (les garages, caves, greniers ont été exclus) et précise leur occupation réelle en septembre 2024.

Ainsi, sur 27 logements identifiés, 3 ne sont pas des logements mais des granges dépendant d'une autre construction ; 1 bâtiment est lié à l'abbaye et va être valorisé par une association du patrimoine ; 3 sont des résidences secondaires, occupées plusieurs fois dans l'année et 11 logements sont occupés soit en location, soit avec un nouveau propriétaire.

Il reste donc 10 logements vacants, dont 3 logements en vacance lourde, pour lesquels la remise en état est très compliquée et ne pourra pas se faire sans des travaux très importants.

Par ailleurs, les élus ont localisé 7 logements vacants qui n'étaient pas identifiés par la DGFIP.

Ainsi, au final, **on comptabilise 14 logements vacants**, soit 2 fois moins que le chiffre donné par l'INSEE.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Rappel législatif

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif à l'échelle nationale, qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN en 2050.

Ainsi, la loi enjoint de définir dans les documents d'urbanisme et de planification des trajectoires pour mieux préserver les sols et atteindre les objectifs fixés.

Pour être opérant, cet objectif doit faire l'objet d'une déclinaison territoriale, et ce cadrage relève, en premier lieu, de la compétence de la Région. Ainsi, chaque document de planification régionale doit définir une trajectoire de réduction de l'artificialisation, avec un objectif par tranche de dix ans. Dans un premier temps, les régions dotées d'un Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) doivent réduire de moitié leur consommation d'espace d'ici à 2031.

Les différents schémas régionaux d'aménagement doivent être modifiés ou révisés d'ici la fin 2024 pour définir la trajectoire régionale. Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) devront ensuite être mis en compatibilité pour la décliner, d'ici à février 2027. Enfin, les Plans locaux d'urbanisme (PLU) devront eux-mêmes être mis en compatibilité avec le SCoT ou, à défaut de SCoT, avec le schéma régional, d'ici à février 2028.

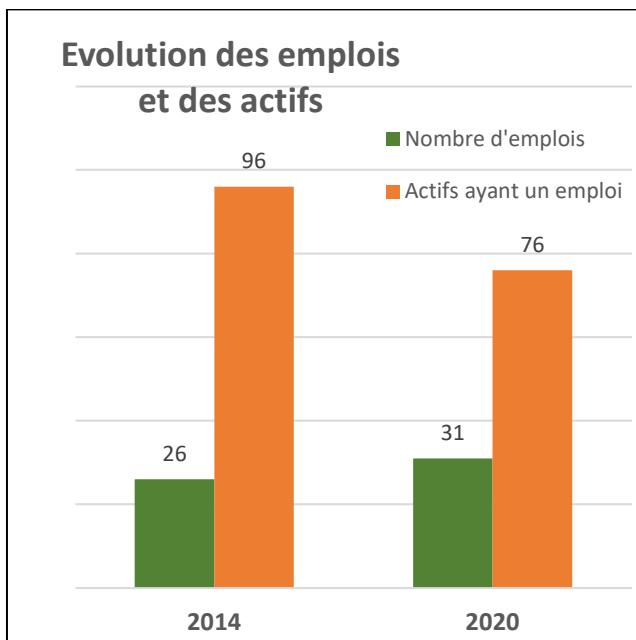
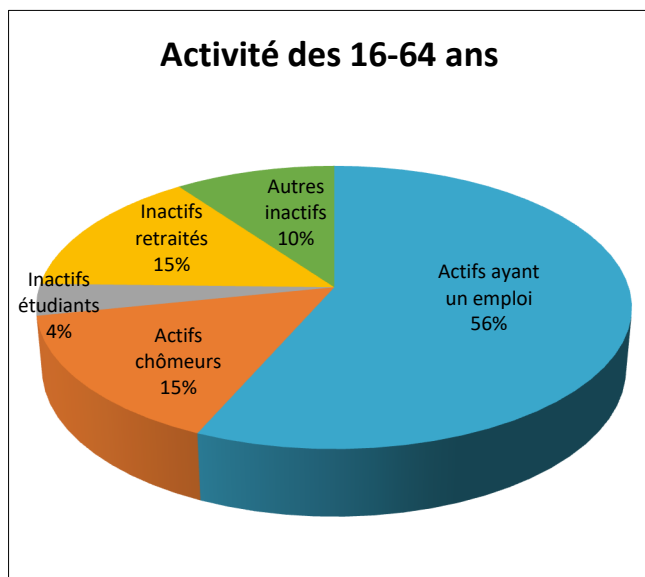
À l'issue de la loi Climat et résilience, les territoires ruraux ont craint d'être sacrifiés à l'occasion de la territorialisation régionale des objectifs de réduction de l'artificialisation. La loi ZAN, visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, promulguée le 20 juillet 2023 a alors institué la « garantie communale », un potentiel d'urbanisation minimal préservé pour toutes les communes, dès lors qu'elles sont couvertes par un document d'urbanisme local (PLU ou carte communale) « prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ». Pour chacune de ces communes, la loi ZAN prévoit qu'elle « ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs » de réduction de l'artificialisation, « d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers », fixée à un hectare pour la période 2021-2031.

D'après l'observatoire de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace, il n'y a eu aucune consommation d'espace sur la commune de Saint-Laurent l'Abbaye entre 2012 et 2021. La dernière maison a été construite en 2008.

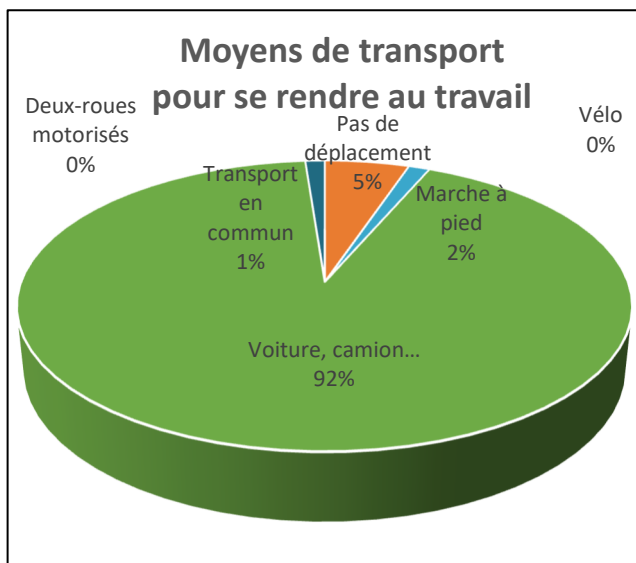
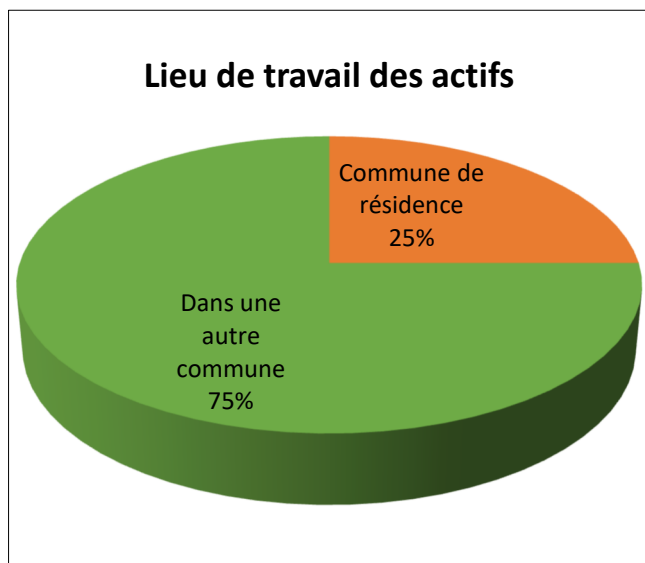
Ainsi, la commune de Saint-Laurent l'Abbaye entre dans le cadre défini par la loi ZAN, permettant à une commune d'urbaniser 1 ha pour la période 2021-2031.

C. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Les actifs



Les actifs	Les actifs sont au nombre de 121, soit 73,6% de la population de 15 à 64 ans. Seulement un peu plus de la moitié (56%) ont un emploi. Les retraités représentent 15% des actifs, de même que les chômeurs.
Indicateur de concentration d'emploi	Il est de 27,4, ce qui indique que la commune de Saint-Laurent est une commune résidentielle.
Lieu de travail	3/4 des actifs travaillent à l'extérieur de la commune.
Moyen de transport	92% des actifs se rendent au travail en voiture. Les deux-roues, motorisés ou non, ne sont pas utilisés et le transport en commun très peu (1%). 5% des actifs n'ont pas à se déplacer pour travailler et 2% y vont à pied.



2. Commerces, services et équipements

Services et équipements collectifs	Localisation
Mairie	Bourg
Salle des fêtes	Bourg

Enseignement	Localisation
Ecoles	Regroupement pédagogique
Collège	Donzy
Lycée	Cosne-Cours-sur-Loire

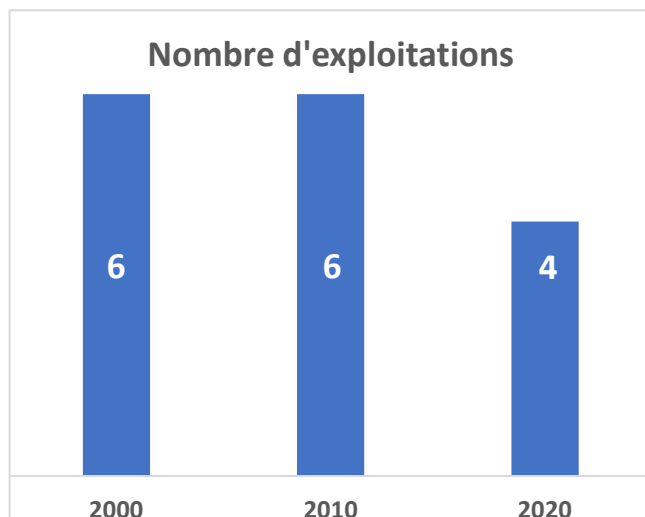
Conclusion : Une commune rurale dépendante

Saint-Laurent-l'Abbaye est une petite commune rurale, dépendante de pôles extérieurs pour l'emploi (Cosne, Nevers) mais aussi les commerces et services, générant des flux automobiles pendulaires importants.

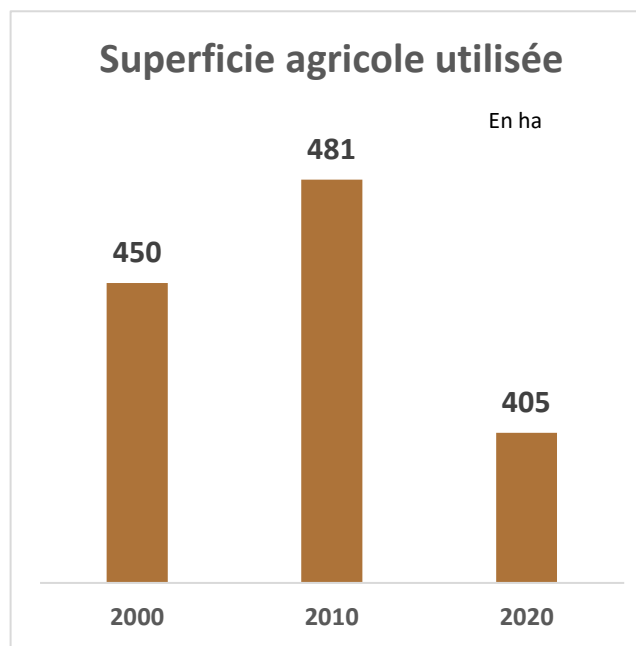
Ainsi, Saint-Laurent-l'Abbaye appartient à :

- l'aire d'attraction
- la zone d'emploi
- au bassin de vie de Cosne-Cours-sur-Loire.

3. L'agriculture

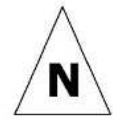
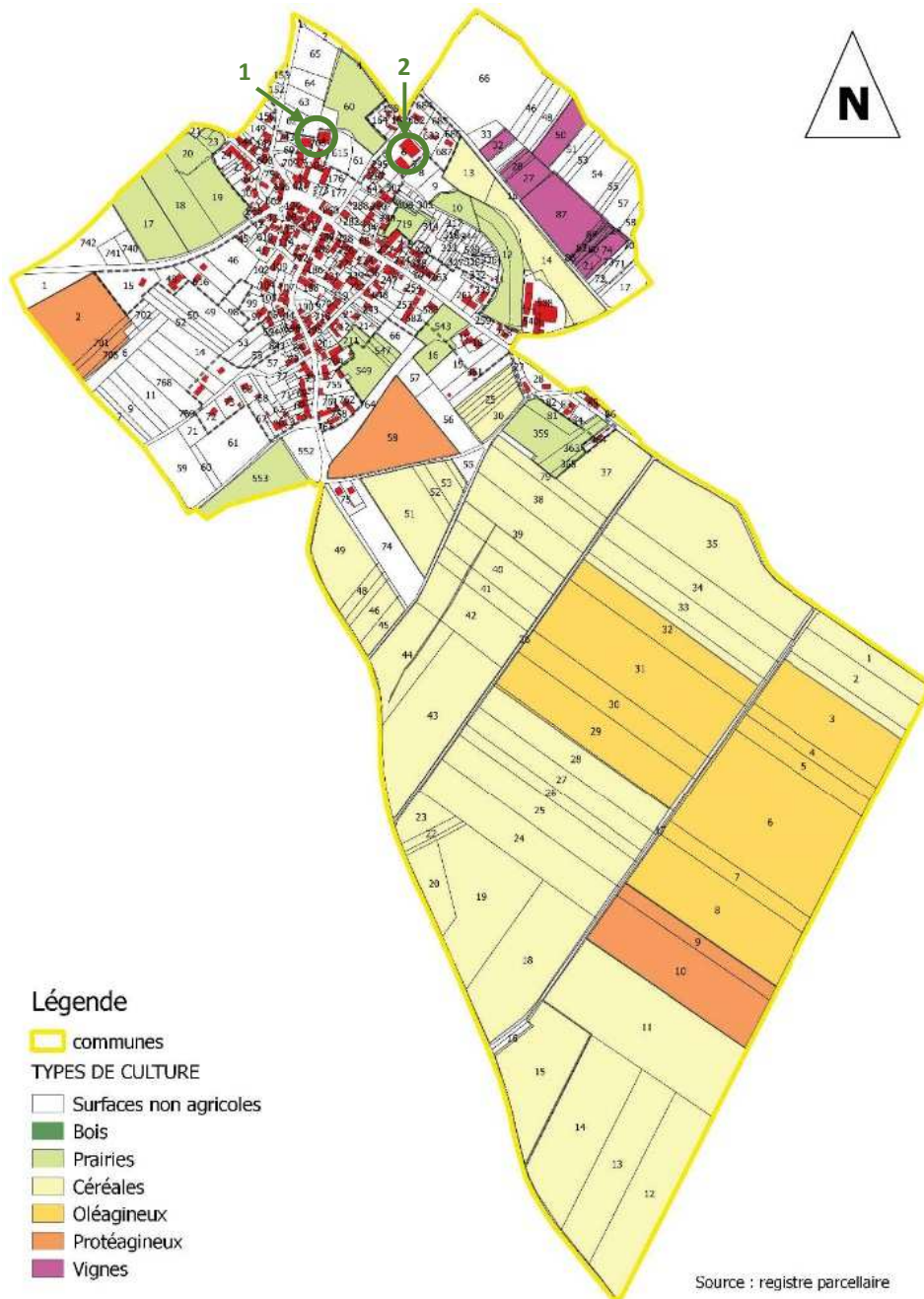


