



ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

NOTICE EXPLICATIVE

Abrogation de la carte communale de La Cornuaille

Enquête Publique du 13/10/2023 au 14/11/2023

Approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 29/02/2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 29/02/2024

Le Président :

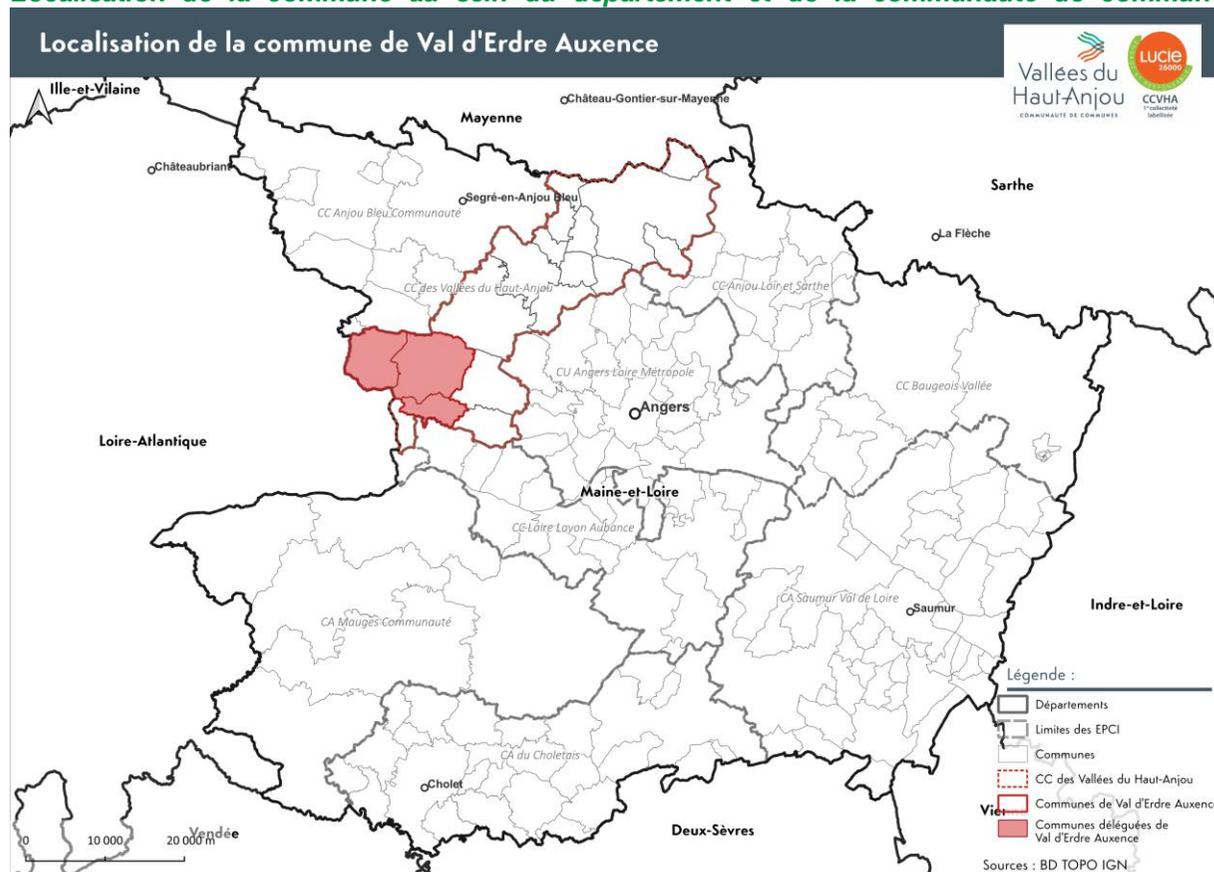


Approuvée par arrêté préfectoral en date du



LIMINAIRE

Localisation de la commune au sein du département et de la communauté de communes



Source : CCVHA – Service SIG

Val d'Erdre-Auxence est une commune située au nord-ouest du département du Maine-et-Loire.

