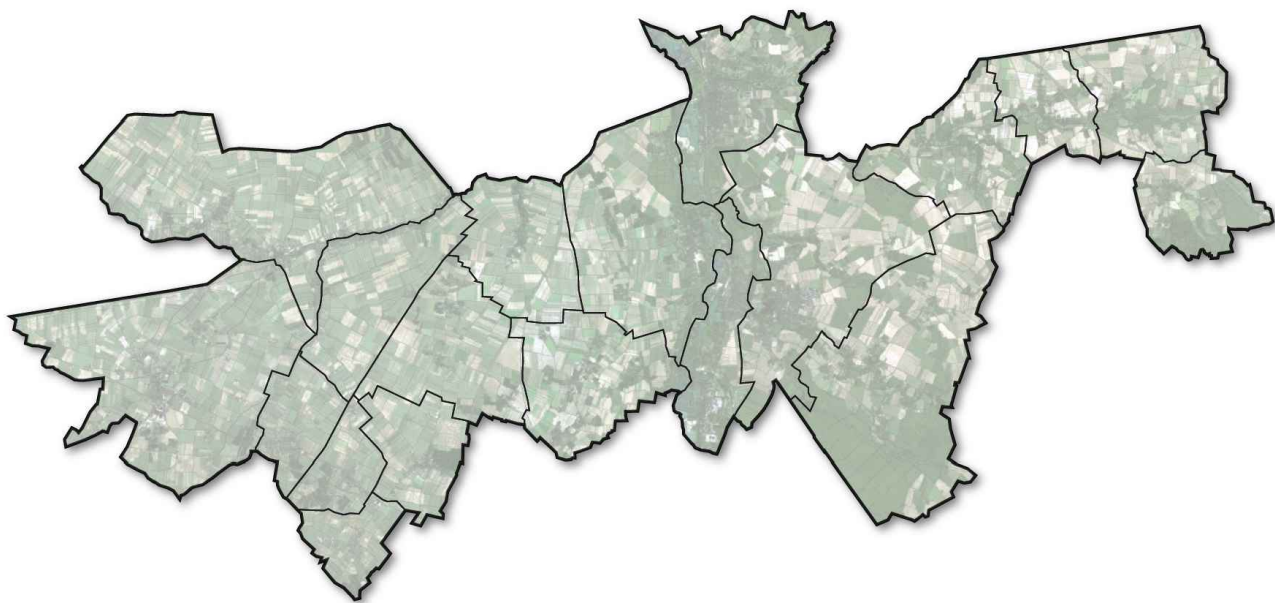


Abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi



1	Objet de l'enquête publique	2
1.1	Pourquoi suivre une procédure d'abrogation des cartes communales ?	2
1.2	Elaboration du PLUi de la CC4V	2
1.3	Les documents d'urbanisme applicables sur le territoire	2
1.4	L'abrogation des cartes communales.....	3
2	Le projet de PLUi de la CC4V	3
3	Les cartes communales.....	4
3.1	CARTE COMMUNALE DE PREFONTAINES	4
3.2	CARTE COMMUNALE DE GONDREVILLE	5
3.3	CARTE COMMUNALE DE VILLEVOQUES	6
4	L'abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi	7
4.1	Contexte réglementaire.....	7
4.2	Effets de l'abrogation des cartes communales	8

1 Objet de l'enquête publique

1.1 Pourquoi suivre une procédure d'abrogation des cartes communales ?

Lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUi, il est recommandé de prévoir l'abrogation de celles-ci, au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. L'abrogation des cartes communales s'effectue à la suite d'une enquête publique.

1.2 Elaboration du PLUi de la CC4V

La Communauté de communes des Quatre Vallées (CC4V) s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du 21 septembre 2017. Le projet arrêté du PLUi est soumis à enquête publique pour un mois, à compter du 22 juin 2021.

La tenue de cette enquête publique fait suite :

- Au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'est tenu le 4 juillet 2019, et qui a fait l'objet d'un second débat le 19 décembre 2019 ;
- Au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet validés en conseil communautaire le 16 décembre 2021.

1.3 Les documents d'urbanisme applicables sur le territoire

Sur les communes de son territoire, plusieurs documents d'urbanisme sont actuellement en vigueur. L'élaboration du PLUi de la CC4V vise ainsi à uniformiser les mesures qui sont prises sur le territoire, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune.



