

# ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**NOTICE RELATIVE A L'ABROGATION DES CARTES  
COMMUNALES DE SAINT-BRIEUC-DES-IFFS, LES  
IFFS ET SAINT-THUAL**

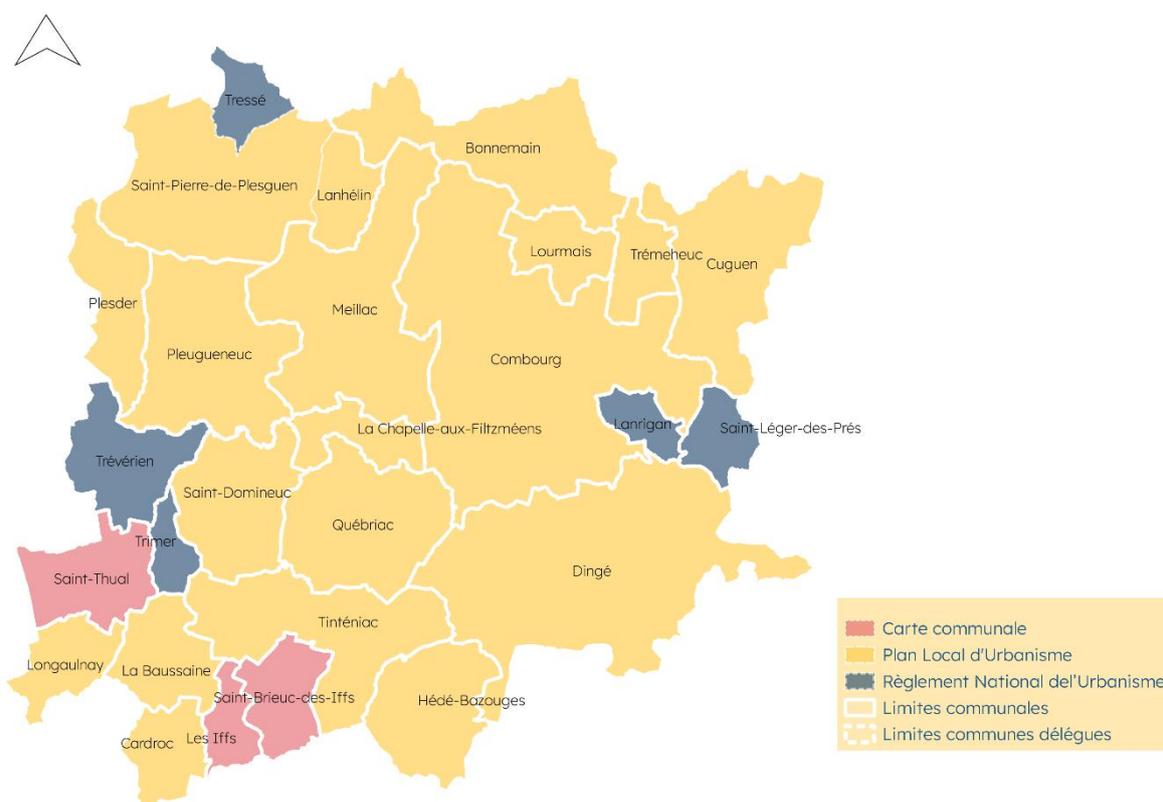
## 1/ Contexte des documents d'urbanisme sur le territoire

La Communauté de Communes Bretagne romantique (CCBR) composée de 25 communes, est devenue compétente le 29 décembre 2017 en matière de « *plan local d'urbanisme, documents en tenant lieu et cartes communales* ». Elle est donc compétente pour mener les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux restant en vigueur dans l'attente de l'approbation d'un plan local d'urbanisme intercommunal sur son territoire.

Par délibération en date du 31 mai 2018, la Communauté de Communes Bretagne romantique s'est engagée dans un processus d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire de l'EPCI. Le projet du PLUi a été arrêté le 29 février 2024.

L'élaboration du PLUi vise à mettre en œuvre une politique d'aménagement et de développement cohérente sur le territoire, au travers d'un document de planification stratégique unique, co-construit et partagé par les élus.

### Les documents d'urbanisme en vigueur en 2024



Actuellement 19 communes du territoire intercommunal disposent d'un PLU communal, 3 communes disposent d'une carte communale et 5 communes n'ont pas de document d'urbanisme et sont donc régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

## 2/ Pourquoi faut-il abroger les cartes communales avant l'approbation du PLUi ?

Le PLUi vise à couvrir l'ensemble des communes de la CCBR. L'approbation du PLUi viendra automatiquement remplacer les PLU communaux actuels.

En revanche, les cartes communales ne relèvent pas du même régime juridique. Elles sont en effet approuvées à la fois par la commune et par le Préfet. Une abrogation, préalable à l'approbation du PLUi s'avère donc nécessaire, deux documents d'urbanisme ne pouvant s'appliquer simultanément dans une même commune. Cette abrogation est soumise à enquête publique. L'approbation du Préfet sera ensuite requise.

