



Abrogation des cartes communales dans le cadre du PLUI

Carte communale de Billio

Carte communale de Buléon

Carte communale Guéhenno

Carte communale de Moustoir Remungol (Commune d'Evellys)

Carte communale de Remungol (Commune d'Evellys)

Carte communale Saint-Allouestre

Rapport de présentation

Sommaire

Introduction

- I- Le projet de PLUi de Centre Morbihan Communauté
- II- Les cartes communales en vigueur
- III- L'abrogation des cartes communales

Par délibération en date du 24 mars 2022, le conseil communautaire de Centre Morbihan Communauté a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur son territoire, soit sur les 12 Communes de Centre Morbihan Communauté.

Un premier débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'est tenu le 29 juin 2023 et un second le 23 mai 2024.

Par délibération en date du 14 novembre 2024, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet du PLUi de Centre Morbihan Communauté.

Ce projet de PLUi a été notifié pour avis aux 12 communes, aux personnes publiques associées (PPA) et consultées.

Suite à la réception de ces avis, le projet de PLUi a été arrêté une seconde fois le 12 mars 2025.

Il est prévu l'organisation d'une enquête publique unique, portant sur le PLUi, le zonage d'assainissement des eaux usées, le zonage d'assainissement des eaux pluviales, les périmètres délimités des abords des Monuments historiques de Moustoir-ac et Plumelec ainsi que l'abrogation des cartes communales de Billio, Buléon, Guéhenno, Moustoir Remungol (Evellys), Remungol (Evellys), et Saint-Allouestre, du 31 mars 2025 au 6 mai 2025.

Sur le territoire, actuellement s'appliquent 6 cartes communales et 8 PLU.

Le PLUi de Centre Morbihan Communauté est destiné à couvrir l'ensemble du territoire intercommunal.

L'entrée en vigueur du PLUi entraîne de facto une abrogation des PLU actuels.

Cela n'est toutefois pas le cas pour les cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique. Or deux documents d'urbanisme ne peuvent être simultanément en vigueur sur un même territoire.

Ainsi, lorsqu'il existe une ou plusieurs cartes communales sur le périmètre d'élaboration d'un PLUi, il est nécessaire de prévoir une abrogation des cartes communales au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. Celles-ci figurent comme des documents qui ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement. Ces cartes communales apparaissent comme des documents anciens et posent des difficultés au regard du contexte réglementaire qui a évolué ces dernières années :

- Présence de disponibilités foncières très importantes en contradiction avec les principes de gestion économe de l'espace et un potentiel urbanisable qui n'est pas toujours en adéquation avec les caractéristiques, les besoins et les capacités de la commune ;
- Absence de maîtrise foncière des secteurs ouverts à l'urbanisation qui ne garantit pas la gestion économe et l'optimisation de la consommation d'espaces ;
- Choix de sites d'urbanisation qui vont à l'encontre des objectifs de préservation de l'espace (extensions ponctuelles de l'urbanisation, suppression des coupures d'urbanisation, secteurs d'urbanisation déconnectés de l'urbanisation existante, poursuite du mitage...).

La carte communale est un document d'urbanisme approuvé à la fois par la Commune et par le Préfet. En application de l'article R.153-19 du Code de l'urbanisme et en vertu du principe du parallélisme des formes et des procédures, une enquête publique exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée doit être organisée avant que le conseil communautaire approuve l'abrogation et ainsi que le Préfet.

I - Le Projet de PLUI de Centre Morbihan Communauté

Centre Morbihan Communauté est située en région Bretagne, dans le pays de Pontivy. La collectivité est issue d'une fusion de trois Communautés de communes en 2017, puis d'une scission au 31 décembre 2021. Aujourd'hui, depuis le 1er janvier 2022, elle regroupe 12 communes membres et 27 643 habitants: Bignan, Billio, Buléon, Guéhenno, Evellys, Locminé, Moréac, Moustoir-Ac, Plumelin, Plumelec, Saint-Allouestre, Saint-Jean-Brévelay sur 420,89 km². Le siège de l'intercommunalité est situé à Locminé.

En application de la délibération du 24 mars 2022, le Plan local d'Urbanisme intercommunal doit poursuivre les objectifs suivants :

- 1 – Traduire règlementairement les ambitions du projet de territoire de CMC actuellement en cours d'élaboration tout en tenant compte du contexte règlementaire actuel*
- 2 – Porter la réflexion sur l'urbanisation du territoire à une échelle plus large, en prenant en compte les différentes thématiques comme la mobilité, le développement de l'activité économique, l'habitat, la préservation des espaces agricoles, des paysages et des corridors écologiques, dans l'aménagement du territoire*
- 3 – Tenir compte des spécificités des communes, notamment :*
 - Les spécificités des pôles urbains de Locminé et Saint Jean Brévelay (dynamisation des centres Villes, renforcement des différentes fonctions de la centralité...)*
 - Les spécificités des communes rurales avec des enjeux de préservation des outils agricoles et de la valorisation du patrimoine rural mais également du maintien de la vitalité des bourgs,*
- 4 – Parvenir à un développement urbain maîtrisé afin de réduire la consommation d'espace et l'artificialisation en optimisant le foncier constructible tout en adaptant la densification au contexte rural du territoire,*
- 5 – Répondre aux besoins de la population actuelle et future en assurant une nouvelle production de logements et en prévoyant une diversification des programmes d'habitats,*
- 6 – Traduire les besoins du territoire de manière globale et cohérente notamment en termes d'équipements, afin d'améliorer l'accès aux services,*
- 7 – Favoriser l'évolution des pratiques de déplacements en traduisant règlementairement les actions du futur plan de mobilité simplifié,*
- 8 – Assurer la préservation des terres agricoles et donner à l'activité les moyens de sa pérennisation,*
- 9 - Conforter l'attractivité économique du territoire en s'appuyant sur les activités agroalimentaires et en favorisant le développement des projets innovants notamment dans le domaine de l'énergie et de l'économie circulaire,*
- 10 - Inscrire le développement du territoire dans une démarche de développement durable en s'adaptant aux réalités économiques, environnementales et sociales actuelles et en répondant aux exigences de la transition énergétique*

La réalisation du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence plusieurs enjeux pour les années à venir sur les Communes membres de l'intercommunalité qui ont conduit à définir des orientations synthétisées dans le PADD :

AXE 1 : LE TERRITOIRE COMME CARREFOUR D'UNE ECONOMIE RESILIENTE ET A DIVERSIFIER

ORIENTATION 1 : LE CONFORTEMENT ET LA REVITALISATION DES CENTRALITES DES COMMUNES

ORIENTATION 2 : LA PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET DES SITES D'EXPLOITATIONS POUR GARANTIR LA VISIBILITE SUR LE MOYEN-LONG TERME

ORIENTATION 3 : L'ORGANISATION DE L'ARMATURE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, ACCOMPAGNE D'UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

