



PLAN LOCAL D'URBANISME

ABROGATION PARTIELLE

II - EXPOSÉ DES MOTIFS et REGLEMENTS - ECRIT et GRAPHIQUE - OPPOSABLES SUR LES SECTEURS ABROGÉS

Plan Local d'Urbanisme **approuvé** par délibération du Conseil Municipal du **08 juillet 2020**

Plan Local d'Urbanisme **mis à jour** par arrêté du Maire du **28 octobre 2021**

Plan Local d'Urbanisme **modifié** par délibération du Conseil Municipal du **16 avril 2024**

Abrogation partielle du PLU engagée par délibération du Conseil Municipal du 08 avril 2025

Table des matières

1 - Contexte réglementaire -----	3
1.1 Motifs de la décision d'abrogation partielle du PLU	3
1.2 La procédure d'abrogation partielle du PLU	3
1.3 Le contenu du dossier d'abrogation partielle du PLU	4
2 - Localisation des secteurs concernés par l'abrogation -----	5
3 - Conséquences juridiques de l'abrogation partielle sur les 26 hameaux-----	5
3.1 Le document écrit (règlement) opposable après l'abrogation	
3.2 Le document graphique (zonage) opposable après l'abrogation	

1 - Contexte règlementaire

1.1 Motifs de la décision d'abrogation partielle du PLU

La commune de Férel a, par délibération du 8 juillet 2020, approuvé la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Suite à cette adoption, M. MOUILLÉ, propriétaire de la parcelle ZE N°236 au lieu-dit Kerioche et concerné par un nouveau classement en zone Naturelle (précédemment classé en zone NH), a fait un recours gracieux auprès du maire, par l'intermédiaire de son avocat Maître ROUHAUD, en date du 14 juin 2021. Par cette demande, M. MOUILLÉ sollicitait le conseil municipal pour prononcer l'abrogation de la délibération d'approbation du PLU en date du 08 juillet 2020. Le silence de 2 mois de la collectivité a entraîné une décision implicite de rejet de la demande. Le demandeur a donc saisi le tribunal administratif de RENNES.

Il ressort de la décision du Tribunal Administratif de Rennes, rendu le 06 février 2025 :

- L'illégalité du classement en zone Agricole des secteurs urbanisés, contraire aux dispositions de l'article R 151-22 du code de l'urbanisme ;
- La délibération du 8 juillet 2020 est entachée d'erreur de droit en ce qui concerne le classement en secteur agricole des hameaux de la Cour du Moulin, de Quelnet, de Kernoil, de Kerdivet, de Kerjosse, de Coldan, des Basses Métairies, des Hautes Métairies, de la Croix du Guernet, du Cossois, de Kergamet, de Kernélo, de Keraudrain, de la Patenôte, de Kervézo, de Drézet, de Kerlann, de Tréguet, du Grand Moulin, de Kercado, du Gastre, de Tremorel, de Perrin, de Kersavage, de Kermahé et de Kerioche,
- L'injonction faite au Maire, d'inscrire à l'ordre du jour du conseil municipal dans un délai de trois mois, la question de l'abrogation partielle du PLU, pour les secteurs pré cités.

Par délibération du 08 avril 2025, le Conseil Municipal a engagé une procédure d'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R 153-19 du code de l'urbanisme. Le jugement du tribunal administratif de RENNES et la délibération du Conseil Municipal engageant la procédure, figurent en annexe du présent dossier.

1.2 La procédure d'abrogation partielle du PLU

Cette procédure est régie par l'article R 153-19 du Code de l'Urbanisme qui dispose que *«l'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.»*

Ainsi, lorsque le Conseil Municipal aura approuvé l'abrogation partielle du PLU, c'est le document d'urbanisme précédent qui s'appliquera pour les secteurs concernés (PLU approuvé le 06 juillet 2007, modifié le 13 décembre 2010, modifié le 02 juillet 2012, révisé (révision allégée) le 1^{er} décembre 2014 et mis à jour le 02 décembre 2014).

Par dérogation à l'article R 123-8 du code de l'environnement, cette procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale ou à l'examen au cas par cas.

1.3 Le contenu du dossier d'abrogation partielle du PLU

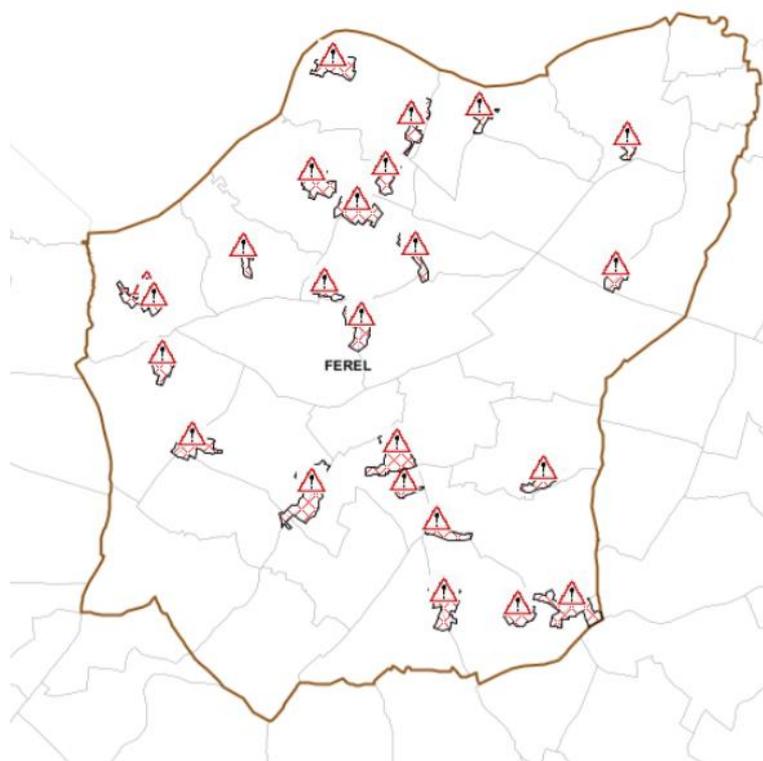
L'abrogation partielle demandée par le Tribunal Administratif de Rennes porte sur le règlement graphique du PLU actuellement en vigueur (zonage - pièces n°6.1 à 6.3 du dossier de PLU approuvé le 08 juillet 2020 et modifié le 16 avril 2024) et par conséquence également le règlement écrit (règlement – pièce n° 5.1).

Le dossier d'abrogation comprend :

- La présente notice exposant les motifs de la procédure de l'abrogation et les extraits de zonage des secteurs concernés ;
- Les pièces administratives

