



NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Abrogation des cartes communales des communes de Cernusson, La Plaine et Saint - Paul - Bois dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de Cholet Agglomération.

1. Les cartes communales sur le territoire de Cholet Agglomération

Plusieurs documents de planification régissent le territoire de Cholet Agglomération, dont trois cartes communales :

- Suite à une enquête publique qui s'est tenue du 20 novembre au 21 décembre 2012, la carte communale de la commune de Cernusson a été approuvée par délibération n°2013-001 datant du 15 janvier 2013, et un arrêté n°2013053-0001 datant du 5 mars 2013,
- Suite à une enquête publique qui s'est tenue du 29 août au 29 septembre 2012, la carte communale de La Plaine a été approuvée par délibération n°2012-060 datant du 16 octobre 2012 et un arrêté n°2012321-0002 datant du 16 novembre 2012,
- Suite à une enquête publique qui s'est tenue du 24 septembre au 19 octobre 2007, la carte communale de Saint-Paul-du-Bois a été approuvée par une délibération en date du 29 novembre 2007 et un arrêté n°1373 datant du 12 décembre 2007.

2. La nécessité d'abroger les cartes communales

2.1. L'élaboration du PLUi-H

Cholet Agglomération s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération en date du 18 septembre 2017. Sur le territoire que s'apprête à recouvrir le PLUi-H, les communes de Cernusson, La Plaine et Saint-Paul-du-Bois sont encore régies par des cartes communales.

En pratique, lorsqu'un ou plusieurs territoires couverts par des cartes communales sont intégrés dans le périmètre d'un PLUi en cours d'élaboration, il est recommandé de prévoir explicitement l'abrogation de ces cartes au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme, puisque deux documents de planification distincts ne peuvent pas régir un même territoire. Cette abrogation doit intervenir à la suite d'une enquête publique.

Une fois exécutoire, le PLUi-H se substituera automatiquement aux plans locaux d'Urbanisme communaux en vigueur sur le territoire de l'intercommunalité. En revanche, pour les cartes communales, cette substitution n'est pas automatique.

2.2. L'abrogation des cartes communales

La procédure d'abrogation des cartes communales n'est pas précisément encadrée par le code de l'urbanisme, bien qu'une proposition de loi ait été adoptée par le Sénat en février 2021 pour la sécuriser.

En cas de suppression sans remplacement par un PLU, l'abrogation suit le principe du parallélisme des formes, c'est-à-dire la même procédure que pour l'élaboration.

En cas de remplacement par un PLU, l'article R.163-10 prévoit que l'abrogation peut prendre effet à la date d'entrée en vigueur du PLU. Le ministère recommande une enquête publique unique portant sur les deux démarches, suivie d'une délibération et d'une décision préfectorale.

Cette méthode, reposant sur le parallélisme des formes, garantit une procédure sécurisée, simple et sans surcoût pour les communes.

3. Les effets de l'abrogation des cartes communales

Le PLUi de Cholet Agglomération a pour objectif de créer un document unique de planification urbaine, tenant compte des enjeux communautaires et des spécificités locales, en remplacement de la diversité actuelle (PLU, cartes communales, Règlement National d'Urbanisme (RNU)). Il traduira opérationnellement les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et garantira un développement urbain maîtrisé.

L'adoption du PLUi-H entraînera l'abrogation des cartes communales, qui ne produiront plus d'effet pour l'avenir. Cependant, les autorisations déjà accordées resteront valables.

Si aucun document ne remplaçait une carte communale, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'appliquerait, impliquant notamment :

- Une constructibilité limitée aux zones déjà urbanisées ;
- Un contrôle renforcé du préfet sur les autorisations d'urbanisme.

Cette situation ne devrait pas se produire, car le PLUi-H prendra immédiatement le relais des cartes communales et sera opposable dès son entrée en vigueur. En cas d'annulation du PLUi-H, les cartes communales retrouveraient automatiquement leur validité.