



## **DOSSIER D'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

Abrogation des cartes communales des communes de Cernusson, La Plaine et Saint - Paul - Bois dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de Cholet Agglomération.

# Sommaire

Préambule .....	3
1. L'objet de la procédure .....	4
1.1. Pourquoi abroger les cartes communales ? .....	4
1.2. L'élaboration du PLUi-H de Cholet Agglomération .....	5
1.3. Les documents d'urbanisme applicables sur le territoire .....	6
1.4. L'abrogation des cartes communales .....	7
2. Les cartes communales .....	8
2.1. La carte communale de Cernusson .....	8
2.2. La carte communale de La Plaine .....	9
2.3. La carte communale de Saint - Paul - du - Bois .....	11
3. L'abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H..	12
3.1. Contexte réglementaire.....	12
3.2. Effets de l'abrogation des cartes communales .....	12

# Préambule

Soucieuse de valoriser son cadre de vie et d'organiser harmonieusement son développement, Cholet Agglomération s'est engagée dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme valant Plan Local de l'Habitat (PLUi-H) en septembre 2017, dont le projet a été arrêté le 19 mai 2025, puis soumis à l'enquête publique entre le lundi 13 octobre 2025 et le vendredi 14 novembre 2025.

Sur les communes de son territoire, d'autres documents d'urbanisme sont, à ce jour, applicables, en l'occurrence 3 cartes communales, 24 plans locaux d'urbanisme (PLU) et 5 communes régies par le règlement national d'urbanisme (RNU). Les communes sous l'autorité des cartes communales sont Cernusson, La Plaine et Saint-Paul-du-Bois.

Tout comme pour son approbation, l'abrogation d'une (ou de plusieurs) carte(s) communale(s) nécessite une enquête publique qui peut s'unifier avec celle de l'élaboration d'un nouveau document de planification. Le présent dossier a pour objet d'exposer les tenants ainsi que les aboutissants de cette transition afin de la rendre des plus compréhensibles.

Afin de permettre au PLUi-H de régir le territoire de Cholet Agglomération, il convient donc de mettre fin à l'autorité des documents d'urbanisme encore en vigueur, puisqu'il ne peut pas y avoir deux documents de planification en vigueur en même temps sur un même territoire.

À compter de la délibération d'approbation du PLUi-H qui sera rédigée à l'issue de l'enquête publique, toutes les dispositions relevant des cartes communales ne seront plus effectives. La réglementation à respecter sera celle issue des règlements écrits et graphique du PLUi-H.

# 1. L'objet de la procédure

## 1.1. Pourquoi abroger les cartes communales ?

Les cartes communales constituent des documents d'urbanisme élaborés par les communes. Elles se distinguent des PLU par une procédure d'élaboration simplifiée et un contenu allégé. Leur objectif est de permettre aux communes d'assouplir certaines contraintes prévues par le RNU, lequel s'applique par défaut dans toutes les communes dépourvues de document d'urbanisme.

Afin d'encourager la mise en place de documents plus récents, plus détaillés et mieux intégrés dans le projet urbain des collectivités, le législateur a instauré, par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite « loi SRU »), les PLU. Ces derniers introduisent notamment un zonage différencié des parcelles et s'accompagnent d'un règlement définissant les règles relatives à l'aspect et aux dimensions des constructions. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « loi Grenelle II ») est venue moderniser les PLU, en renforçant leur contenu et en prévoyant une procédure d'élaboration plus lourde, impliquant souvent des délais plus longs et des coûts budgétaires importants.

Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « loi ALUR ») a transféré la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). De ce fait, un nombre croissant de PLU sont aujourd'hui élaborés à l'échelle intercommunale, venant progressivement remplacer les anciennes cartes communales et PLU des communes incluses dans le périmètre de l'EPCI.

En conséquence, avec l'apparition de ces instruments de planification plus récents et le transfert de compétence aux EPCI, de nombreuses cartes communales sont appelées à disparaître au profit de PLU ou de plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). L'approbation d'un nouveau PLU entraîne nécessairement l'abrogation des cartes communales existantes, puisqu'il n'est pas possible de maintenir simultanément deux documents d'urbanisme applicables dans une même commune. Or, la loi ne définit pas de procédure spécifique pour l'abrogation des cartes communales, ce silence étant préjudiciable car il compromet la clarté du droit applicable aux communes et intercommunalités.