2 - Localisation des secteurs concernés par l'abrogation

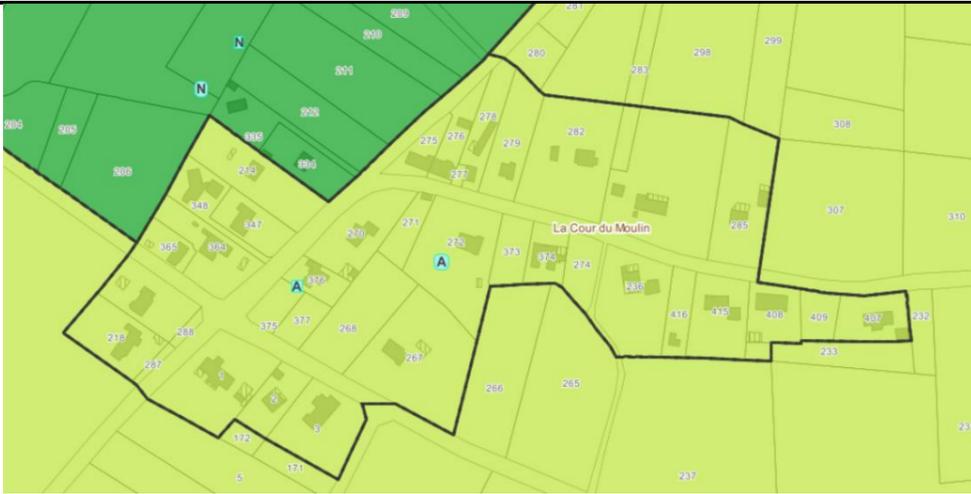
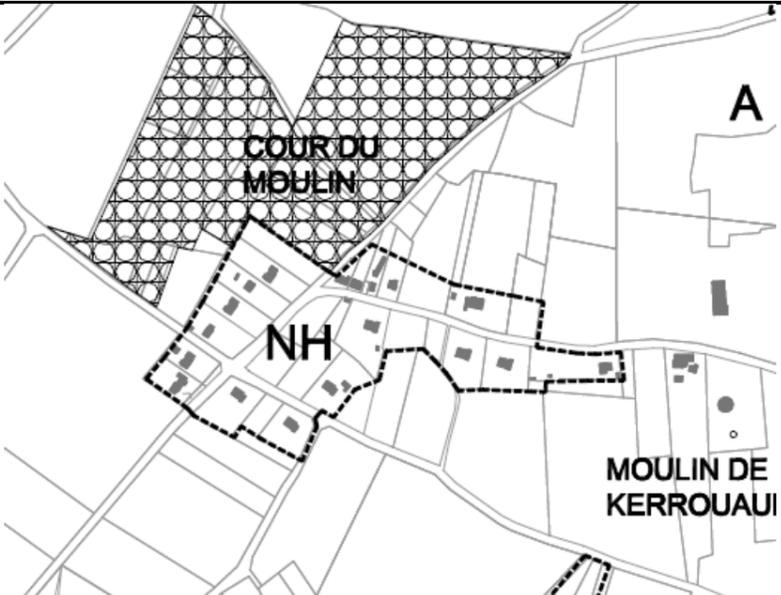
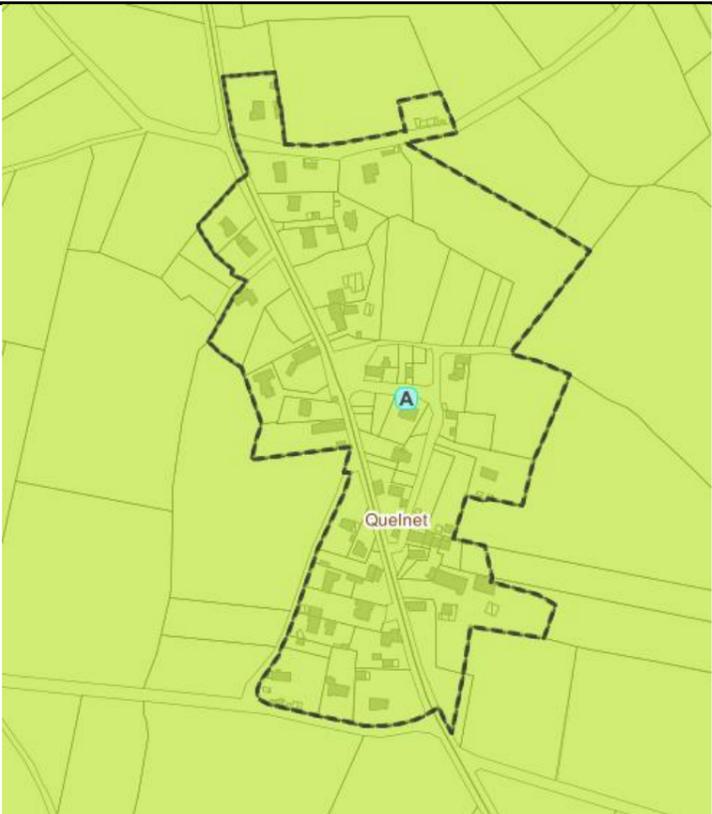
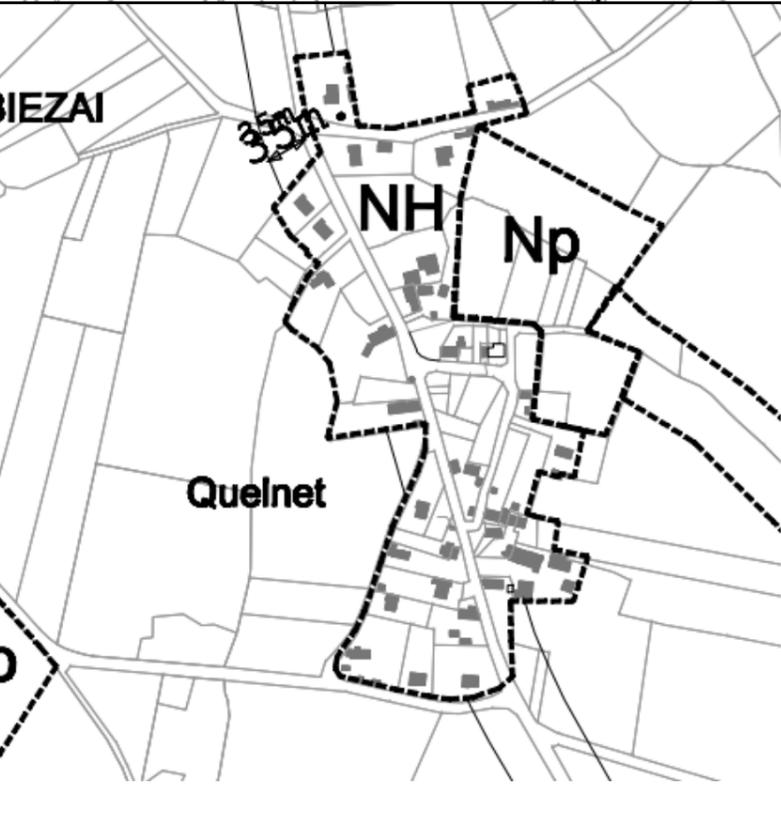
L'abrogation partielle concerne 26 hameaux : la Cour du Moulin, Quelnet, Kernoil, Kerdivet, Kerjosse, Coldan, les Basses Métairies, les Hautes Métairies, la Croix du Guernet, le Cossois, Kergamet, Kernélo, Keraudrain, la Patenôte, Kervézo, le Drézet, Kerlann, Tréguet, la Croix du Grand Moulin, Kercado, le Gastre, Tremorel, Perrin, Kersauvage, Kermahé et Kerioche



3 - Conséquences juridiques de l'abrogation partielle

Le classement en zone agricole par le PLU approuvé le 08 juillet 2020 des 26 hameaux cités ci-avant est abrogé. La délibération d'approbation de la procédure d'abrogation partielle aura pour conséquence d'acter la décision du TA de RENNES qui a considéré illégal le classement en zone Agricole de ces 26 hameaux et d'appliquer désormais le règlement écrit et graphique du PLU approuvé le 06 juillet 2007, modifié le 13 décembre 2010, modifié le 02 juillet 2012, révisé (révision allégée) le 1er décembre 2014 et mis à jour le 02 décembre 2014. Cependant, les prescriptions du PLU approuvé le 08 juillet 2020 restent applicables sur ces secteurs (Espace Boisé Classé, zone humide, emplacement réservé, protection patrimoine, changement de destination, ...)

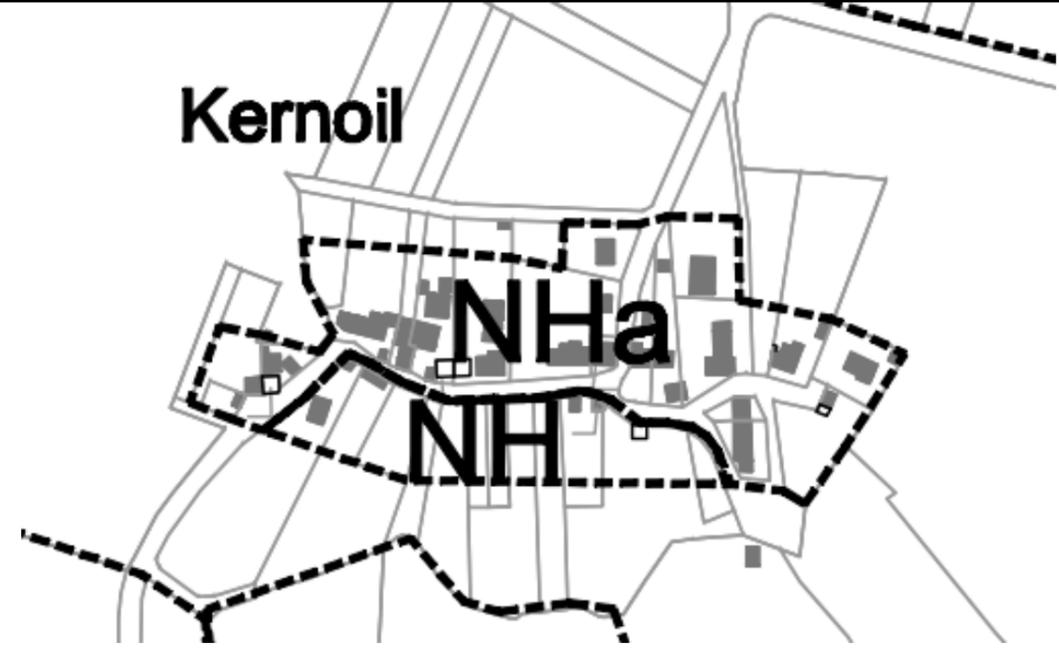
Le tableau ci-après reprend dans la 1ère colonne l'extrait de zonage du PLU approuvé le 08 juillet 2020 et abrogé partiellement, et dans la 2ème colonne l'extrait de zonage du PLU approuvé le 06 juillet 2007, modifié le 13 décembre 2010, modifié le 02 juillet 2012, révisé (révision allégée) le 1er décembre 2014 et mis à jour le 02 décembre 2014. Une copie des règlements écrit et graphique qui s'appliquent désormais sur ces secteurs abrogés est également intégrée ci-après.

Nom du hameau	Extrait zonage du PLU approuvé le 08 juillet 2020	Extrait zonage du PLU approuvé le 06 juillet 2007
La Cour du Moulin	 <p>This map shows the zoning for La Cour du Moulin as of July 8, 2020. It features a residential zone 'N' in dark green at the top left and a residential zone 'A' in light green covering the rest of the area. The map includes numerous parcel numbers and the label 'La Cour du Moulin'.</p>	 <p>This map shows the zoning for La Cour du Moulin as of July 6, 2007. It features a hatched residential zone labeled 'COUR DU MOULIN' at the top, a residential zone 'NH' in the center, and a residential zone 'A' on the right. The label 'MOULIN DE KERROUAI' is also present.</p>
Quelnet	 <p>This map shows the zoning for Quelnet as of July 8, 2020. It features a residential zone 'A' in light green covering the entire area. The map includes numerous parcel numbers and the label 'Quelnet'.</p>	 <p>This map shows the zoning for Quelnet as of July 6, 2007. It features a residential zone 'NH' in the center, a residential zone 'Np' to the right, and a residential zone 'Quelnet' at the bottom. The map includes numerous parcel numbers and the label 'Quelnet'. A distance of '3.5m' is marked near the NH zone.</p>