Dans un contexte réglementaire qui a évolué ces dernières années, la carte communale apparaît comme un document d'urbanisme posant des difficultés pour l'application du code de l'urbanisme, notamment pour la gestion économe des sols ...

La Communauté de Communes Bretagne romantique qui détient la compétence de planification de l'urbanisme, a construit pour les prochaines années un projet de territoire à la dimension des 25 communes pour gagner en pertinence, en efficacité et renforcer la solidarité qui unit ces collectivités. Ce nouveau document stratégique et opérationnel de planification de l'urbanisme commun remplacera tous les documents d'urbanisme existant sur le territoire communautaire. Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisation, d'environnement, d'économie, d'agriculture... dans un environnement à préserver et à valoriser. Il exprime un projet global commun d'aménagement et de développement durables. Le PLUi, à la différence de la carte communale, fixe des règles et des orientations relatives à l'utilisation du sol.

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.

A l'issue de l'enquête publique, et avant l'approbation du PLUI, le Conseil municipal de chaque commune concernée délibérera pour abroger la carte communale et précisera que l'abrogation prendra effet le jour où la délibération adoptant le PLUI devient exécutoire. La délibération du CM sera adressée au Préfet, avant l'approbation du PLUI, pour qu'il confirme cette abrogation.

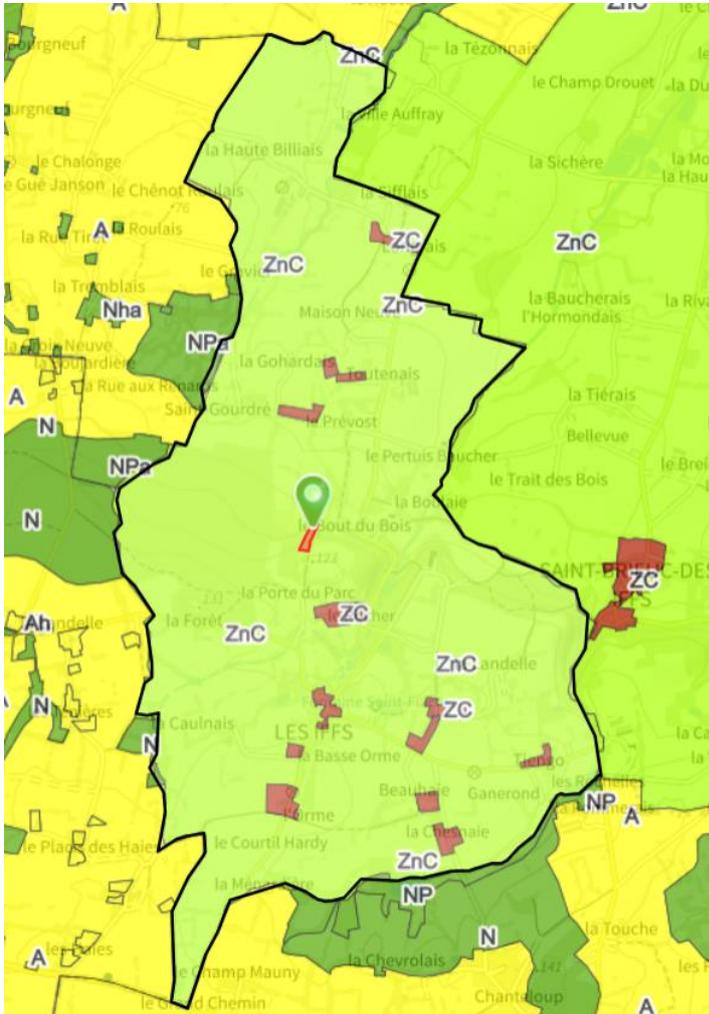
L'article R163-10 du Code de l'urbanisme, créé par l'article 6 du décret n°2021-639 du 21 mai 2021, en vigueur depuis le 23 mai 2021, dispose que : « *Lorsque la carte communale est abrogée afin d'être remplacée par un plan local d'urbanisme, la délibération (du Conseil municipal) portant abrogation de la carte communale peut prévoir qu'elle prend effet le jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme devient exécutoire.* »

Le PLUi, lorsqu'il sera approuvé, se substituera aux cartes communales et deviendra exécutoire.