Val d'Erdre-Auxence fait partie de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou (CCVHA) ; issue de la fusion des communautés de communes du Haut-Anjou, de Ouest-Anjou et de la Région du Lion-d'Angers le 1^{er} janvier 2017.

La CCVHA exerce depuis juillet 2021 la compétence en matière de documents d'urbanisme, en lieu et place de la commune. Le conseil communautaire de la CCVHA a prescrit le 15 novembre 2022, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Val d'Erdre-Auxence est une commune nouvelle issue du regroupement des communes historiques du **Louroux-Béconnais**, de **La Cornuaille** et de **Villemoisan** le 15 décembre 2016.

Val d'Erdre-Auxence est actuellement régie par trois documents distincts : un **PLU** pour Le Louroux-Béconnais une **carte communale**, pour La Cornuaille et le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** pour Villemoisan.

Dans un souci d'harmonisation, le conseil municipal de **Val d'Erdre-Auxence** a prescrit, le 28 septembre 2017, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du périmètre de la commune nouvelle. **Conjointement à l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme, il convient de procéder à l'abrogation de la carte communale existante de La Cornuaille.**

LA CARTE COMMUNALE DE LA CORNUAILLE

La carte communale de la commune déléguée de La Cornuaille a été approuvée le 15/12/2005.

La carte communale ne comprend pas de règlement écrit : ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme (articles L.111-1 à L.111-15 et R.111-1 à R.111-53 du Code de l'urbanisme) et celles de l'article L.161-4 du code de l'urbanisme qui s'appliquent.

L'ÉLABORATION DU PLU DE VAL D'ERDRE-AUXENCE

Pour rappel, **Val d'Erdre-Auxence** est une commune nouvelle issue du regroupement des communes historiques du **Louroux-Béconnais**, de **La Cornuaille** et de **Villemoisan** le 15 décembre 2016. Dans un souci d'harmonisation, le conseil municipal de **Val d'Erdre-Auxence** a prescrit, le 28 septembre 2017, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du périmètre de la commune nouvelle.

LA NÉCESSITÉ D'ABROGER LA CARTE COMMUNALE DE LA CORNUAILLE

Le Code de l'urbanisme ne comporte pas de procédure spécifique à l'abrogation d'une carte communale. Le PLU et la carte communale sont deux documents exclusifs qui ne peuvent pas coexister sur un même territoire, il convient donc de procéder à l'abrogation de la carte communale existante conjointement à l'approbation du nouveau PLU. La Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou a décidé de mener une enquête publique conjointe portant à la fois sur l'approbation du PLU et sur l'abrogation de la carte communale en vigueur.

LES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

L'abrogation de la carte communale, quand elle sera exécutoire, mettra fin à son application. Toutefois, sa disparition ne vaudra que pour l'avenir : elle ne remettra pas en cause les autorisations d'urbanisme délivrées sous son emprise qui demeureront valables. Si aucun document d'urbanisme ne venait remplacer la carte communale abrogée, ce serait le règlement national d'urbanisme qui s'appliquerait sur la commune déléguée de La Cornuaille. Il en résulterait notamment :

- que les constructions ne pourraient être autorisées que dans les parties actuellement urbanisées de la commune (règle dite « de constructibilité limitée », articles L.111-3 à L.111-5 du Code de l'urbanisme) ;
- que le maire de la commune délivrerait les autorisations d'urbanisme après avis conforme du préfet (article L.422-6 du Code de l'urbanisme).