ORIENTATION 4 : LA MOBILISATION DES CAPACITES D'ACCUEIL ET DES CONDITIONS D'ATTRACTIVITE AU SEIN DES CENTRALITES

ORIENTATION 5 : LA PROPOSITION D'UN PANEL DE SOLUTIONS DIVERSIFIEES DE LOGEMENTS

ORIENTATION 6 : L'ORGANISATION DE L'ARMATURE TERRITORIALE POUR LA MISE EN PLACE D'UN SYSTEME LOCAL DE MOBILITES

AXE 3 : UN ACCENT SUR LA PATRIMONIALITE, SOCLE DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET SOURCE DE LA PRESERVATION DU VIVANT ET DE LA NATURE

ORIENTATION 7 : LA VALORISATION DE L'IDENTITE LOCALE PAR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

ORIENTATION 8 : LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

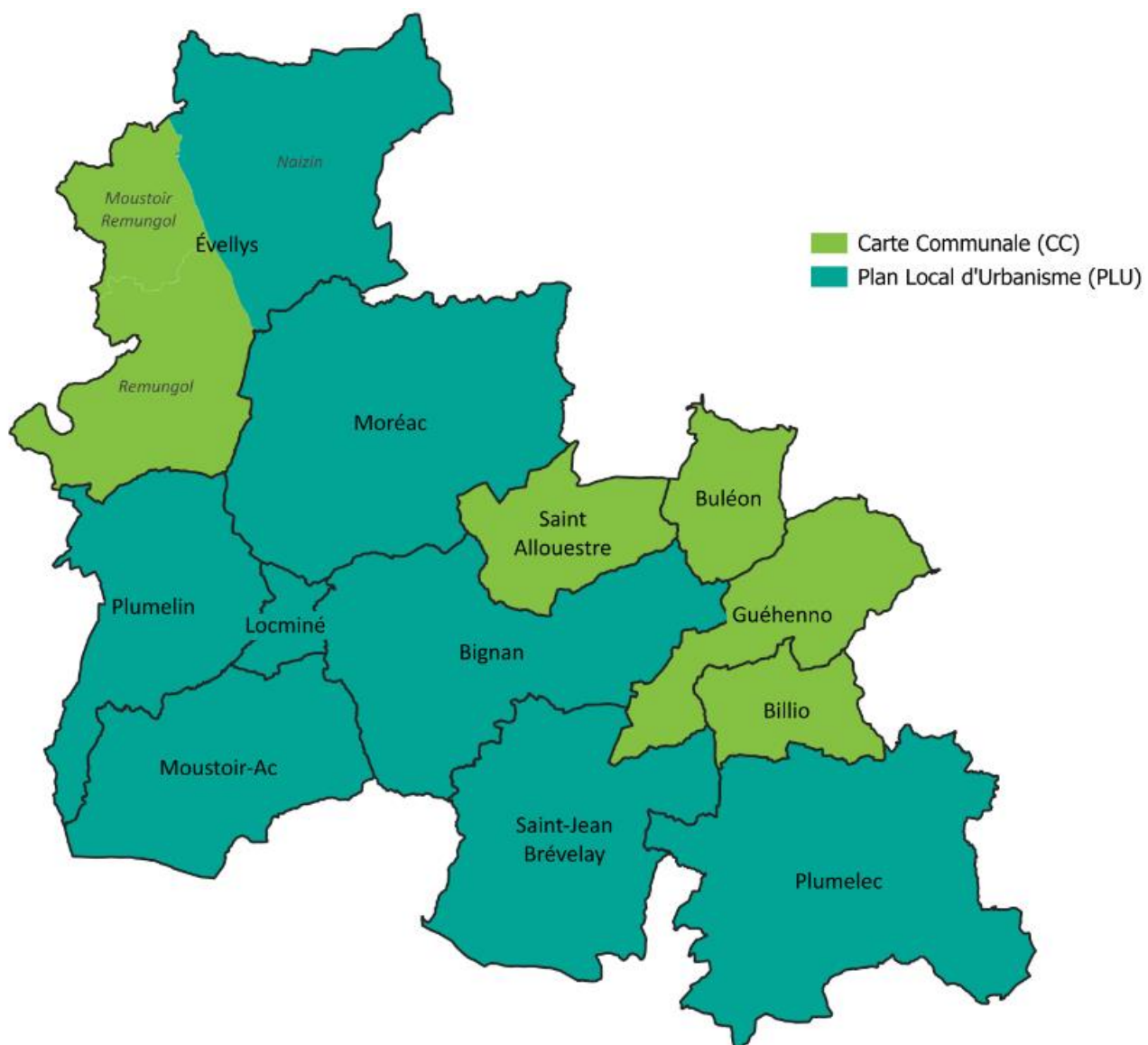
ORIENTATION 9 : L'ADAPTATION D'UN TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES

Par délibérations en date du 14 novembre 2024, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet du PLUi de Centre Morbihan Communauté. Le projet de PLUI a ensuite été notifié pour avis aux communes membres, personnes publiques associées et consultées.

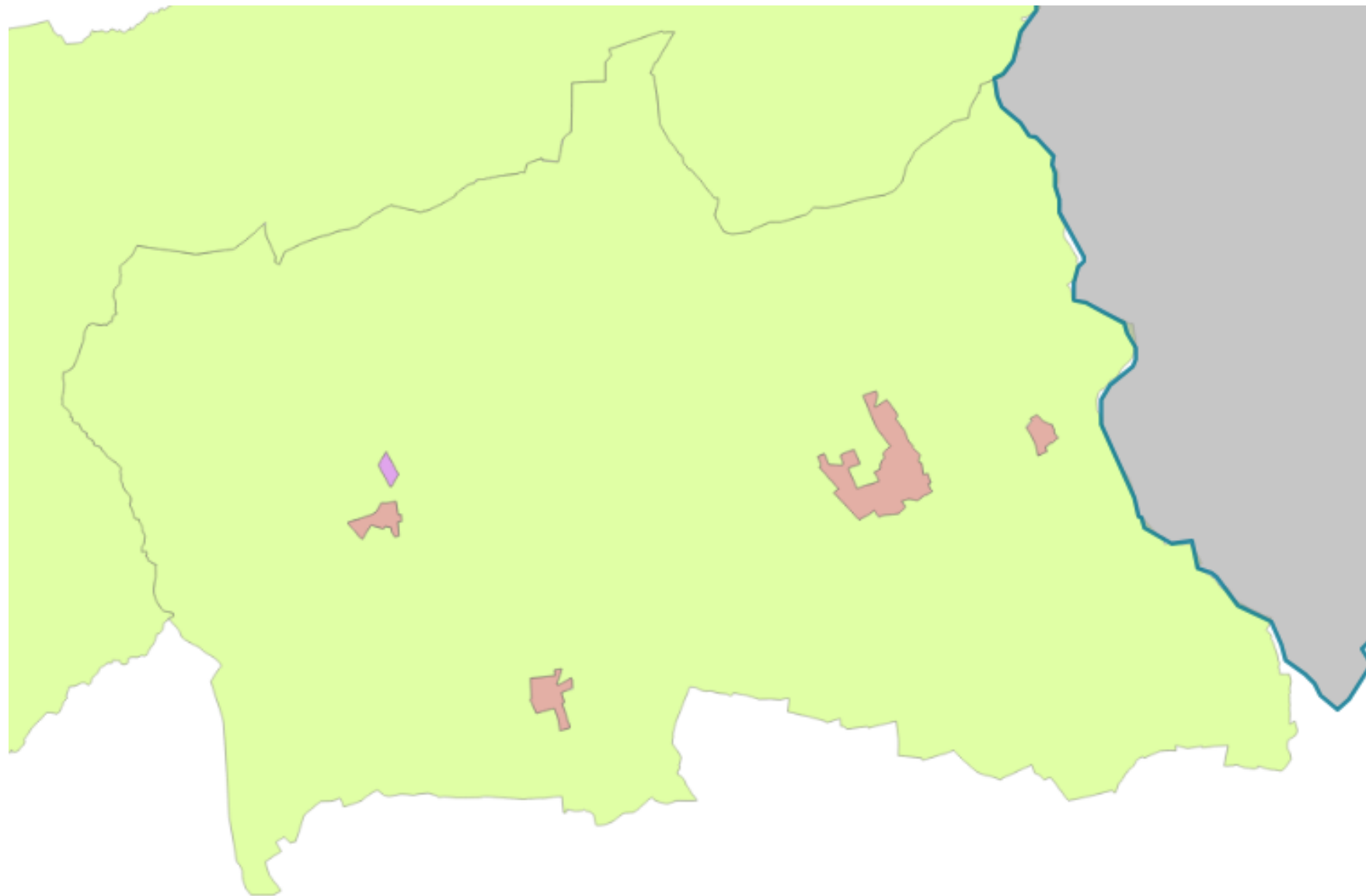
Suite à la réception de ces avis, le projet de PLUI a été arrêté une seconde fois, sans modification du projet, le 12 mars 2025.

