

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LAVALETTE TUDE DRONNE (16)
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**Abrogation des cartes communales des communes
d'Edon et de Rougnac**

dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal d'Horte et Lavalette



*Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
prescrite le*

DOSSIER ARRETÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

SOMMAIRE

1.	<i>Eléments de contexte</i>	4
2.	<i>Justificatif de l'abrogation</i>	5
3.	<i>Eléments cartographiques</i>	1

1. Éléments de contexte

1. Point sur la planification en vigueur

Le territoire concerné par le PLUi d'Horte et Lavalette compte 13 communes dont 2 couvertes par une carte communale (Edon et Rougnac) et 2 autres couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (Fouquebrune et Villebois-Lavalette).

C'est la Communauté de Communes Lavalette Tude Dronne qui est compétente en matière de planification.

Les deux cartes communales d'Edon et de Rougnac n'ont pas intégré les lois récentes (Loi Elan, Loi Grenelle, Loi ALUR), qui ont fortement renforcé les exigences en matière de protection des espaces naturels et agricoles ainsi que de réduction de la consommation foncière.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Horte et Lavalette va s'appliquer sur l'ensemble des 13 communes, se substituant automatiquement aux cartes communales et PLU communaux actuellement en vigueur.

2. Contenu des cartes communales

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs constructibles d'une commune et qui doit respecter les principes généraux énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation, de densités, de règles de recul, d'aspect des constructions, de stationnement, d'espaces vert, etc. Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent.

En effet, celle-ci ne connaît que deux types de zones : constructible (zone U) ou non constructible (zone N). Le PLUi permet d'adapter plus finement le zonage aux réalités du terrain et du projet d'aménagement, en définissant différents types de zones urbaines (U), des zones à urbaniser (zones AU), ainsi que des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N).

3. Nécessité de l'abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi

Lorsqu'un PLUi succède à une carte communale, le PLUi ne peut entrer en vigueur que si la carte communale ne l'est plus (Conseil d'État, avis du 28 novembre 2007).

Dès lors le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales recommande :

« S'agissant de l'abrogation de la carte communale, il n'existe pas de procédure spécifique mais doit être respecté le principe général du parallélisme des formes.

Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, la mise en œuvre du principe du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes. Il suffira en effet de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, en veillant à ce que la délibération de l'organe délibérant emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet. » (QR Sénat n° 39836 publié au JO le 13/05/2014)

S'agissant donc des 2 cartes communales d'Edon et de Rougnac, une procédure complémentaire est nécessaire afin de les abroger et permettre l'application du PLUi, parce qu'elles sont approuvées conjointement par la Commune ou l'EPCI compétent et le Préfet.

C'est pourquoi l'abrogation des cartes communales est soumise à la présente enquête publique unique, afin que le public puisse être informé sur ce point.

4. Point sur la péremption pour les règles d'urbanisme des lotissements de plus de 10 ans.

L'article L442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les dispositions d'urbanisme d'un lotissement deviennent caduques au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ces dispositions ne sont pas applicables dès lors que le lotissement est couvert par une carte communale, laquelle ne constitue pas un document d'urbanisme tenant lieu de PLU. Dès lors les dispositions d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement demeurent.

2. Justificatif de l'abrogation

1. Justificatif de l'abrogation

Au regard des évolutions législatives et réglementaires, les cartes communales apparaissent comme des documents d'urbanisme inadaptés aux nouveaux enjeux de développement des territoires.

Les difficultés d'aménagement rencontrées par un territoire couvert par une carte communale sont notamment (liste non exhaustive) :