KERNOIL



Kernoil

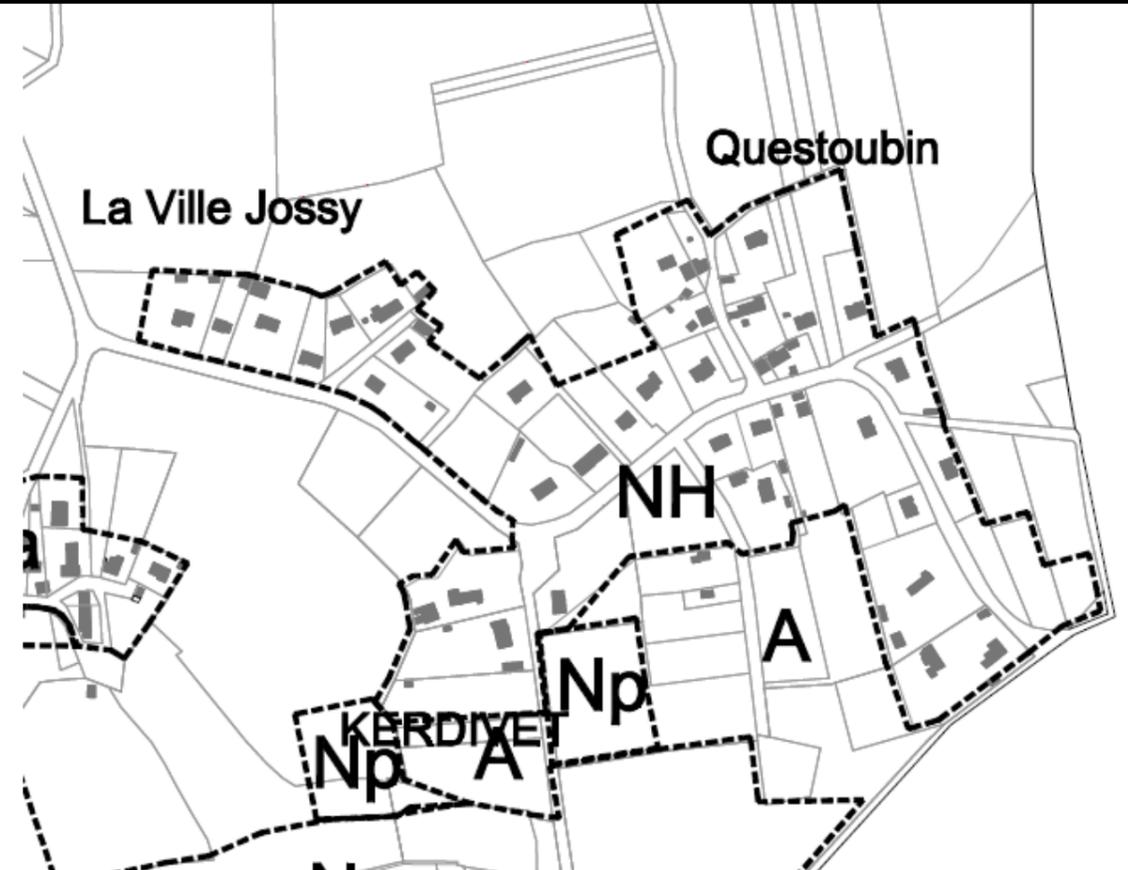


Kerdivet

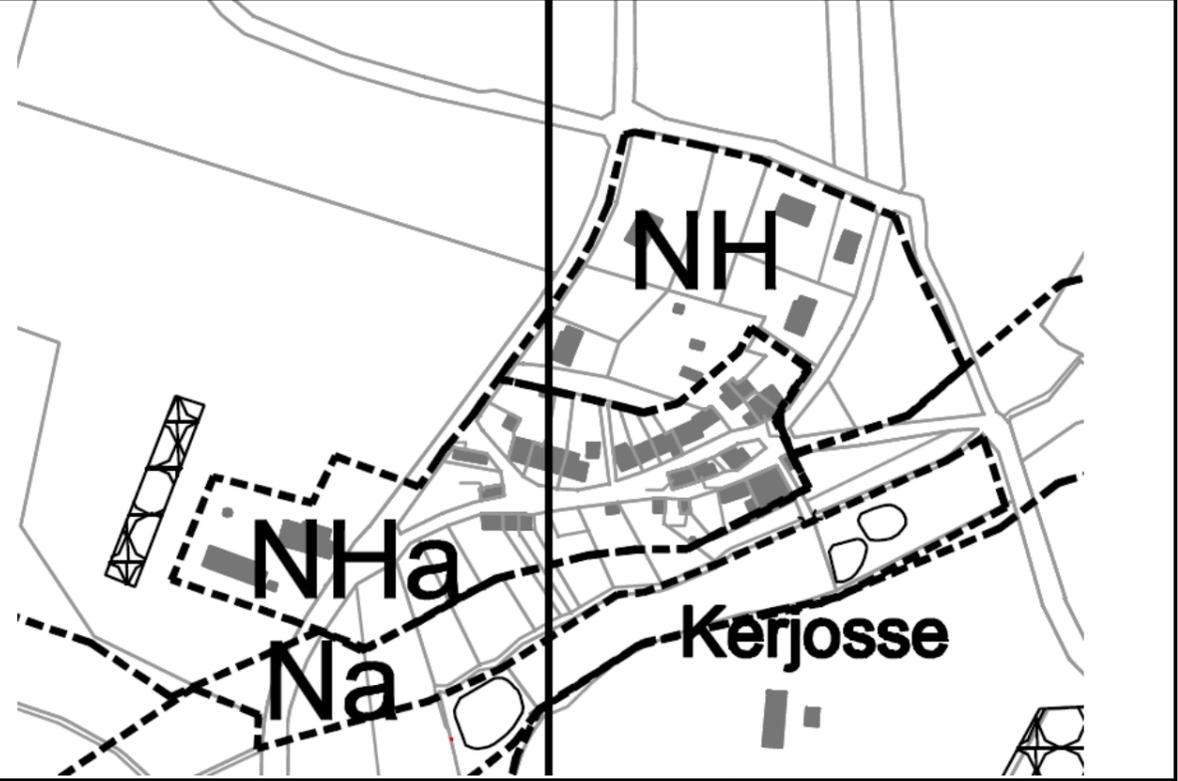


La Ville Jossy

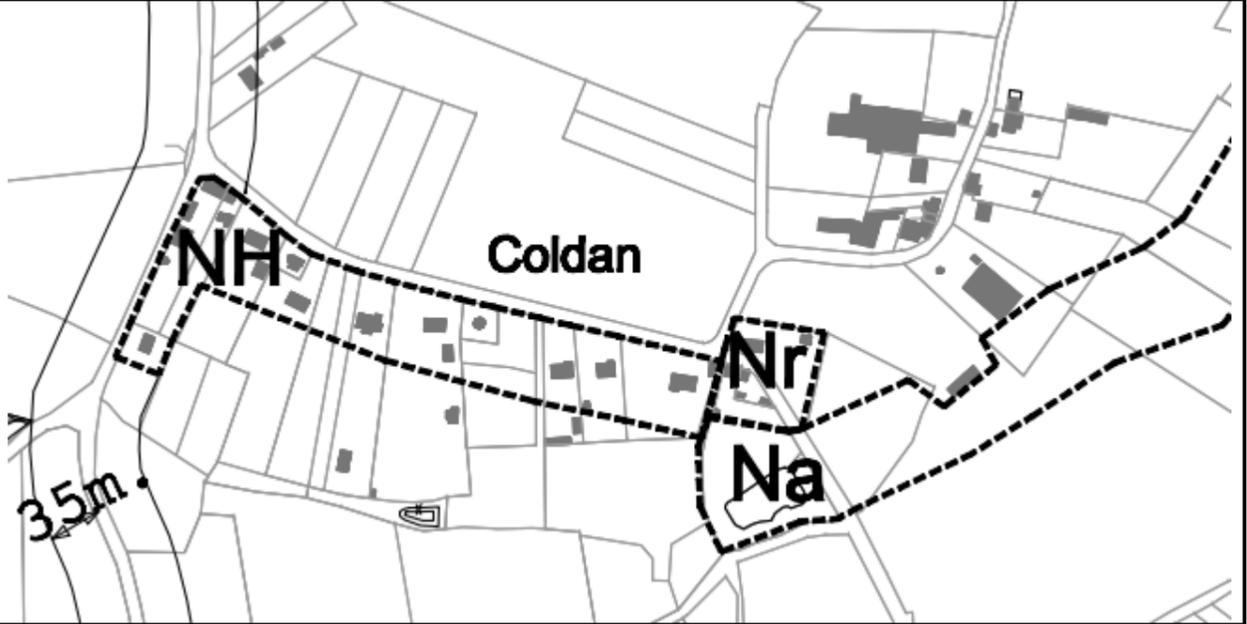
Questoubin

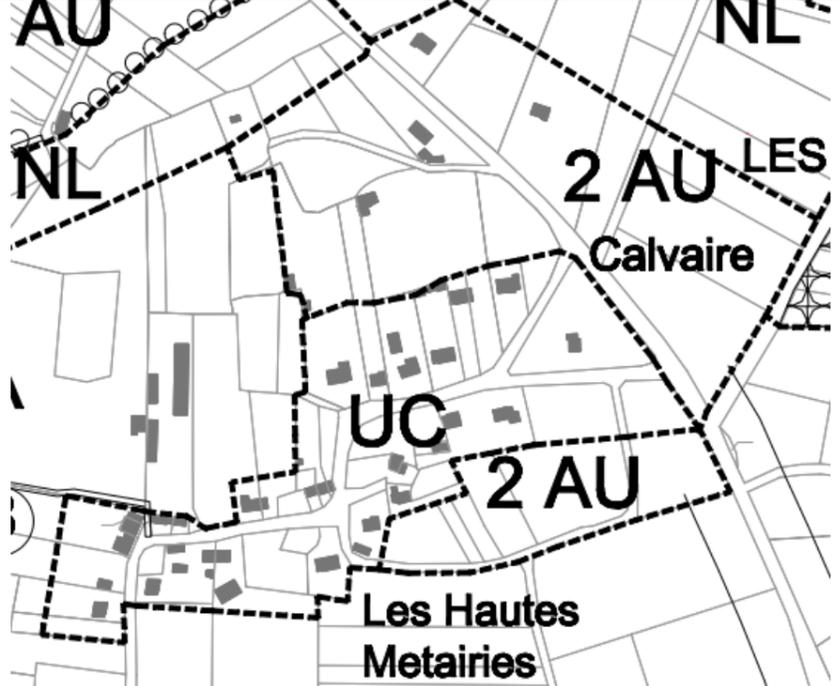


Kerjosse

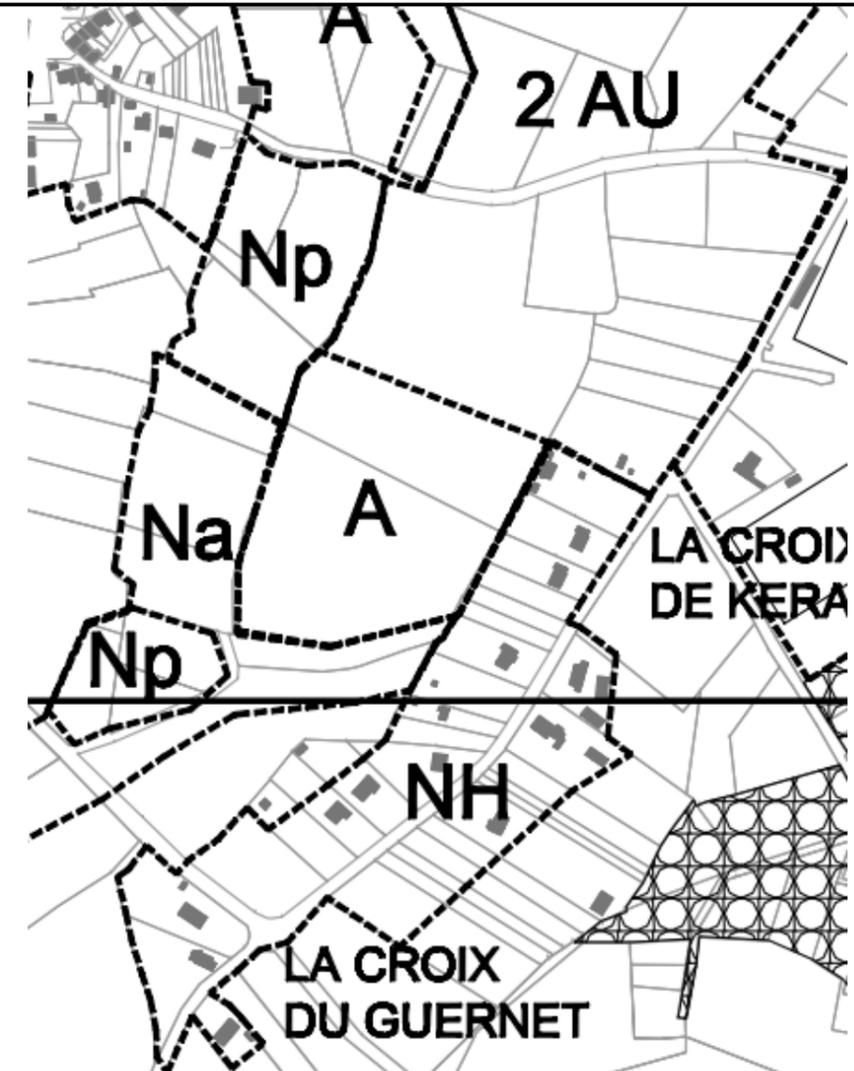
