

Octobre 2023

ABROGATION DES 5 CARTES COMMUNALES OPPOSABLES AUX TIERS (COMMUNES DE BASTENNES, BRASSEMPOUY, CASTELNAU-CHALOSSE, DONZACQ et GAUJACQ)

COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYS

1. Rapport de présentation

La Présidente,

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE	2
2. LES ELEMENTS DE CADRAGE	3
3. LA PROCEDURE D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES OPPOSABLES AUX TIERS	3
4. LES CARTES COMMUNALES OPPOSABLES AUX TIERS	4
5. LE PLUI-H DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTEAUX ET VALLEES DES LUYS.....	7
6. ELEMENTS DE PROCEDURE : MUTUALISATION DES PROCEDURES D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES ET D'ELABORATION DU PLUI-H.....	10

1. Le contexte

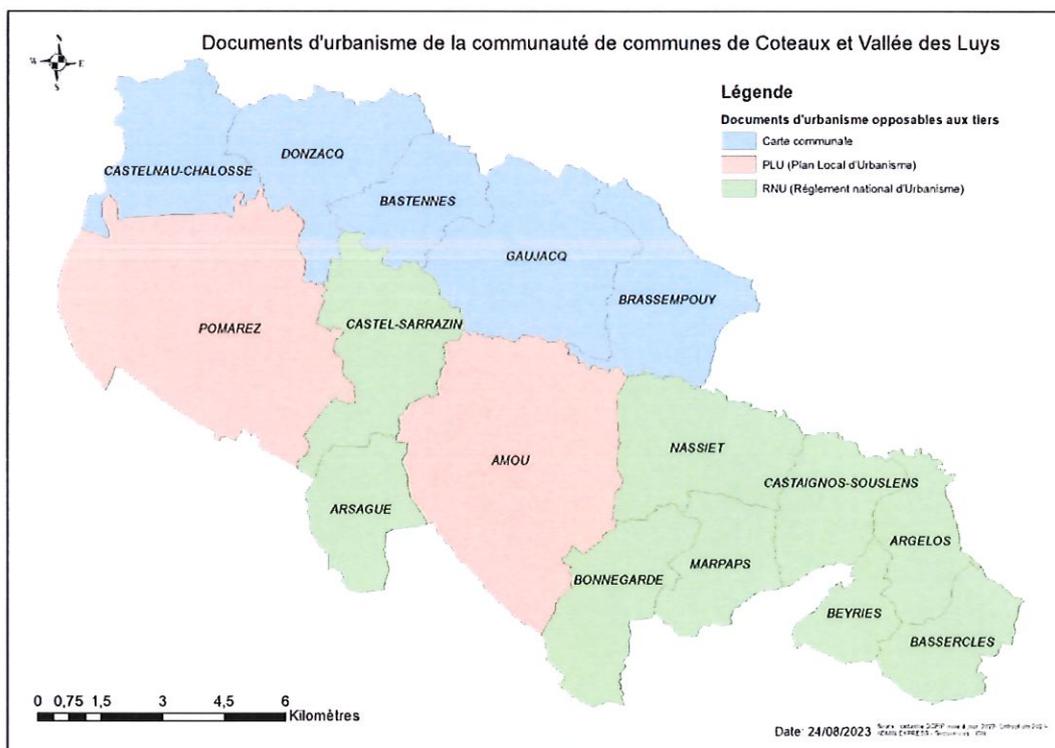
La Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys est composée actuellement de 16 communes membres.

En matière de documents d'urbanisme, sur ces 16 communes, 2 communes disposent d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal opposable aux tiers, à savoir les communes de Amou et Pomarez, et 5 communes disposent de cartes communales opposables aux tiers. Ces dernières communes sont :

- Bastennes ;
- Brassempouy.
- Castelnaud-Chalosse ;
- Donzacq ;
- Gaujacq ;

Pour les 9 autres communes dépourvues de documents d'urbanisme, elles sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La carte ci-dessous présente la situation ainsi exposée en matière de documents d'urbanisme opposable aux tiers sur la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys.



