



Note sur l'abrogation des cartes communales de Breuil- Barret (commune déléguée de Terval), Saint-Hilaire-de- Voust et Saint-Sulpice-en-Pareds

*Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de
l'Habitat, prescrite le 31 janvier 2018*

DOSSIER ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE le 16 mars 2023

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

SOMMAIRE

- 1. *Eléments de contexte*..... 3
- 2. *Justificatif de l'abrogation* 4
- 3. *Eléments cartographiques*..... 5

1. Eléments de contexte

1. Point sur la planification en vigueur

Le territoire concerné par le PLUiH du Pays de la Châtaigneraie compte 17 communes dont 3 couvertes par une carte communale. Il s'agit des communes de Breuil-Barret (commune déléguée de la commune Nouvelle de Terval), Saint-Hilaire-de-Voust et Saint-Sulpice-en-Pareds. C'est la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie qui est compétente en matière de planification.

Les trois cartes communales n'ont pas toujours intégré les récentes évolutions législatives et l'application des documents cadres (SRADDET, SCoT ...) qui ont fortement renforcé les exigences en matière de protection des espaces naturels et agricoles ainsi que de réduction de la consommation foncière.

Ainsi, ces documents ne répondent plus aux attentes des Communes et de la Communauté de Communes, notamment en raison de zones constructibles trop étendues et très consommatrices d'espaces agricoles et naturels. En cela, ces documents ne répondent donc plus aux législations en vigueur, qui œuvrent en faveur de la densification des enveloppes existantes et de la lutte contre l'étalement urbain.

Le PLUiH du Pays de la Châtaigneraie va s'appliquer sur l'ensemble des 17 communes, se substituant automatiquement aux cartes communales et PLU communaux actuellement en vigueur.

2. Contenu des cartes communales

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs constructibles d'une commune et qui doit respecter les principes généraux énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation, de densités, de règles de recul, d'aspect des constructions, de stationnement, d'espaces vert, etc. Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent.

En effet, celle-ci ne connaît que deux types de zones : constructible (zone U) ou non constructible (zone N). Le PLUiH va permettre 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 (AU), ainsi que des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N).

3. Nécessité de l'abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration d'un PLUiH

Lorsqu'un PLUi succède à une carte communale, le PLUi ne peut entrer en vigueur que si la carte communale ne l'est plus (Conseil d'État, avis du 28 novembre 2007). Dès lors le Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales recommande :

« S'agissant de l'abrogation de la carte communale, il n'existe pas de procédure spécifique mais doit être respecté le principe général du parallélisme des formes.

Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, la mise en œuvre du principe du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes. Il suffira en effet de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, en veillant à ce que la délibération de l'organe délibérant emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet. »

(QR Sénat n° 39836 publié au JO le 13/05/2014)

S'agissant donc des 3 cartes communales de Breuil-Barret, Saint-Hilaire-de-Voust et Saint-Sulpice-en-Pareds, une procédure complémentaire est nécessaire afin de les abroger et permettre l'application du PLUiH, parce qu'elles sont approuvées conjointement par la Commune ou l'EPCI compétent et le Préfet.

C'est pourquoi l'abrogation des cartes communales est soumise à la présente enquête publique unique, afin que le public puisse être informé sur ce point.

2. Justificatif de l'abrogation

1. Justificatif de l'abrogation

Au regard des évolutions législatives et réglementaires, les cartes communales apparaissent comme des documents d'urbanisme inadaptés aux nouveaux enjeux de développement des territoires.

