

Habitat



Commerce



Transport



Environnement



Patrimoine



# PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres de Perche

ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE  
COMBRES, FRETIGNY, LA CROIX DU PERCHE,  
LES CORVÉES LES YYS, MONTIREAU,  
NONVILLIERS GRANDHOUX, SAINT DENIS  
D'AUTHOU, SAINT ELIPH ET VAUPILLON

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Terres de  
Perche

## **Préambule :**

Compétente en matière de planification de l'urbanisme, la Communauté de Communes Terres de Perche décide par délibération du 19 janvier 2023 d'élaborer à l'échelle de la Communauté son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce projet est arrêté le 29 septembre 2023 par le Conseil Communautaire et il est soumis à enquête publique unique par un Arrêté du Président, Eric Gérard. Le projet comprenait une évaluation environnementale.

L'enquête publique se déroulera du 27 avril 2024 au 27 mai 2024 : " Elle a pour objet et ambition de présenter les dispositions envisagées par la Communauté de Communes Terres de Perche en vue de l'aménagement de son territoire pour les 20 années à venir et d'associer la population à la définition des principales mesures". Le PLUi sera approuvé à l'issue de la phase d'enquête publique.

Suivant le cadre législatif des documents d'urbanisme, le PLUi se substitue automatiquement aux Plans d'Occupation des Sols (POS) et aux PLU communaux. Cependant, cette substitution n'est en revanche pas automatique pour les cartes communales en vigueur, car elles ne relèvent pas du même régime juridique que ces derniers.

Le Conseil d'Etat écrit : " le PLUi et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre, ils ne peuvent coexister sur un même territoire " (CE, avis du 28 novembre 2007, n° 303421).

Lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'un PLUi, le Ministère de la Cohésion des Territoires recommande de prévoir l'abrogation des cartes communales.

Il est donc nécessaire de procéder à leur abrogation pour que le PLUi leur succède. Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Dans ce cas, la procédure reprend les modalités d'élaboration d'une carte communale en vertu du principe juridique de parallélisme des formes. L'abrogation des cartes communales Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, Saint Denis d'Authou, Saint Eliph et Vaupillon sera prononcée par délibération du Conseil de Communauté et par Arrêté Préfectoral après enquête publique.

## **Cadrement de l'enquête :**

Les cartes communales ont toutes été approuvées par les conseils municipaux de Combres, Frétigny, La Croix du Perche, Les Corvées les Ys, Montireau, Nonvilliers Grandhoux, Saint Denis d'Authou, Saint Eliph et Vaupillon puis par un Arrêté préfectoral.

Dans un contexte réglementaire qui a évolué ces dernières années, la carte communale apparaît comme un document d'urbanisme ancien, d'autant plus qu'il pose des difficultés sur les nouvelles orientations de développement de territoire concernant notamment, la gestion économe de l'espace et les choix de sites d'urbanisation...

Conformément à l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

La Communauté de Communes Terres de Perche qui détient la compétence de planification de l'urbanisme, a construit pour les 20 prochaines années un projet de territoire à la dimension des 22 communes pour gagner en pertinence, en efficacité et renforcer la solidarité qui unit ces collectivités.

Ce nouveau document stratégique et opérationnel de planification de l'urbanisme commun aux communes de la Communauté de Communes Terres de Perche remplace tous les documents d'urbanisme existants sur le territoire communautaire. Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisation, d'environnement, d'économie, d'agriculture,... dans un environnement à préserver et à valoriser. Il exprime un projet global commun d'aménagement et de développement durables allant au-delà de la simple maîtrise foncière. Le PLUi, à la différence de la carte communale, fixe des règles et des orientations relatives à l'utilisation du sol.

Après enquête publique, une fois l'abrogation des cartes communales prononcée par délibération du Conseil Communautaire de Terres de Perche et par Arrêté préfectoral, le PLUi se substituera aux cartes communales et deviendra exécutoire.