Source : recensement agricole 2020



Source : recensement agricole 2020

OTEX principale	Viticulture
Signes origine et de la qualité : AOP	- Chavignol - Pouilly Fumé - Pouilly-sur-Loire
Signes origine et de la qualité : IGP	- Volailles de Bourgogne - Charolais de Bourgogne - Moutarde de Bourgogne et des vins du Val de Loire
Exploitations agricoles	Les exploitations ont diminué entre 2010 et 2020, passant de 6 à 4 et la superficie agricole utile s'est aussi réduite de 76 ha. Cependant, seules 2 exploitations professionnelles sont recensées par la mairie ;
Activités	Le coteau au-dessus de la mairie est voué à la viticulture mais tout le sud du territoire est composé de terres cultivées pour des céréales et aussi un peu d'oléagineux.
Aides aux exploitations agricoles	Zone Soumise à des Contraintes Spécifiques (ZNCS). Les exploitants peuvent donc être bénéficiaires de subventions et d'aides.



LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

	Nom gérant	Localisation	Activités
1	EARL Champ des Vignes	Route de Donzy	Vigne et agriculture
2	Morlat	Route de Villiers	Vigne et agriculture

Localisation des exploitations agricoles et usage des terres agricoles

III – DEFINITION DU PROJET DE TERRITOIRE

A. LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE : DEFINITIONS ET JUSTIFICATIONS

1. Favoriser le maintien de la population en accueillant de nouveaux ménages

- Accueillir de nouveaux ménages pour maintenir, voire augmenter légèrement la population.

Le solde naturel étant positif depuis quelques années, l'objectif de la commune est de proposer des logements pour accueillir de nouveaux ménages et retrouver un solde migratoire positif.

L'objectif est de retrouver le même niveau de population qu'entre 2009 et 2014, soit 230 habitants. Cet objectif est fixé à 15 ans après la mise en œuvre de la carte communale prévue en 2025, soit 2040.

Ainsi, pour une croissance de 16 habitants, soit 8 ménages, il faut prévoir 8 logements.

- Mobilisation de logements vacants

L'étude des logements vacants a permis d'identifier 14 logements vacants pouvant potentiellement être remobilisés. On estime qu'un tiers des logements vacants pourront être remobilisés, soit **4 logements vacants**.

- Compensation du desserrement des ménages

Avec la baisse du nombre de personnes par ménages du fait du départ des enfants du foyer familial, des divorces, du vieillissement de la population..., il est aussi nécessaire de prendre en compte le desserrement des ménages **2 logements seront prévus pour compenser le desserrement des ménages.**

- Remplacement de logements détruits

Il est nécessaire de prévoir le **remplacement d'un logement** qui va être détruit.

Ainsi, le projet démographique nécessite 11 logements, dont 4 pourront être créés dans les logements vacants, soit, au final, 7 nouveaux logements à créer. On peut donc estimer que pour 7 logements d'ici 2040, il faut prévoir entre 0,7 ha et 1 ha pour prendre en compte la rétention foncière.

2. Identifier le potentiel constructible

- Identifier le potentiel à l'intérieur du contour urbain

Dans un premier temps, le potentiel constructible sera identifié à l'intérieur du contour urbain, que ce soit par la remobilisation de logements vacants, par la division de grandes parcelles déjà occupées en parties ou en recensant les dents creuses non bâties dans le bourg, entre les parcelles déjà construites.

- Compléter par des surfaces en extension avec un impact minimum

L'article L61-3 du code de l'urbanisme précise que la carte communale « ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants.

Ainsi, après avoir inventorié le potentiel à l'intérieur du contour urbain, des secteurs d'extension potentiels seront identifiés. Les incidences de leur urbanisation seront évaluées pour choisir les secteurs les moins impactant pour l'environnement, l'agriculture et les paysages.

3 - Préserver les activités agricoles

- limiter la consommation des terres agricoles

L'agriculture est l'activité principale du territoire de Saint-Laurent-l'Abbaye et la limitation de la consommation des espaces agricoles est importante pour préserver les terres agricoles et assurer la pérennité des exploitations agricoles.

- Ne pas développer l'urbanisation près des sièges d'exploitations
Pour préserver les sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal, il convient de ne pas prévoir de constructions à proximité, de manière à ne pas limiter l'expansion des exploitations agricoles.
De plus, l'éloignement des exploitations agricoles permet de limiter les nuisances et les problèmes de voisinage.

3 - Préserver les espaces naturels et les paysages

- Protéger les espaces naturels
La majorité du territoire est composée de parcelles de culture. Quelques secteurs de prairies, parfois humides, sont présents sur le bourg et doivent être évités pour préserver la diversité des milieux naturels.
- Evaluer les enjeux « zones humides »
La délimitation de la zone constructible sur le bourg doit prendre en compte la présence des secteurs d'écoulement pour recueillir les eaux pluviales. Ainsi, Une évaluation sera réalisée sur les terrains potentiellement constructibles proches.
- Préserver la qualité des entrées de bourg
L'installation de nouvelles constructions ne doit pas se faire au dépend de la qualité du cadre de vie. Il est donc important de prendre en compte limiter l'impact visuel de l'implantation de constructions nouvelles, notamment en identifiant des vues à préserver. Ainsi, le long de la route départementale 4, il n'est pas prévu d'ouvrir de terrains à la construction sur le côté Nord.