Les difficultés d'aménagement rencontrées par un territoire couvert par une carte communale sont notamment (liste non exhaustive) :

- Une incompatibilité avec les objectifs généraux déclinés dans les documents cadre
- Les zones ouvertes à la constructibilité restent surdimensionnées et contradictoires avec les principes de gestion économe de l'espace
- Des zones urbanisables qui n'ont pas toujours été mis en lien avec les besoins et capacités des communes pour accueillir de nouveaux ménages
- Un défaut de règles d'urbanisme « sur-mesure » adaptées au contexte, mais un règlement national d'urbanisme qui demeure inadapté à certaines particularités locales
- Un traitement des villages qui ne correspond pas à une grille de classement cohérente à l'échelle intercommunale et pas toujours en adéquation avec les enjeux agricoles.
- Une impossibilité de travailler à un « urbanisme de projet », en l'absence de possibilité de proposer des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Pour toutes ces raisons (non exhaustives), il était nécessaire d'abroger les cartes communales de Breuil-Barret (commune déléguée de la Commune Nouvelle de Terval), Saint-Hilaire-de-Voust et Saint-Sulpice-en-Pareds, pour pouvoir engager une réflexion globale à l'échelle du PLUiH du pays de la Châtaigneraie.

Ce dossier, soumis à enquête publique, a donc pour objet d'abroger les cartes communales de la commune déléguée de Breuil-Barret, Saint-Hilaire-de-Voust et Saint-Sulpice-en Pareds, afin de permettre la mise en application du PLUiH du Pays de la Châtaigneraie sur l'ensemble du territoire concerné.

2. Les conséquences juridiques de l'abrogation des cartes communales

L'abrogation des trois cartes communales, quand elle sera exécutoire, mettra fin à leur application. Toutefois, leur disparition ne vaudra que pour l'avenir : elle ne remettra pas en cause les autorisations d'urbanisme délivrées sous leurs emprises qui demeureront valables.