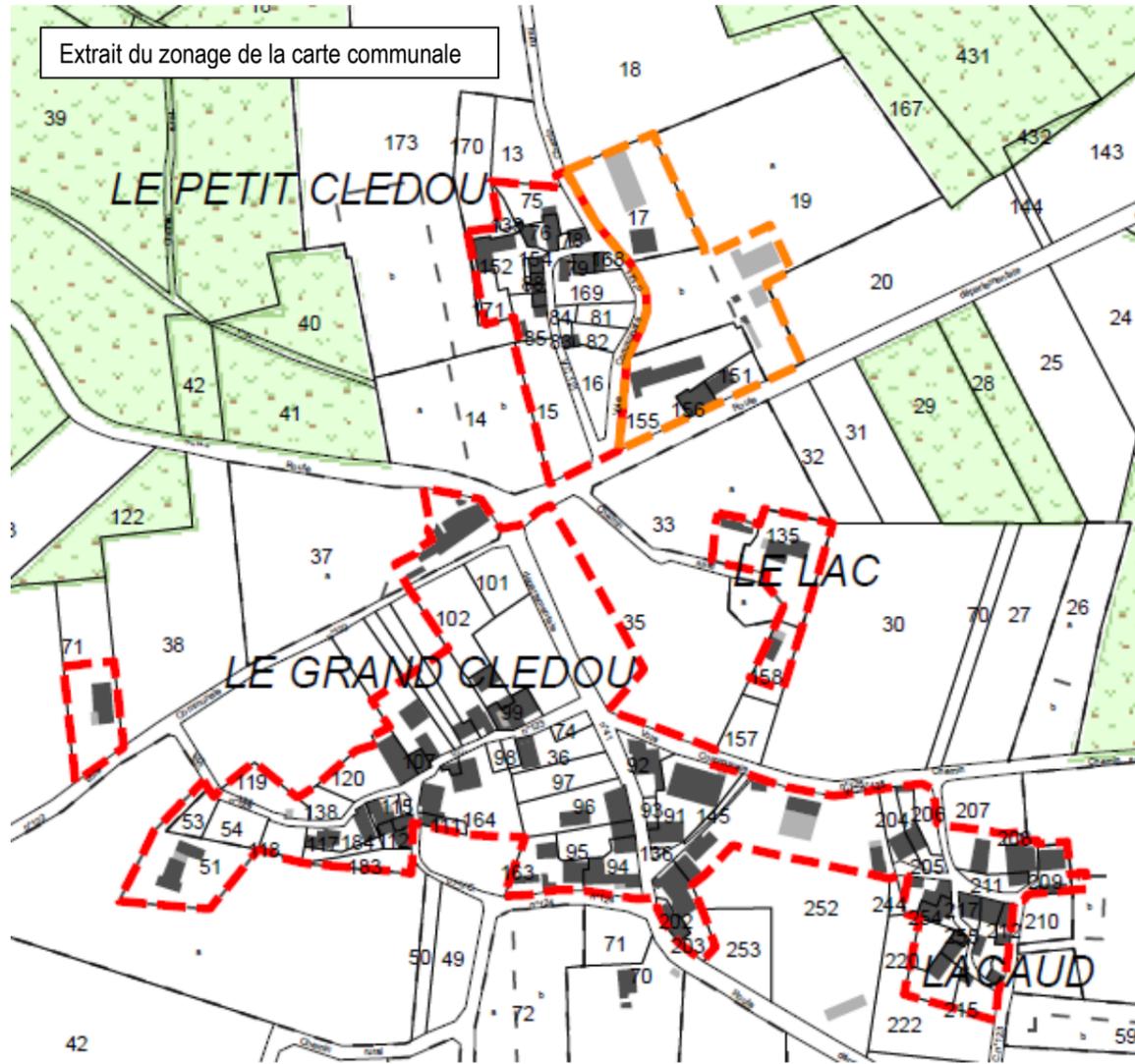
- Une incompatibilité avec les objectifs généraux déclinés dans les documents cadre
- Les zones ouvertes à la constructibilité restent surdimensionnées et contradictoires avec les principes de gestion économe de l'espace
- Des zones urbanisables qui n'ont pas toujours été mis en lien avec les besoins et capacités des communes pour accueillir de nouveaux ménages.
- Un défaut de règles d'urbanisme « sur-mesure » adaptées au contexte, mais un règlement national d'urbanisme qui demeure inadapté à certaines particularités locales
- Une impossibilité de travailler à un « urbanisme de projet », en l'absence de possibilité de proposer des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Pour toutes ces raisons (non exhaustives), il était nécessaire d'abroger les cartes communales d'Edon et de Rougnac, pour pouvoir engager une réflexion globale à l'échelle du PLUi d'Horte et Lavalette.

Ce dossier, soumis à enquête publique, a donc pour objet :

- D'abroger les cartes communales d'Edon et de Rougnac, afin de permettre la mise en application du PLUi d'Horte et Lavalette sur l'ensemble du territoire concerné.
- De rappeler que le règlement des lotissements de plus de 10 ans, existants sur les communes concernées d'Edon et de Rougnac, cessera de s'appliquer au profit du règlement du PLUi.

