

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

PADD débattu le 20 décembre 2023 en conseil communautaire

PLUi arrêté le 22 mai 2025 en conseil communautaire



Sommaire

Sommaire.....	2
Introduction : pourquoi suivre une procédure d'abrogation des cartes communales ?	3
1. Les documents d'urbanisme.....	4
Les documents d'urbanisme applicables sur le territoire.....	4
L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.....	6
2. L'abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi	7
Contexte réglementaire	7
Effets de l'abrogation des cartes communales.....	8

Introduction : pourquoi suivre une procédure d'abrogation des cartes communales ?

Les cartes communales sont des documents d'urbanisme élaborés par les communes ou EPCI compétent, caractérisées par une procédure d'élaboration simplifiée et un contenu allégé. Elles permettent aux communes d'assouplir certaines des contraintes prévues par le règlement national d'urbanisme (RNU), règlement qui s'applique par défaut à toutes les communes non couvertes par un document d'urbanisme.

Afin d'inciter à l'élaboration de documents plus récents, plus précis, et s'inscrivant dans le projet urbain des communes, le législateur a créé dans la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », les plans locaux d'urbanisme (PLU). Les PLU mettent notamment en place un zonage différencié des parcelles et contiennent un règlement qui encadre l'aspect et la taille des constructions. Rénovés par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II », les PLU sont élaborés selon une procédure plus lourde, souvent au prix de délais et d'efforts budgétaires non négligeables.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », a prévu le transfert aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de la compétence en matière de documents d'urbanisme. Un nombre croissant de PLU sont désormais élaborés à l'échelle de l'intercommunalité, prenant le relais des anciennes cartes communales et PLU des communes du périmètre de l'EPCI.

En conséquence de la création d'instruments de planification plus récents, ainsi que du transfert à l'EPCI de la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme, les cartes communales opposables sont appelées à être remplacées par le PLUi en cours d'élaboration. L'approbation future de ce nouveau document d'urbanisme qui couvrira l'ensemble des communes de l'intercommunalité implique nécessairement l'abrogation des anciennes cartes communales, deux documents d'urbanisme ne pouvant être simultanément en vigueur dans la même commune.

Ainsi, 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. Les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme applicables sur le territoire

Dans le domaine de l'aménagement du territoire, les documents d'urbanismes sont des documents publics, plans, schémas, programmes et cartes qui cadrent l'aménagement et l'urbanisme à l'échelle d'un territoire ou d'un pays. Ils comprennent souvent un rapport de présentation, un état des lieux, un argumentaire, une évaluation environnementale ou une étude d'incidence au regard du développement durable ou diverses annexes cartographiques, cadastrales ou écrites. Ces documents sont périodiquement mis à jour dans le cadre de la loi.

La Communauté de communes Terres d'Argentan Interco dispose des documents d'urbanisme intercommunaux suivants :

- PLUi de l'ancienne Communauté de communes des Courbes de l'Orne
- PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Pays d'Argentan

La Communauté de communes Terres d'Argentan Interco dispose des documents d'urbanisme communaux suivants :

- | | |
|--|--|
| - Carte communale d'Avernes-sous-Exmes (Gouffern en Auge) | - Carte communale de Montabard |
| - Carte communale du Bourg-Saint-Léonard (Gouffern en Auge) | - Carte communale de Montreuil-la-Cambe |
| - Carte communale de Brieux | - Carte communale de Moulins-sur-Orne |
| - Carte communale de Chambois (Gouffern en Auge) | - Carte communale de Nécý |
| - Carte communale de Commeaux | - Carte communale de Ri |
| - Carte communale d'Exmes (Gouffern en Auge) | - Carte communale de Ronai |
| - Carte communale de Guêprei | - Carte communale de Saint-Pierre-la-Rivière (Gouffern en Auge) |
| - Carte communale de Fel (Gouffern en Auge) | - PLU de Silly-en-Gouffern (Gouffern en Auge) |
| | - PLU de Trun |

1. Les documents d'urbanisme

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. Les cartes communales en vigueur sur le territoire sont les suivantes :