3. Les incidences de l'abrogation des cartes communales sur l'environnement

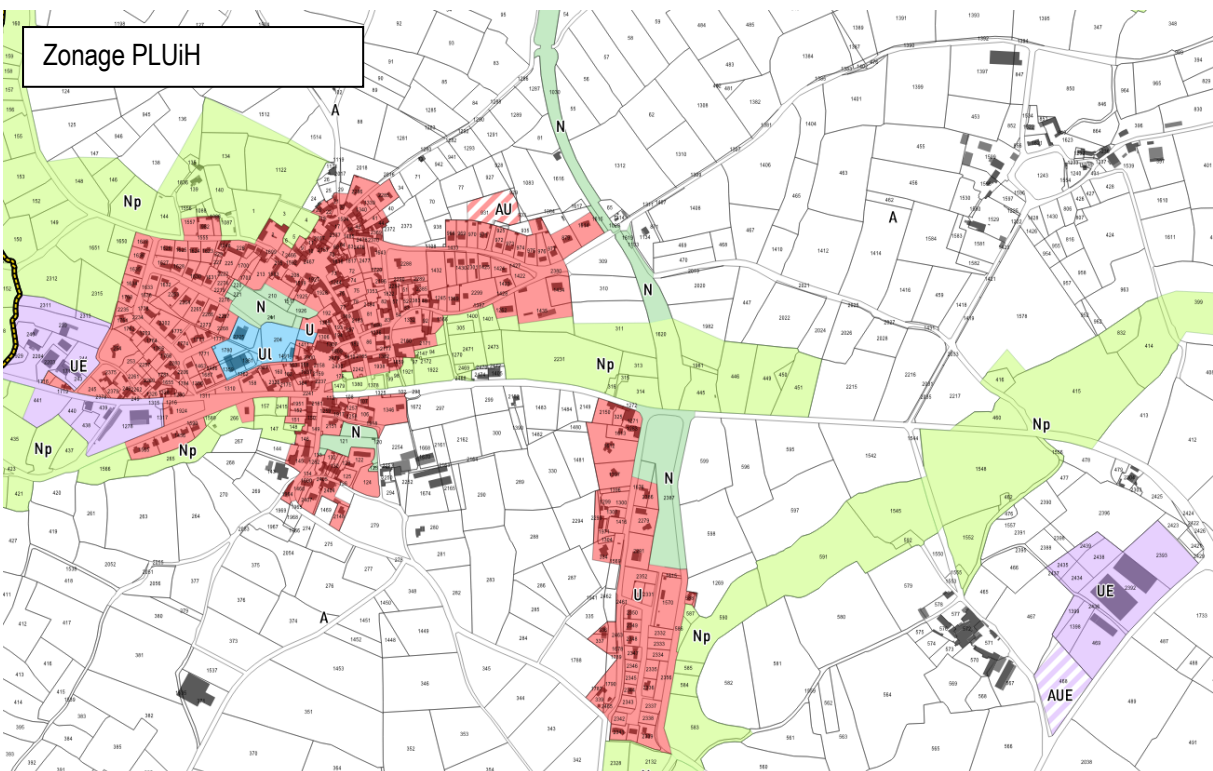
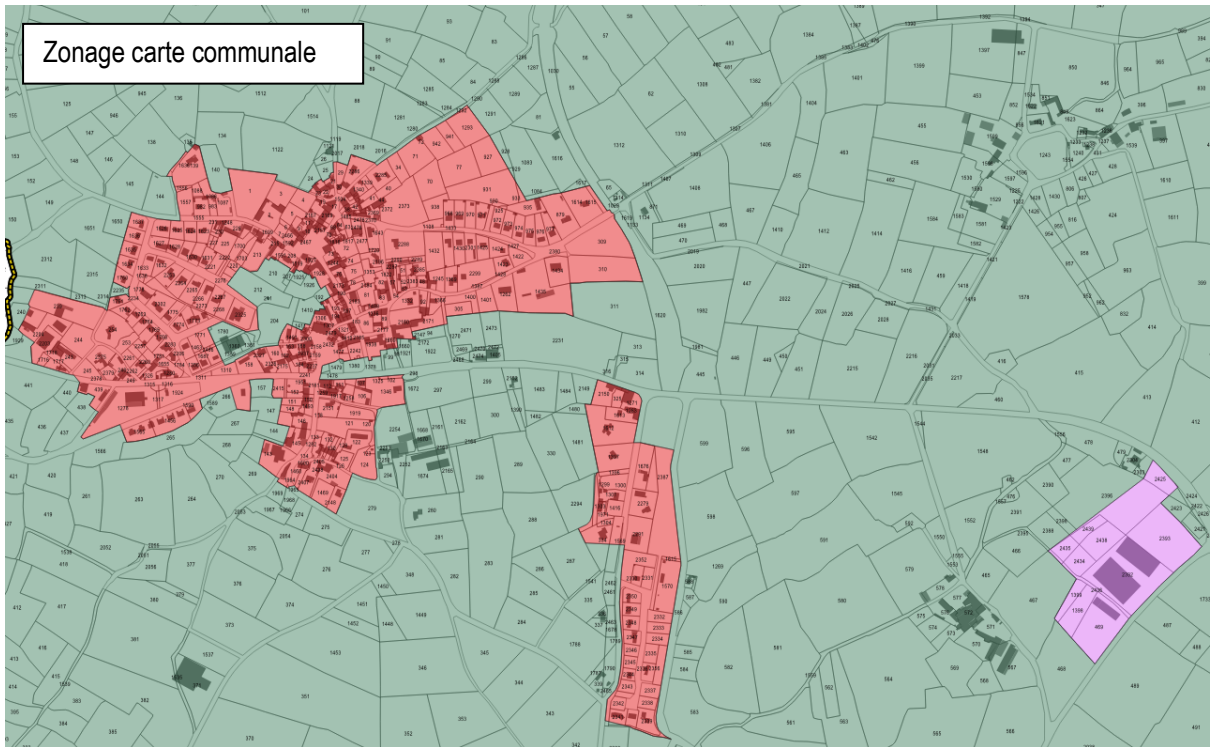
Le PLUiH constituera un document d'urbanisme plus récent, porteur d'une réflexion d'ensemble sur le territoire du Pays de la Châtaigneraie, et comprenant des dispositions propres à gérer l'occupation du sol de manière plus fine et circonstanciée qu'une carte communale. De plus, le PLUiH comprend une évaluation environnementale, qui a permis d'analyser toutes les incidences du projet de PLUiH sur l'environnement.