Figure 1 - Les documents d'urbanisme applicables sur le territoire de la CC4V

1.4 L'abrogation des cartes communales

Le PLUi de la CC4V est destiné à couvrir l'ensemble du territoire intercommunal. L'entrée en vigueur du PLUi entraîne de facto une abrogation des PLUi et PLU actuels. Cela n'est toutefois pas le cas pour les cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique. Or deux documents d'urbanisme ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire.

Ainsi, il est nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales. Celles-ci figurent comme des documents anciens qui ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement.

Ainsi, la CC4V a décidé d'abroger les cartes communales encore en vigueur, des communes de Préfontaines, Gondreville et Villevoques.

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.

2 Le projet de PLUi de la CC4V

La CC4V est une intercommunalité située au Nord-Est du département du Loiret, en région Centre-Val de Loire. Elle regroupe 19 communes et s'étend sur 286,90 km² au sein de la région naturelle du Gâtinais. Le siège de l'intercommunalité est situé à Ferrières-en-Gâtinais.

Par délibération en date du 16 décembre 2021, le conseil communautaire de la CC4V a tiré le bilan de la concertation et arrêté, pour la troisième fois, le projet de PLUi.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui figure comme le cœur politique du PLUi, poursuit les grands objectifs suivants :

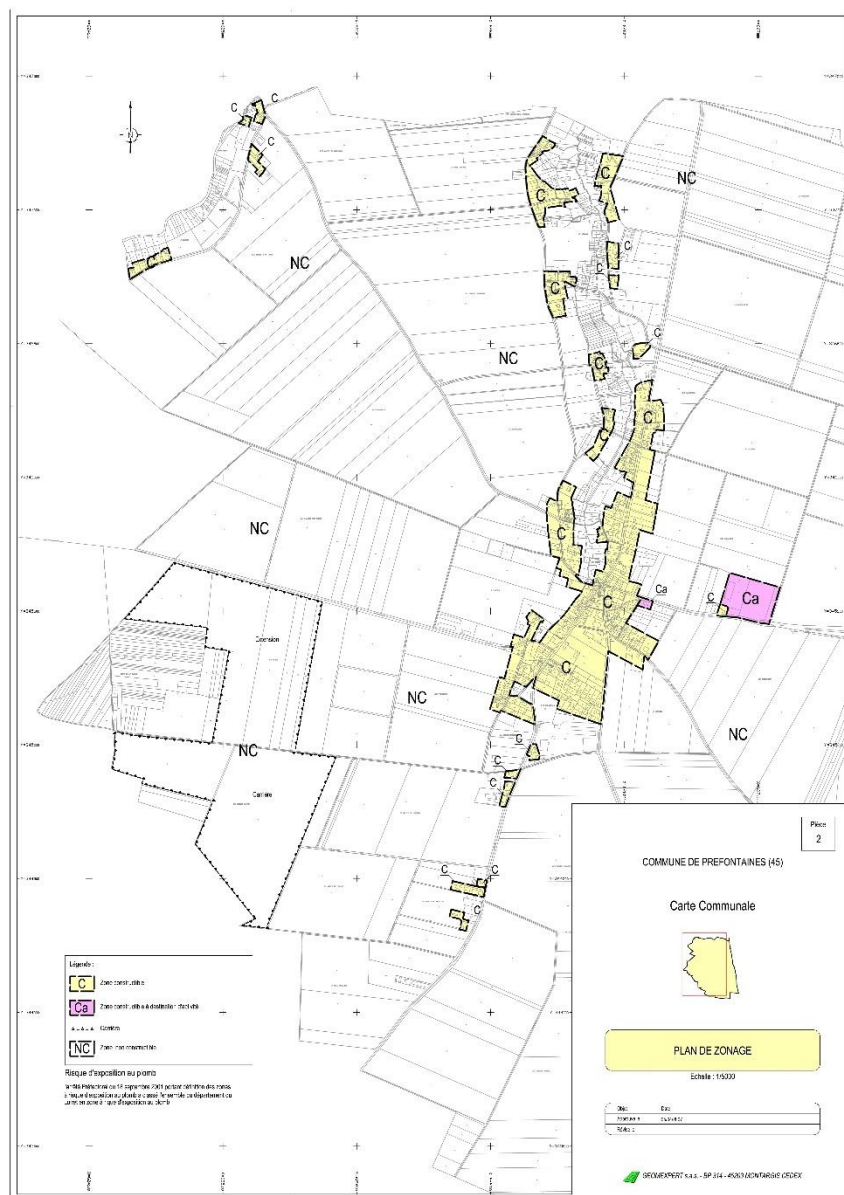
- Mobilité et services comme conditions de développement et d'attractivité ;
- Vers une nouvelle impulsion économique
- La ruralité ou comment habiter un cadre de vie de qualité
- Se positionner politiquement en matière de transition énergétique
- L'environnement : le dénominateur commun à préserver pour le développement de la CC4V

