

MOVA
Communauté de communes
Marche Occitane
-Val d'Anglin

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MARCHE OCCITANE VAL D'ANGLIN

ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Abrogation des cartes communales de :

- BELABRE
- MAUVIERES
- PARNAC
- PRISSAC
- ROUSSINES
- SAINT-HILAIRE-SUR-BENAIZE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

I - Objet de la procédure

1. Pourquoi suivre une procédure d'abrogation des cartes communales ?

Le PLUi de la Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin (MOVA) est destiné à couvrir l'ensemble du territoire intercommunal.

L'entrée en vigueur du PLUi entraîné de facto une abrogation des PLU actuels (un seul PLU sur le territoire couvrant la commune de Chaillac).

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 anciens qui ne sont plus adaptés au contexte réglementaire actuel ni aux objectifs de développement.

L'abrogation des cartes communales s'effectue à la suite d'une enquête publique.

Le conseil communautaire approuvera l'abrogation et le Préfet en fera de même (dans un parallélisme des formes).

2. Élaboration du PLUi-D de la Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin

La Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du 29 juillet 2019.

Un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu le 28 mars 2023. Un débat a également été réalisé au sein des Conseil municipaux des communes membres.

Le conseil communautaire a ensuite arrêté le projet de PLUi le 22 avril 2024.

Ce projet de PLUi sera notifié aux 17 communes, aux personnes publiques associées et consultées ainsi qu'au public au cours d'une enquête publique unique, alliant le PLUi, les Périmètres Délimités des Abords et l'abrogation des 6 cartes communales.



3. Les documents d'urbanisme du territoire

Sur les communes de son territoire, plusieurs documents d'urbanisme sont actuellement en vigueur :

- La Carte communale de BELABRE, approuvée le 30/04/2007
- Le Plan Local d'Urbanisme de CHAILLAC, approuvé le 10/12/2015
- La Carte communale de MAUVIERES, approuvée le 12/09/2006
- La Carte communale de PARNAC, approuvée le 12/03/2014
- La Carte communale de PRISSAC, approuvée le 28/05/2003
- La Carte communale de ROUSSINES, approuvée le 30/07/2010
- La Carte communale de SAINT-HILAIRE-SUR-BENAIZE, approuvée le 20/04/2009

Les communes non-couvertes par un document d'urbanisme sont encadrées par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

L'élaboration du PLUi vise ainsi à uniformiser les mesures qui sont prises sur le territoire, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune.

4. Les documents d'urbanisme du territoire

Ainsi, lors du conseil communautaire du 22 avril 2024, la CdC MOVA a décidé d'abroger les 6 cartes communales encore en vigueur sur les communes de Saint-Hilaire-sur-Benaize, Mauvières, Bélâbre, Prissac, Saint-Benoit-du-Sault et Parnac.

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



II - Le projet de PLUi de la MOVA

La Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin est une intercommunalité située au sud du département de l'Indre, dans la Région Centre- Val de Loire.

Elle regroupe 17 communes et s'étend sur 507 km². Le siège de l'intercommunalité est situé à Lignac.

En application de la délibération du 29 juillet 2019, l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme intercommunal a été engagée.

Elle a visé à poursuivre les objectifs suivants :

- Permettre une progression démographique du territoire équitablement répartie sur l'ensemble des communes,
- Maîtriser l'urbanisation afin de limiter la consommation foncière en recherchant un certain équilibre entre les différentes formes d'habitat et les besoins liés aux activités économiques
- Favoriser un développement territorial équilibré entre habitats, emploi, commerces et services
- Prendre en compte les enjeux liés au développements durable, notamment en ce qui concerne la transition énergétique, le développement du mix énergétique et la lutte contre le réchauffement climatique,
- Renforcer l'attractivité économique du territoire, notamment à travers la valorisation de filières agricoles, forestières, commerciales et artisanales et à travers le développement des réseaux de communication numériques,
- Valoriser et préserver les ressources naturelles et paysagères qui font la richesse du territoire et sur lesquelles peuvent s'appuyer le maintien et le développement des activités touristiques et de loisirs.

La réalisation du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence plusieurs enjeux pour les 10 ans à venir sur les Communes membres de l'intercommunalité qui ont conduit à définir des orientations synthétisées dans le PADD.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui figure comme le cœur politique du PLUi a été débattu en Conseil communautaire le 28 mars 2023 et poursuit les grands objectifs suivants :

- Axe 1 La MOVA, terre d'un projet économique orienté sur un développement local et rural inscrit dans les transitions sociétales en cours
- Axe 2 L'accueil de population et la politique du logement au cœur du projet de revitalisation rurale
- Axe 3 Un cadre de vie préservé comme pilier d'attractivité rurale et d'initiatives durables