B. CAPACITE A MOBILISER A L'INTERIEUR DES ESPACES DEJA URBANISES

L'article L161-3 du code de l'urbanisme précise que la carte communale ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants.

1. Délimitation du contour urbain

Le contour urbain ou enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces considérés comme urbanisés, c'est-à-dire occupés par des constructions en continu sans ou avec de faibles ruptures d'urbanisation. Ce n'est pas la délimitation des terrains pouvant être urbanisés. Il regroupe :

- Les parcelles et subdivisions fiscales cadastrales occupées par du bâti, des infrastructures, des équipements collectifs (terrain de sport, parkings, cimetière, etc.) qui compte au minimum dix constructions en continuité.
- Les parcelles constituant un terrain d'agrément (jardin) des habitation ou zone de stockage pour les entreprises.
- Les dents creuses et les ruptures d'urbanisation si l'interruption du bâti est inférieure à 80 m.
- Les parcelles cadastrales non urbanisées entièrement entourées de terrains urbanisés (enclave).

2. Surfaces pouvant être mobilisées à l'intérieur du contour urbain

Les surfaces disponibles à l'intérieur du contour urbain sont très réduites avec seulement une dent creuse de 0,15 ha. Quelques parcelles ont aussi été identifiées comme pouvant être divisées mais la faible pression foncière fait que la rétention foncière est importante

	Division parcellaire	Dent creuse	Parcelle exclue (zone humide...)
XB 615, 60, 61 A 46 A15 A 57 A53, 54 A 71 A 262 A 543 A 259 B 359, 363			0,58 ha
			0,4 ha
	0,34 ha		
	0,09 ha		
			0,21 ha
	0,15 ha		
		0,15 ha	
			0,25 ha
			0,05 ha
		0,08 ha	
	0,58 ha	0,15 ha	1,57 ha
Avec rétention foncière	0,28 ha (50%)	0,15 ha	

C. SURFACES POUVANT ETRE MOBILISEES EN DEHORS DES ESPACES DEJA URBANISEES

	Extension
A 768, 769	0,13 ha
A 11	0,12 ha
A 61	0,31 ha
	0,56 ha

Quelques parcelles ont été identifiées en extension pour compléter le peu de surfaces disponibles à l'intérieur du contour urbain.



Contour urbain et surfaces potentiellement disponibles

1. Analyse détaillée des enjeux au niveau des projets d'urbanisation

L'ensemble des surfaces identifiées comme potentiellement mobilisables pour l'urbanisation ont fait l'objet d'une expertise de terrains de manière à évaluer les enjeux environnementaux et à écarter des terrains sur lesquels ces enjeux seraient trop importants. Cette expertise est présentée ci-après, site par site.

a- Démarche d'analyse des sensibilités environnementales

Une analyse cartographique a alors été menée sous SIG et a porté sur les milieux humides avérés mis à disposition par la plateforme de géoservices SIGOGNE, portée par l'Agence Régionale de la Biodiversité Bourgogne-Franche-Comté depuis 2022, mais également sur le milieux potentiellement humides définis par la carte nationale des milieux humides élaborée en 2023 par PatriNat. L'analyse cartographique a été complétée pour les autres composantes de l'environnement avec la carte des ZNIEFF et les cartographies des trames vertes et bleue du SRCE de Bourgogne Franche-Comté.

b- Visites d'expertise sur site

Des visites de terrain ont eu lieu le 10 juillet 2024. Elles ont permis de porter une vision multidisciplinaire intégrant les principales composantes de l'environnement sur des différents secteurs de la commune. Elles ont également permis d'appréhender l'ambiance générale du secteur et de qualifier et de préciser les enjeux définis lors de la première phase d'analyse cartographique.

Ces visites ont notamment donné lieu à un reportage photographique.

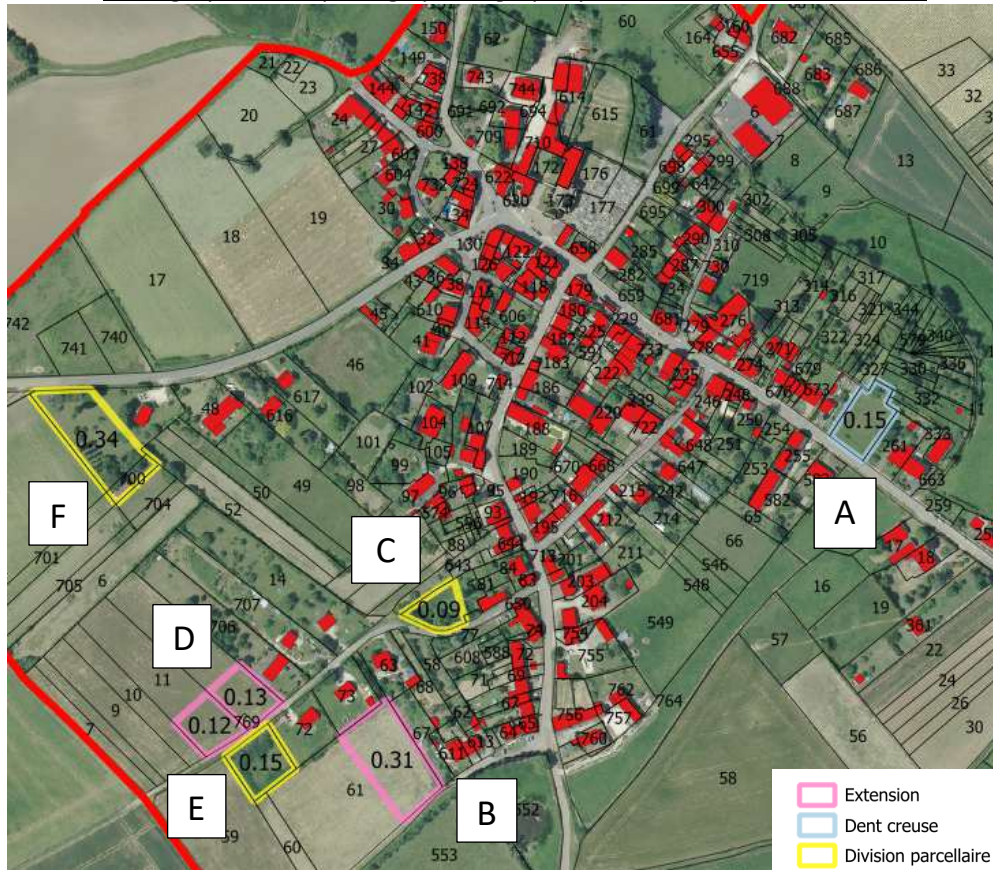
Pour les parcelles pour lesquelles la commune s'interrogeait sur la pertinence d'une urbanisation, une fiche de terrain parcellaire a été complétée sur site, et la détermination des éléments principaux de la flore en place ont été réalisées quand cela a été possible (accès à la parcelle).

c- Conditions d'observations

Le tableau suivant présente les conditions d'observation dans lesquelles s'est déroulée la visite d'expertise.