3 Les cartes communales

3.1 CARTE COMMUNALE DE PREFONTAINES

La carte communale de Préfontaines a été approuvée le 5 avril 2007. Le territoire communal se décompose comme suit :

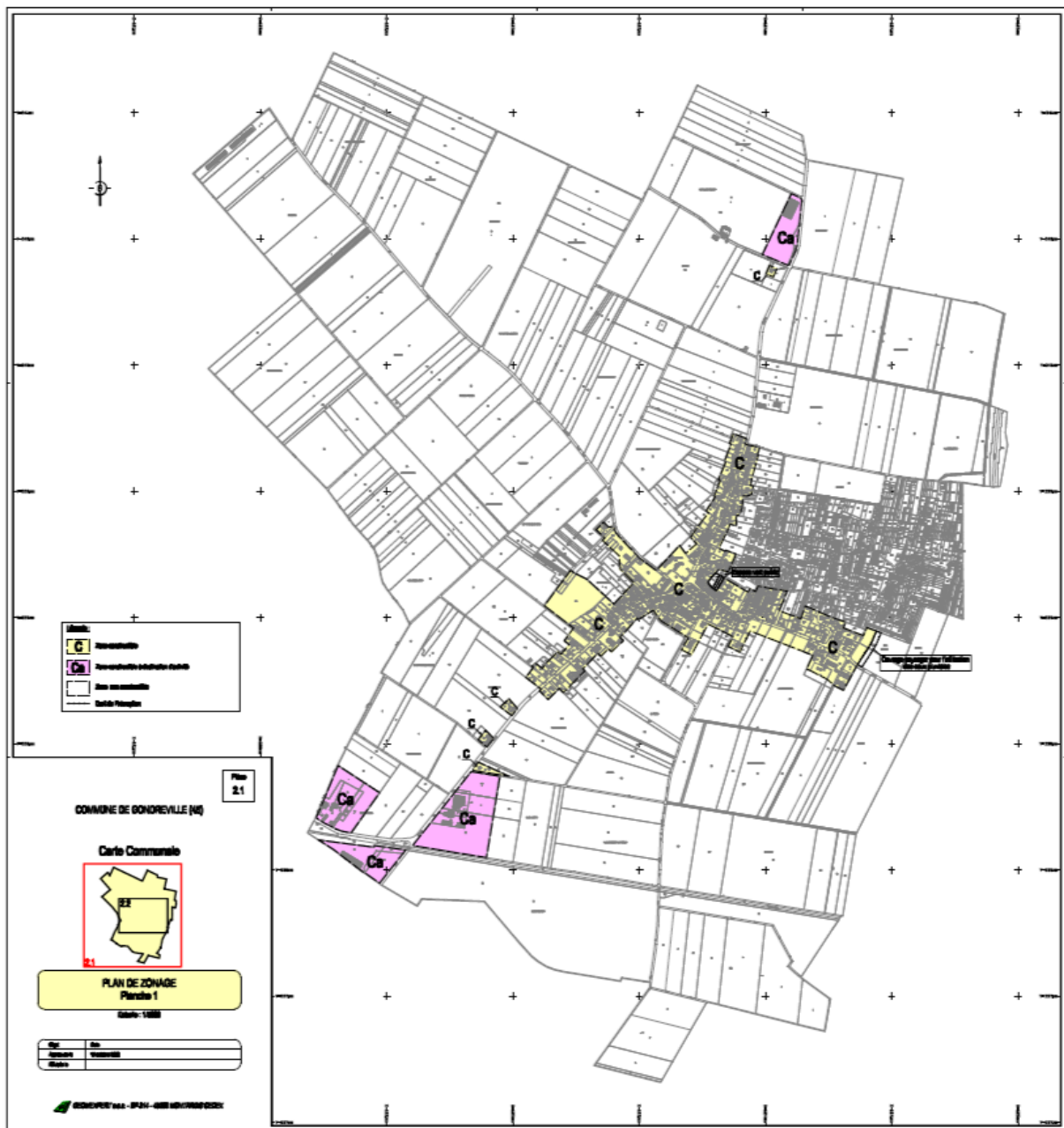
	Superficie
Zone constructible	39.3 ha
<i>Dont terrains destinés à l'activité</i>	3.02 ha
<i>Dont terrain urbanisables</i>	7 ha
Zone non constructible	1 135.7 ha
Total	1 175 ha