Il est prévu d'organiser une enquête publique unique, du 31 mars au 6 mai 2025.

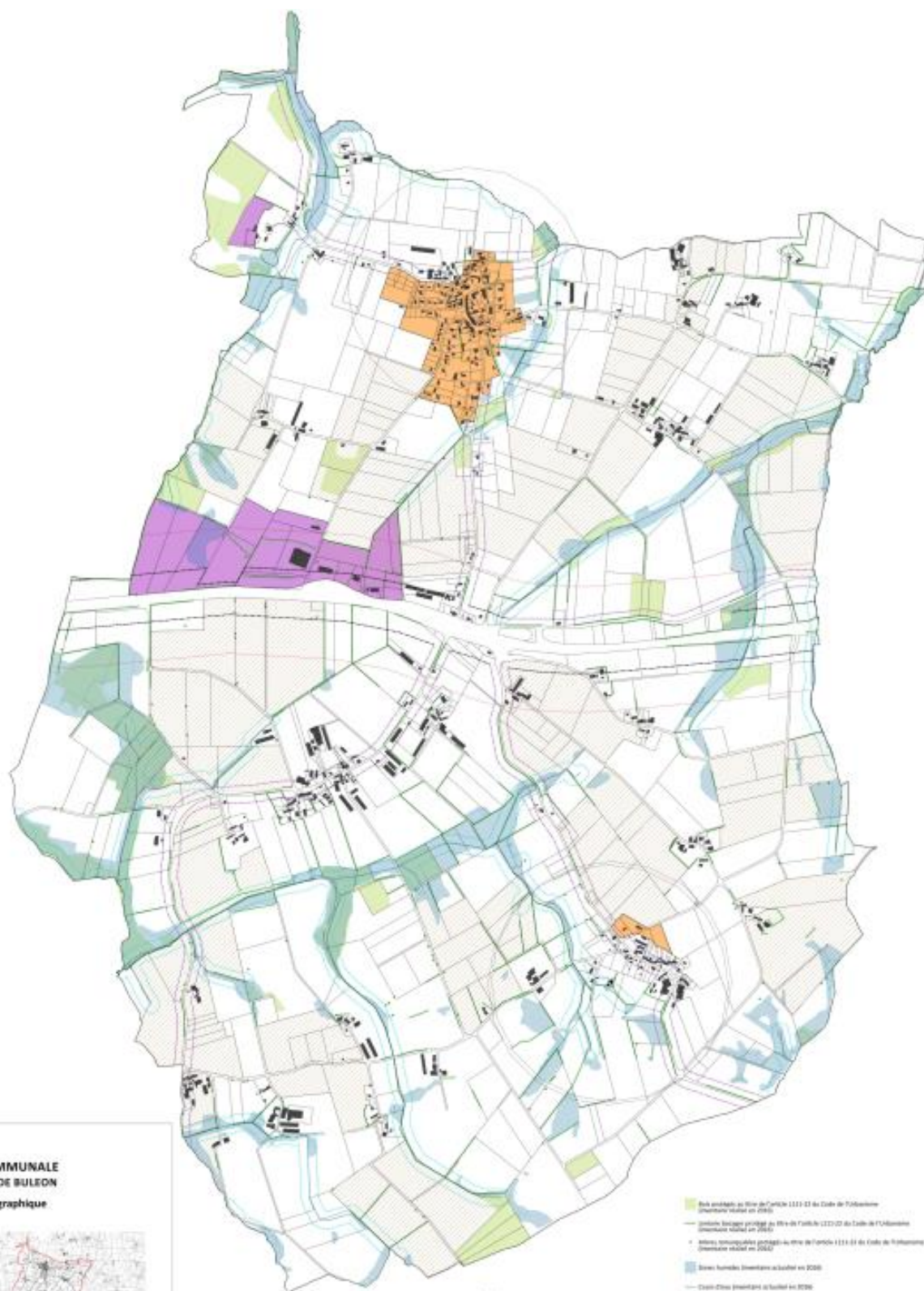
II - Les cartes communales en vigueur



La cartographie, ci-dessous, met en évidence, les zones constructibles (rouge et mauve) de la carte communale de Billio.



La carte communale de Buléon a été approuvée par une délibération du conseil municipal le 22 janvier 2018 et par un arrêté préfectoral le 19 avril 2018. Elle décompose le territoire communal comme suit :