CONDITIONS D'OBSERVATION			
PLUIE	VENT	CONDITIONS	TEMPERATURE
Nulle <input checked="" type="checkbox"/>	Nul <input type="checkbox"/>	METEO	Froide <input type="checkbox"/>
Légère <input checked="" type="checkbox"/>	Léger <input checked="" type="checkbox"/>	Couvert <input checked="" type="checkbox"/>	Moyenne <input checked="" type="checkbox"/>
Forte <input type="checkbox"/>	Fort <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Chaude <input type="checkbox"/>
		Ensoleillé <input checked="" type="checkbox"/>	T°C : 20 à 24°C

d- Cartographie et reportage photographique sur les différents secteurs



Localisation des sites

Photo aérienne

Source : IGN Orthophoto 2020

Usage agricole du sol selon le Registre Parcellaire Graphique

Source : IGN Orthophoto 2020 / RGP 2019

(En haut à droite)

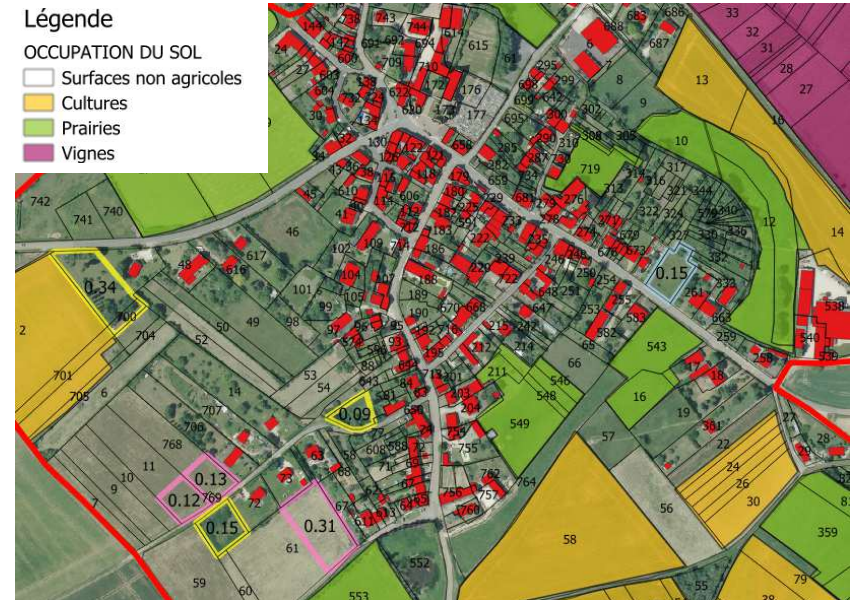
**Usage du sol selon l'OCSGE
(Occupation du sol à grande échelle)**

Source : IGN Orthophoto 2020 / OCSGE – IGN 2017

Légende

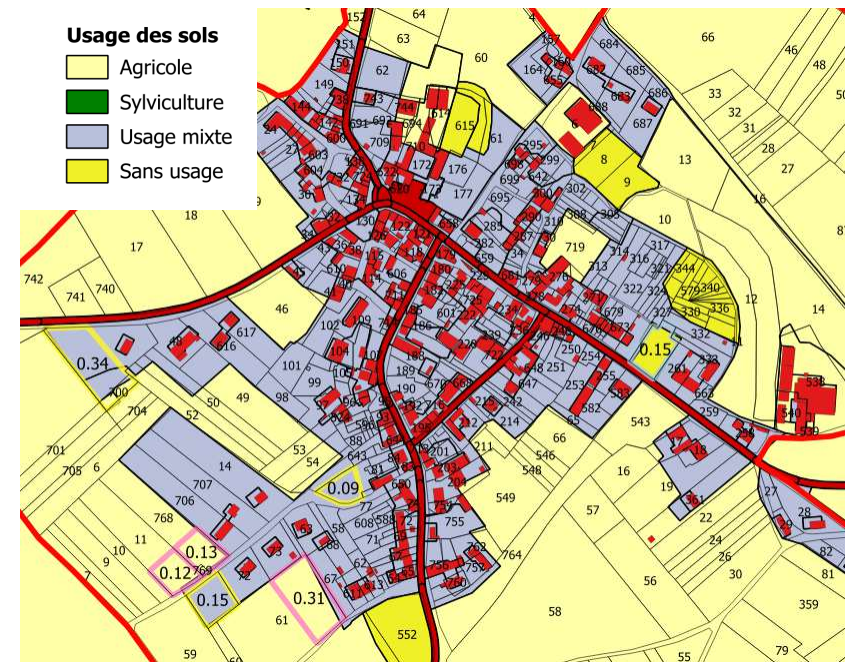
OCCUPATION DU SOL

- Surfaces non agricoles
- Cultures
- Prairies
- Vignes



Usage des sols

- Agricole
- Sylviculture
- Usage mixte
- Sans usage



Site A – Parcelle A 262

Localisation	Photographies
	 



Flore
<p><i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P. Beauv. Ex J. Presl et C Presl <i>Hordeum murinum</i> L.</p>

ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur les deux tiers du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine moyenne
Parcelle est occupée par une jachère.
Intérêt agricole
Très faible, jachère enclavée non déclarée à la PAC
Impact paysager
Faible. Terrain en dent creuse

ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats sur le site
Diversité d'habitats moyenne, avec une partie boisée à l'extrémité nord de la parcelle non inventoriée.
Éléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas de flore remarquable identifiée.
Néanmoins, identification réalisée en bordure de parcelle (voir ci-contre)

ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti sur le site.

Site B – XA 61

Localisation	Photographies
	

Flore
<p><i>Phleum patense</i> L. <i>Jacobaea erucifolia</i> (L.) P. Gaertn., B. Mey. Et Scherb. <i>Visnaga daucoides</i> Gaertn. <i>Agrimonia eupatoria</i> L. <i>Lathyrus tuberosus</i> L.</p>



ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur la moitié du périmètre (2 côtés)
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine moyenne Parcelle est occupée par une jachère.
Intérêt agricole
Faible, jachère non déclarée à la PAC
Impact paysager
Moyen. Terrain exposé aux vues depuis l'entrée sud par la RD 153 mais autres constructions en arrière-plan et haie en écran sur parcelle en intermédiaire.

ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats sur le site
Diversité d'habitats moyenne : jachère et haie.
Éléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas de flore remarquable identifiée. Néanmoins, identification réalisée (voir ci-contre).

ENJEUX ZONES HUMIDES
Enjeu zones humides pressenti sur le site :
Etude pédologique réalisée :
La caractérisation de la flore et des sols de la parcelle a permis de lever l'enjeu relatif aux zones humides.