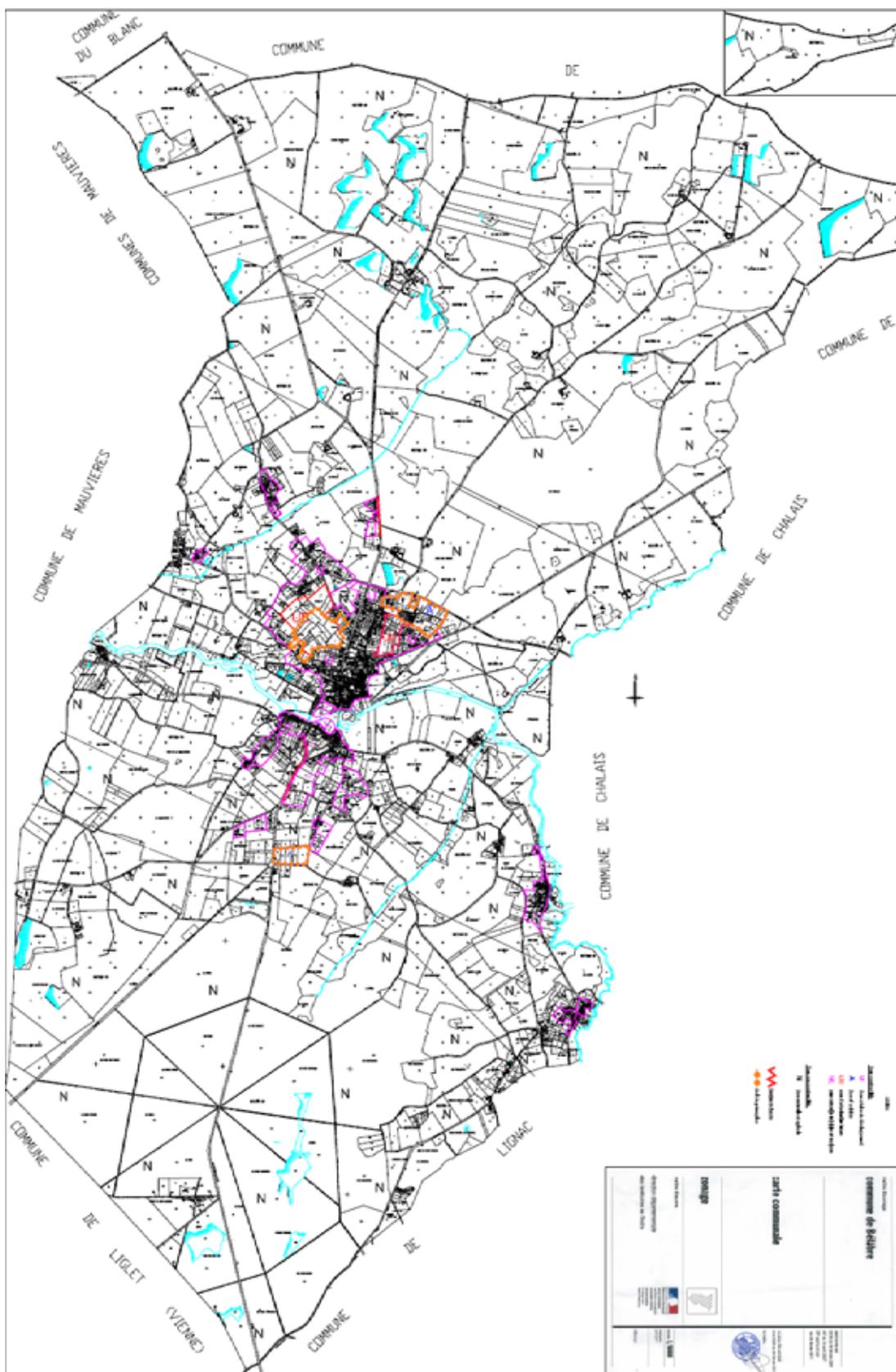
Enfin, par délibération en date du 22 avril 2024, le Conseil communautaire de la MOVA a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi.