Cette situation ne devrait cependant pas se présenter dans la mesure où la communauté de communes veillera à ce que le PLU de Val d'Erdre-Auxence succède immédiatement à la carte communale de La Cornuaille en application de l'article R.163-10 du Code de l'urbanisme qui dispose que « lorsque la carte communale est abrogée afin d'être remplacée par un plan local d'urbanisme, la délibération portant abrogation de la carte communale peut prévoir qu'elle prend effet le jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme devient exécutoire. » Ce PLU sera opposable aux autorisations d'urbanisme délivrées à compter de son entrée en vigueur.

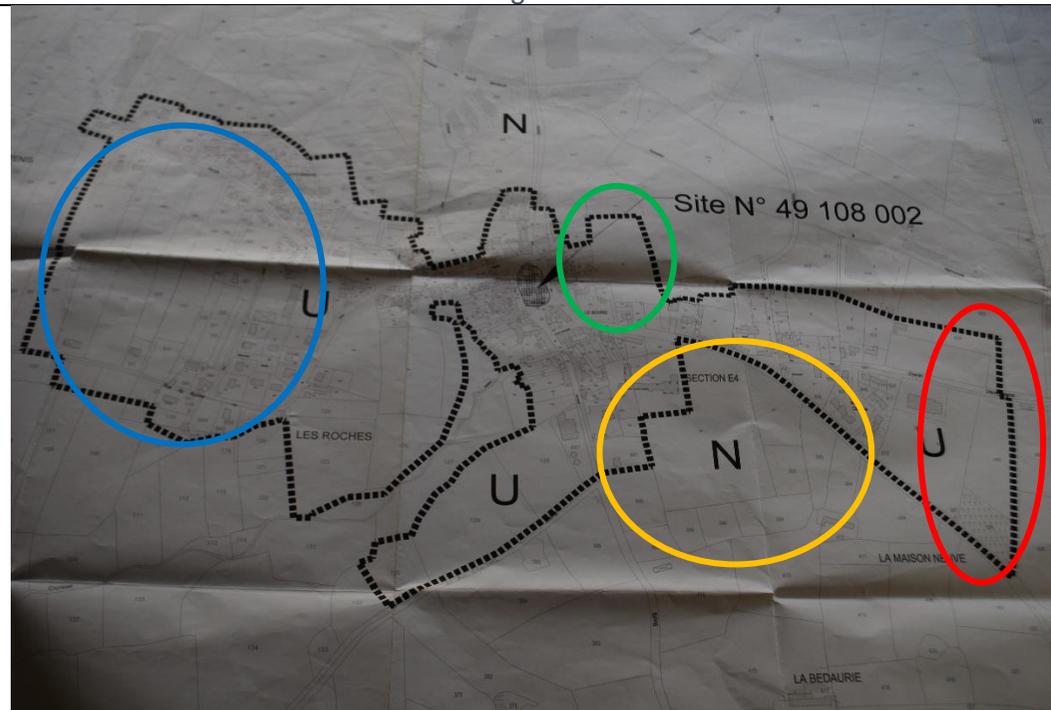
LES MODIFICATIONS ENTRE LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR ET LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PROJET DE PLU

Les principales différences réglementaires entre le futur Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la carte communale :