Deux sondages (S1 et S2) à la tarière manuelle
 La figure ci-contre localise l'emplacement des prestations.

Pédologie

Description des sols rencontrés et interprétations

Les deux premiers profils de sol réalisés révèlent un sol homogène sur la parcelle, globalement argilo limoneux, brun foncé, malléable, frais avec quelques graviers blancs et débris de briques pluricentimétriques entre 0,3 et 0,5m de profondeur (profondeur de refus du premier sondage).

Le second sondage montre une succession d'horizons de plus en plus décolorés allant jusqu'au brun clair à beigeâtre et une matrice plus argileuse en profondeur. Des traces de réduction (gris verdâtre) peu marquées apparaissent à partir d'un mètre de profondeur.

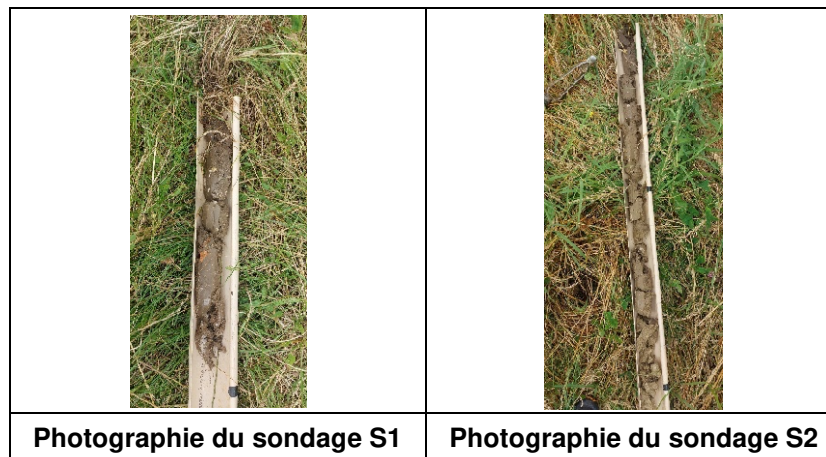
Le détail de l'hydromorphie des sols sondés est synthétisé dans le tableau ci-après et basé sur la méthodologie du GEPPA pour les interprétations.

Les prestations étant des opérations ponctuelles, dans ce contexte de pédo-paysages, il n'est pas exclu de rencontrer en période hivernale pluvieuses des zones de circulation préférentielle des eaux dans le sol. Les photographies de chaque sondage pédologique réalisé au droit du site sont présentées ci-dessous.

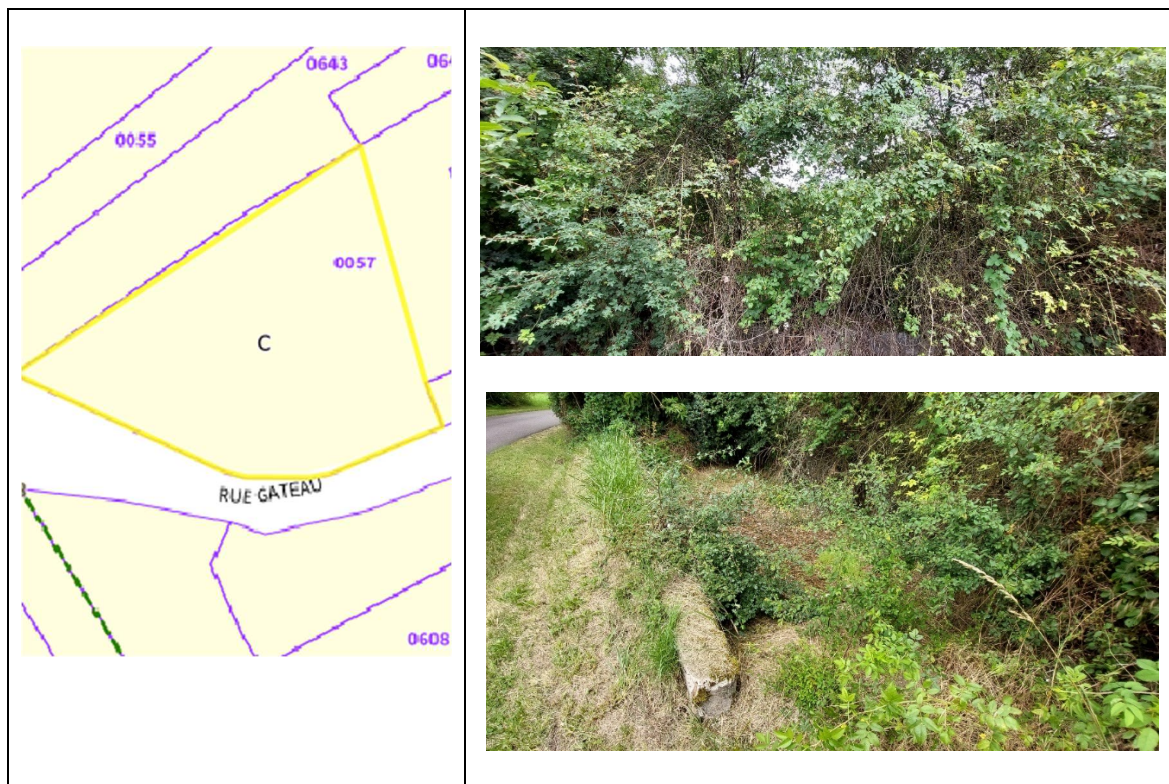
Tableau 1 : Synthèse du caractère humide des sondages de sol

N° sondage	Sol de zone humide	Type de sol hydromorphe (GEPPA)*	Caractéristiques du sol				Présence d'eau	Profondeur d'arrêt
			0 - 25 cm	25 - 50 cm	50 - 80 cm	80 - 120 cm		
S1	NON	I, II ou III	STH	STH	-	-	NON	Refus sur cailloux pluricentimétriques à 0,50 m
S2	NON	II	STH	STH	STH	(G)	NON	

STH : Sans trait hydromorphe | | (g) : Traits rédoxiques peu marqués | | g : Traits rédoxiques marqués | | (G) : Traits réductiques peu marqués | | G : Traits réductiques marqués



site C – A57



ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur deux tiers du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine moyenne
Parcelle semblant occupée par un terrain de loisirs arboré selon l'orthophoto 2023 (pas de visibilité réelle)
Intérêt agricole
Nul
Impact paysager
Nul. Aucune visibilité

ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats sur le site
Diversité d'habitats moyenne apporté par quelques arbres sur le site
Éléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas d'identification réalisée.

ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti sur le site.

