



Rapport de présentation exposant les motifs et les conséquences juridiques du projet d'abrogation des cartes communales de :

- Boulay-les-Barres,
- Bricy,
- Bucy-Saint-Liphard,
- Coinces,
- Huêtre,
- Saint-Péravy-la-Colombe

Exposé des motifs des abrogations projetées

Objet de l'enquête

L'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine sera effectuée concomitamment à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes.

En effet, par délibération en date du 29 septembre 2016, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi-H sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le projet de PLUi-H a été arrêté par le Conseil communautaire en date du 23 janvier 2020. Fruit du travail de l'ensemble des communes pour la mise en œuvre d'un projet de territoire à l'échelle du territoire intercommunal, le futur PLUi-H a permis la définition des différentes zones (urbaines, agricoles, naturelles et à urbaniser) et réglera les droits du sol sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Dès lors, les cartes communales aujourd'hui applicables sur les six communes concernées deviendront donc obsolètes à l'approbation du PLUi-H.

Il sera ainsi proposé d'abroger les cartes communales des communes de Boulay-les-Barres, Bricy, Bucy-Saint-Liphard, Coinces, Huêtre et Saint-Pérvy-la-Colombe. Cette abrogation permettra d'assurer, sans risque juridique, la mise en application du PLUi-H de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.

« Le Conseil d'Etat a précisé que le plan local d'urbanisme et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre, qui ne peuvent coexister sur un même territoire (CE, avis, 28 novembre 2007, n°303421).

La doctrine ministérielle a confirmé qu'il convient d'abroger formellement la carte communale en cas d'adoption d'un PLU :

Réponse ministérielle n° 22989 du 18/02/2020, JOAN p. 1250 :

« L'abrogation d'une carte communale diffère, dans ses modalités, selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, il convient de suivre la procédure utilisée pour son élaboration. L'abrogation impliquera alors notamment le recours à l'enquête publique, compte-tenu des conséquences qu'elle entraîne sur la constructibilité des parcelles, ainsi qu'une décision du préfet, ce dernier approuvant la carte communale lors de son élaboration. A l'inverse, si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet. Cela permet de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, la décision du préfet ne créant pas de charges pour ces dernières et l'enquête publique devant en tout état de cause être réalisée pour l'élaboration d'un PLU ».

Ainsi, l'abrogation des cartes communales fera l'objet d'une délibération de la CCBL et d'un arrêté préfectoral.

Le projet de PLUi-H

Le projet de territoire, exprimé par les élus de la Communauté de communes au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, s'articule autour de trois axes complémentaires et étroitement interdépendants, déclinés en grandes orientations :

Conforter l'attractivité économique du territoire,

- Pérenniser l'activité agricole en tirant parti de l'image de la Beauce Loirétaine
- Inscrire la Beauce Loirétaine dans un développement économique dynamique qui repose sur les particularités de « territoire carrefour »
- Tirer parti du potentiel de développement économique reposant sur les activités présentes sur le territoire
- Mettre en place les conditions nécessaires pour mieux accueillir les activités sur le territoire

Mettre en place les conditions d'habitat, d'équipements, de mobilités répondant aux besoins du territoire

- Adapter et créer une nouvelle offre de logements / programmer une croissance urbaine maîtrisée selon un parti d'urbanisme qui traduise concrètement la prise en compte d'un développement durable
- Assurer un parcours résidentiel complet en diversifiant l'offre (locatif privé, locatif social, accession sociale à la propriété...)
- Privilégier le développement d'un habitat durable et peu consommateur d'énergie
- Accompagner la mise en place de réseaux techniques et numériques adaptés aux besoins des habitants et en fonction des possibilités techniques, notamment pour permettre le développement de l'internet à haut débit
- Compléter le niveau de services à la population grâce à la création ou à l'amélioration d'équipements collectifs publics ou privés
- Renforcer les modes de déplacement alternatifs à la voiture et améliorer l'offre en transports en commun
- Apaiser la circulation

Valoriser le cadre de vie et l'environnement (paysage, patrimoine bâti, trame verte et bleue) / Prendre en compte les risques et nuisances

- Affirmer le caractère Beauceron en travaillant qualitativement le paysage
- Valoriser le patrimoine bâti
- Protéger les composantes de la trame verte et bleue
- Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire
- Favoriser les alternatives à l'automobile et aux énergies fossiles

Le PADD a été traduit à travers les différents documents réglementaires du PLUi-H (règlement, zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Programme d'Orientations et d'Actions).

Le plan de zonage et le règlement écrit traduisent réglementairement le PADD. Pour cela, les découpages de zone sont issus des analyses menées dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. La définition des zones s'est traduite par un réel travail commun et la volonté des élus de Beauce Loirétaine de construire ensemble un projet cohérent, qui traduise les orientations du PADD.

Le travail d'analyse, notamment par les formes urbaines, et le travail réalisé avec les élus tout au long de la procédure ont permis de définir les zones, secteurs et sous-secteurs. Ceux-ci traduisent particulièrement les formes urbaines du territoire, que le dispositif réglementaire a vocation à conforter, par une évolution du bâti dans la continuité de l'existant, en fonction de leur forme bâtie et de leur densité.

Dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLUi-H décline son zonage en 4 grands types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles (N)

Les zones définies par le dispositif réglementaire du PLUi-H sont les suivantes :

Les zones urbaines (U)	Les zones à urbaniser (AU)	Les zones agricoles (A)
		
Centres anciens	Résidentiel	Zone principale
UA1 ; UA2	1AUb0, 1AUb1, 1AUb2	A
UH	2AUb	STECAL
Secteurs résidentiels	Équipements	Les zones naturelles (N)
UB0	1AUe	
UB1	2AUe	
UB2 ; UB2a	Économie	
Les équipements	1AUae1, 1AUae2	
UE ; UM	2AUae	
Les activités éco		Zone principale
UAE1 ; UAE2		N
		STECAL

Les cartes communales

Six cartes communales sont aujourd'hui applicables sur le territoire de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.

Les différentes cartes communales ont été approuvées par arrêté préfectoraux (à la suite de délibérations communales) aux dates suivantes :

- Boulay-les-Barres : délibération du conseil municipal le 27/05/2002, arrêté préfectoral le 12/06/2002
- Bricy : délibération du conseil municipal le 27/01/2003, arrêté préfectoral le 06/03/2003
- Bucy-Saint-Liphard : délibération du conseil municipal le 13/01/2009, arrêté préfectoral le 12/03/2009
- Coinces : délibération du conseil municipal le 08/09/2005, arrêté préfectoral le 16/11/2005. Révision : délibération conseil municipal le 13/04/2016, arrêté préfectoral le 18/05/2016
- Huêtre : délibération du conseil municipal le 15/06/2004, arrêté préfectoral le 04/08/2004. Révision : délibération conseil municipal le 30/09/2009, arrêté préfectoral le 28/10/2009
- Saint-Péravy-la-Colombe : délibération du conseil municipal le 23/05/2005, arrêté préfectoral le 30/08/2005

Ces cartes communales définissent les secteurs urbanisables. Il s'agit de documents aujourd'hui assez anciens, qui ne répondent plus aux enjeux du territoire tels qu'exprimés par les élus de la Communauté de communes à travers le PADD.

Ces documents présentent en effet plusieurs contradictions vis-à-vis du PADD, notamment du fait de **disponibilités foncières très importantes**, en contradiction avec les principes de gestion économe de l'espace exprimées dans le PADD, et avec des enveloppes d'urbanisation (zones U et AU) définies, au sein du dispositif réglementaire du PLUi-H, en fonction des besoins identifiés à l'échelle du territoire intercommunal dans son ensemble et de l'armature territoriale.

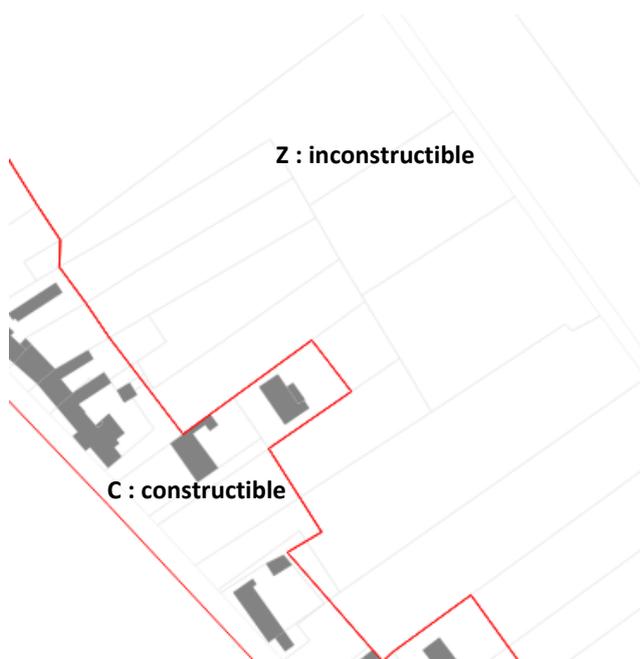
Exposé des conséquences juridiques des abrogations projetées

La prise en compte des jardins et de l'occupation réelle du sol par le PLUi-H

Pour la définition des limites de zones entre zones urbaines et zones agricoles au zonage du PLUi-H, le travail a été effectué en s'appuyant sur l'occupation réelle du sol : les jardins associés aux maisons sont ainsi classés en zone urbaines. Toutefois, leur constructibilité est limitée grâce à l'instauration d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Cet outil permet la préservation de leur qualité de jardin d'agrément en y limitant la constructibilité : la réalisation d'une maison y est impossible, mais des abris de jardin y peuvent être construits. *A contrario*, les espaces agricoles sont identifiés en zone agricoles au PLUi-H, permettant la préservation de leur fonction agricole.



Cette délimitation est différente de celle choisie pour les cartes communales, comme en témoigne l'image suivante.



La superposition du zonage du PLUi-H et de la carte communale sur l'exemple suivant induit l'évolution suivante des secteurs constructibles :



Sont ci-dessus identifiés :

- en **bleu** les espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H ;
- en **jaune** les espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H.

Par ailleurs, l'ensemble des espaces paysagers (en vert sur les extraits de cartes) sont inconstructibles. Dans les extraits ci-après, détaillant pour chaque commune les principales évolutions de la constructibilité par la superposition des cartes communales et plans de zonage, certains espaces paysagers protégés inclus dans les zones urbaines n'ont pas été mis en valeur pour des questions de lisibilité. Ces derniers doivent tout de même être pris en compte dans l'évolution de la constructibilité entre la carte communale et le PLUi-H.