**CARTE COMMUNALE
COMMUNE DE BULEON**
document graphique



Echelle 1/5000ème
Approuvée le 22/01/2018

PIRELLI SAS, Atelier d'urbanisme

Légende

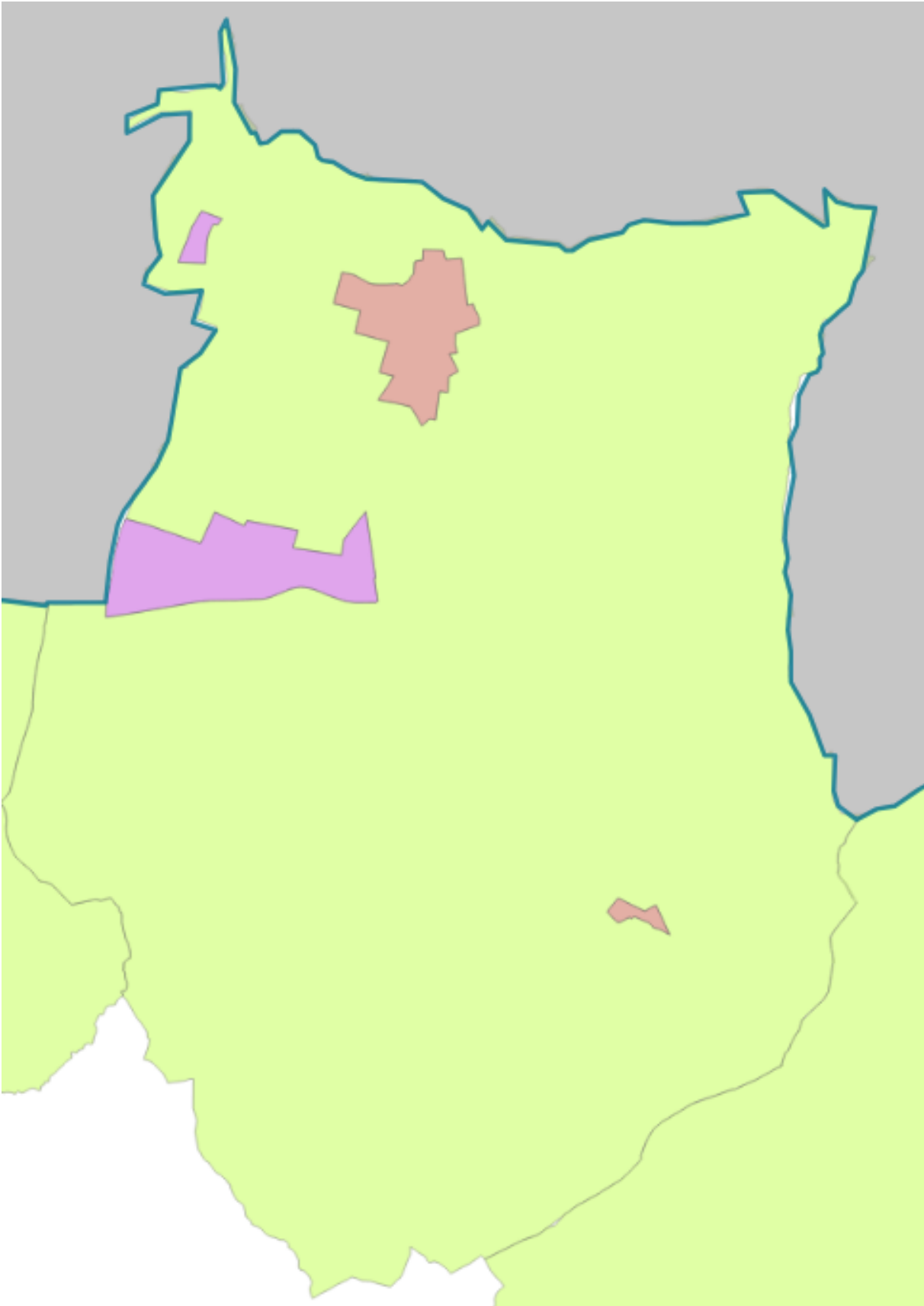
— Limites cadastrales

Le zonage de la Carte Communale :

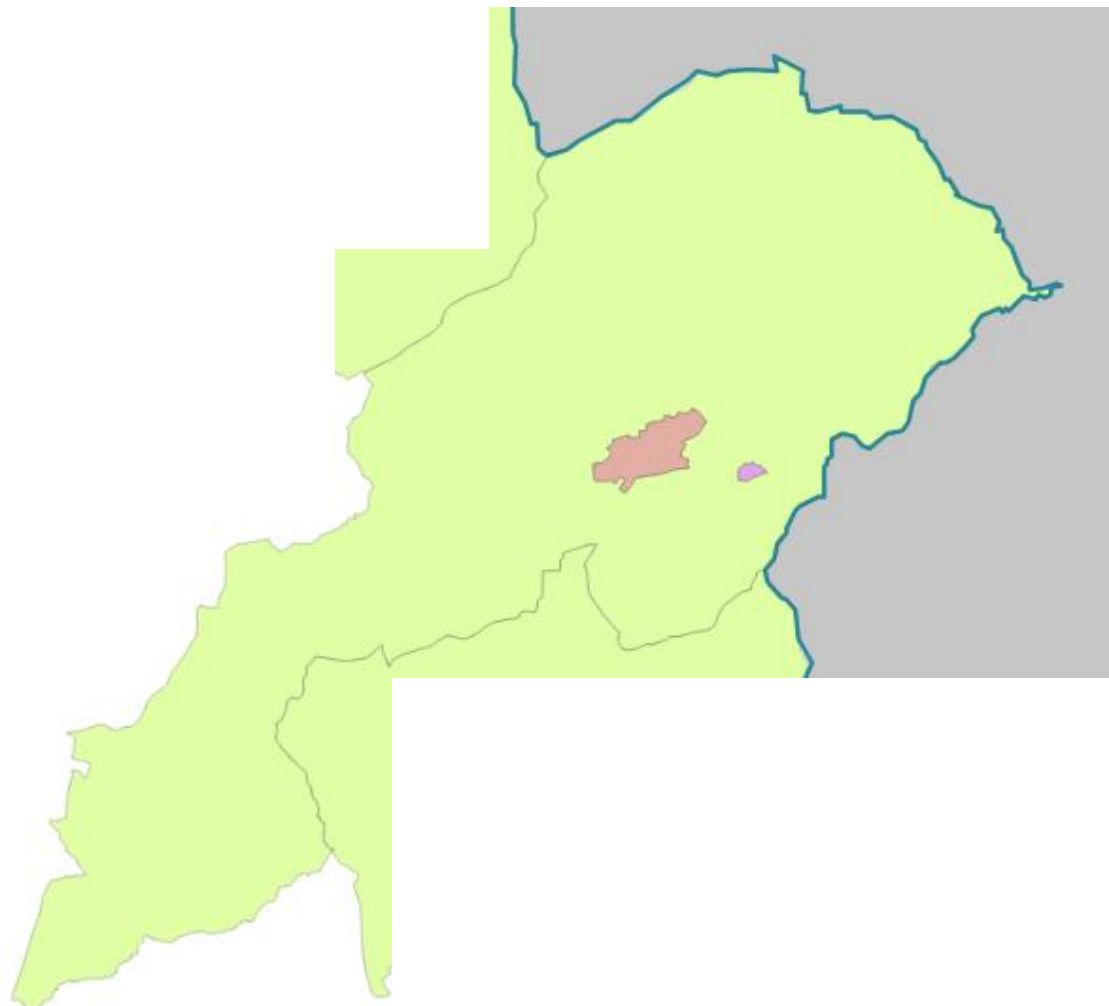
- Zones constructibles à destination d'habitation
- Zones constructibles à destination d'activités économiques
- Zones agricoles et sylvicoles