Source : ADACL- 2023

2. Les éléments de cadrage

Au-delà de la situation des documents d'urbanisme présentée ci-dessus à l'échelle de la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys (CCCVL), cette dernière a souhaité se doter à son échelle d'un document d'urbanisme intercommunal.

Ainsi, par délibération du conseil communautaire du 1^{er} décembre 2015, a été prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

A noter que ce PLUi tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), et ce conformément au Code de l'Urbanisme et à la délibération du conseil communautaire sus-visé.

A ce jour le PLUi-H est toujours en cours d'élaboration, et devrait prochainement faire l'objet de l'arrêt de projet conformément aux articles L.153-14 et R.153-13 du Code de l'Urbanisme. Par la suite, et après notification pour avis du dossier de PLUi-H ainsi arrêté aux différentes Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA et PPC), ce dossier sera soumis à enquête publique avant son approbation.

Alors que le législateur a prévu de manière claire la substitution automatique du PLUi aux PLU communaux ou PLUi existants à la date d'approbation du document d'urbanisme intercommunal, il s'avère que cette substitution n'est pas automatique pour les cartes communales.

En ce sens, la jurisprudence du Conseil d'Etat rappelle que « le Plan Local d'Urbanisme et la carte communale sont deux documents d'urbanisme exclusifs l'un de l'autre ». Par ailleurs, le législateur n'a pas prévu dans le Code de l'Urbanisme ou une loi non codifiée qu'un PLUi puisse « remplacer » (voire « modifier ») ou se « substituer » à une carte communale.

Ainsi, faute d'avoir mis un terme à l'applicabilité d'une carte communale, alors qu'un PLUi devient lui aussi également applicable sur le même périmètre, deux réglementations « différentes » régissent en même temps l'utilisation du même territoire. Il apparaît donc nécessaire pour la Communauté de Communes Coteaux et Vallées des Luys de procéder à l'abrogation des cartes communales.

Il ne peut en effet exister sur un territoire qu'un seul document d'urbanisme applicable ; il ne peut y avoir de concurrence entre plusieurs documents d'urbanisme applicables sur un même périmètre.

3. La procédure d'abrogation des cartes communales opposables aux tiers

En l'absence de procédure d'abrogation de carte communale codifiée dans le Code de l'Urbanisme, la procédure à suivre est celle qui est prescrite pour son élaboration (principe de parallélisme des formes).

Seule la jurisprudence, la doctrine administrative et l'article R.163-10 du Code de l'Urbanisme offrent à ce jour des indications quant à la démarche à suivre. Toutefois, plusieurs réponses ministérielles publiées au Journal Officiel (n°27295 du 18 juin 2013 et n°22989 du 18/02/2020) indiquent qu'il est possible de réaliser une enquête publique unique, portant sur ces deux procédures (Elaboration du PLUi-H et abrogation des cartes communales).

Par ailleurs, l'article R.163-10 du Code de l'Urbanisme sus-visé stipule 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 ».

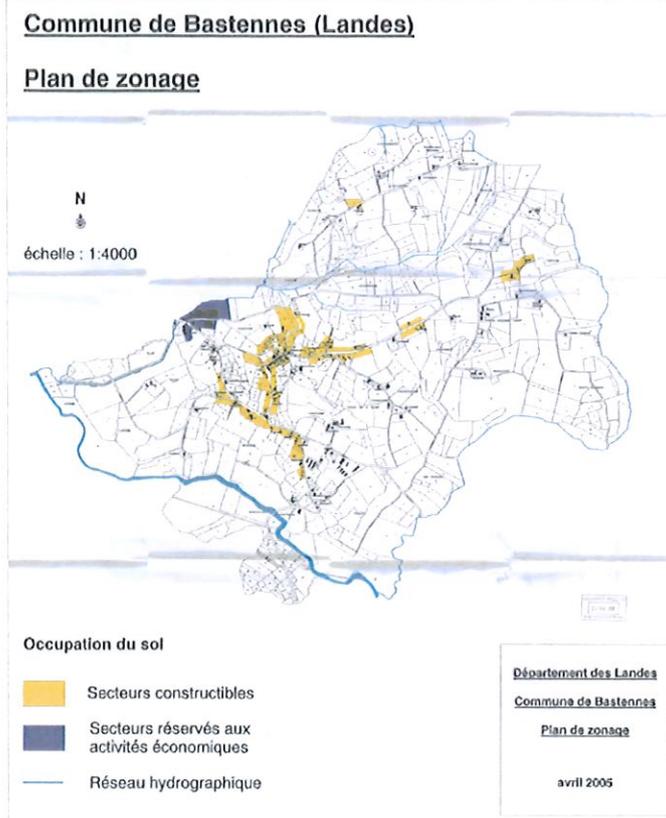
La délibération finale peut donc emporter à la fois approbation du PLUI-H et abrogation des cartes communales, l'ensemble s'accompagnant d'une décision préfectorale (approbation de l'abrogation des cartes communales).