3. Eléments cartographiques

Les cartographies présentées ci-après montrent les secteurs maintenus constructibles dans le cadre du PLUiH et leur évolution par rapport au zonage de la carte communale en vigueur.

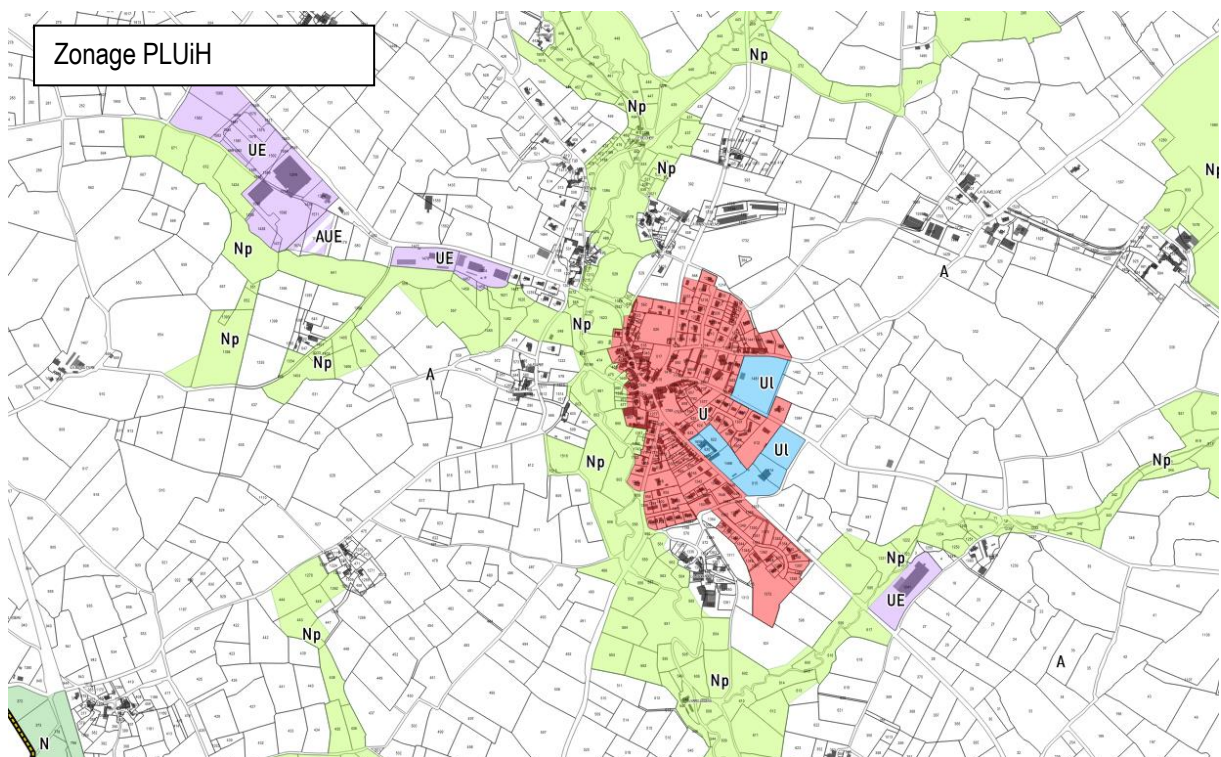
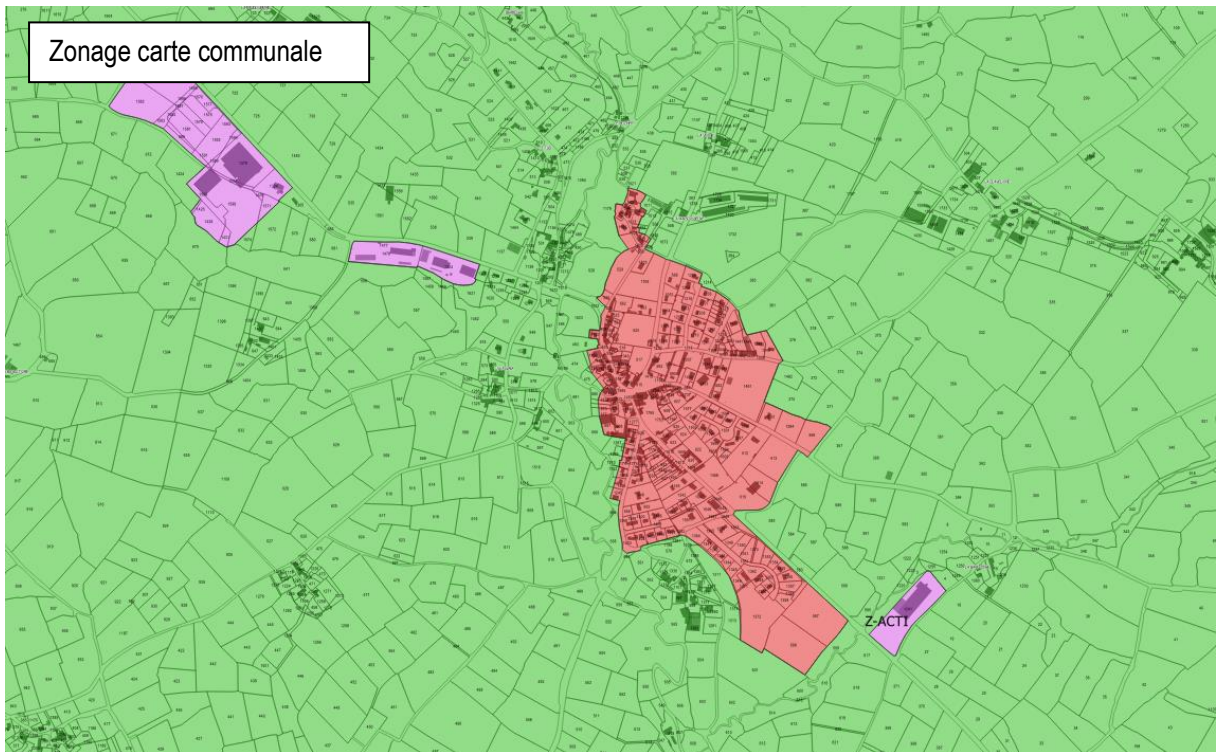
1. Sur la commune déléguée de Breuil-Barret (Commune Nouvelle de Terval)