III - Les cartes communales du territoires

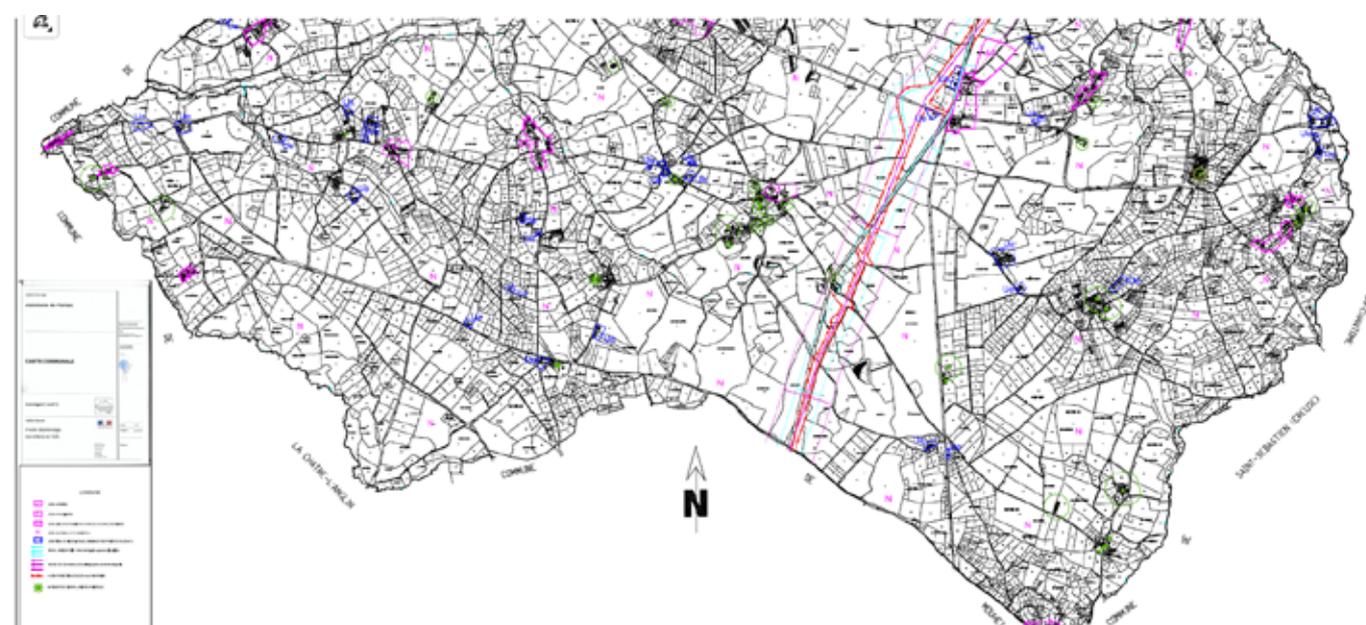
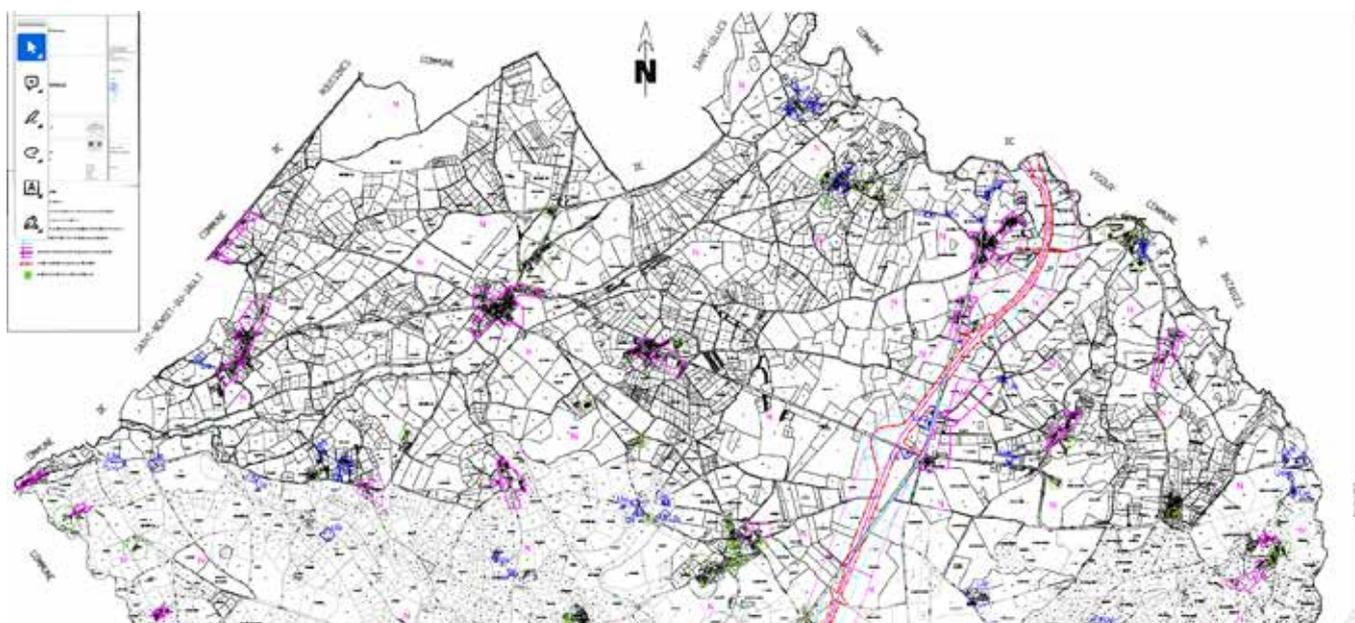
1. Carte communale de BELABRE