En pratique, lorsqu'un ou plusieurs territoires couverts par une ou plusieurs cartes communales sont intégrés dans le périmètre d'un PLUi en cours d'élaboration, il est recommandé de prévoir explicitement l'abrogation de ces dernières au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. Cette abrogation doit intervenir à la suite d'une enquête publique.

## 1.2. L'élaboration du PLUi-H de Cholet Agglomération

Cholet Agglomération s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat par délibération en date du 18 septembre 2017.

Le Conseil de Communauté a par la suite arrêté le projet de PLUi-H par délibération en date du 19 mai 2025.

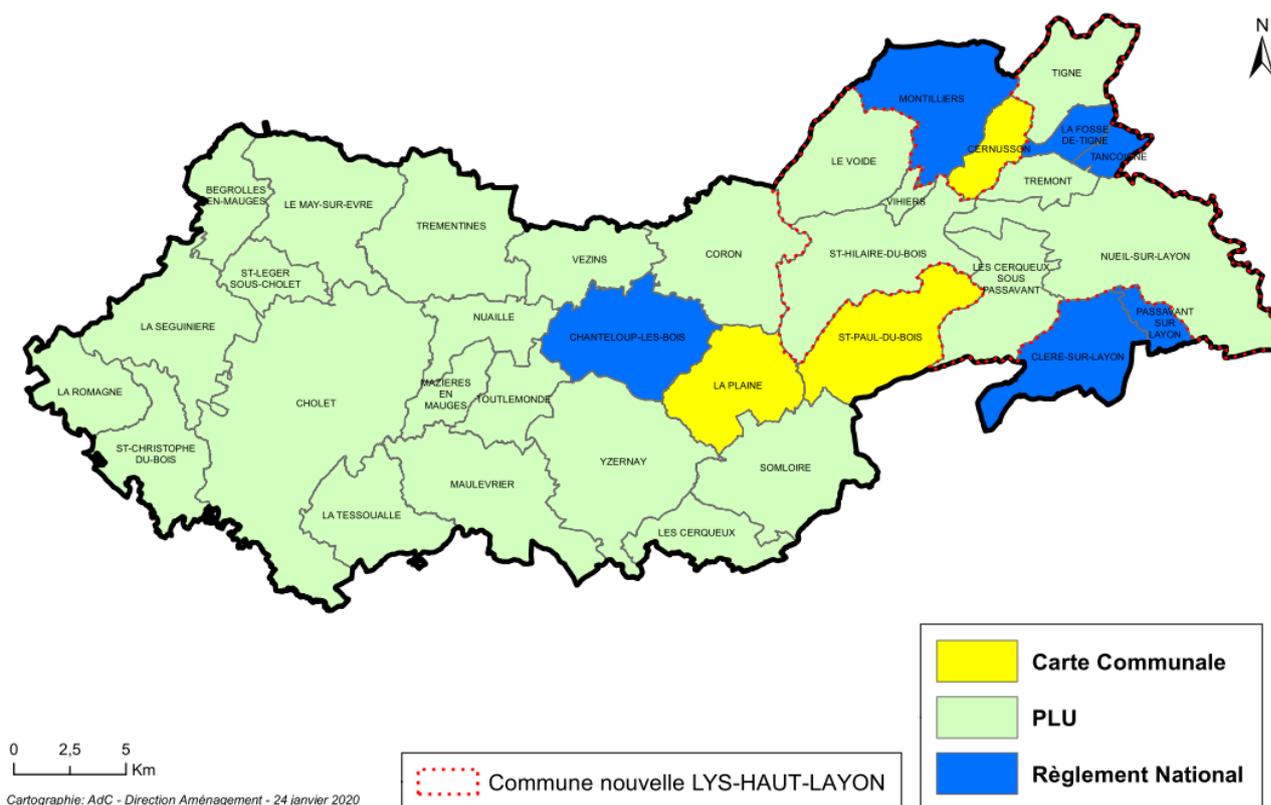
Ce projet de PLUi-H a été soumis aux avis des personnes publiques associées et fait l'objet d'une enquête publique unique organisée autour de quatre thématiques :

- l'élaboration du PLUi-H
- l'abrogation des cartes communales
- l'élaboration des zonages intercommunaux des eaux usées
- l'élaboration des zonages intercommunaux des eaux pluviales

### 1.3. Les documents d'urbanisme applicables sur le territoire

Cholet Agglomération se compose de 26 communes membres, régies par différents documents de planification. L'élaboration du PLUi-H vise à uniformiser les mesures prises sur le territoire, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune.