Evolution de la constructibilité entre les plans de zonage des cartes communales et du PLUi-H

Légende générale des plans de zonage du PLUi-H

Zonage

	Limite de zone
	UA : Centres-bourgs et centres-villages
	UB
	UB1
	UB2
	UH : Hameaux
	UE : Équipements
	UM : Militaire
	UAE : Activités économiques
	1AU
	2AU
	1AUe
	2AUe
	1AUae
	2AUae
	A : Agricole et Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) en zone agricole (Aa, Ah, As1, As2, Ae, Ae1, Am)
	N : Naturelle et Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) en zone naturelle (Ne, Nh, Nm)

Emplacement réservé

	Emplacement réservé inscrit au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
---	---

Secteur de projet

	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme
---	--

Implantation spécifique

	Bande d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des voies au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme
	Limite du retrait imposé par rapport aux voies ferrées (cf. 5. Règlement)

Changement de destination

	Bâtiment agricole susceptible d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
---	--

Mixité fonctionnelle à protéger

	Linéaire de diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme
---	---

Protection du patrimoine bâti

	Élément bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
	Mare identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Prise en compte des risques et préservation des ressources

	Périmètre de protection des points de captage d'eau potable
	Périmètre de protection des risques sanitaires (bâtiment d'élevage)
	Périmètre de protection des risques technologiques

Trame verte et bleue

	Site Natura 2000
	Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme
	Espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
	Espace paysager sportif et de loisir protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
	Corridor écologique identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
	Cours d'eau identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
	Zone humide à forte probabilité identifiée par le SAGE au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
	Mare, bassin, étang et plan d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Boulay-les-Barres – extrait du plan de zonage du PLUi-H

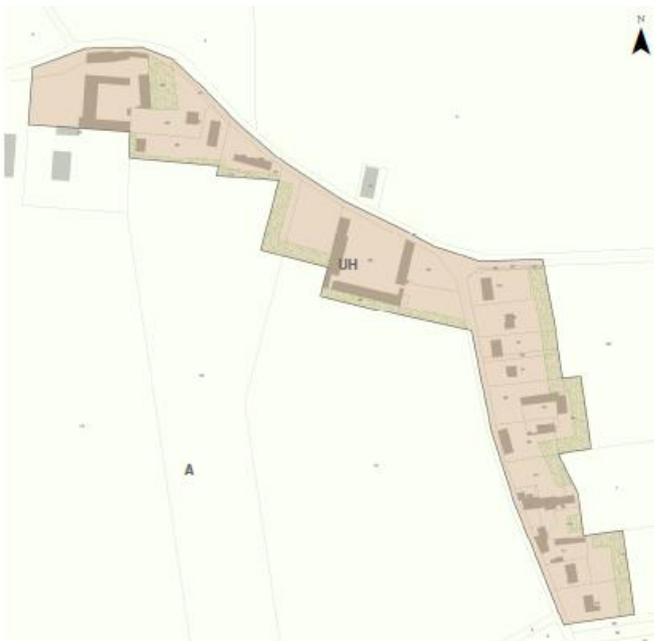
Le Bourg



Hameau Des Barres



Hameau de Janvry



Hameau du Clos Aubry

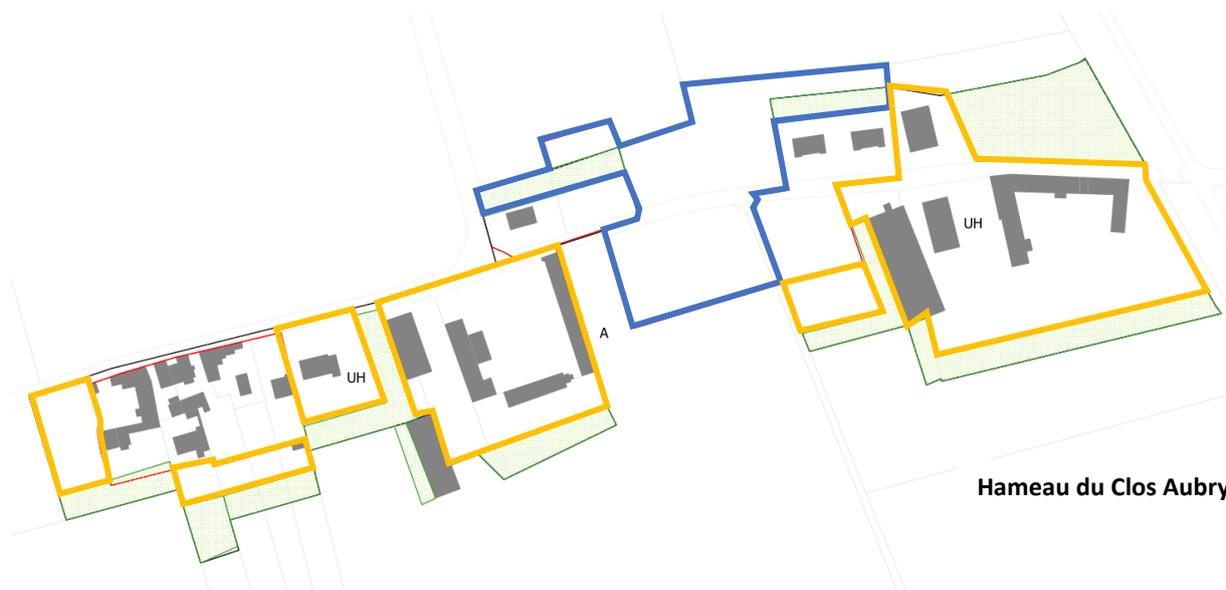


Hameau du Clos Aubry



Boulay-les-Barres – superposition du plan de zonage du PLUi-H et de la carte communale, principales évolutions de la constructibilité