4. Les cartes communales opposables aux tiers

Le tableau ci-dessous présente les différentes cartes communales à ce jour opposables aux tiers à l'échelle de la Communauté de Communes côteaux et Vallées des Luys avec pour chacune d'elle la date d'approbation par délibération du Conseil Municipal, la date de l'arrêté préfectoral et le nom du prestataire qui a réalisé la carte communale opposable aux tiers.

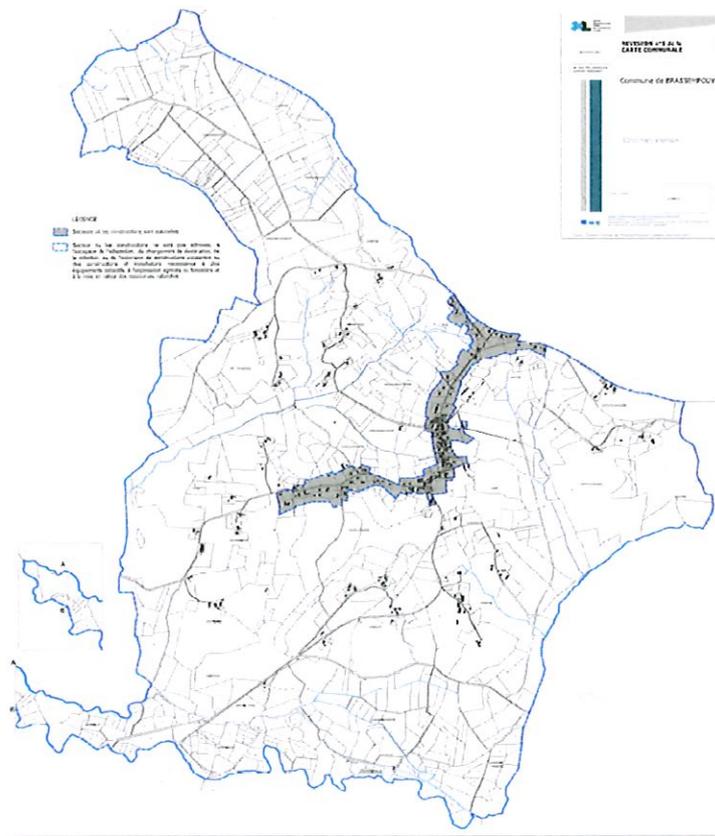
COMMUNES	DATE DE LA DELIBERATION D'APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL	DATE DE L'ARRETE PREFECTORAL	NOM DU BUREAU D'ETUDES
BASTENNES	3 mai 2005	20 juillet	ECOTOM conseils en environnement
BRASSEMPOUY	31 mars 2004	30 avril 2004	/
	10 novembre 2014 (révision n°1)	19 janvier 2015	ADACL
CASTELNAU-CHALOSSE	9 septembre 2003	21 octobre 2003	/
	6 octobre 2011 (révision n°1)	7 décembre 2011	ADACL
DONZACQ	25 juin 2003	1 ^{er} septembre 2003	SCP MAZUYER et GAUBERT, Géomètres Experts Associés
GAUJACQ	23 mars 2005	3 mai 2005	SCP MAZUYER et GAUBERT, Géomètres Experts Associés