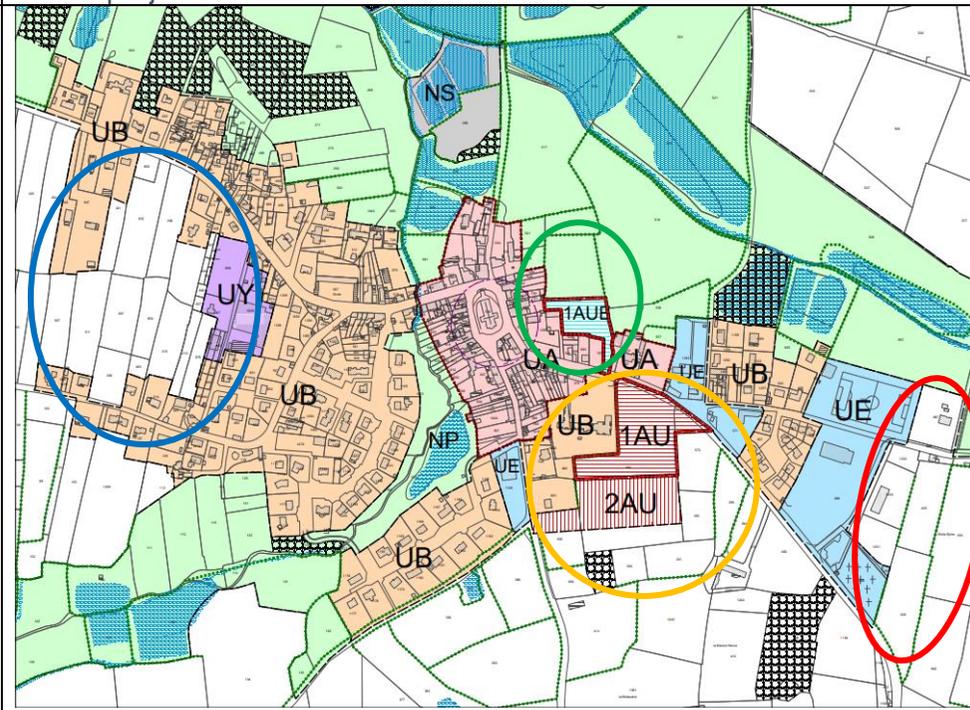
- Un règlement graphique plus détaillé : en lieu et place d'une zone constructible et d'une zone non constructible (article L.161-4 du Code de l'urbanisme) on retrouve un zonage plus détaillé entre zones agricoles, naturelles, urbaines ou à urbaniser et leurs sous-secteurs (L.151-9 du Code de l'urbanisme).
- L'existence d'un règlement écrit : la carte communale ne comporte pas de règlement écrit (pour rappel, ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'appliquent) alors que dans un PLU on retrouve un règlement écrit qui précise pour chaque zone l'affectation et l'utilisation des sols autorisées ou interdites, des règles d'implantation du bâti, de densité...
- L'existence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui visent à définir des intentions et orientations d'aménagements qualitatives qui peuvent porter sur un secteur défini ou une thématique transversale. Le projet de PLU prévoit 2 OAP sur la commune déléguée de La Cornuaille : une à vocation d'habitat en sud du bourg et une à vocation d'équipements à l'est de la mairie.
- L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.
- L'existence d'une palette d'outils réglementaires plus large, à l'image : des espaces boisés classés (protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme) ; des zones humides (en partie protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ; des haies bocagères (protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ; ou encore des éléments de patrimoine (protégées en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ...

SECTEUR BOURG DE LA CORNUAILLE

Extrait carte communale de 2003 en vigueur



Extrait projet de PLU



La partie située à l'ouest du bourg, actuellement en zone U (zone dite constructible), non construite, passe dans le projet de PLU en zone agricole (cercles bleu).

La partie actuellement en zone N (zone dite non constructible) au sud du bourg à proximité de la Résidence Autonomie Les Genêts (MARPA) passe en zone 1AU et en zone 2AU (zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation). Le projet de PLU prévoit une OAP sur le secteur 1AU : zone à vocation d'habitat et activités/équipements compatibles de 1.2 ha où il est envisagé 18 logements dont 20% de logements sociaux. (Cercles jaune)

Au nord du bourg, un secteur situé en zone U passe en partie en zone naturelle (sa partie nord) et en partie en zone 1AUe (sa partie sud). Le projet de PLU prévoit une OAP sur le secteur 1AUe : zone à vocation d'équipements d'intérêts collectifs de 0.42 ha où il est envisagé : équipements (sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, para et peri scolaires, liés à la santé, à l'enfance). (Cercles vert)

À l'est sur bourg, la partie en frange de la zone U (carte communale actuellement en vigueur) est déclassée en zone agricole dans le projet de PLU (cercles rouge).