Hameau du Clos Aubry



 espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

 espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

Hameau des Barres



Hameau du Clos Aubry

-  espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H
-  espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

Bricy – extrait du plan de zonage du PLUi-H



Bricy – superposition du plan de zonage du PLUi-H et de la carte communale, principales évolutions de la constructibilité



 espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

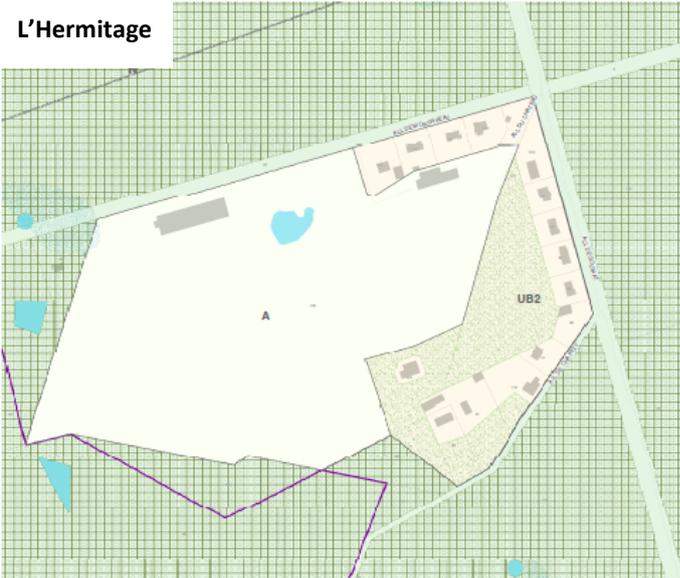
 espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

Bucy-Saint-Liphard – extrait du plan de zonage du PLUi-H

Le Bourg et les Champs



L'Hermitage



Bucy-Saint-Liphard – superposition du plan de zonage du PLUi-H et de la carte communale, principales évolutions de la constructibilité