#### Documents d'urbanisme au 1er janvier 2020



## 1.4. L'abrogation des cartes communales

Cholet Agglomération a décidé d'abroger les 3 cartes communales de Cernusson, La Plaine et Saint-Paul-du-Bois au profit du PLUi-H.

Logigramme de la procédure administrative en cours (concernant exclusivement les cartes communales indépendamment du PLUi-H):



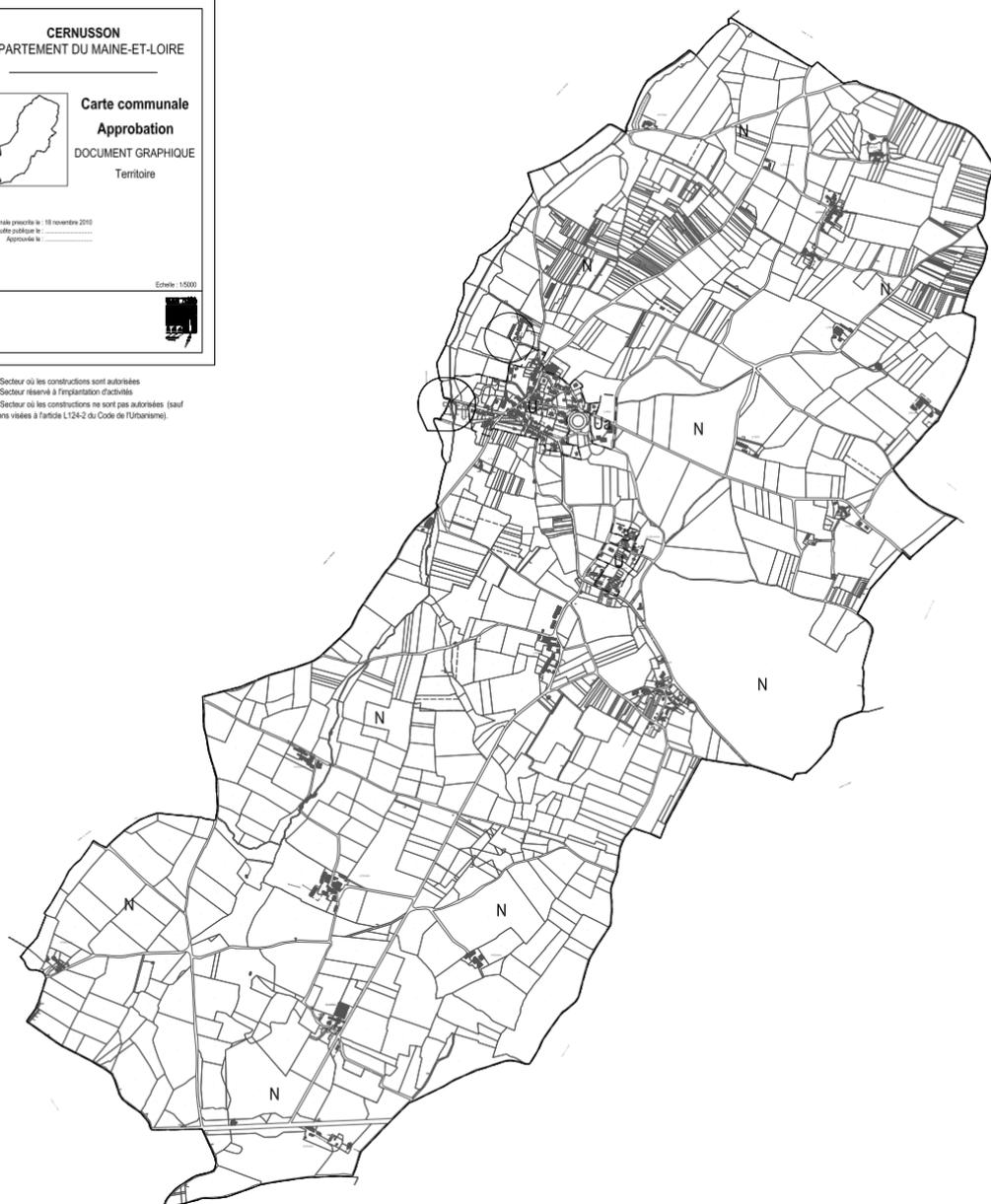
## 2. Les cartes communales

### 2.1. La carte communale de Cernusson

Suite à une enquête publique qui s'est tenue du 20 novembre au 21 décembre 2012, la carte communale de la commune de Cernusson a été approuvée par délibération n°2013-001 datant du 15 janvier 2013, et un arrêté n°2013053-0001 datant du 5 mars 2013.