- Bois existants au titre de l'article L111-13 du Code de l'urbanisme (Document relatif au CRDP)
- Zones boisées protégées au titre de l'article L111-13 du Code de l'urbanisme (Document relatif au CRDP)
- Zones boisées existantes au 31/12/2010
- Zones boisées protégées au titre de l'article L111-13 du Code de l'urbanisme (Document relatif au CRDP)
- Zones de protection pour les sites classés au titre de l'article L111-13 du Code de l'urbanisme
- Zones de protection au titre de l'habitat
- Marges de voirie (M20) (20mètres)
- Marges de recul pour les autres équipements (30mètres)
- Déplacements réservés (M20) (20mètres)
- Sensibilité de protection des monuments historiques inscrits

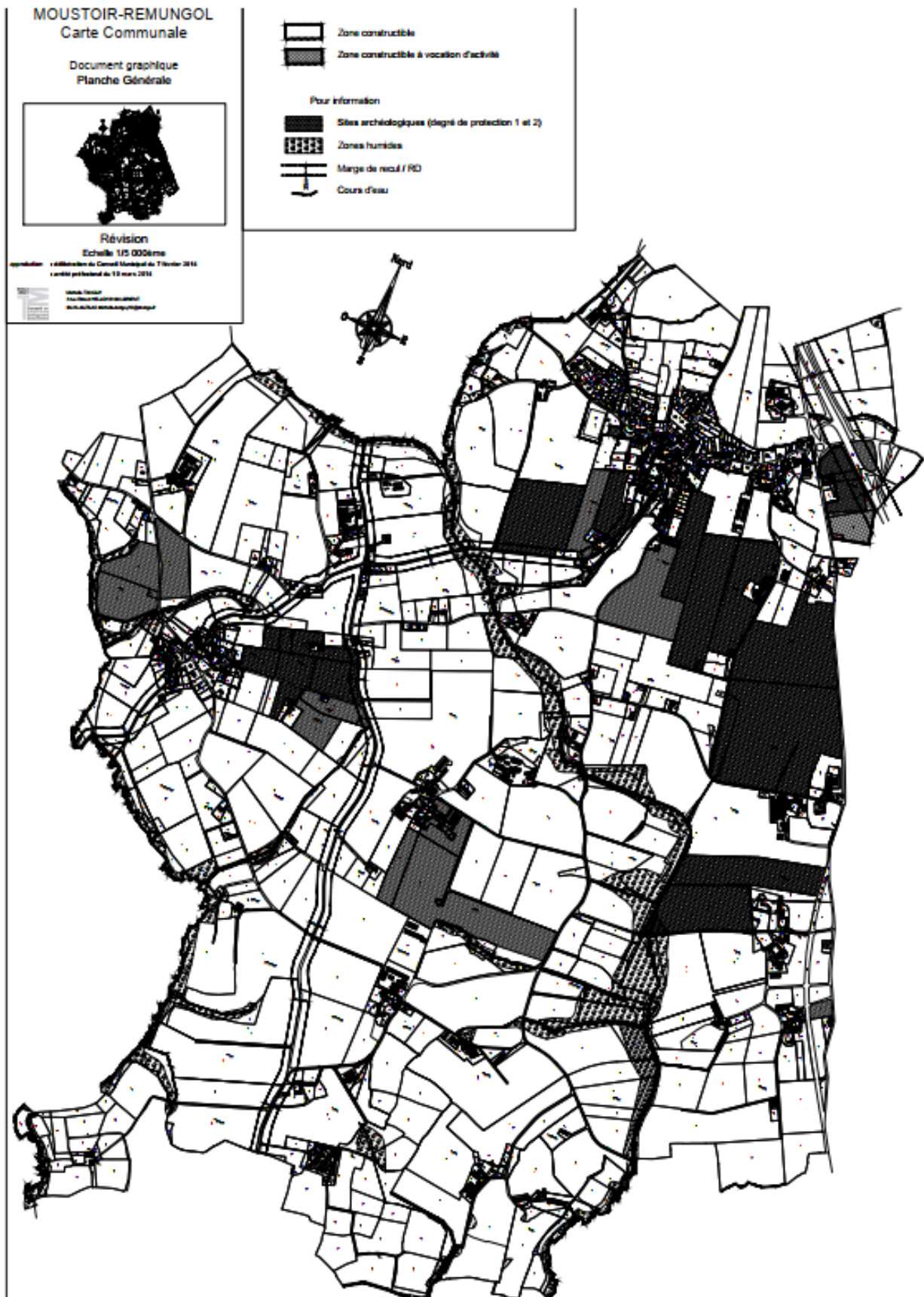
La cartographie, ci-dessous, met en évidence, les zones constructibles (rouge et mauve) de la carte communale de Buléon.



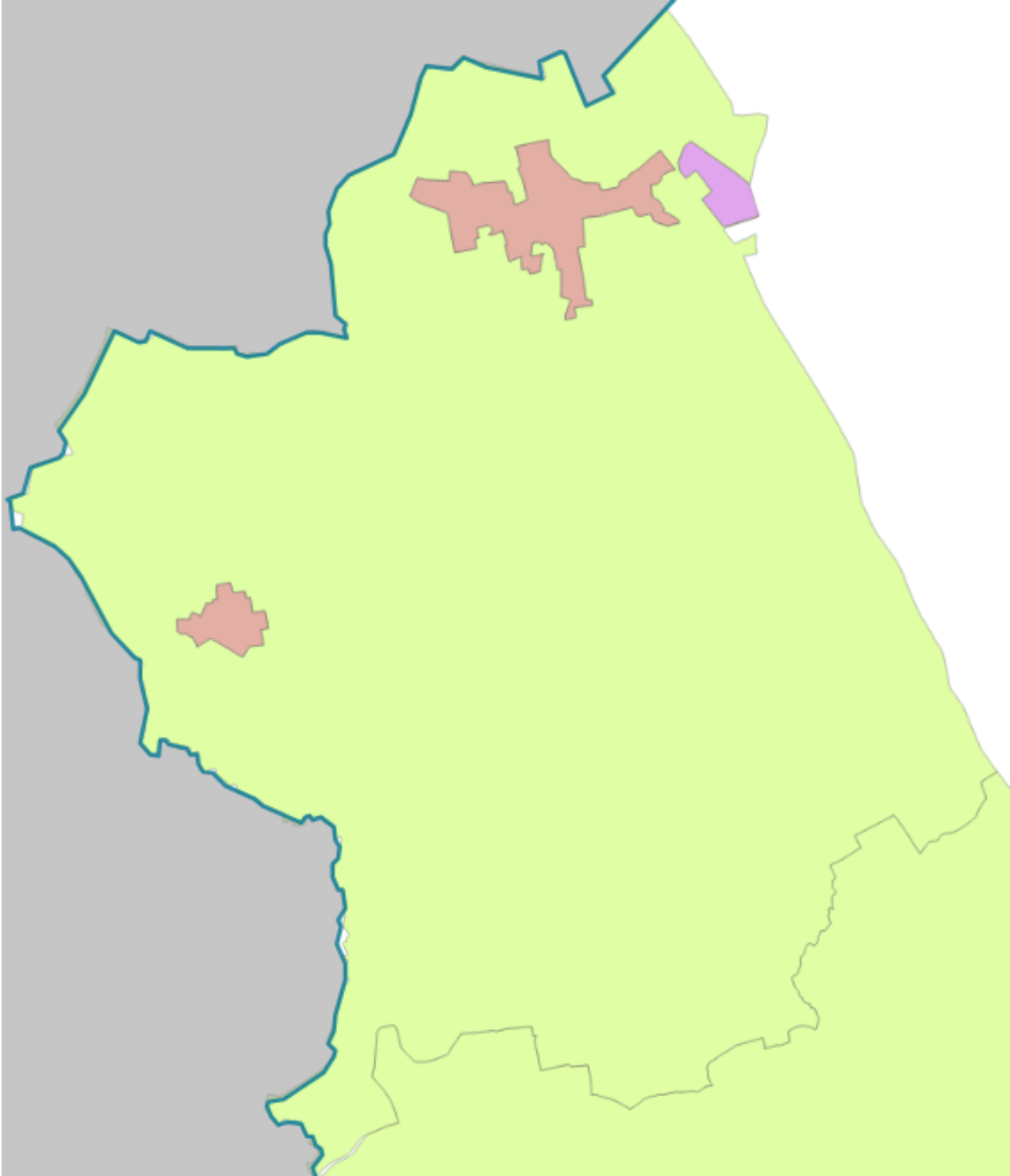
La cartographie, ci-dessous, met en évidence, les zones constructibles (rouge et mauve) de la carte communale de Guéhenno.