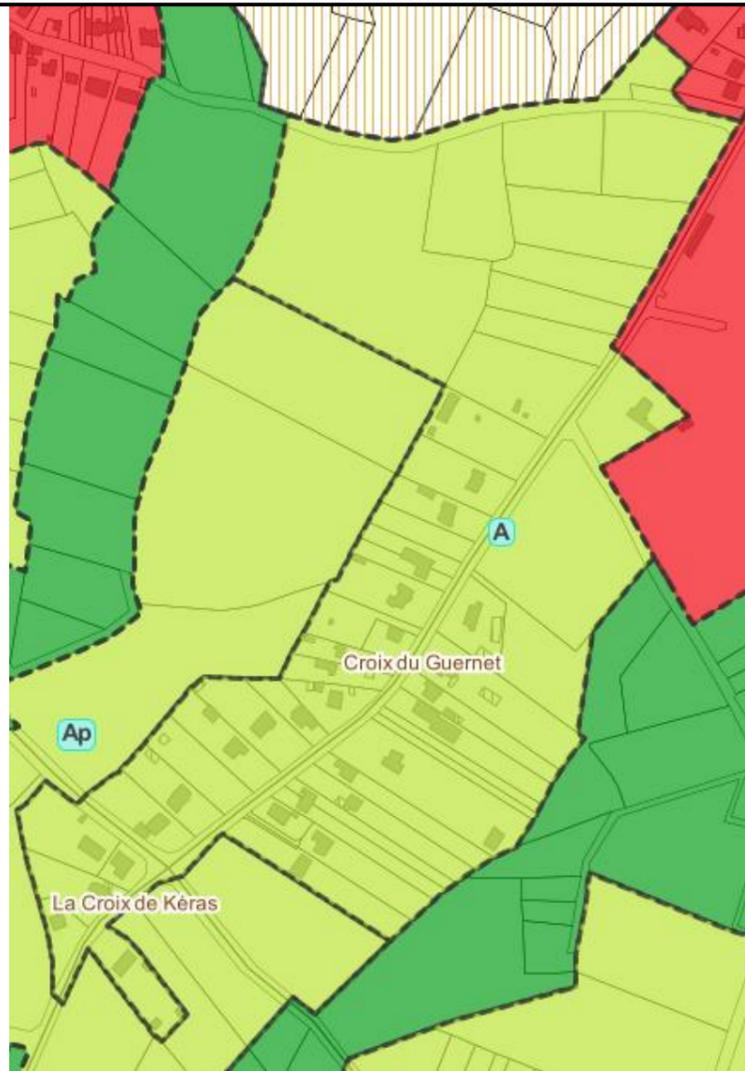


Coldan

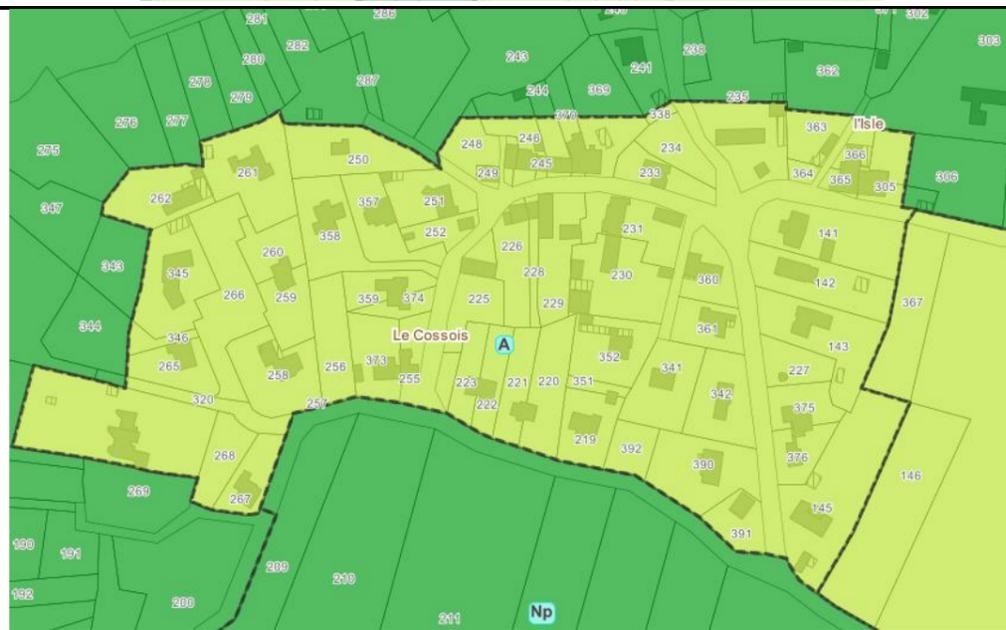


Les Basses Métairies		
Les Hautes Métairies		

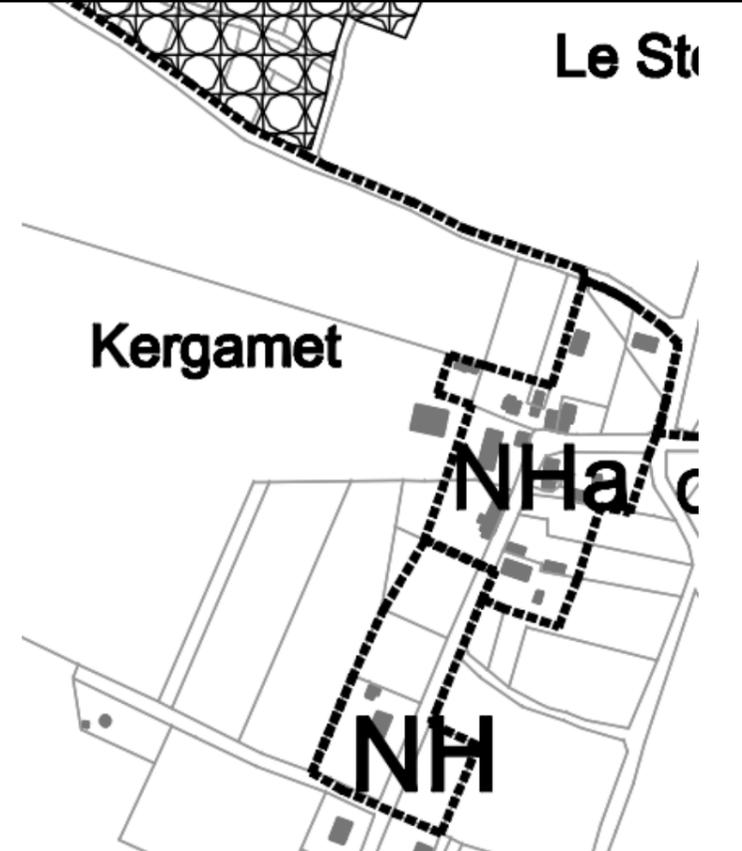
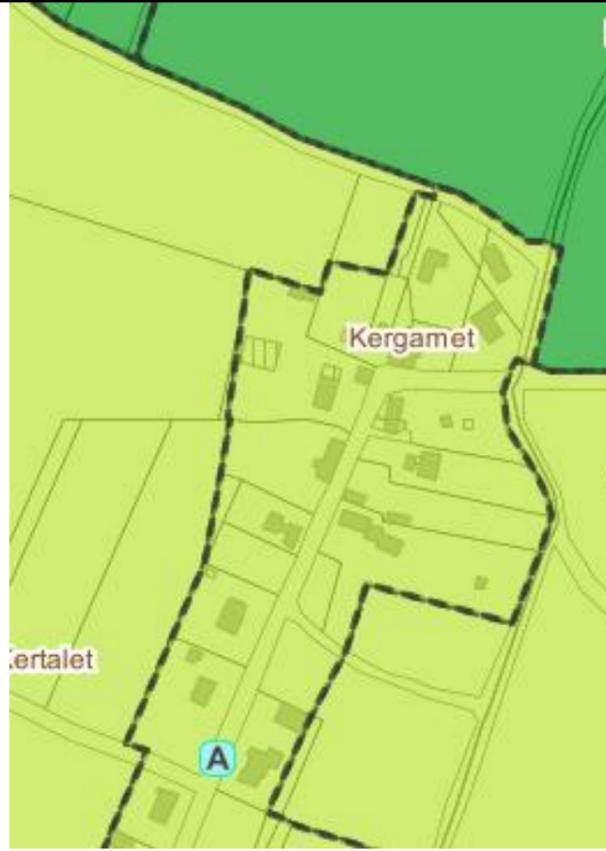
La Croix du Guernet



