

Communauté de Communes des

SEPT VALLEES

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H)

Abrogation des cartes communales



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Arrêté n°PLUI-2025-001 du Président de la CC7V en date du 22 septembre 2025

Arrêté modificatif n° PLUI-2025-002 du Président de la CC7V en date du 3 octobre 2025

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	CADRE REGLEMENTAIRE.....	3
CHAPITRE 2.	JUSTIFICATIONS DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES.	4

CHAPITRE 1. CADRE REGLEMENTAIRE

Par délibérations du Conseil Communautaire du 31 mai 2021, la Communauté de Communes des 7 Vallées a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, a fixé les objectifs poursuivis et a défini les modalités de concertation. Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues lors du Conseil Communautaire du 7 décembre 2023.

Après de nombreuses réunions techniques mais aussi des conférences intercommunales des maires et des réunions de présentation aux personnes publiques associées, le Conseil Communautaire a délibéré le 24 avril 2025 afin d'arrêter le projet de PLUi-H et de tirer un bilan favorable de la concertation.

Conformément à l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUi-H a fait l'objet d'un deuxième arrêt de projet lors du Conseil Communautaire du 3 juillet 2025.

Le nouveau PLUi-H est amené à remplacer tous les documents d'urbanisme existants sur le territoire communautaire (PLUi Canche Ternoise, PLUi de l'Hesdinois, PLU communaux et cartes communales). Il déterminera les droits à construire, pour chaque parcelle, et s'imposera à toute demande d'autorisation de construire.

En effet et conformément à l'article L.153-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

L'approbation du nouveau PLUi-H impliquera nécessairement l'abrogation des anciennes cartes communales, deux documents d'urbanisme ne pouvant être simultanément en vigueur dans la même commune. Pourtant, la loi ne précise aucunement la procédure d'abrogation applicable aux cartes communales. Actuellement, seule la jurisprudence du Conseil d'État et la doctrine administrative permettent d'esquisser les contours d'une procédure type.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Toutefois, conformément à la réponse ministérielle publiée au Journal Officiel le 13 mai 2014 et en cohérence avec le code de l'urbanisme, il convient d'appliquer strictement le principe du parallélisme des formes et de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale. L'abrogation impliquera alors notamment le recours à l'enquête publique ainsi qu'une décision du préfet.

L'enquête publique unique porte donc à la fois sur le projet de PLUi-H et sur l'abrogation des 18 cartes communales en vigueur sur le territoire des 7 Vallées.

L'abrogation des cartes communales des communes concernées sera prononcée par délibération du conseil communautaire et arrêté préfectoral, après l'enquête publique.

CHAPITRE 2. JUSTIFICATIONS DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES.

Les cartes communales sont des documents d'urbanisme caractérisées par une procédure d'élaboration simplifiée et un contenu allégé. Elles permettent aux communes de préciser certaines règles 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.

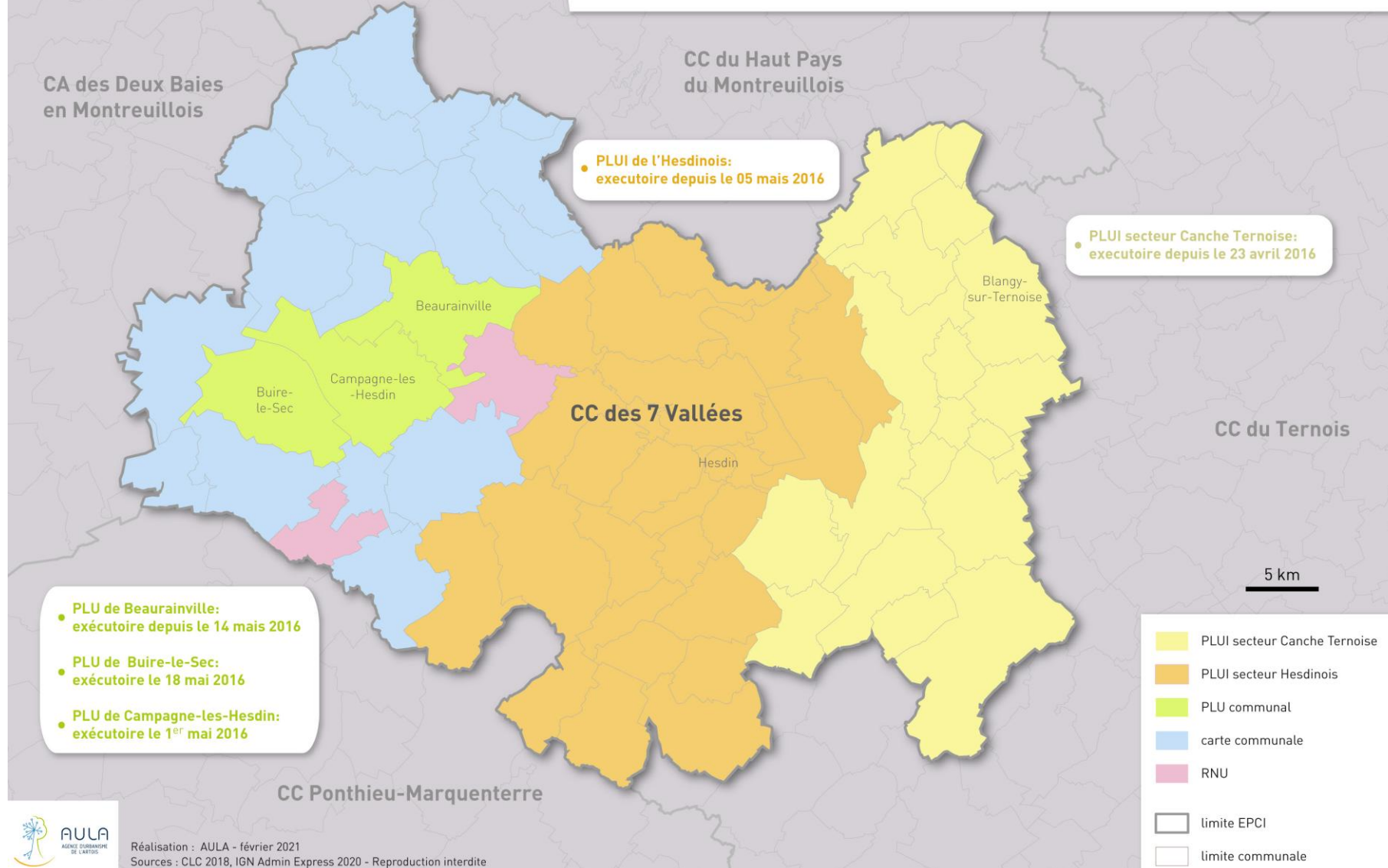
De surcroît, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », a prévu le transfert aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de la compétence en matière de documents d'urbanisme. Un nombre croissant de PLUi sont désormais élaborés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