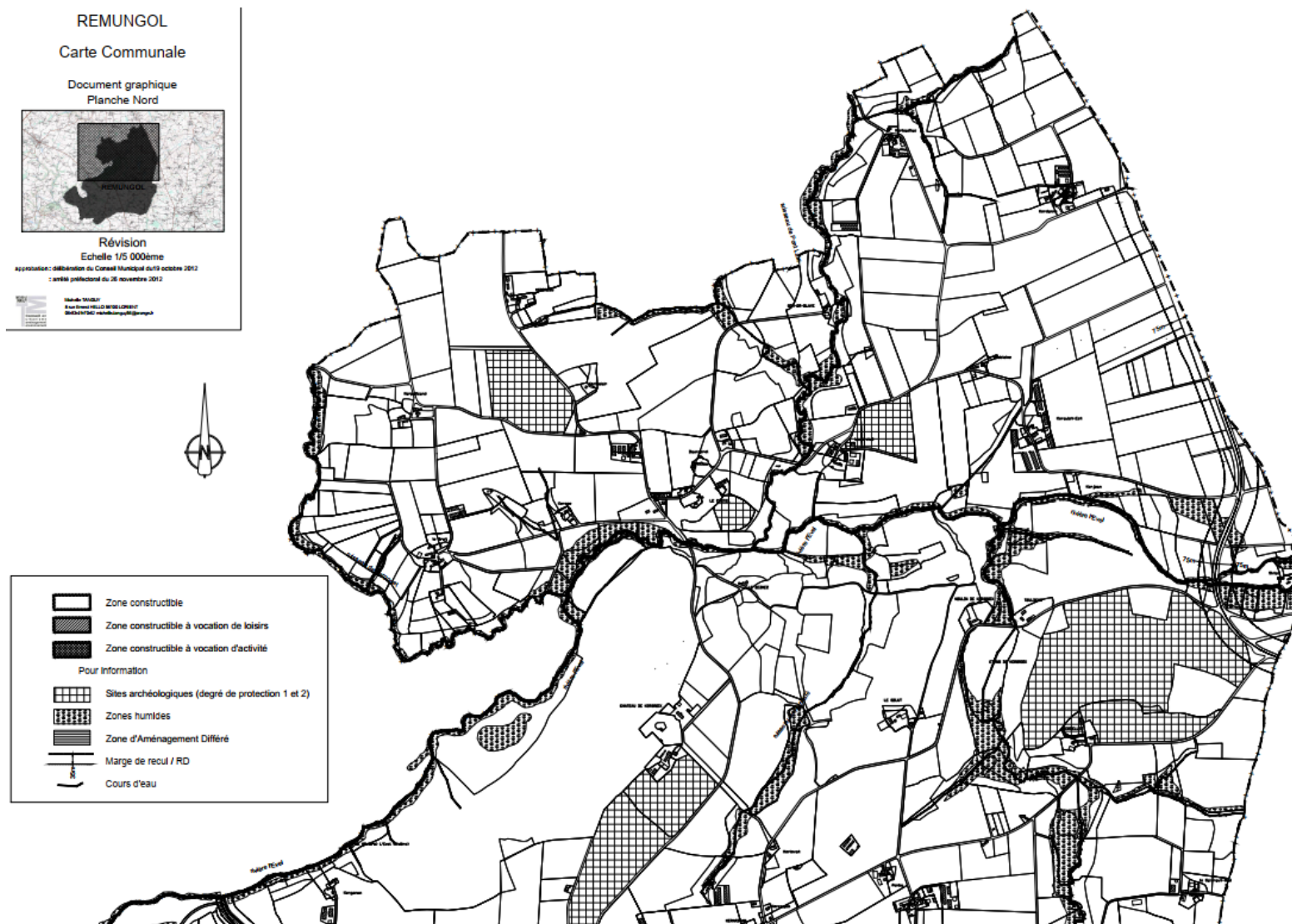
La carte communale de Moustoir-Remungol (EVELLYS) a été approuvée par une délibération du conseil municipal le 7 février 2014 et par un arrêté préfectoral le 10 mars 2014. Elle décompose le territoire communal comme suit :