3.2 CARTE COMMUNALE DE GONDREVILLE

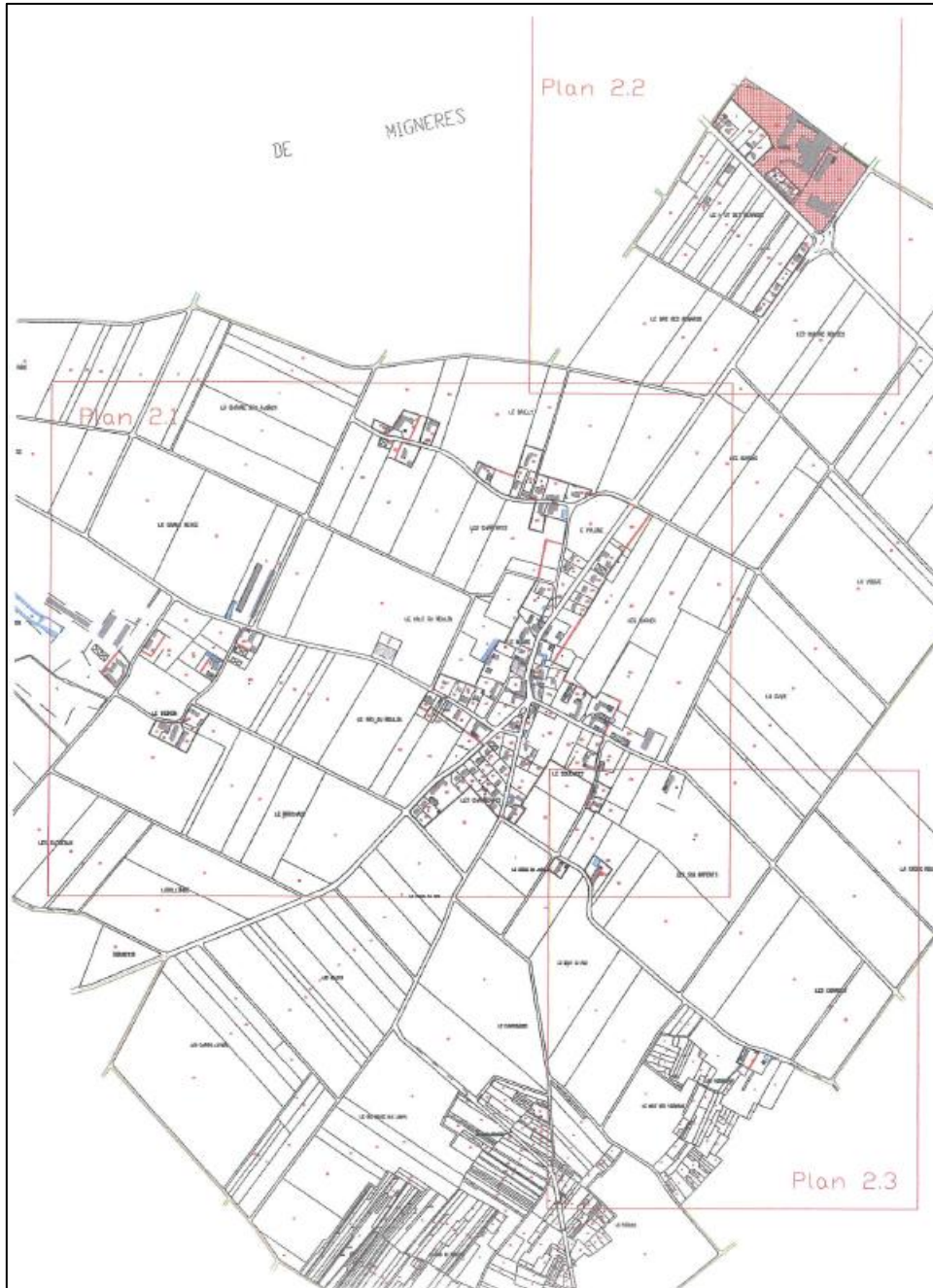
La carte communale de Gondreville a été approuvée le 17 octobre 2008 et révisée le 17 janvier 2014. Elle décompose le territoire communal comme suit :