Site D – A 768, 769, 11

Localisation	Photographies
	



Flore	
<p><i>Rosa agrestis</i> Savi <i>Agrimonia eupatoria</i> L. <i>Crataegus rhidipophylla</i> Gand <i>Cirsium vulgare</i> (Savi) Ten. <i>Rumex crispus</i> L. <i>Picris hieracioides</i> Sibth. Et Sm. <i>Lotus tenuis</i> Waldst. Et Kit. Ex Willd. <i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P. Beauv. Ex J. Presl et C Presl</p>	<p><i>Prunus spinosa</i> L. <i>Rubus</i> sp <i>Bromus arvensis</i> L. <i>Daucus carota</i> L. <i>Vicia sativa</i> L. <i>Trifolium campestre</i> Schreb.</p>

ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur plus de la moitié du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine élevée, la parcelle est en jachère mais aménagements de voirie récents (aire de retournement véhicules)
Intérêt agricole
Moyen, jachère déclarée à la PAC
Impact paysager
Moyen à fort. Terrain exposé aux vues depuis l'entrée sud par la RD 153 Prolongement de l'urbanisation mais haie en 1 ^{er} plan et collines en arrière-plan.

ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats sur le site
Diversité d'habitats faible
Éléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas de flore remarquable identifiée.

ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti sur le site.
Flore identifiée pas caractéristique de zone humide,

Site E – XA 71



Localisation	Photographies
	

ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur la moitié du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine moyenne
Parcelle semblant occupée par un terrain de loisirs arboré selon l'orthophoto 2023 (pas de visibilité réelle)
Intérêt agricole
Nul
Impact paysager
Faible. Terrain en dent creuse, haie en écran

ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats sur le site
Diversité d'habitats moyenne, arbres sur le site.
Éléments visibles de la trame verte et bleue
Pas d'élément visible de la Trame verte et bleue
Flore et faune remarquable
Pas d'identification réalisée.

ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti sur le site.

Site F – A15, 100

Localisation	Photographies
	

ARTIFICIALISATION DES SITES
Environnement proche
Urbanisation sur la moitié du périmètre
Occupation du sol et activité humaine
Activité humaine très forte
Parcelle occupée par un jardin + petit bâtiment
Intérêt agricole
Nul
Impact paysager
Faible malgré la situation en entrée de bourg. Déjà artificialisé. Végétation existante

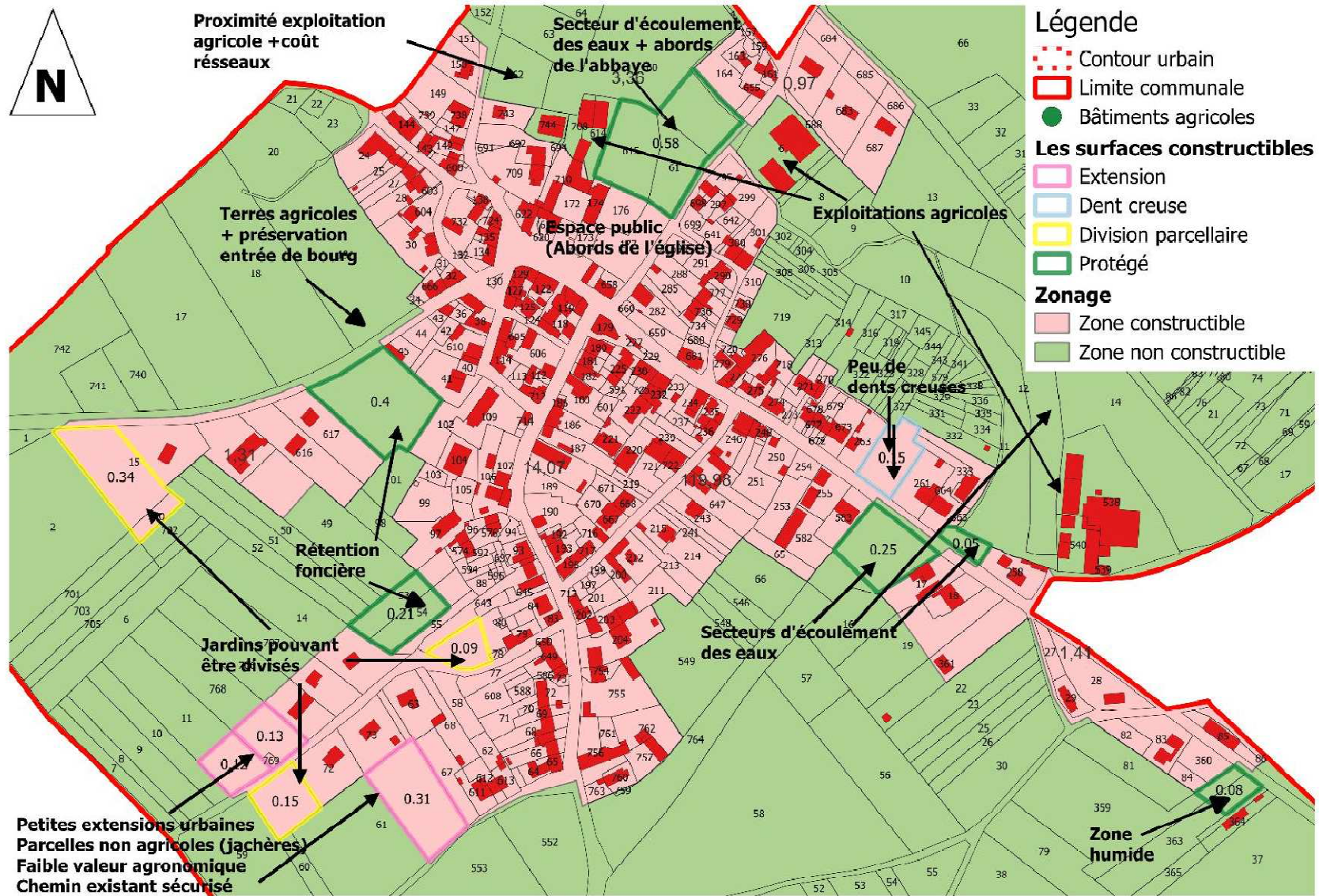
ENJEUX FAUNE / FLORE
Diversification de la mosaïque d'habitats sur le site
Diversité d'habitats moyenne apporté par la haie
Eléments visibles de la trame verte et bleue
La prairie est située dans le continuum de la sous trame prairies et bocages
Flore et faune remarquable
Pas d'identification réalisée.

ENJEUX ZONES HUMIDES
Pas d'enjeux zones humides pressenti sur le site.

2. Synthèse des surfaces constructibles

	Division parcellaire	Dent creuse	Extension
A15, 100	0,34 ha		
A 57	0,09 ha		
A 768, 769			0,13 ha
A 11			0,12 ha
AX 71	0,15 ha		
AX 61			0,31 ha
A 262		0,15 ha	
	0,58 ha	0,15 ha	0,56 ha
		0,71 ha	

3. Justifications de la délimitation de la zone constructible



Carte communale de Saint-Laurent-l'Abbaye

Justification du zonage
1/ 3500e

0 100 200 300 400 500 m

IV – IMPACTS PREVISIBLES DU PROJET

EN MATIERE DE PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE

- **Susceptibilité d'affecter un site Natura 2000**
La carte communale n'aura aucune incidence sur un site Natura 2000 du fait de l'éloignement et de l'absence de lien fonctionnel entre la commune de Saint-Laurent-l'Abbaye et les sites Natura 2000 les plus proches, au niveau de la Loire, du fait de l'éloignement et de la barrière que constitue l'autoroute A 77.
- **ZNIEFF**
Aucune ZNIEFF n'est présente sur le territoire.
- **Prévention des risques de dégradation des zones humides**
La zone constructible est délimitée en dehors des zones potentiellement humides. La zone constructible est prévue en dehors des secteurs de récupération des eaux pluviales.
- **Continuités écologiques**
Pas de réservoir de continuités écologiques.