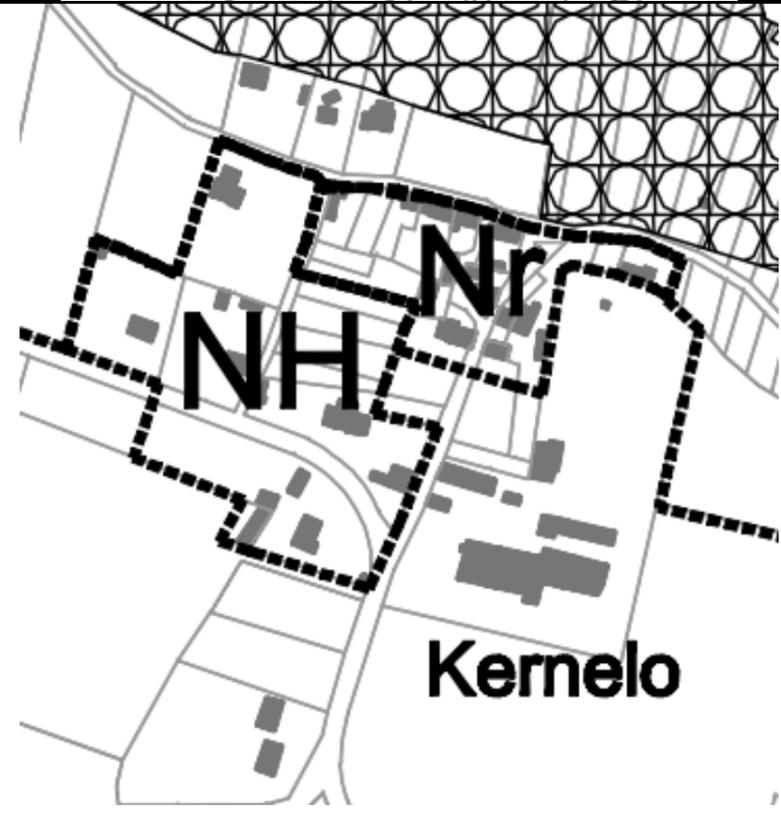
Le Cossois



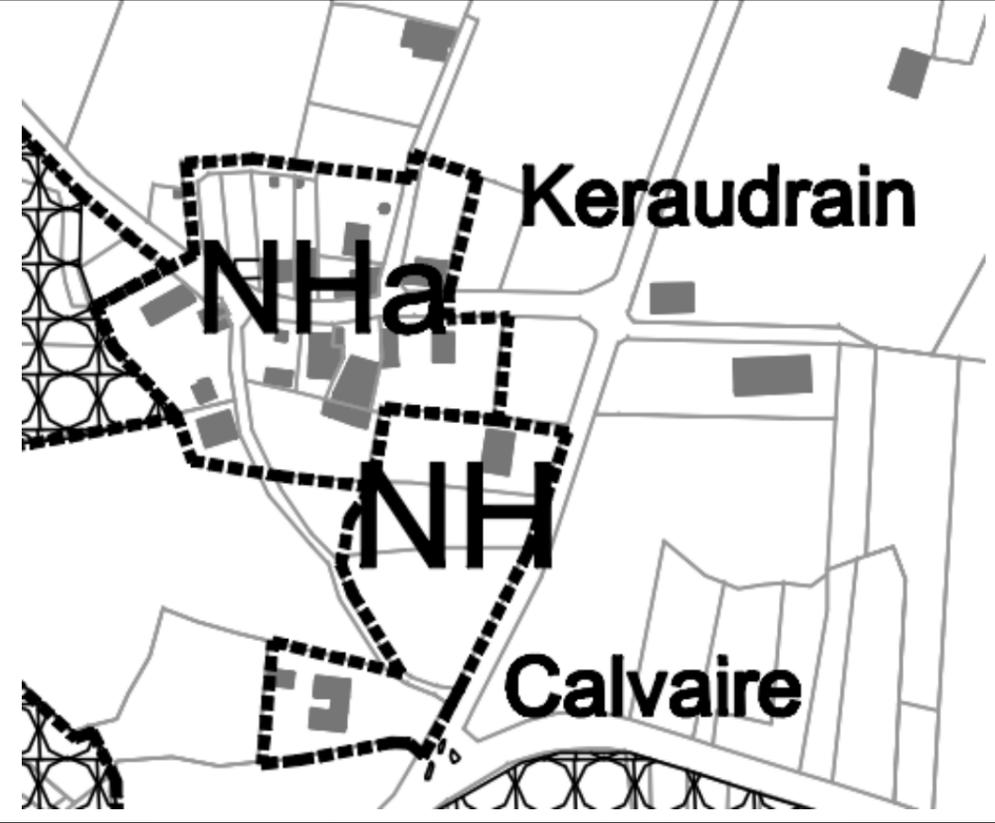
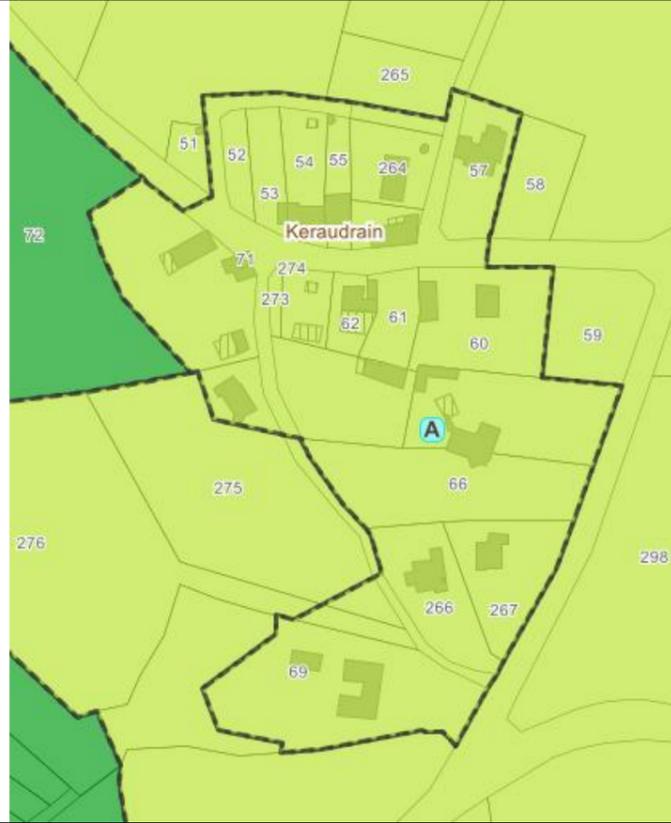
Kergamet