2. Extraits de zonage sur les villages du Petit et Grand Clédou à Rougnac



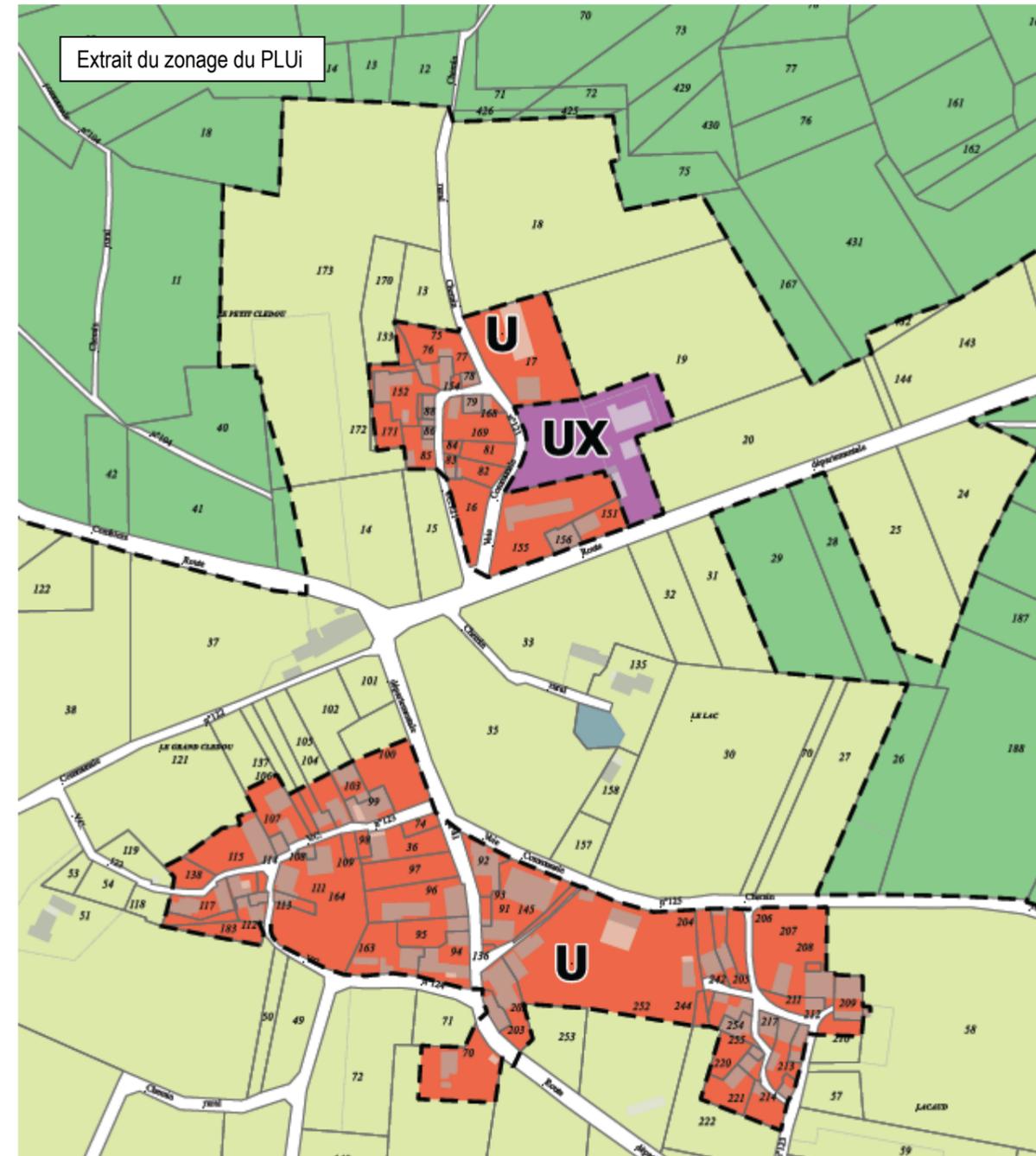
Légende

- Limite de commune
- Limite de parcelle
- Limite de subdivision fiscale

- Eau
- Bâti dur
- Bâti léger
- Bois
- Bâtiment d'élevage (données de 2007)

Zone constructible selon l'Art. R.124-3 du Code de l'Urbanisme

- U
- UA



Légende

ZONES URBAINES

- Zone urbaine
- Secteur urbain à vocation d'hébergement hôtelier et touristique
- Secteur urbain à vocation d'équipements sportifs et autres équipements recevant du public
- Zone urbaine à vocation économique
- Secteur urbain à vocation économique (hors industrie)