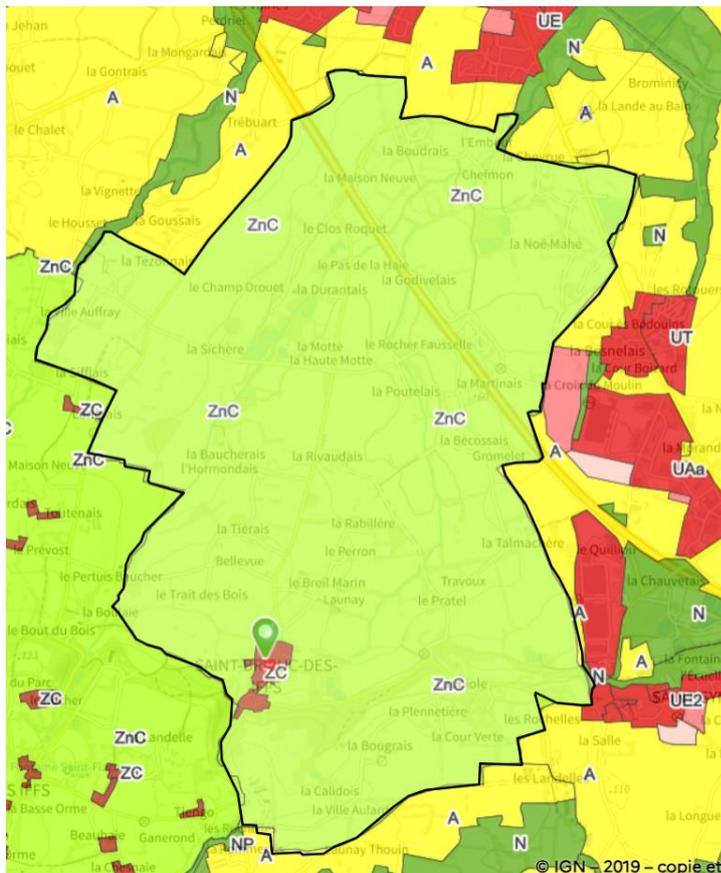
### 3/ Les cartes communales du territoire

Les 3 communes disposant d'une carte communale sont :

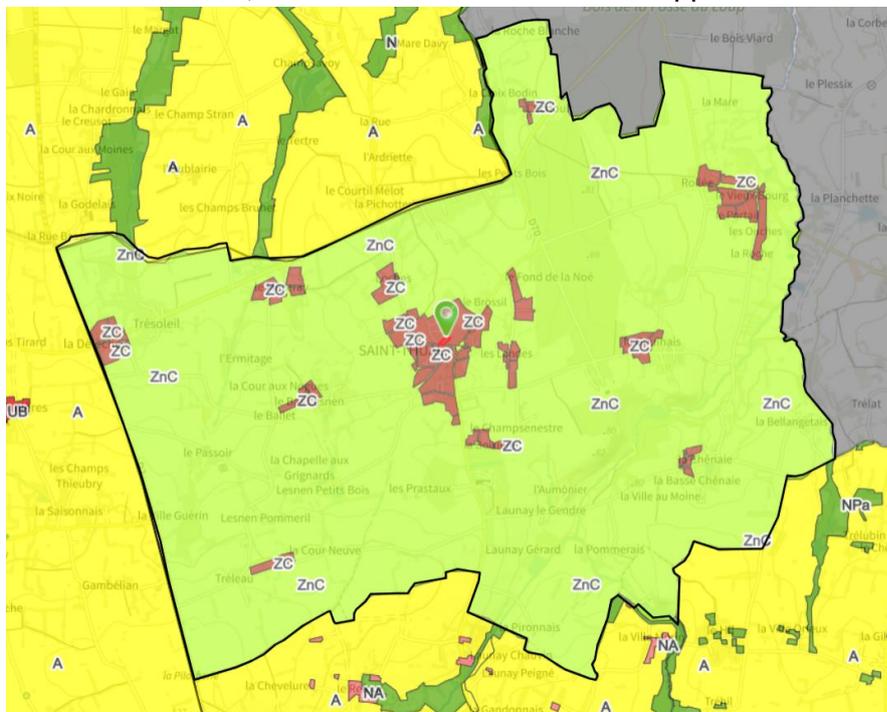
- Les Iffs, dont la carte communale a été approuvée le 20/09/2005



- Saint-Brieuc des Iffs, dont la carte communale a été approuvée le 16/11/2020



- Saint-Thual, dont la carte communale a été approuvée le 13 avril 2007



Ces documents sont consultables dans les mairies des communes concernées et sur le Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Les cartes communales objets de l'enquête unique sont des documents d'urbanisme simplifiés avec deux zonages définissant les règles de constructibilité (zone constructible et non constructible). Elles ne comportent pas de règlement, c'est le Code de l'Urbanisme qui s'applique (Règlement national d'urbanisme des articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme). Elles ont été approuvées après enquête publique par délibérations des communes.

Il convient de préciser que le PLUi est un outil plus complet que la carte communale. En effet, ce dernier permet d'adapter plus finement le zonage aux réalités du terrain et du projet d'aménagement, en définissant différents types de zones urbaines (U), des zones à urbaniser à court terme (zones AU, constructibles) ou à long terme (zones 2AU, non constructibles immédiatement), ainsi que des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N) ; mais aussi, de préciser la vocation des espaces naturels ou d'assurer une protection spécifique des boisements, ou encore de réglementer les conditions et les formes d'urbanisation.

Lors de son approbation, le PLUi de la Communauté de communes Bretagne romantique sera amenée à se substituer aux cartes communales, comme aux autres documents d'urbanisme du secteur (PLU communaux). Les communes dépourvues de document d'urbanisme seront également couvertes par le PLUi de la CCBR.