Ce dossier présente de manière sommaire les évolutions prévues dans le projet de PLUi-H en comparaison avec les cartes communales en vigueur.

Par ailleurs, les justifications relatives au projet de PLUi-H sont disponibles dans le rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale, sur lesquels les Personnes Publiques Associées ont été consultées et ont pu émettre un avis.

ÉTAT DES DOCUMENTS D'URBANISME

sur le territoire de la Communauté de Communes des 7 Vallées



Les cartes communales concernées par cette procédure sont les suivantes :

Commune	Date d'approbation
AIX-EN-ISSART	04/01/2017
BOIS-JEAN	07/06/2016
BOUBERS-LES-HESMOND	04/01/2017
BRIMEUX	04/01/2017
DOURIEZ	04/01/2017
GOUY-SAINT-ANDRE	17/06/2011
HESMOND	04/01/2017
LESPINOY	04/01/2017
LOISON-SUR-CREQUOISE	04/01/2017
MAINTENAY	06/08/2012
MARANT	27/01/2017
MARENLA	04/01/2017
MARLES-SUR-CANCHE	04/01/2017
OFFIN	29/06/2016
ROUSSENT	06/10/2010
SAINT-DENOEUX	04/01/2017

SAINT-REMY-AU-BOIS	04/01/2017
SEMPY	16/04/2012

La portée règlementaire du PLUi-H des 7 Vallées s'étend bien au-delà des simples droits à construire. Ainsi, le PADD débattu en décembre 2023 a retenu des orientations générales décrites dans 5 chapitres complémentaires et indissociables.

Ces orientations données au PLUi-H à l'issue de débats intenses et riches ne peuvent pas être retranscrites dans les cartes communales qui représentent des documents d'urbanisme de portée moins ambitieuse.

Les cartes communales qui seront abrogées ne sont par ailleurs pas compatibles avec la Loi Climat et Résilience, ne traitent pas de la réduction de la consommation foncière, de la préservation ou remise en état des corridors écologiques et des objectifs du SCOT Ternois – 7 Vallées en cours d'élaboration.

L'élaboration du PLUi-H a permis de traduire les orientations du PADD dans un règlement écrit adapté au territoire, notamment par la prise en compte plus forte du patrimoine naturel et bâti, des risques et des paysages et par une réponse au besoin en logements via une répartition équilibrée et en respectant l'armature territoriale définie dans le PADD.

Le zonage du PLUi-H permet une prise en compte fine des exploitations agricoles existantes, de leurs îlots d'exploitation et de leurs périmètres de réciprocité.

Le PLUi-H comporte des orientations d'aménagement et de programmation qui permettent une meilleure prise en compte de la densité et des contraintes paysagères des sites.

Les zones humides, de même que les haies et éléments du patrimoine naturel, sont repérés et préservés dans le PLUi-H, ce qui n'était pas possible par l'outil carte communale. De nombreux boisements et certaines zones « non constructibles » des cartes communales ont ainsi été reclassés en zone naturelle.

Le règlement écrit permet par ailleurs une meilleure prise en compte de l'aspect extérieur des constructions mais aussi des éléments remarquables du patrimoine bâti et du paysage ainsi que des corridors écologiques.

Le PLUi-H prend également mieux en compte le risque d'inondation en cartographiant les zones inondables, en anticipant les Plans de Prévention des Risques en cours d'élaboration ou de révision et en calibrant et localisant les secteurs résidentiels et les zones d'activités économiques en conséquence.

Il diffère des cartes communales du fait de surfaces trop importantes des zones constructibles des cartes communales par rapport aux objectifs et besoins du territoire. Les conséquences de l'abrogation des cartes communales réduiront en effet les potentialités d'urbanisation des communes, tout en permettant de répondre à un aménagement plus structuré et équilibré pour les prochaines années.

Des réductions de surface ont dû la plupart du temps être opérées afin de répondre aux objectifs du PADD et aux objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les surfaces constructibles ont été retravaillées et affinées afin de concentrer l'urbanisation, en insistant sur la densification des parcelles au cœur des bourgs. Certains secteurs constructibles ont ainsi été déclassés en zones agricoles ou naturelles, limitant ainsi les incidences paysagères et environnementales des zones urbanisables initialement prévues dans les documents antérieurs.

En complément des surfaces classées en zones urbaines, quelques rares possibilités supplémentaires d'urbanisation ont été prévues, via l'inscription de parcelles en zones à urbaniser (AU), ces dernières ont été localisées et disproportionnées en lien avec le projet du territoire, ou l'intégration de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).