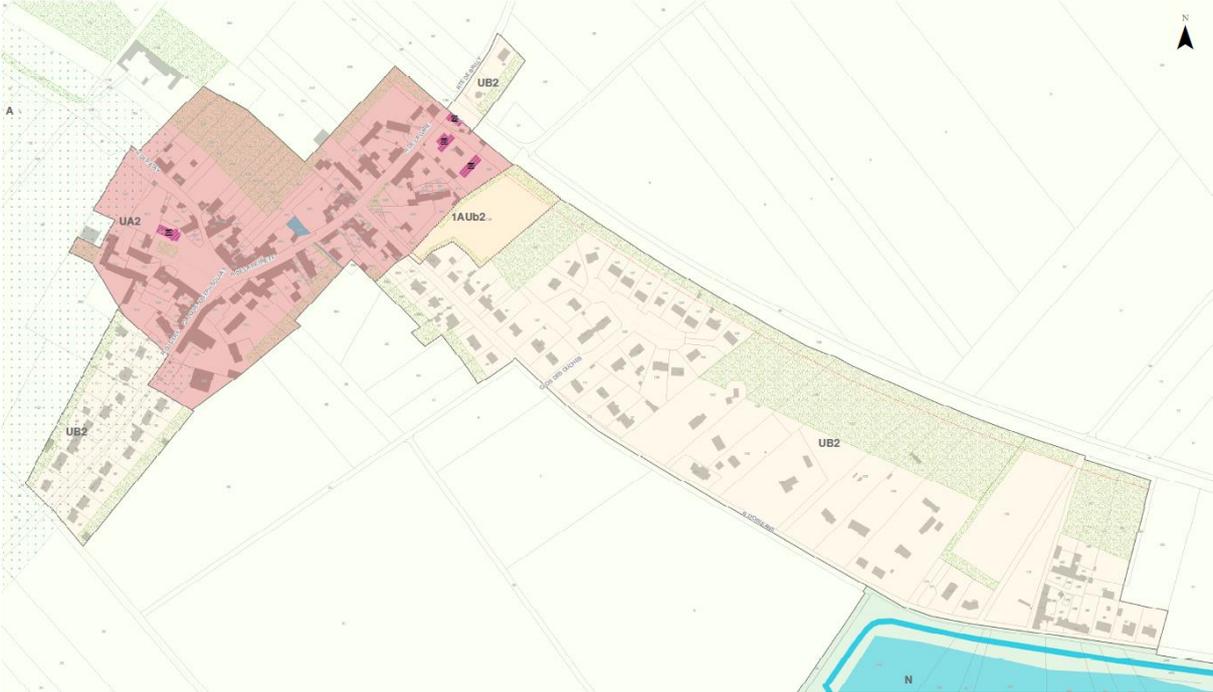


 espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

 espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

Coinces – extrait du plan de zonage du PLUi-H

Le Bourg



Hameau Villardu-Brilly



Hameau de la Croix Cassée



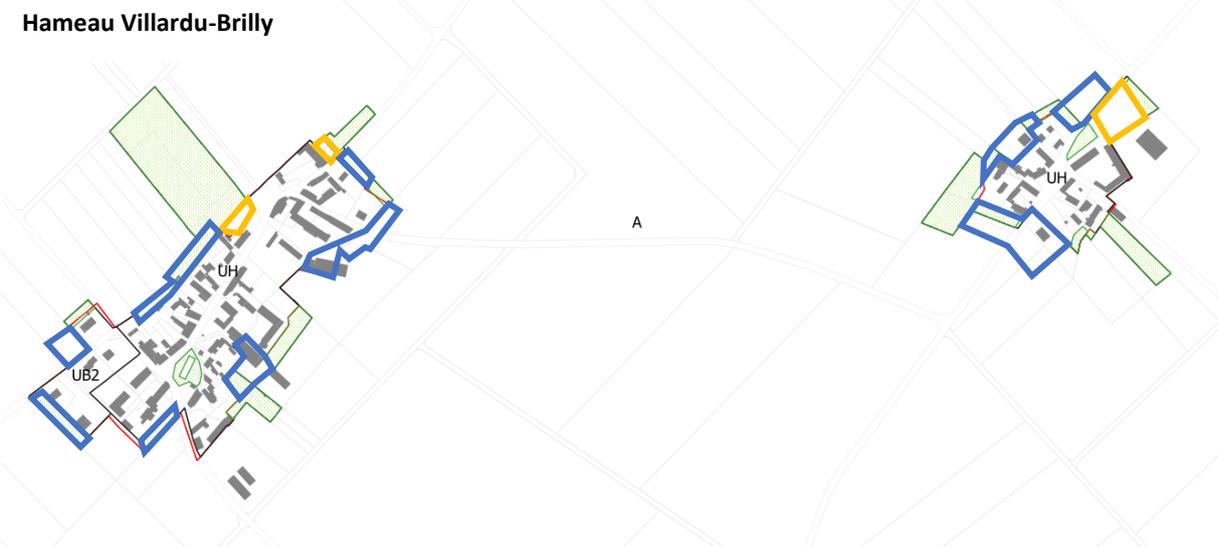
Hameau du Chesne



Hameau de Lignerolles

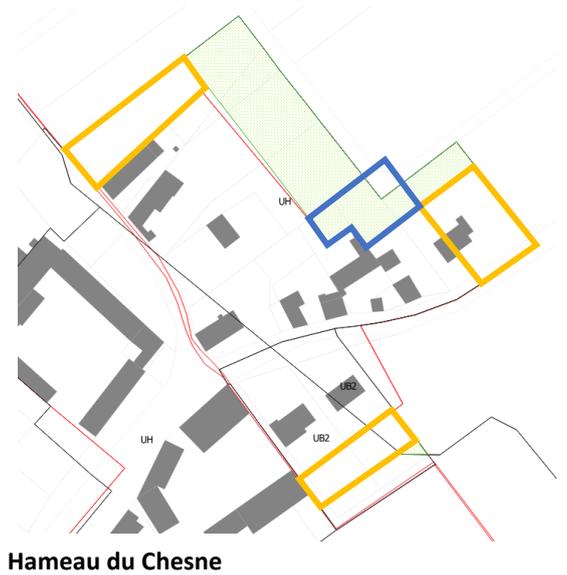
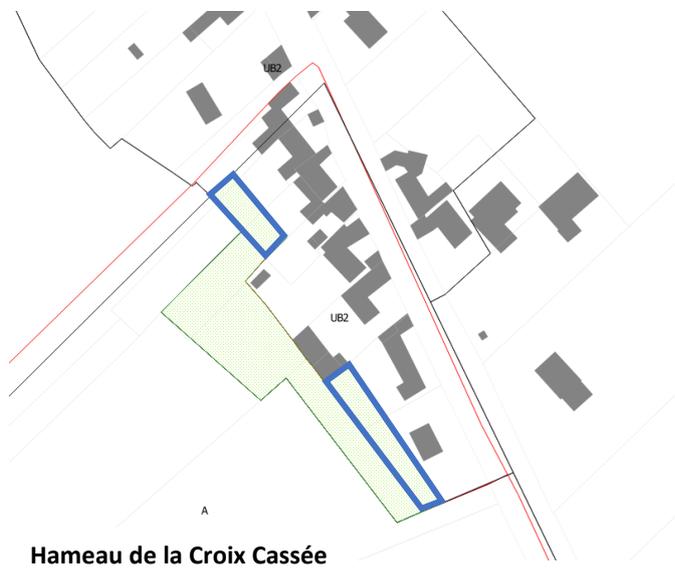


Coinces – superposition du plan de zonage du PLUi-H et de la carte communale, principales évolutions de la constructibilité



 espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

 espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H



 espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUI-H

 espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUI-H

Huître – extrait du plan de zonage du PLUi-H

Le bourg



Hameau de Trogny



Hameau de la Provenchère



Hameau Domecy



Huêtre – superposition du plan de zonage du PLUi-H et de la carte communale, principales évolutions de la constructibilité