Kernélo



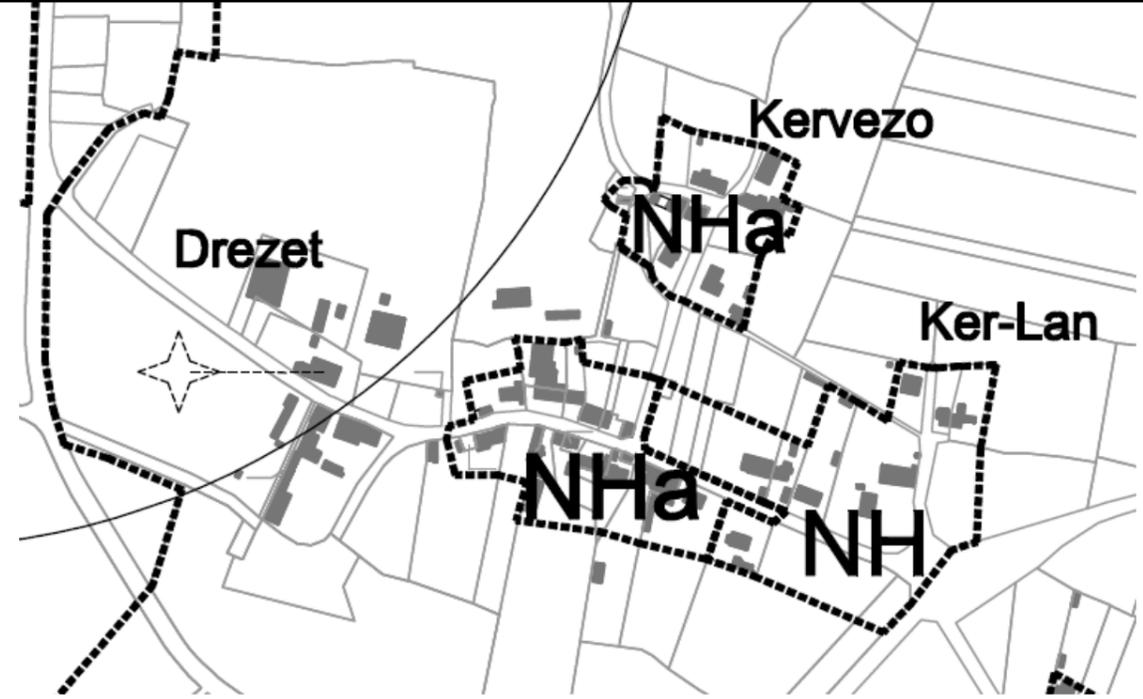
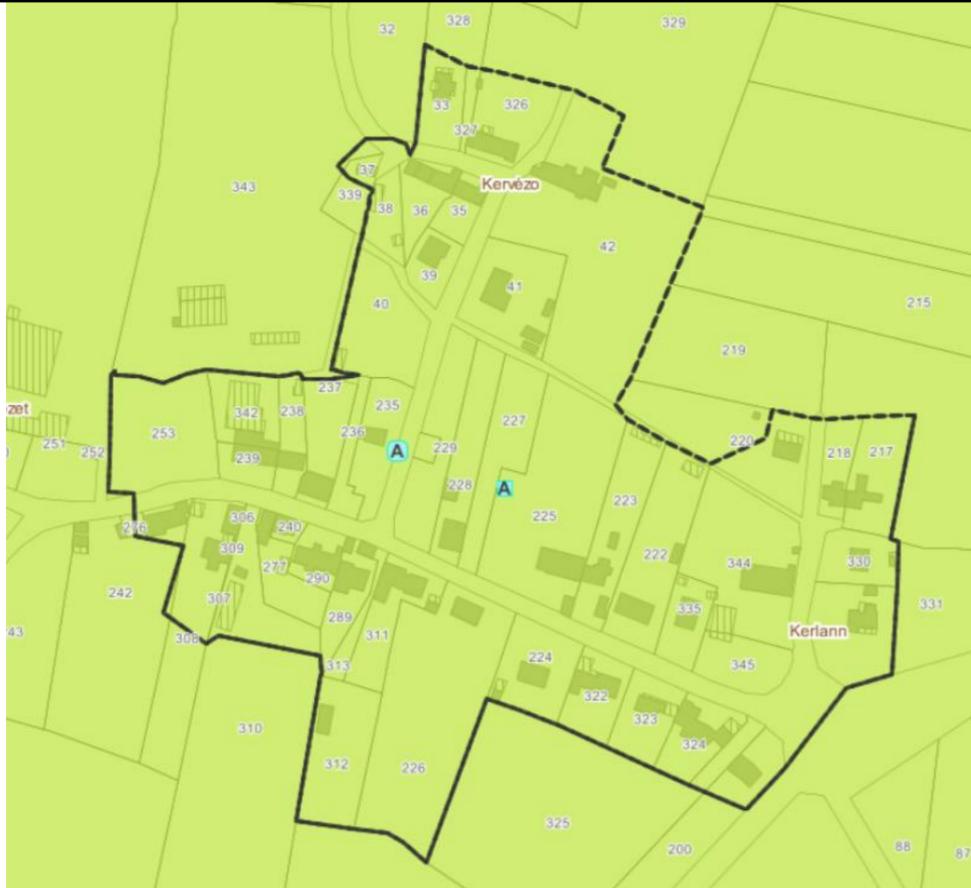
KERAUDRAIN



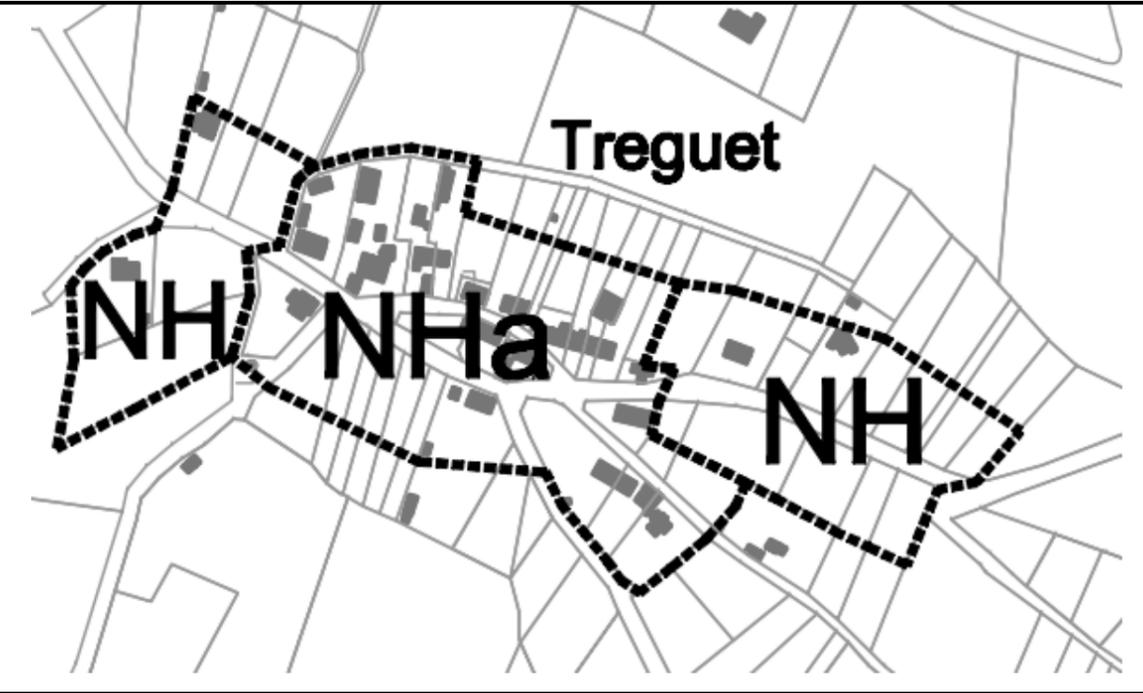
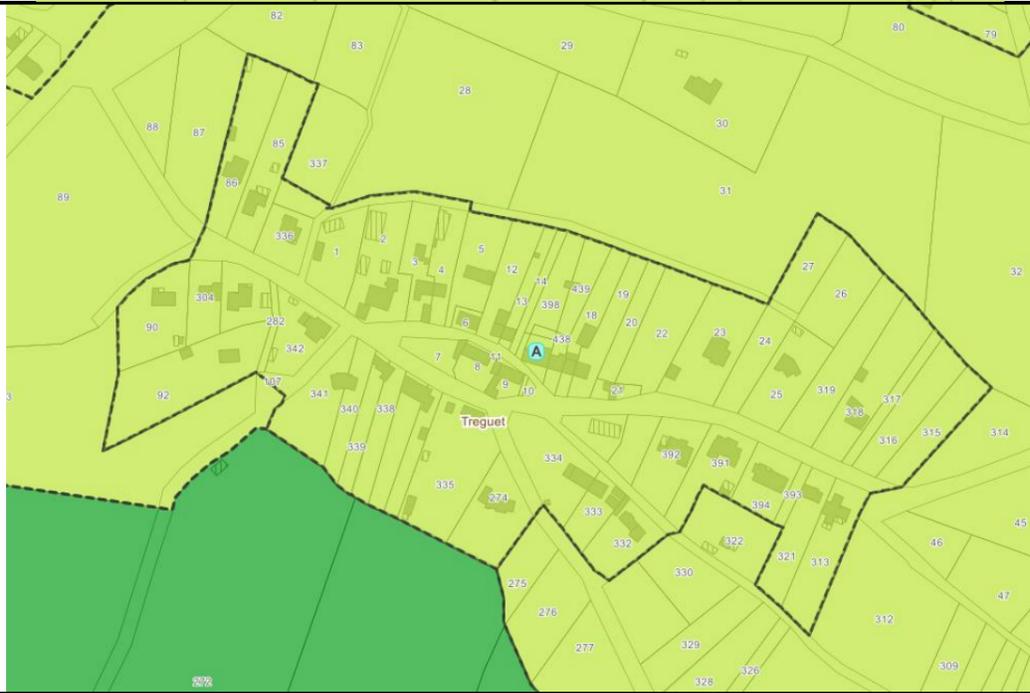
La Patenôte



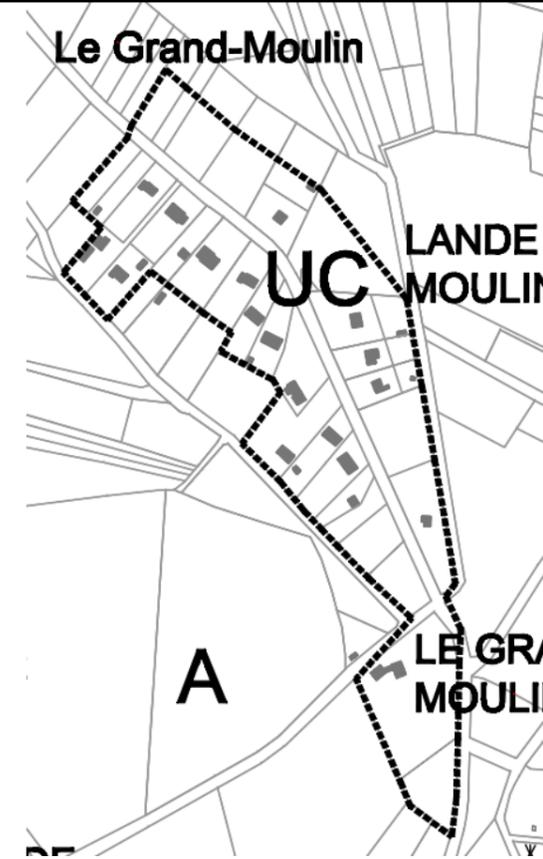
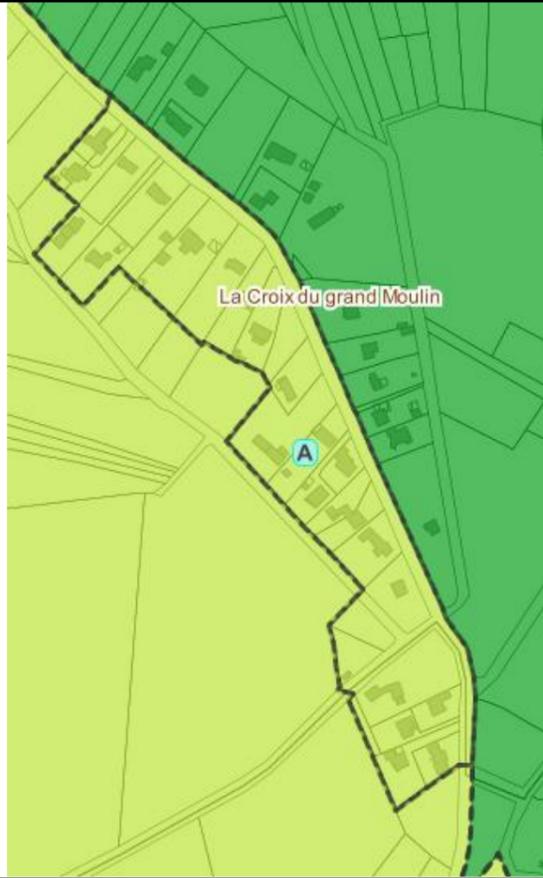
Kervezo, Drézet, Kerlan