- **Avernes-sous-Exmes (Gouffern en Auge)** approuvée par le CM le 05/07/2013 et par arrêté préfectoral le 09/09/2013
- **Le Bourg-Saint-Léonard (Gouffern en Auge)** approuvée par le CM le 19/12/2012 et par arrêté préfectoral le 27/02/2013
- **Brieux** approuvée par le CC le 18/04/2011, par le CM le 04/03/2011 et par arrêté préfectoral le 08/06/2011
- **Chambois (Gouffern en Auge)** approuvée par le CM le 27/03/2015
- **Commeaux** approuvée par le CC le 21/01/2013, et par arrêté préfectoral le 09/04/2013
- **Exmes (Gouffern en Auge)** approuvée par le CM le 15/10/2013 et par arrêté préfectoral le 16/01/2014
- **Guêprei** approuvée par le CM le 03/04/2012 et par arrêté préfectoral le 15/06/2012
- **Fel (Gouffern en Auge)** approuvée par le CM le 18/12/2012
- **Montabard** approuvée par le CC le 18/04/2011, par le CM le 10/03/2011 et par arrêté préfectoral le 27/06/2011
- **Montreuil-la-Cambe** approuvée par le CM le 18/02/2010 et par arrêté préfectoral le 15/04/2010
- **Moulins-sur-Orne** approuvée par le CC le 18/04/2011, par le CM le 23/03/2011 et par arrêté préfectoral le 27/06/2011
- **Nécy** approuvée par le CC le 15/12/2015 et par arrêté préfectoral le 19/01/2016
- **Ri** approuvée par le CC le 14/05/2012 et par arrêté préfectoral le 20/08/2012
- **Ronai** approuvée par le CC le 17/06/2009, par le CM le 30/01/2019 et par arrêté préfectoral le 31/08/2009
- **Saint-Pierre-la-Rivière (Gouffern en Auge)** approuvée par le CM le 24/01/2014 et par arrêté préfectoral le 22/07/2014

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) définissant la politique à mener en matière d'aménagement du territoire et la conduite de l'urbanisme à l'échelon communautaire et communal, il paraît important de donner un cadrage et de resituer la situation de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco au sein du grand territoire.

Le territoire de la Communauté de communes recouvre plusieurs espaces distincts : des débuts de la Suisse Normande à l'ouest au Pays d'Auge à l'est, en passant par les plaines de d'Argentan et de Trun, la Forêt de Gouffern. Les 49 communes du territoire de Terres d'Argentan Interco constituent un bassin de vie autour de la ville d'Argentan, mais s'inscrivent également dans un territoire plus large.

La Communauté de communes est insérée au niveau régional par l'A88 et la RD924 qui coupent le territoire en son centre et le relie aux grandes agglomérations régionales de Caen (en 60 kilomètres depuis Argentan), d'Alençon (en 48 kilomètres depuis Argentan), mais aussi de Flers (en 45 kilomètres depuis Argentan). Ces deux axes sont identifiés au SRADDET comme des « axes stratégiques de circulation des flux » qui permet de relier entre-elles les pôles importants entre eux, mais aussi vers des polarités importantes situées à l'extérieures du territoire, comme la région parisienne. Également, la gare d'Argentan permet de relier ces mêmes pôles par TER ou train Nomad.

La ville centre d'Argentan est également identifié au SRADDET comme « ville moyenne, socle du maillage urbain régional »

À dominante rurale et peu densément peuplé (46 habitants au km² malgré la présence de la ville d'Argentan), Terres d'Argentan Interco connaît des dynamiques de diminution et de vieillissement de la population, bien que ces dernières soient inégales entre les communes. Le territoire est cependant marqué par l'activité agricole et la richesse de ces paysages, ainsi que la place du patrimoine.

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

Contexte réglementaire

L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer, pour l'avenir uniquement, tous les effets de ces documents. Leur disparition ne remettra pas en cause les autorisations d'urbanisme délivrées sous son emprise qui demeureront valables dans la durée définie par la loi.

Le Code de l'urbanisme ne prévoyant pas de procédure spécifique concernant l'abrogation des cartes communales, il convient, en cohérence avec ce même code, d'appliquer un parallélisme des formes pour abroger celles-ci en reprenant les mêmes étapes que celles prévues lors de leur élaboration, notamment parce que ces documents d'urbanisme sont approuvés à la fois par la Commune ou l'EPCI et par le Préfet.

Aussi, les cartes communales en vigueur sur le territoire doivent donc faire l'objet d'une procédure administrative complémentaire, à savoir une Enquête Publique, afin de les abroger. 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.

Pour rappel, les communes concernées par cette démarche sont :

- **Avernes-sous-Exmes (Gouffern en Auge)**
- **Le Bourg-Saint-Léonard (Gouffern en Auge)**
- **Brieux**
- **Chambois (Gouffern en Auge)**
- **Commeaux**
- **Exmes (Gouffern en Auge)**
- **Guêprei**
- **Fel (Gouffern en Auge)**
- **Montabard**
- **Montreuil-la-Cambe**
- **Moulins-sur-Orne**
- **Nécý**
- **Ri**
- **Ronai**
- **Saint-Pierre-la-Rivière (Gouffern en Auge)**

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

Effets de l'abrogation des cartes communales

Si aucun document d'urbanisme ne venait remplacer les 15 cartes communales abrogées, la règle de « constructibilité limitée » et les autres dispositions du règlement national d'urbanisme permettraient de protéger l'environnement et les paysages des communes concernées.

Toutefois, c'est le PLUi qui succèdera aux cartes communales des communes précitées. Il constituera un document d'urbanisme plus récent, porteur d'une réflexion d'ensemble du territoire, et comprenant des dispositions propres à gérer l'occupation du sol de manière plus fine et plus circonstanciée qu'une carte communale. Le PLUi comprend une évaluation environnementale dans son rapport de présentation, et comporte toutes les informations utiles quant aux incidences du PLUi sur l'environnement.