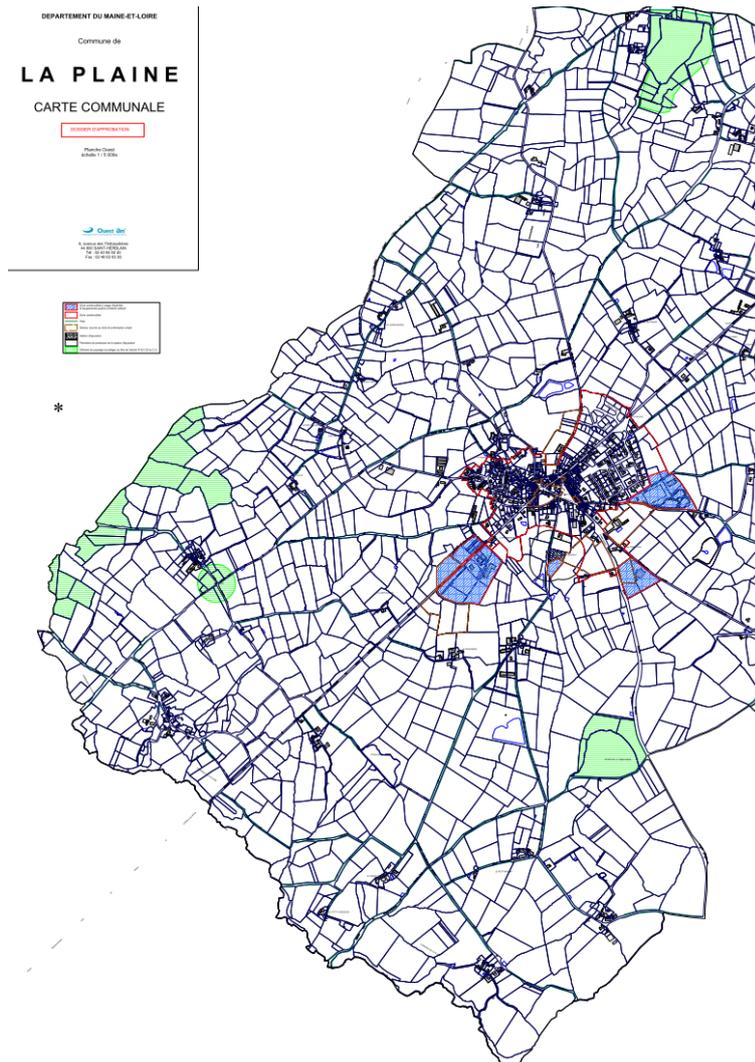


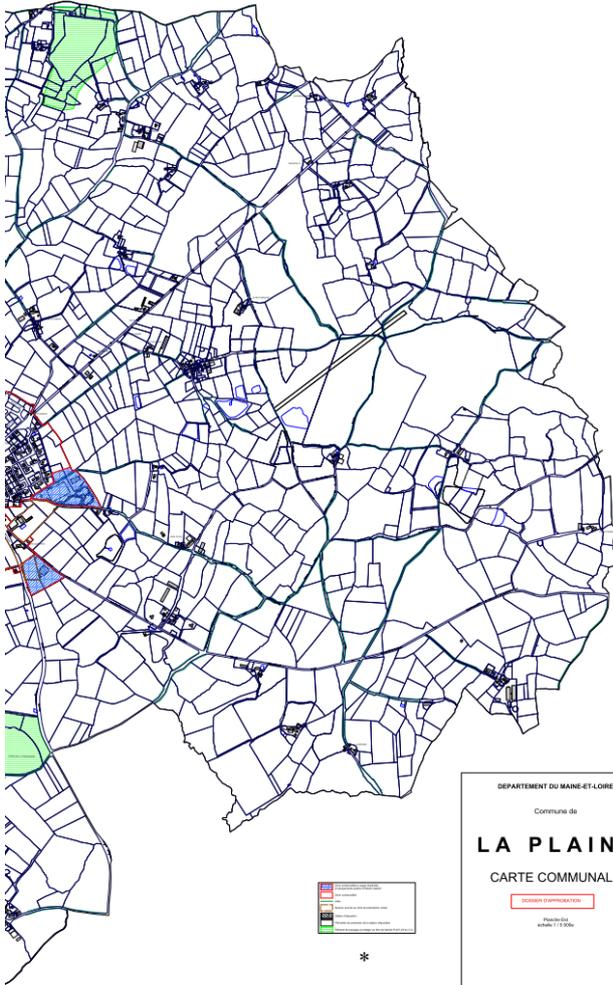
U Secteur où les constructions sont autorisées  
Ua Secteur réservé à l'implantation d'activités  
N Secteur où les constructions ne sont pas autorisées (sauf exceptions visées à l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme).



## 2.2. La carte communale de La Plaine

Suite à une enquête publique qui s'est tenue du 29 août au 29 septembre 2012, la carte communale de La Plaine a été