4.1 La carte communale de Bastennes (document graphique)



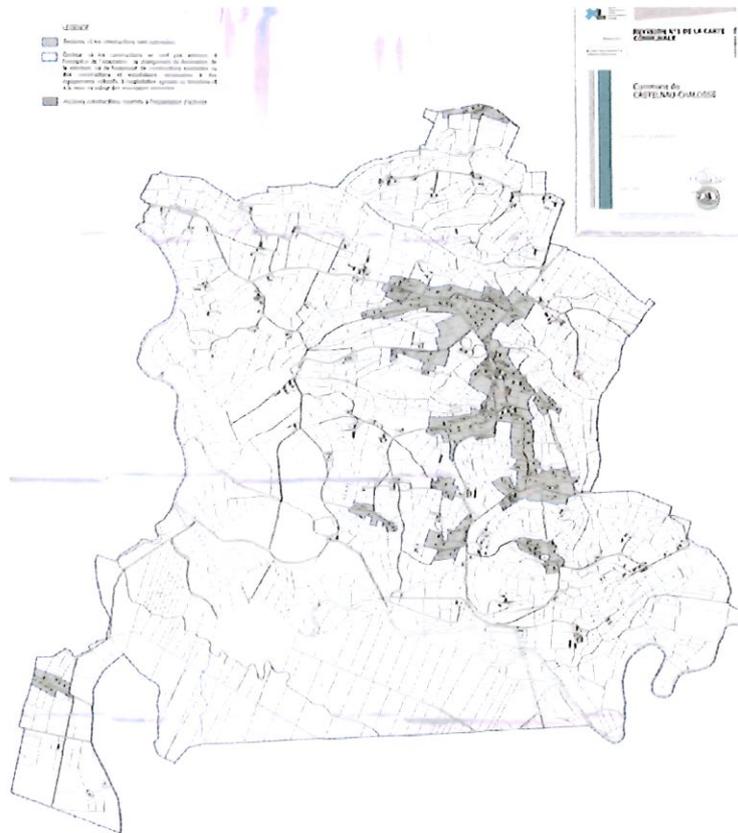
Source : ADACL- 2023

4.2 La carte communale de Brassempouy (document graphique)



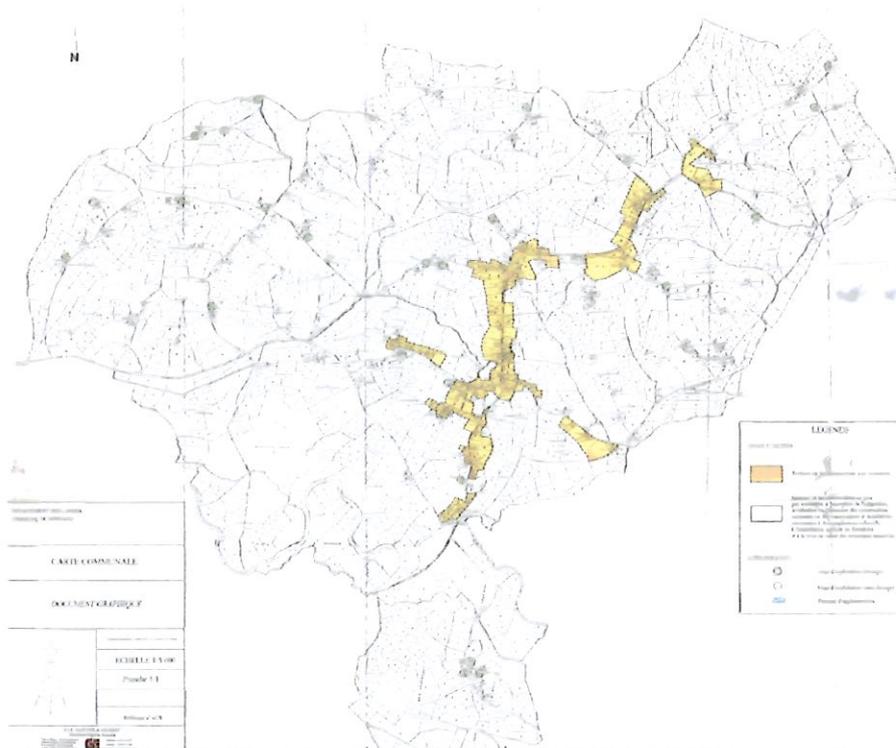
Source : ADACL- 2023

4.3 La carte communale de Castelnau-Chalosse (document graphique)



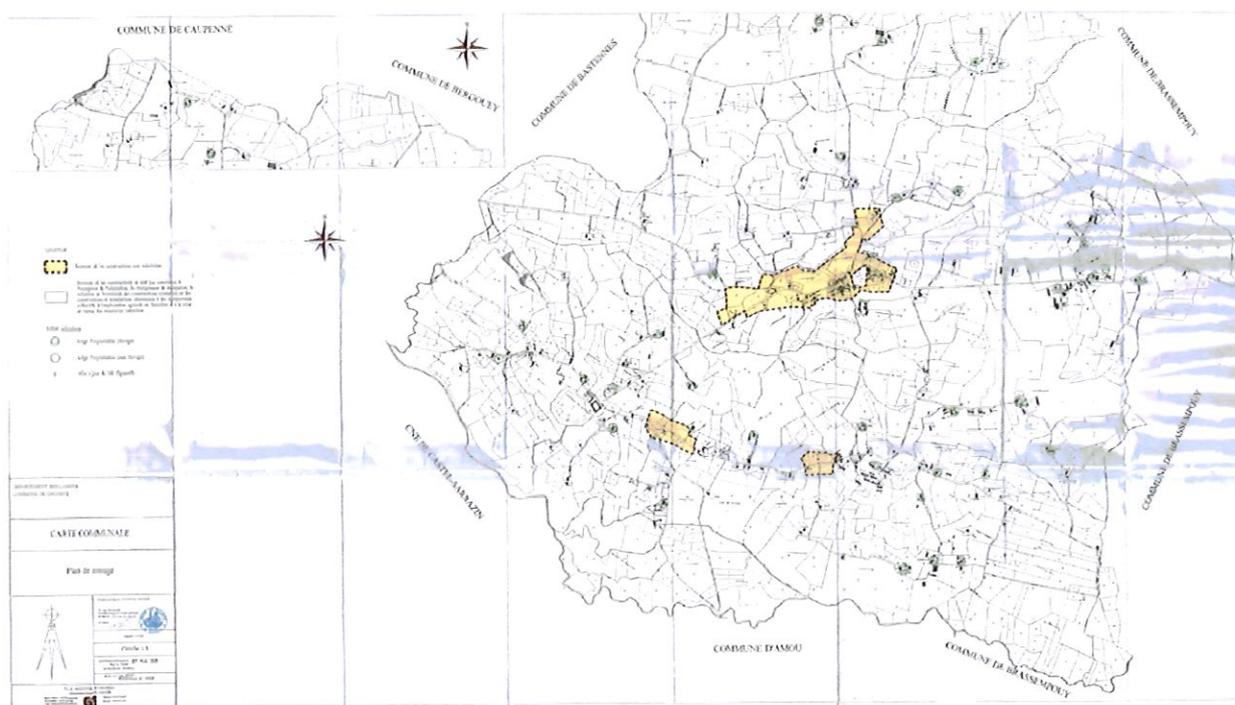
Source : ADACL- 2023

4.4 La carte communale de Donzacq (document graphique)



Source : ADACL- 2023

4.5 La carte communale de Gaujacq (document graphique)



Source : ADACL- 2023

5. Le PLUi-H de la Communauté de Communes Côtéaux et Vallées des Luys

Par délibération du 1^{er} décembre 2015 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côtéaux et Vallées des Luys, a été prescrite l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), et ont été définis également les objectifs du PLUi-H, ainsi que les modalités de la concertation.

Ce PLUi-H tend à définir un projet de territoire adapté aux enjeux spécifiques de son périmètre, tout en intégrant les diverses réglementations qui s'imposent à ce dernier.