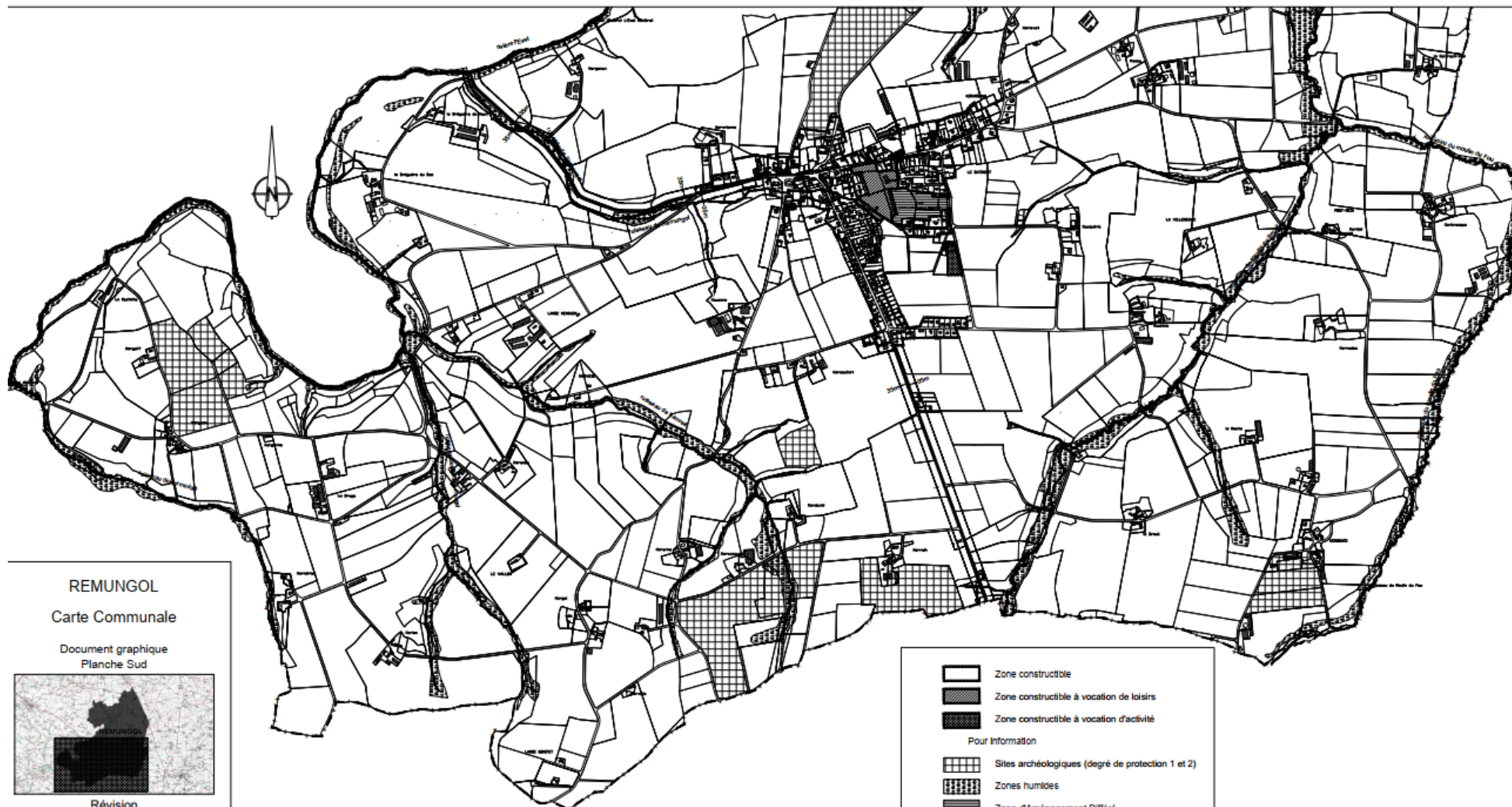


La cartographie, ci-dessous, met en évidence, les zones constructibles (rouge et mauve) de la carte communale de Moustoir-Remungol (EVELLYS).



La carte communale de Remungol (EVELLYS) a été approuvée par une délibération du conseil municipal le 19 octobre 2012 et par un arrêté préfectoral le 26 novembre 2012. Elle décompose le territoire communal comme suit :





REMUNGOL
Carte Communale

Document graphique
Planche Sud



Révision

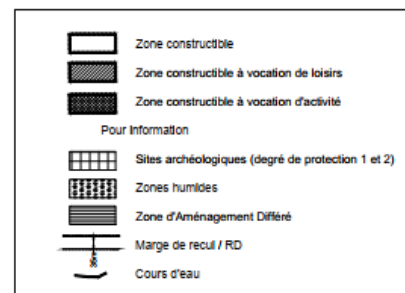
Echelle 1/5 000ème

approbation: délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2012

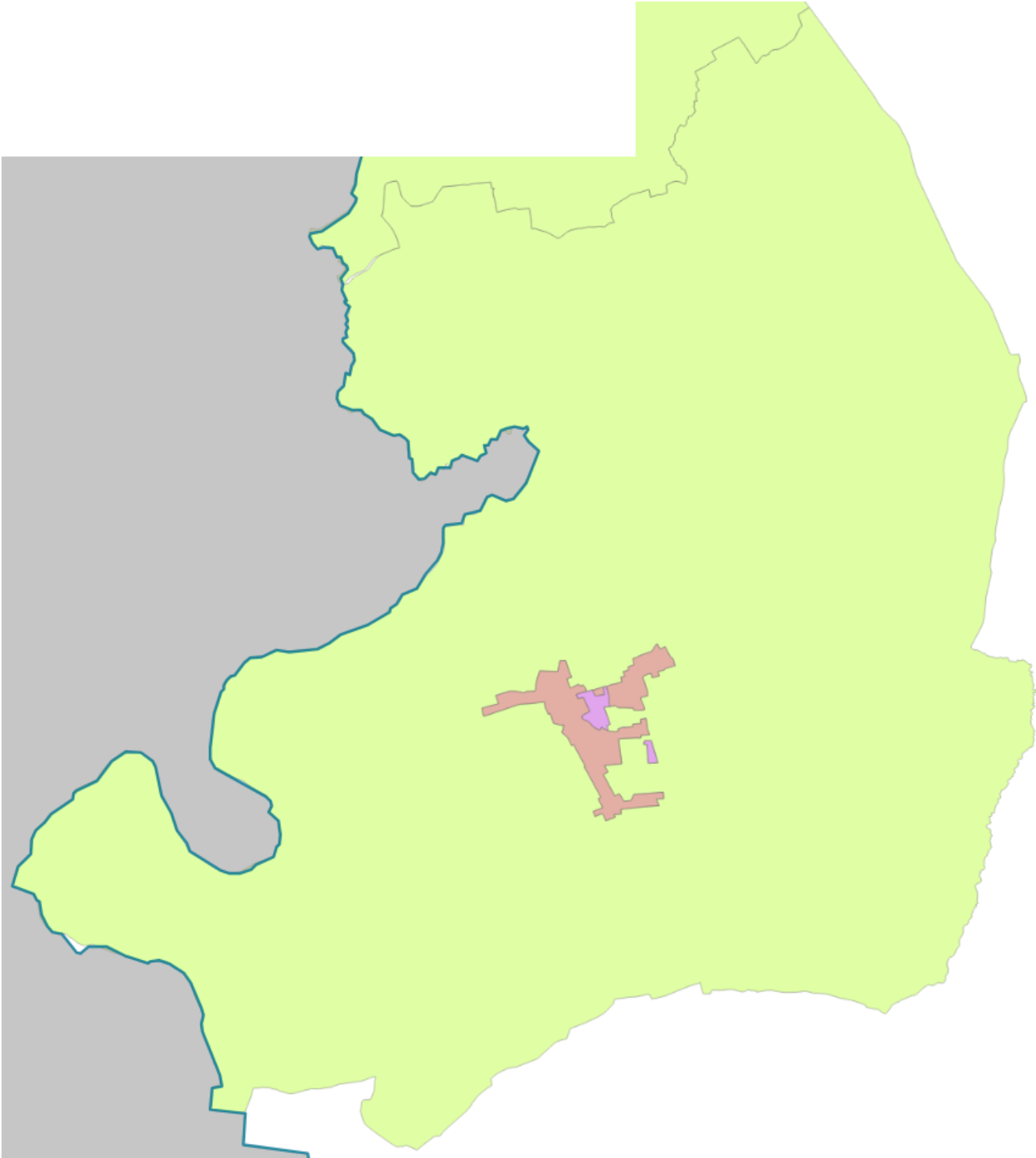
: arrêté préfectoral du 26 novembre 2012