EN MATIERE DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

L'église étant inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le bourg est couvert par un périmètre de protection de 500 mètres. De ce fait, tout projet devra faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, assurant l'insertion des nouvelles constructions entre les bâtiments anciens.

EN MATIERE D'INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'AIR, L'ENERGIE ET LE CLIMAT

La situation en milieu rural induit des émissions de gaz à effet de serre du fait des circulations alternantes et de l'éloignement de la population vis-à-vis des services. Cependant, la faible densité de population fait que l'émission de gaz à effet de serre reste réduite. De plus, les possibilités de construire ont été concentrées sur le bourg de manière à limiter la diffusion du bâti.

CONCERNANT LES RISQUES, LA PREVENTION ET LA REDUCTION DES NUISANCES

- **Zones exposées aux risques et aux nuisances**
Aucun risque majeur n'a été identifié sur la commune de Saint-Laurent-l'Abbaye.
- **Capacité d'assainissement**
Aucun assainissement collectif n'existe sur la commune.
Des systèmes d'assainissement individuel aux normes devront être mis en place pour les nouvelles constructions.
La zone constructible est prévue en dehors des secteurs de gestion des eaux pluviales.

CONCERNANT LES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'EAU POTABLE

Aucun périmètre de protection de captage n'est situé à proximité du site. Selon le syndicat d'alimentation en eau potable de la Bourgogne nivernaise, le réseau est en capacité d'assurer l'alimentation en eau potable des extensions prévues.

EN MATIERE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS OU FORESTIERS

- Superficie des zones constructibles

Projet de carte communale	Superficie en ha	Part de la superficie communale
Zone constructible mixte	18	13%
Zone non constructible	123	87%
Superficie communale	141	100%

Les surfaces ouvertes à la construction dans la carte communale représentent au total 18 hectares. La superficie communale étant très réduite (seulement 141 hectares), la part des surfaces constructibles est assez importante : elles occupent 13% du territoire.

- La consommation potentielle d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La consommation potentielle d'espaces agricoles, naturels et forestiers selon le projet de carte communale, au vu des usages du sol donnés par la carte de l'occupation des sols à grande échelle en 2017 est de 0,56 hectares agricoles.

De plus, 0,15 hectares sont considérés sans usage (friches) et 0,43 hectares sont des surfaces divisées sur des espaces déjà urbanisés.

- Prise en compte de la loi climat et résilience dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace

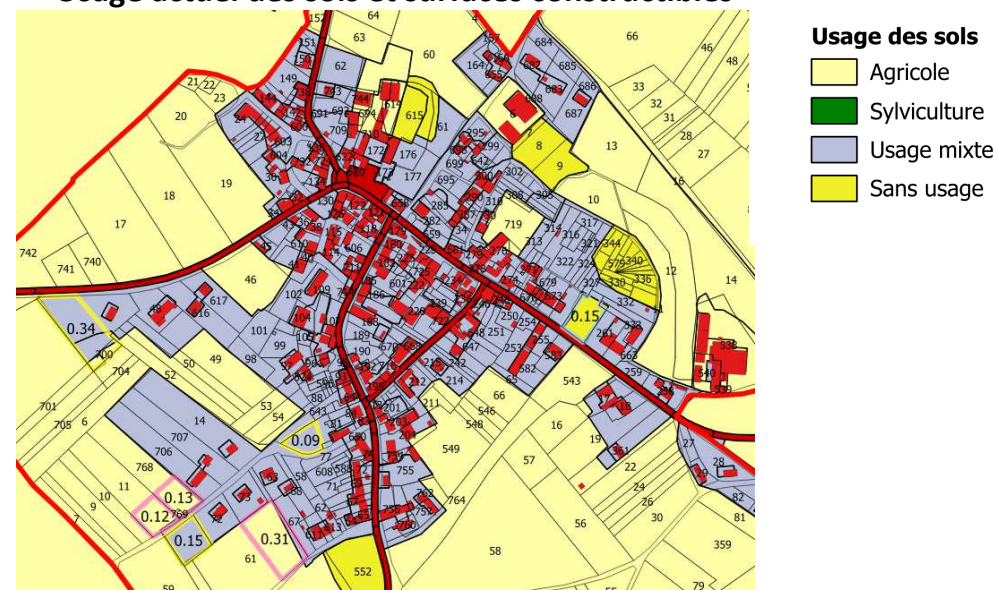
Entre 2011 et 2020, l'observatoire national de l'artificialisation des sols ne comptabilise aucune consommation d'espace à Saint-Laurent-l'Abbaye.

Ainsi, avec 0,54 hectares d'espaces agricoles et forestiers (d'après la carte de l'occupation des sols à grande échelle en 2017) potentiellement constructibles, Saint-Laurent-l'Abbaye entre dans le cadre de la « garantie communale » instaurée par la loi ZAN pour la période 2021-2030.

- Impact sur l'agriculture

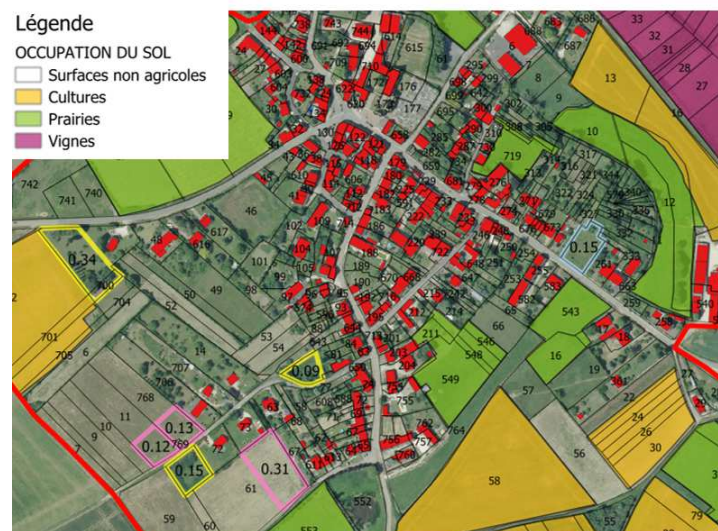
Aucune des surfaces disponibles à l'intérieur de la zone constructible n'est déclarée à la PAC. Elles n'apparaissent donc pas en agricole sur le registre parcellaire graphique.

Usage actuel des sols et surfaces constructibles



Source : Occupation du sol à grande échelle 2017 (geoservices.ign.fr/OCSGE)

Parcellaire agricole et surfaces constructibles



Source : Registre parcellaire Graphique 2020