Le Bourg



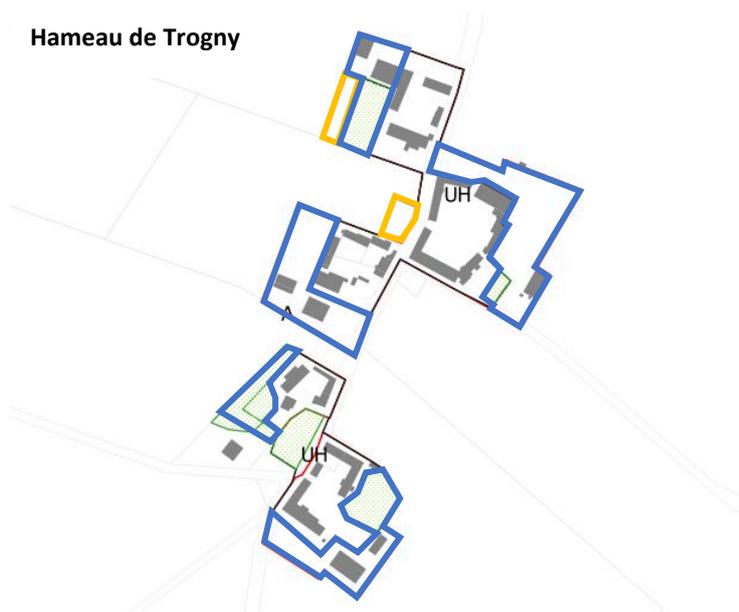
Hameau de la Provençère



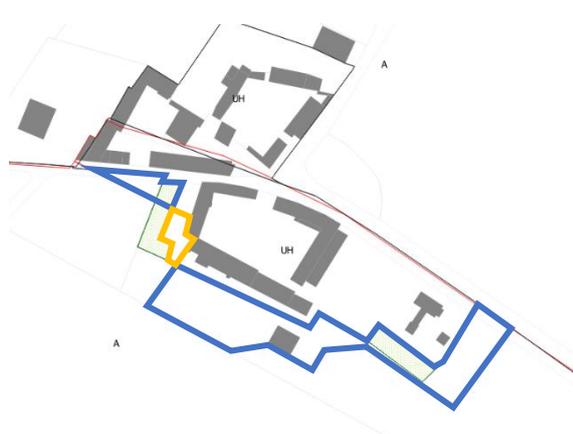
 espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

 espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

Hameau de Trogny



Hameau de Domecy

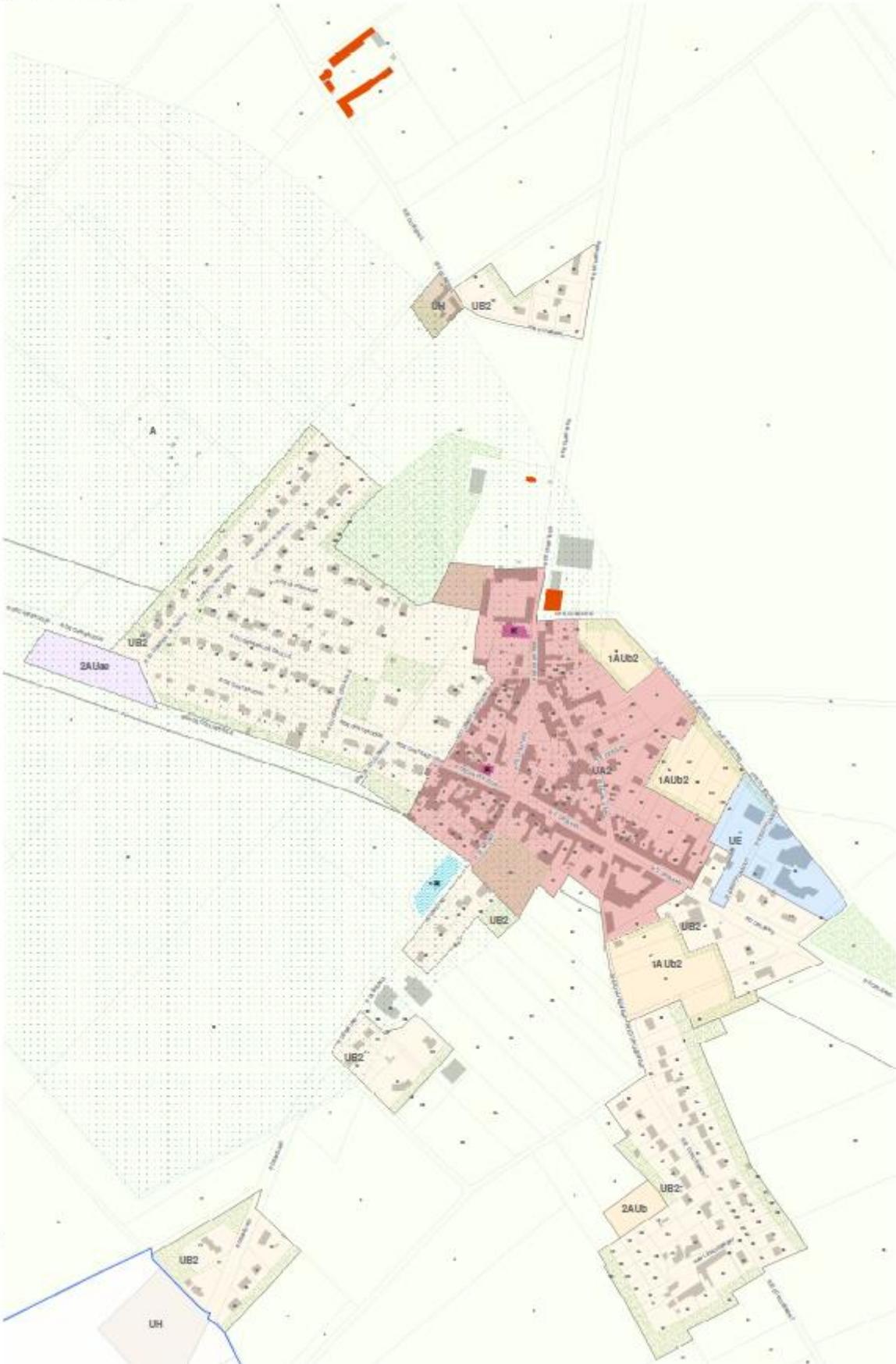


 espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

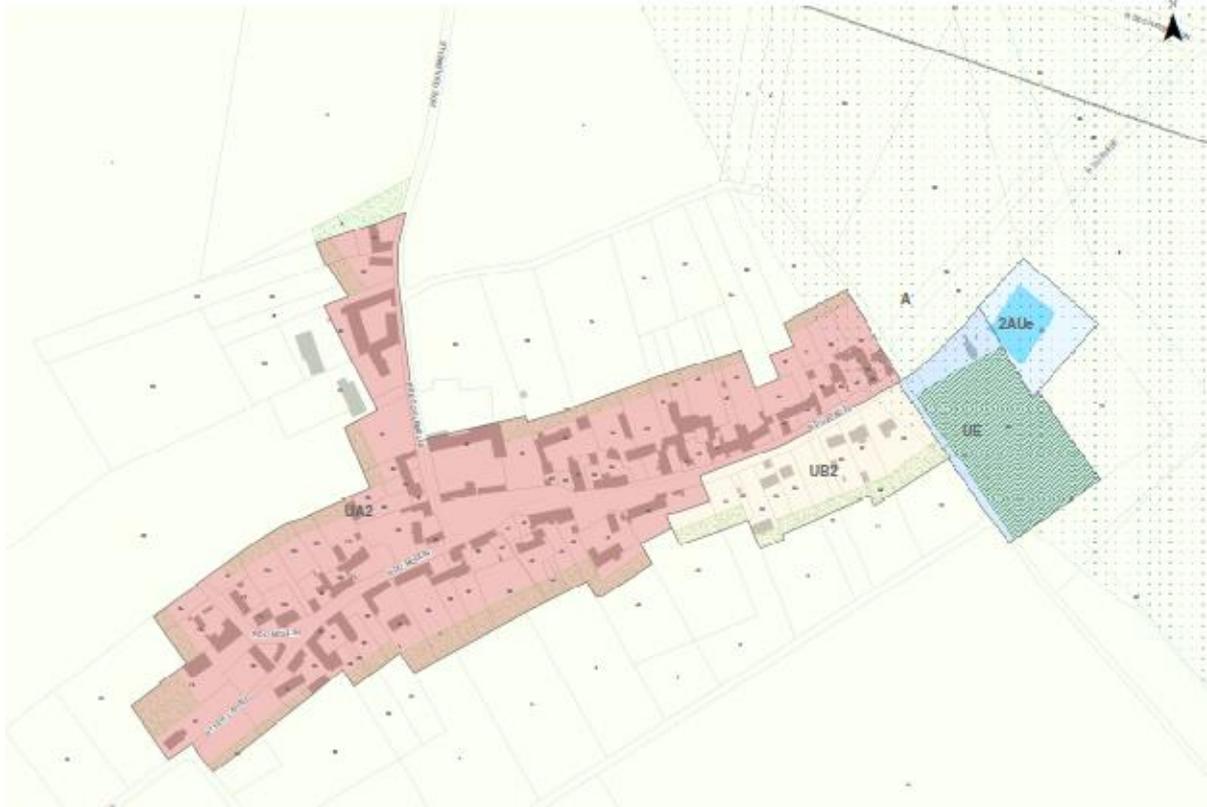
 espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