ZONES A URBANISER

- Zone à urbaniser à vocation résidentielle
- Zone à urbaniser à vocation économique
- Zone à urbaniser à vocation économique (hors industrie)
- Zone à urbaniser à vocation résidentielle (à long terme)

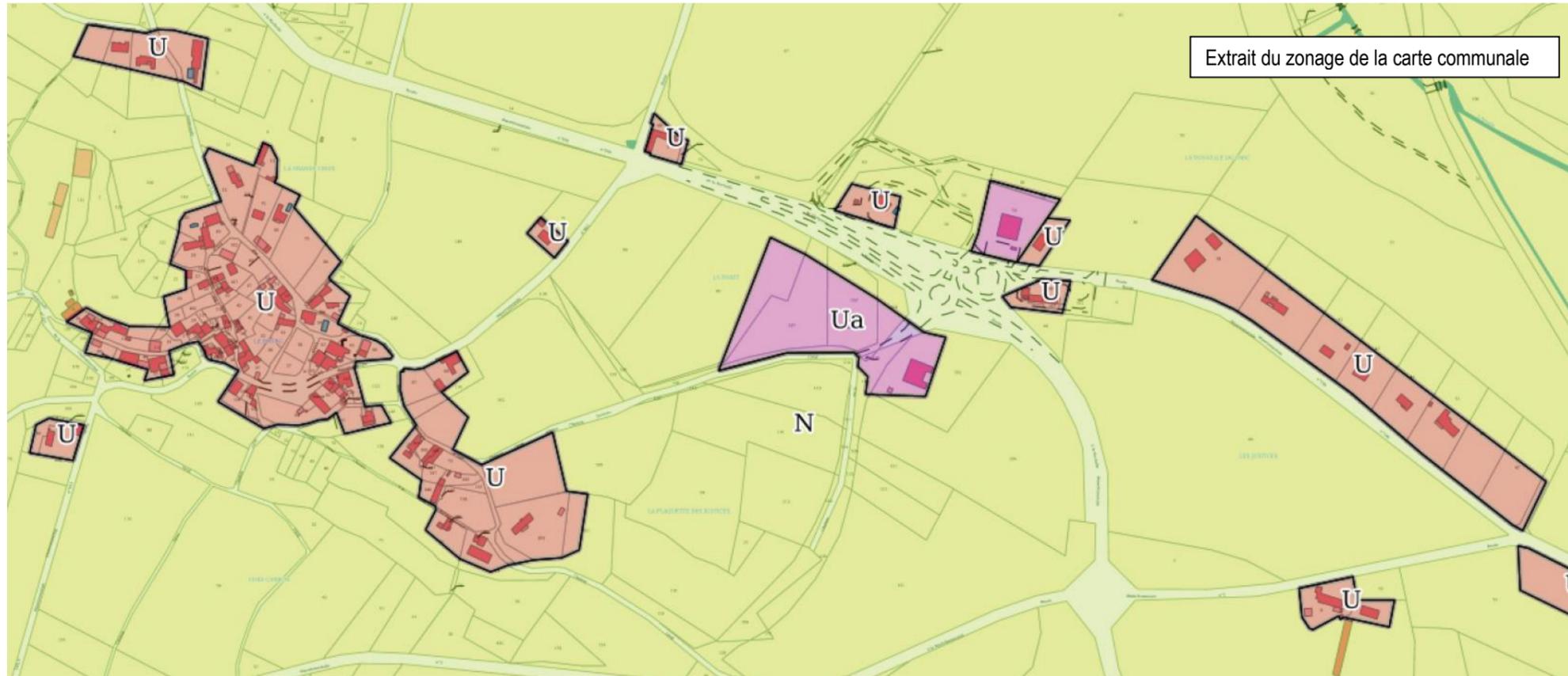
ZONES AGRICOLES

- Zone agricole
- Zone agricole protégée

ZONES NATURELLES

- Zone naturelle
- Secteur naturel forestier
- Secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme
- Secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme
- Secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme
- Secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme
- Secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme
- Secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme
- Secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme
- Secteur naturel à vocation d'hébergement touristique
- Secteur naturel à vocation d'hébergement touristique
- Secteur naturel à vocation d'hébergement touristique
- Secteur naturel protégé

3. Extraits de zonage sur le bourg d'Edon



4. Extraits de zonage sur le village du Maine Chabrol à Edon