La carte communale de BELABRE a été approuvée le 30/04/2007. Elle décompose le territoire communal comme suit :



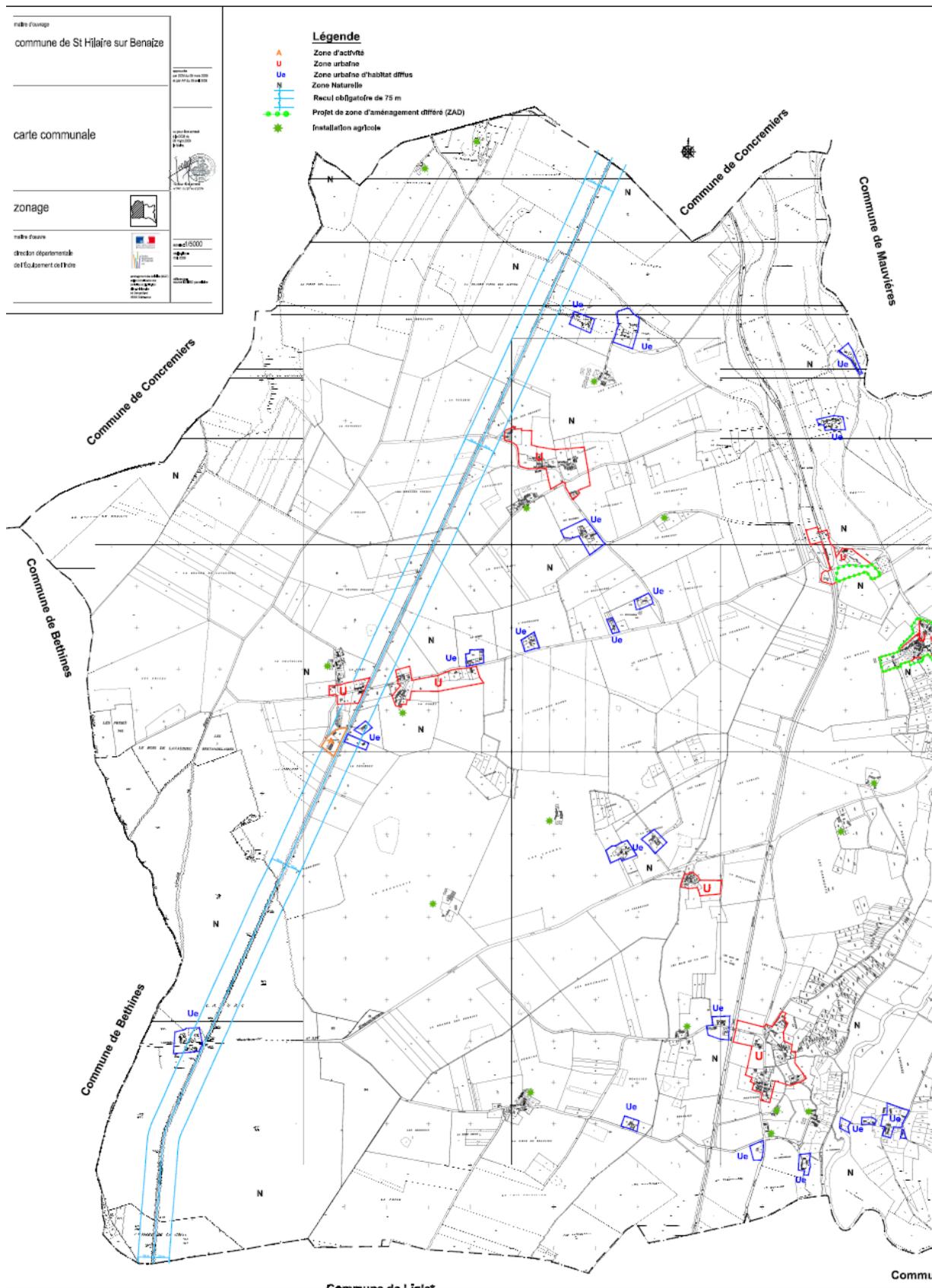
3. Carte communale de PARNAC

La carte communale de PARNAC a été approuvée le 12/03/2014. Elle décompose le territoire communal comme suit :



6. Carte communale de SAINT-HILAIRE-SUR-BENAIZE

La carte communale de SAINT-HILAIRE-SUR-BENAIZE a été approuvée le 20/04/2009. Elle décompose le territoire communal comme suit :



IV - Abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration 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 la CAN, 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 Égalité et Citoyenneté,
- 2018 : Loi Évolution 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 de Cohérence Territoriale Brenne Marche**, approuvé le 6 février 2019.

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.

Celui du Syndicat Mixte du SCOT Brenne Marche 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.

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 la Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 17 communes du territoire.