Saint-Pérvy-la-Colombe – extrait du plan de zonage du PLUi-H

Le bourg et hameau de Fécul



Hameau de Coulemelles



Hameau de Saumery



Hameau de Chesnes



Hameau de Corlieu

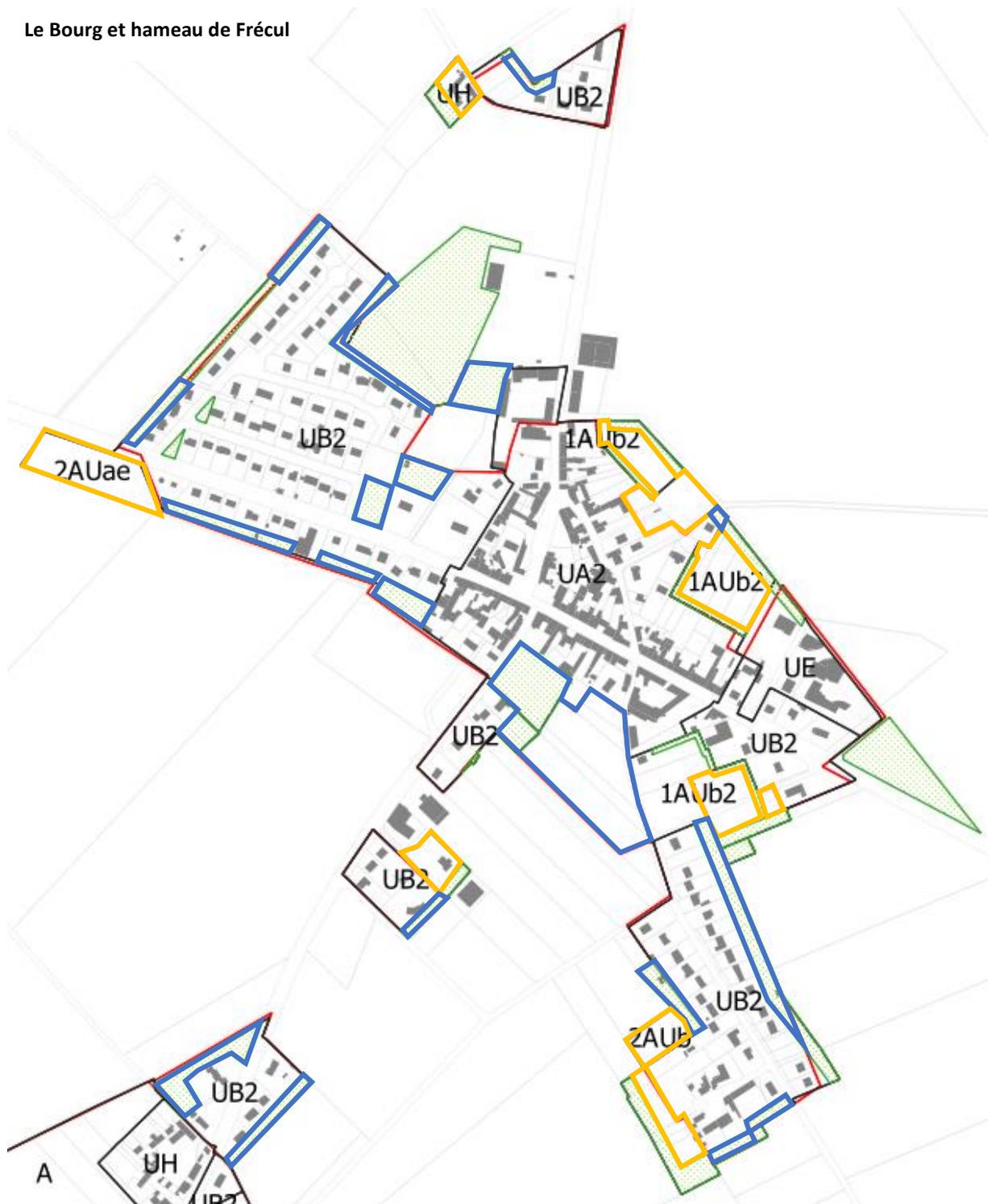


Hameau de Renneville



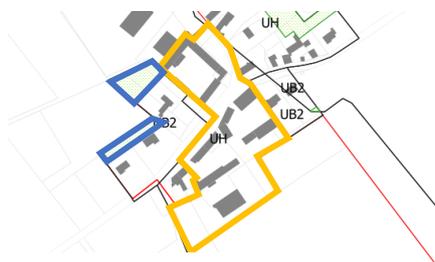
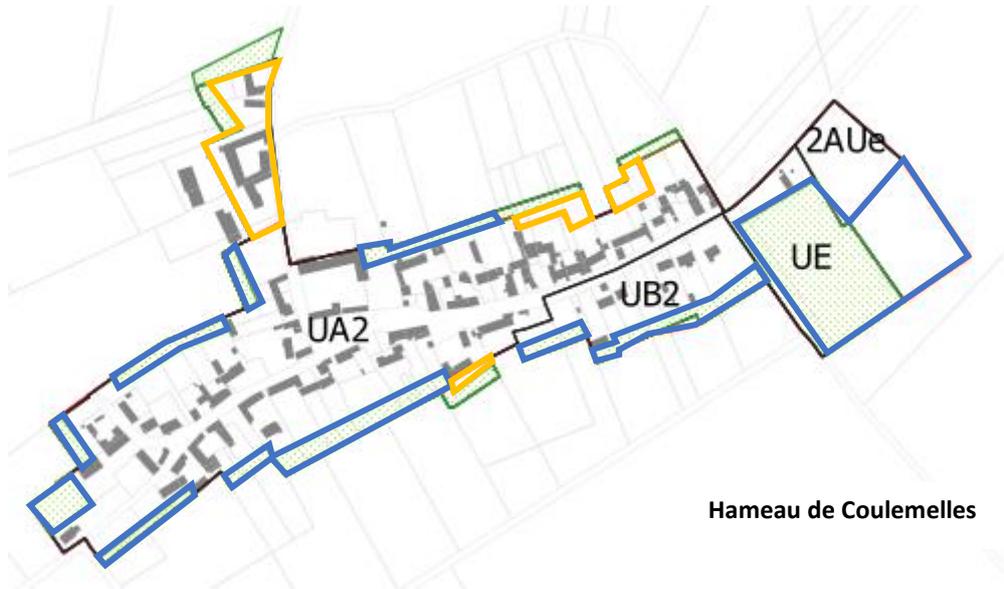
Saint-Péray-la-Colombe – superposition du plan de zonage du PLUi-H et de la carte communale, principales évolutions de la constructibilité

Le Bourg et hameau de Frécul

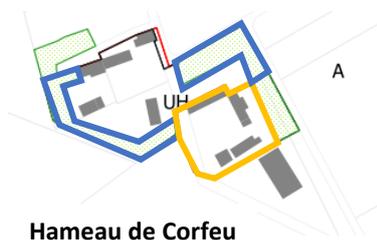


 espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H

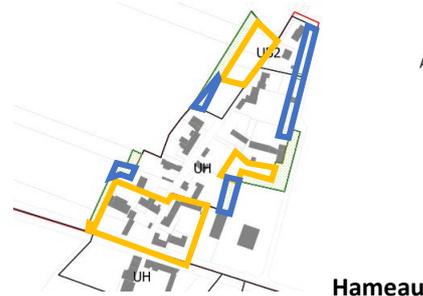
 espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H



Hameau de Chesne



Hameau de Corfeu



Hameau de Renneville

-  espaces constructibles au titre de la carte communale et devenus inconstructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H
-  espaces inconstructibles au titre de la carte communale et devenus constructibles au titre du plan de zonage du PLUi-H