Le PLUi-H est un document de planification qui détermine les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Ce document d'urbanisme intercommunal vis à répondre à plusieurs enjeux et objectifs inscrits dans la délibération de prescription de la Communauté de Communes Côtéaux et Vallées des Luys en date du 1^{er} décembre 2015, à savoir :

Les 4 enjeux suivants qui doivent permettre de valoriser l'attractivité du territoire tout en préservant sa qualité de vie :

- Structurer l'offre économique du territoire ;

- Adapter la gamme de services et de commerces aux besoins de la population ;
- Accueillir de nouveaux habitants dans un objectif de gestion raisonnée de l'espace ;
- Préserver et affirmer l'identité du territoire ;

Ainsi, pour répondre à ces enjeux, les objectifs du PLUi-H sont les suivants :

- Anticiper l'avenir économique du territoire en menant une politique de réserve foncière stratégique ;
- Pérenniser la vocation agricole du territoire en anticipant les mutations actuelles ;
- Développer le potentiel touristique du territoire dans le but de structurer un produit touristique rural ;
- Faciliter les déplacements en direction des bassins d'emplois et de services voisins et en interne à la Communauté de Communes ;
- Maintenir l'offre commerciale de « centralité » à l'échelle des communes structurantes (Amou et Pomarez) et assurer des services commerciaux, éventuellement itinérants, sur les communes intermédiaires / d'équilibre du territoire ;
- Atteindre à long terme une couverture du territoire en Très Haut Débit ;
- Permettre à chaque commune de se développer en tenant compte de ses capacités d'urbanisation ;
- Se doter d'une stratégie foncière à long terme ;
- Privilégier l'accueil des nouveaux habitants au niveau des bourgs ;
- Favoriser le parcours résidentiel au sein du territoire, et la construction de logements en adéquation avec les besoins de la population ;
- Préserver les espaces naturels, agricoles ainsi que la qualité paysagère ;
- Préserver le patrimoine urbain et architectural.

Ainsi, depuis 2015 la Communauté de Communes Côteaux et Vallées des Luys s'est donc engagée dans l'élaboration de ce document d'urbanisme intercommunal. Ce dernier une fois approuvé remplacera les anciens documents d'urbanisme opposables aux tiers, et plus particulièrement les 5 cartes communales des communes de Bastennes, Brassempouy, Castelnau-Chalosse, Donzacq et Gaujacq.

Dans le cadre de cette procédure d'urbanisme, et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire a débattu à 2 reprises des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H. Ainsi, ces conseils communautaires dédiés à ces débats se sont déroulés le 13 avril 2017 et le 7 novembre 2022.

Les principales orientations de ce PADD sont organisées de la manière suivante, autour de 4 axes principaux :

- Axe 1 : Accueillir de nouvelles populations sur l'ensemble des 16 communes dans un objectif de gestion durable et dynamisation de l'ensemble du territoire ;
- Axe 2 : Structurer l'offre économique du territoire par le maintien d'un tissu riche de petites structures artisanales et agricoles, et la création de zones d'activités de portée communautaire ;
- Axe 3 : Proposer un cadre de vie adapté aux besoins de la population en termes de services, de commerces et d'équipements dans un but de redynamisation des centres-bourgs ;

- Axe 4 : Préserver le paysage et l'environnement, garants de l'identité rurale territoriale.

Dans le détail, ces 4 axes sont développés de la manière suivante :

Axe 1 : Accueillir de nouvelles populations sur l'ensemble des 16 communes dans un objectif de gestion durable et de dynamisation de l'ensemble du territoire :

Axe 2 : Structurer l'offre économique du territoire par le maintien d'un tissu riche de petites structures artisanales et agricoles, et la création de zones d'activités de portée communautaire :

- 2.1 : Anticiper l'avenir économique du territoire
- 2.2 : Pérenniser la vocation agricole du territoire en anticipant les mutations actuelles
- 2.3 : Développer le potentiel touristique (et de loisirs) du territoire afin de structurer un produit touristique rural

Axe 3 : Proposer un cadre de vie adapté aux besoins de la population en termes de services, de commerces et d'équipements dans un but de redynamisation des centres-bourgs :