- Extraits de zonage autour du bourg



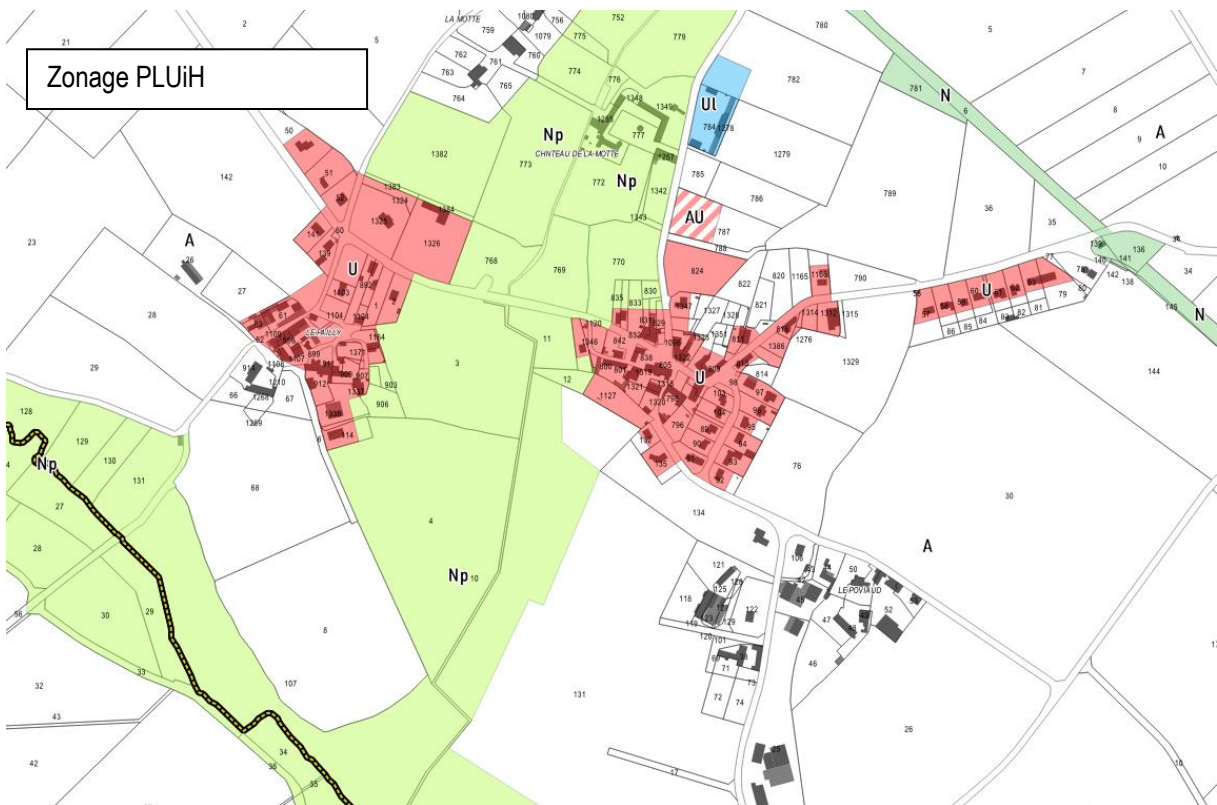
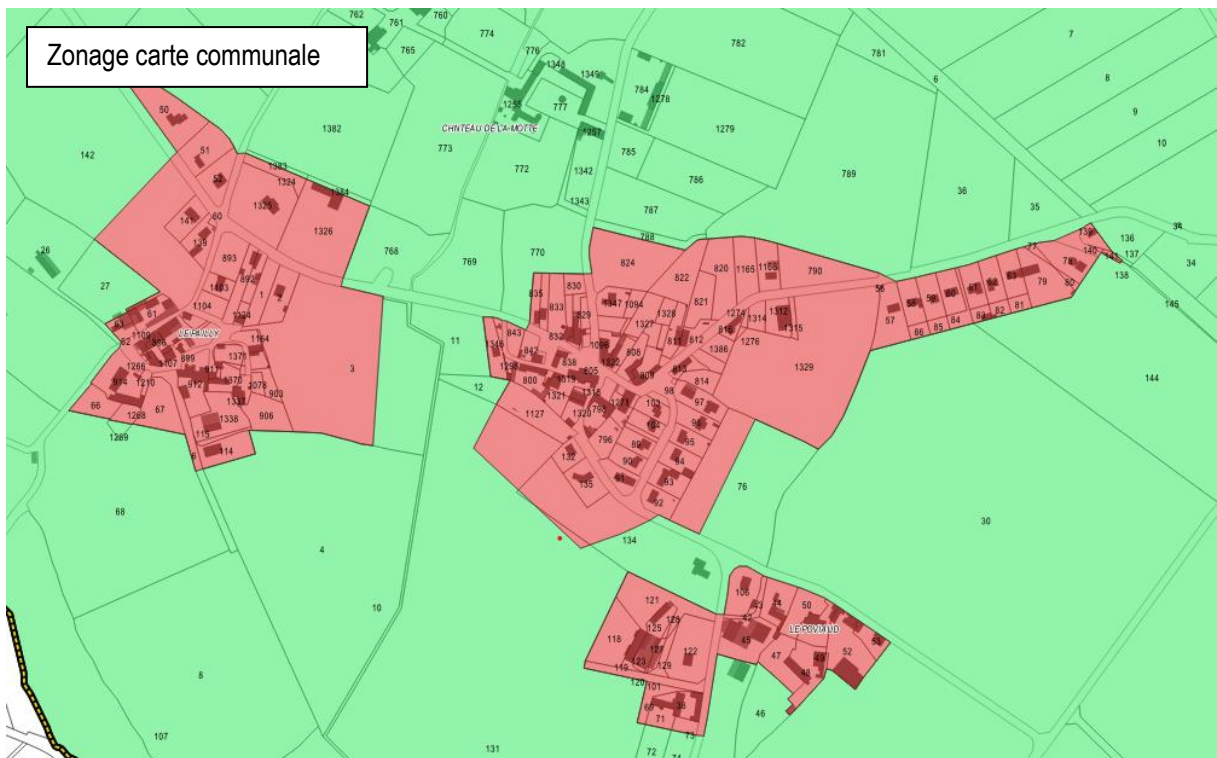
2. Sur la commune de Saint-Hilaire-de-Voust