	Superficie
Zone constructible	53.85 ha
<i>Dont terrains destinés à l'activité</i>	15.20 ha
<i>Dont terrain urbanisables</i>	6.5 ha
Zone non constructible	753.1 ha
Total	807 ha



3.3 CARTE COMMUNALE DE VILLEVOQUES

La commune de Villevoques est couverte par une carte communale qui a été approuvée par le Conseil municipal le 23 juin 2010, et par arrêté préfectoral le 20 juillet 2010.



4 L'abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi

4.1 Contexte réglementaire

La carte communale comprend un rapport de présentation qui dresse le diagnostic de la commune et les justifications de la carte, ainsi qu'un plan de zonage. Le zonage de la carte communale scinde la commune en deux types de secteurs : la zone C (constructible) et la zone NC (non constructible, excepté pour les bâtiments agricoles et services publics ou d'intérêt collectif). La carte communale n'intègre pas de règlement : c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

Depuis l'approbation des cartes communales en vigueur sur le territoire de la CC4V, plusieurs lois faisant profondément évoluer le Code de l'Urbanisme et renforçant les prescriptions en matière de prise en compte de l'environnement et de préservation des espaces naturels et agricoles ont été votées. Il s'agit notamment :

- 2010 : Loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle II),
- 2014 : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
- 2014 : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),
- 2015 : Décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du code de l'urbanisme,
- 2016 : Loi Egalité et Citoyenneté,
- 2018 : Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),
- 2021 : Loi Climat et Résilience.

En outre, plusieurs documents de rang supérieur, s'appuyant sur un cadre réglementaire plus récent, ont été approuvés. C'est notamment le cas du SCoT du Montargois en Gâtinais.

Au titre de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, une carte communale doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Le territoire la CC4V est couvert par le Schéma de Cohérence Territorial du Montargois en Gâtinais, approuvé le 17 juin 2017, et actuellement en cours de révision. Celui-ci est composé de dispositions que le PLUi doit reprendre, dans un rapport de compatibilité sur :

- Les densités en matière d'habitat ;
- La limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- L'identification des futures zones d'activités économiques ;
- La prise en compte des continuités écologiques.

En l'absence de PLUi, une obligation de mise en compatibilité par rapport au SCoT pèserait sur les cartes communales. Celles-ci doivent en effet tenir compte des orientations fixées dans le DOO du SCoT.

Or les cartes communales en vigueur posent certaines difficultés au regard de ce contexte réglementaire :

- Le potentiel urbanisable des cartes communales n'est pas en adéquation avec les caractéristiques, les besoins et la capacité des communes.

- Les cartes communales ne permettent pas une réelle maîtrise foncière sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et ne garantissent pas une gestion économe de l'espace à cause de disponibilités foncières trop importantes.
- Le choix de certains sites d'urbanisation va à l'encontre des objectifs de préservation de l'espace (extensions ponctuelles de l'urbanisation, suppression des coupures d'urbanisation, secteurs d'urbanisation déconnectés de l'urbanisation existante, poursuite du mitage...).

4.2 Effets de l'abrogation des cartes communales

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, pour l'avenir uniquement, tous les effets de ces documents. En pratique, le PLUi de la CC4V, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 19 communes du territoire.