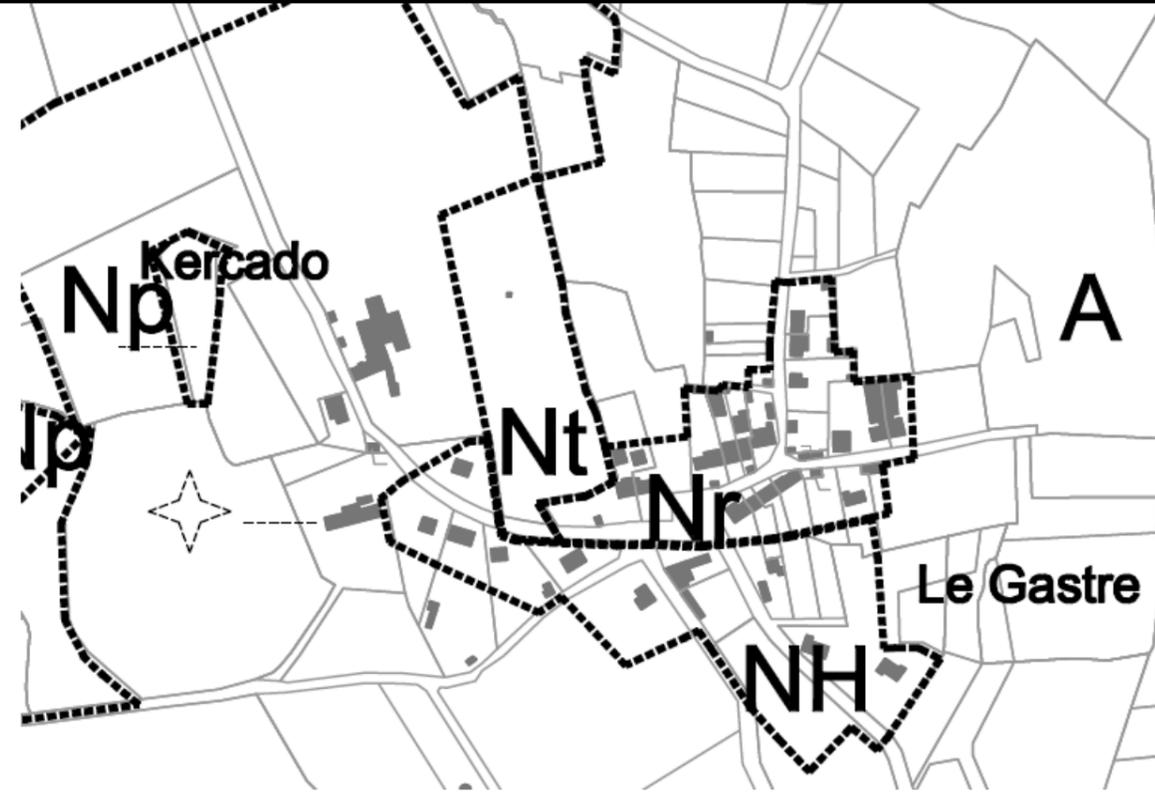
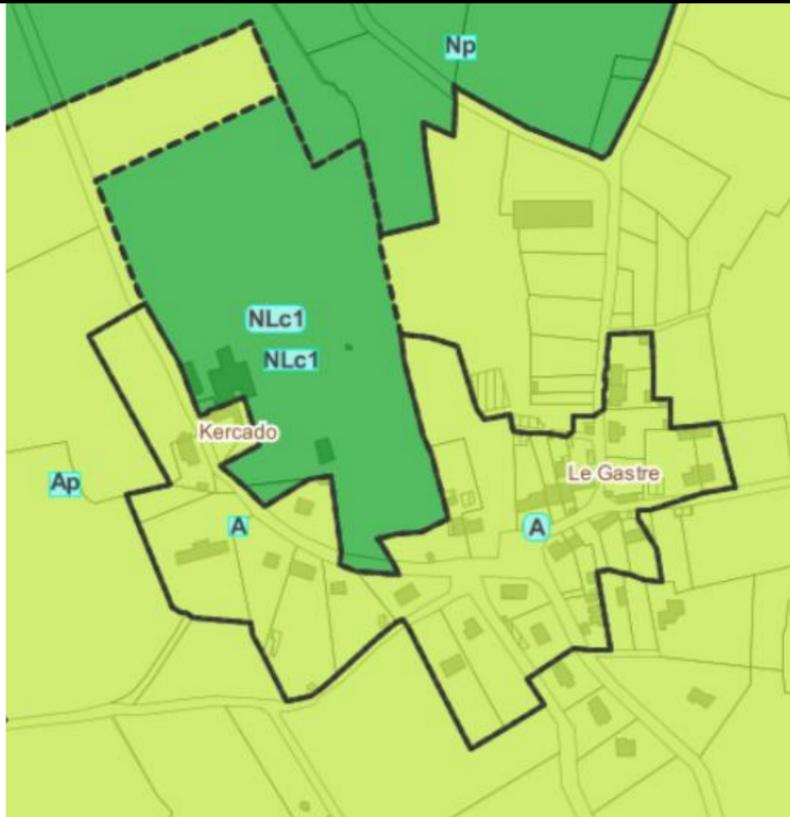
Tréguet



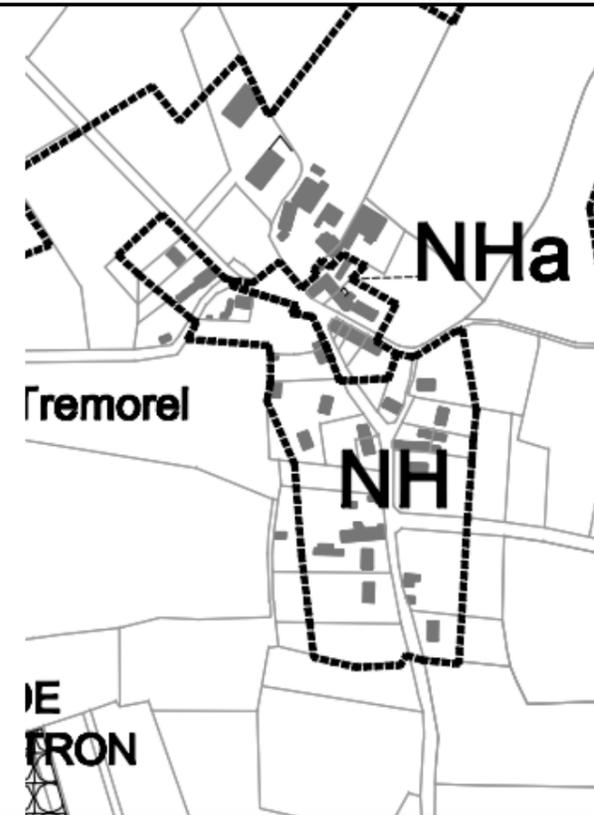
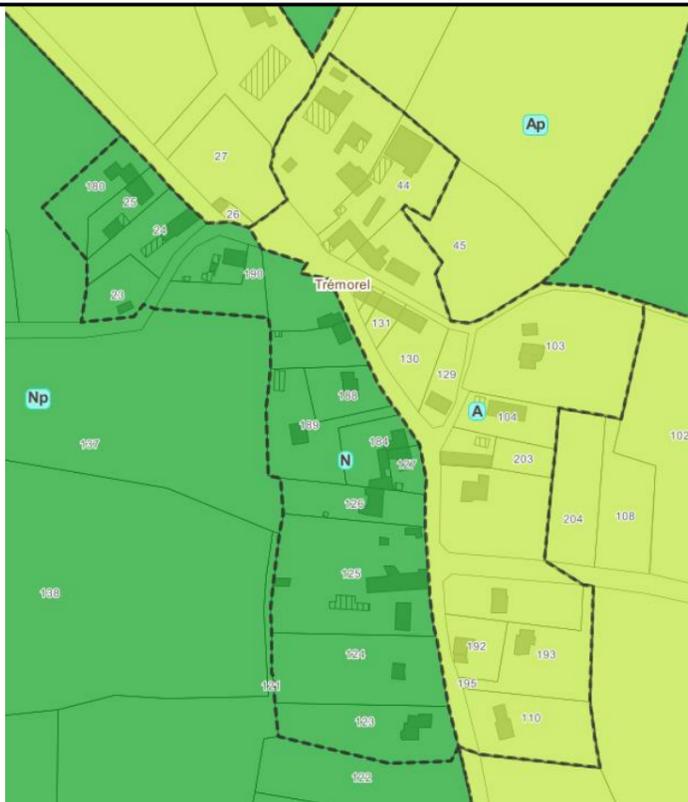
La Croix du Grand