- Extraits de zonage autour du bourg

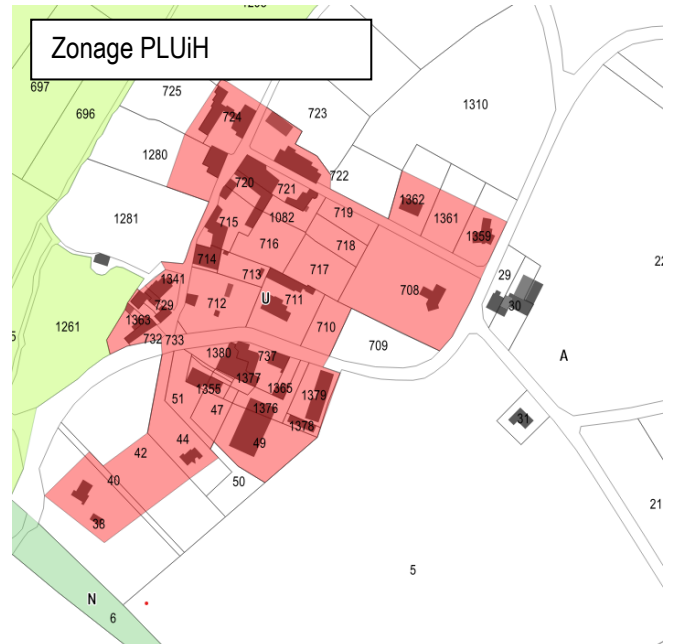
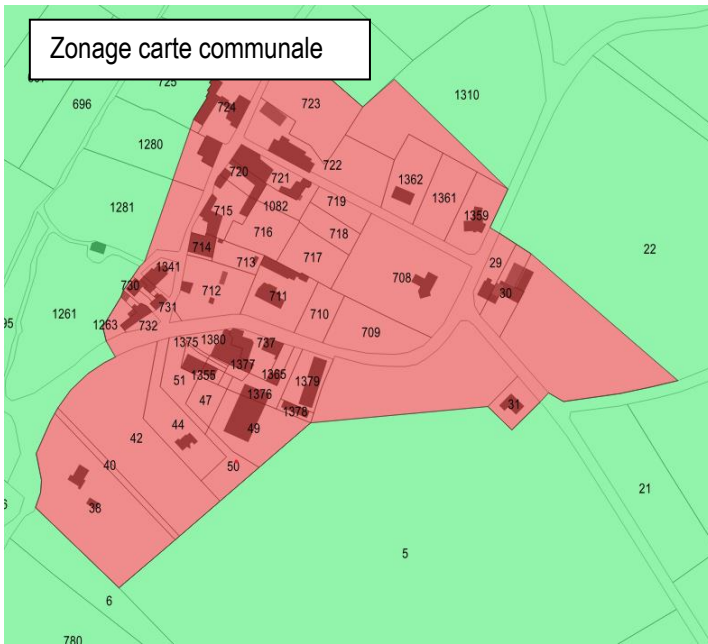


3. Sur la commune de Saint-Sulpice-en-Pareds

- Extraits de zonage autour du bourg



- **Extraits de zonage sur le village de la Chervinière**



- **Extraits de zonage sur les villages du Purdeau et de la Fenêtre Gautron**