- 3.1 : Privilégier le développement de l'habitat au sein des centres-bourgs
- 3.2 : Proposer un développement urbain qui limite la consommation d'espace
- 3.3 : Proposer une offre en logements en adéquation avec les besoins de la population actuelle et à venir
- 3.4 : Faciliter les déplacements au sein du territoire, notamment a destination des services et des équipements
- 3.5 : Privilégier une mutualisation des moyens en matière d'équipements et de commerces

Axe 4 : Préserver le paysage et l'environnement, garants de l'identité rurale territoriale :

- 4.1 : Préserver la richesse paysagère et patrimoniale afin de transmettre l'identité rurale
- 4.2 : Protéger et valoriser le patrimoine environnemental et la ressource en eau
- 4.3 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur le territoire
- 4.4 : Lutter contre le changement climatique et adapter les usages, les modes de consommation de l'énergie et les comportements à ce changement

Ainsi, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (notamment les articles L.151-8, L.151-9 et R.151-9 et suivants), l'ensemble de ces objectifs du PADD se trouvent traduit au travers du règlement des zones « U » (zones urbaines), « AU » (zones à urbaniser), « N » (zones naturelles et forestières), « A » (zones agricoles), ainsi que dans les documents graphiques l'accompagnant.

A noter, et ce comme souhaité par les élus, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi élaboré intègre un volet habitat : le PLUi valant ainsi Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). A ce titre le dossier de PLUi-H intègre une pièce spécifique, à savoir le Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Ce document précise notamment l'ensemble des orientations et actions qui seront menées en faveur de l'habitat et de l'hébergement dans le cadre du document d'urbanisme intercommunal.

6. Eléments de procédure : mutualisation des procédures d'abrogation des cartes communales et d'élaboration du PLUi-H

Comme indiqué précédemment, en l'absence de procédure d'abrogation de carte communale codifiée dans le Code de l'Urbanisme, la procédure à suivre est celle qui est prescrite pour son élaboration (principe de parallélisme des formes).

Ainsi, afin de respecter les articles L.161-1 et suivants et R.161-1, et l'ensemble des points de procédure spécifique à l'abrogation des cartes communales, certaines étapes réglementaires liées à cette abrogation sont mutualisées de fait (réalisées en parallèle) aux étapes d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), ces deux procédures étant menées concomitamment.

En ce sens, et comme indiquées dans plusieurs réponses ministérielles publiées au Journal Officiel (n°27295 du 18 juin 2013 et n°22989 du 18/02/2020) une enquête publique unique, portant sur ces deux procédures (Elaboration du PLUi-H et abrogation des cartes communales) sera mise en place, et ce conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du Code de l'Environnement.

De même, la notification du dossier d'abrogation des cartes communales conformément aux articles L.163-4 et R.163-3 et R.163-4 du Code de l'Urbanisme sera mutualisée avec celle du PLUi-H, et mise en place conformément au code sus-visé.

Par ailleurs, la procédure d'abrogation des cartes communales bénéficie de l'ensemble des éléments d'études et de justifications réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, permettant ainsi de répondre au formalisme réglementaire propre à la procédure d'abrogation des cartes communales.

Ainsi, afin de compléter les informations contenues dans le présent dossier d'abrogation des cartes communales, il sera utile et nécessaire de se reporter aux différentes pièces contenues dans le dossier de PLUi-H.

A noter, que cette abrogation des cartes communales bénéficiera notamment de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre du PLUi-H, ce dernier étant soumis à cette évaluation conformément à la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 25 janvier 2018.

Enfin, comme indiqué précédemment, l'article R.163-10 du Code de l'Urbanisme stipule 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 »*.

Ainsi, les élus pourront préciser dans la délibération portant abrogation des cartes communales, que cette dernière prendra effet le jour où la délibération adoptant le PLUi-H de la Communauté de Communes Côteaux et Vallées des Luys deviendra exécutoire.

Dans ce cas, la délibération finale d'approbation du PLUi-H emportera donc à la fois approbation du PLUi-H de la Communauté de Communes Côteaux et Vallées des Luys et abrogation des cartes communales des communes de Bastennes, Brassempouy, Castelnaud-Chalosse, Donzacq et Gaujacq, l'ensemble s'accompagnant d'une décision préfectorale (approbation de l'abrogation des cartes communales).