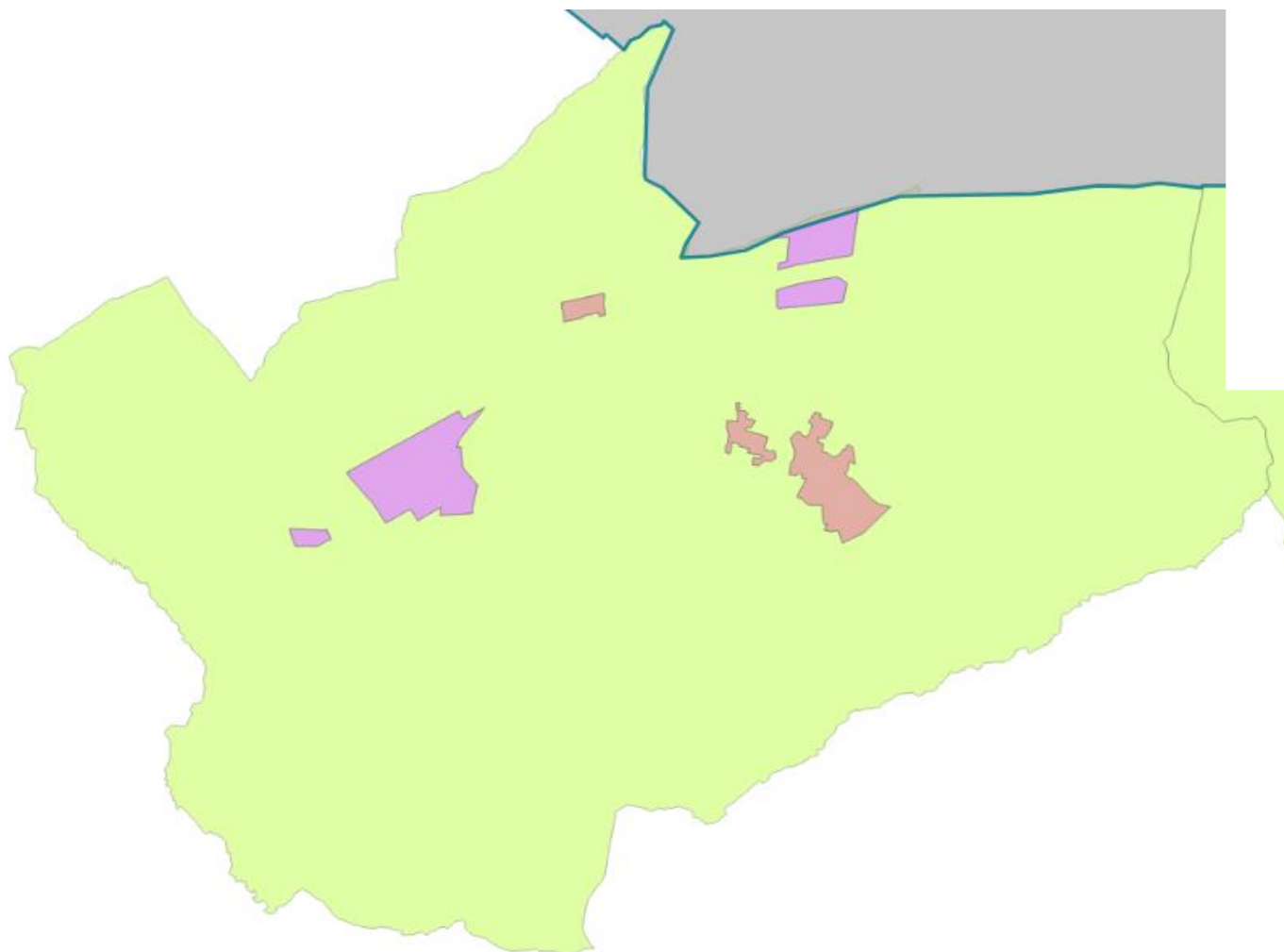
Made in 027
Rue de la République
81300/02 Remungol
0323262222



La cartographie, ci-dessous, met en évidence, les zones constructibles (rouge et mauve) de la carte communale de Remungol (EVELLYS).



La cartographie, ci-dessous, met en évidence, les zones constructibles (rouge et mauve) de la carte communale de Saint-Allouestre.



III - L'abrogation des cartes communales dans le cadre du PLUi

1) Contexte réglementaire

La carte communale comprend un rapport de présentation qui dresse le diagnostic de la commune et les justifications de la carte, ainsi qu'un plan de zonage. Le zonage de la carte communale scinde la commune en deux types de secteurs : la zone C (constructible) et la zone NC (non constructible, excepté pour les bâtiments agricoles et services publics ou d'intérêt collectif). La carte communale n'intègre pas de règlement : c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

Depuis l'approbation des cartes communales en vigueur sur le territoire de Centre Morbihan Communauté, plusieurs lois faisant profondément évoluer le Code de l'Urbanisme et renforçant les prescriptions en matière de prise en compte de l'environnement et de préservation des espaces naturels et agricoles ont été votées. Il s'agit notamment :

- 2010 : Loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle II),
- 2014 : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
- 2014 : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),
- 2015 : Décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du Code de l'Urbanisme,
- 2016 : Loi Egalité et Citoyenneté,
- 2018 : Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),
- 2021 : Loi Climat et Résilience.

En outre, plusieurs documents de rang supérieur, s'appuyant sur un cadre réglementaire plus récent, ont été approuvés. C'est notamment le cas du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE adopté le 2 novembre 2015) et du SCoT du Pays de Pontivy.

Au titre de l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme, une carte communale doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Le territoire de Centre Morbihan Communauté est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Pontivy, approuvé le 19 septembre 2016. Celui-ci est composé de dispositions que le PLUi doit reprendre, dans un rapport de compatibilité sur :

- Les densités en matière d'habitat ;
- La limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- L'identification des futures zones d'activités économiques ;
- La prise en compte des continuités écologiques ;
- Etc.

En l'absence de PLUi, une obligation de mise en compatibilité par rapport au SCoT pèserait sur les cartes communales. Celles-ci doivent en effet tenir compte des orientations fixées dans le DOO du SCoT.

Or les cartes communales en vigueur posent certaines difficultés au regard de ce contexte réglementaire :

- Le potentiel urbanisable des cartes communales n'est pas en adéquation avec les caractéristiques, les besoins et la capacité des communes.

- Les cartes communales ne permettent pas une réelle maîtrise foncière sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et ne garantissent pas une gestion économe de l'espace à cause de disponibilités foncières trop importantes.
- Le choix de certains sites d'urbanisation va à l'encontre des objectifs de préservation de l'espace (extensions ponctuelles de l'urbanisation, suppression des coupures d'urbanisation, secteurs d'urbanisation déconnectés de l'urbanisation existante, poursuite du mitage...).

2) Effets de l'abrogation des cartes communales

Au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire avant transmission au Préfet pour abrogation par arrêté préfectoral.

L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer, pour l'avenir uniquement, tous les effets de ces documents. En pratique, le PLUi de Centre Morbihan Communauté, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 12 communes du territoire.