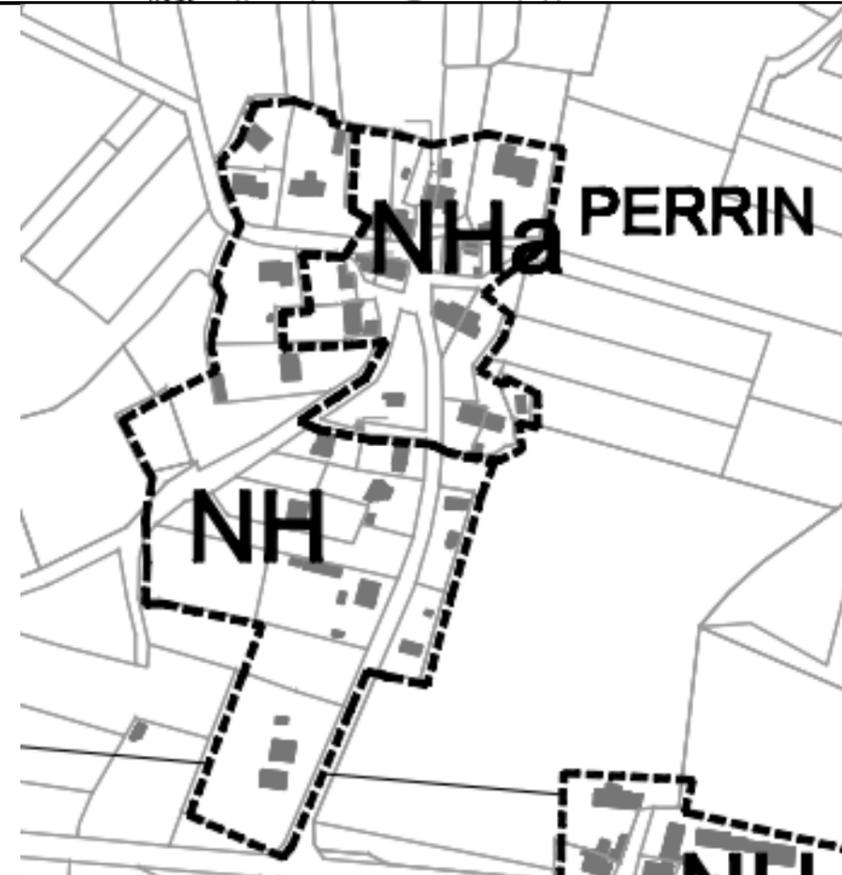
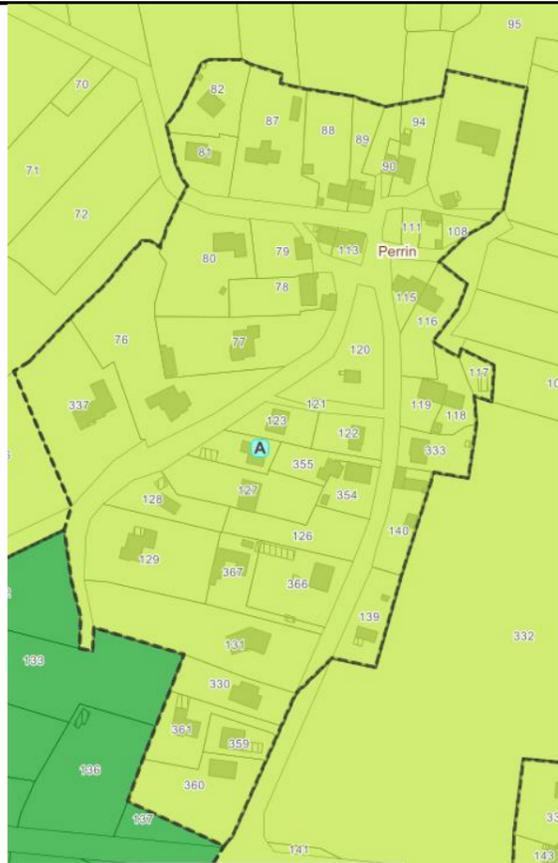
Le Gastre, Kercado



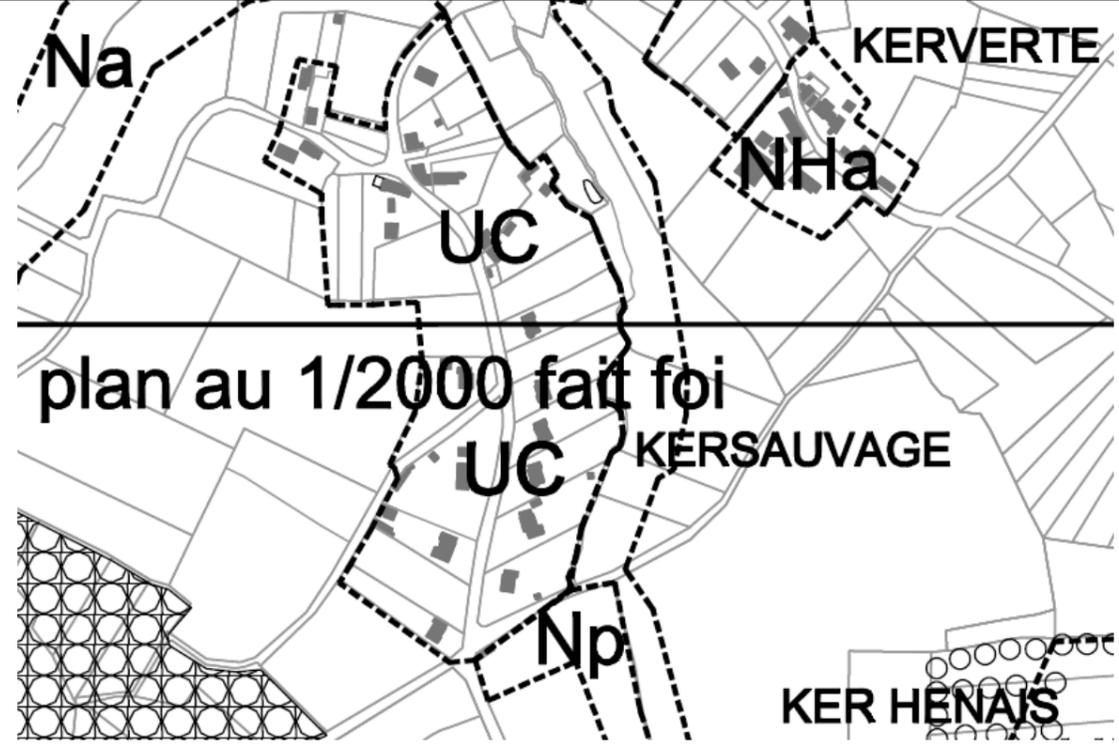
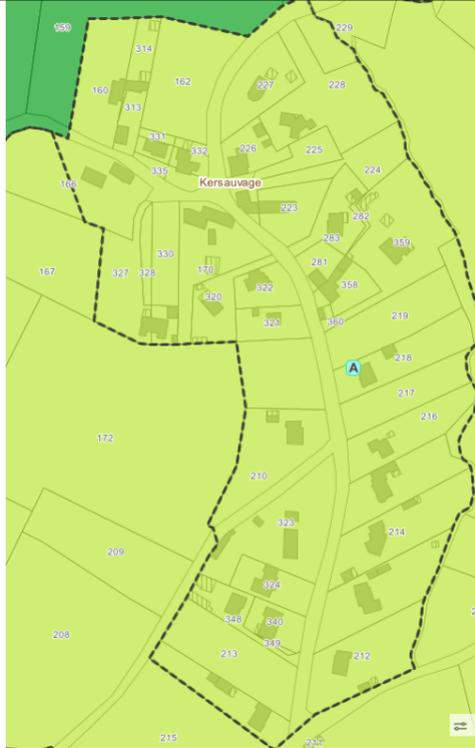
Trémorel



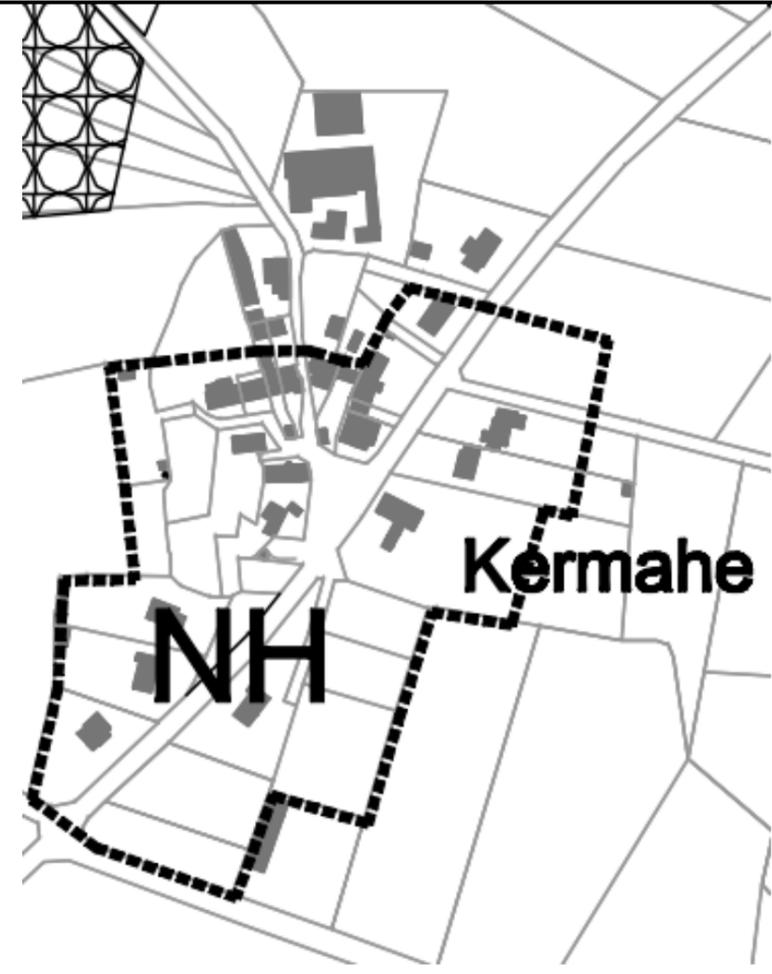
Perrin



Kersauvage



Kermahé



Kerioche