approuvée par délibération n°2012-060 datant du 16 octobre 2012 et un arrêté n°2012321-0002 datant du 16 novembre 2012.





DEPARTEMENT DU MAINE-ET-LOIRE

Commune de

# LA PLAINE

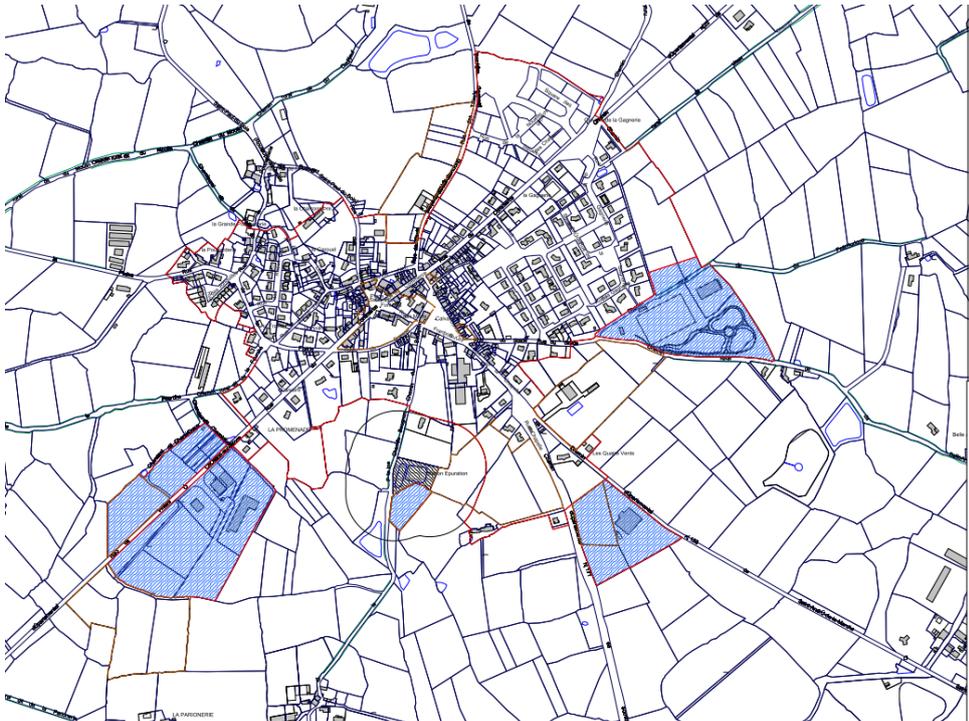
CARTE COMMUNALE

**DOSSIER D'APPROBATION**

Echelle: 1:2 500e



Le service des Travaux Publics  
et de l'Urbanisme  
10, rue de la République  
49100 LA PLAINE




DEPARTEMENT DU MAINE-ET-LOIRE

Commune de

# LA PLAINE

CARTE COMMUNALE

**DOSSIER D'APPROBATION**

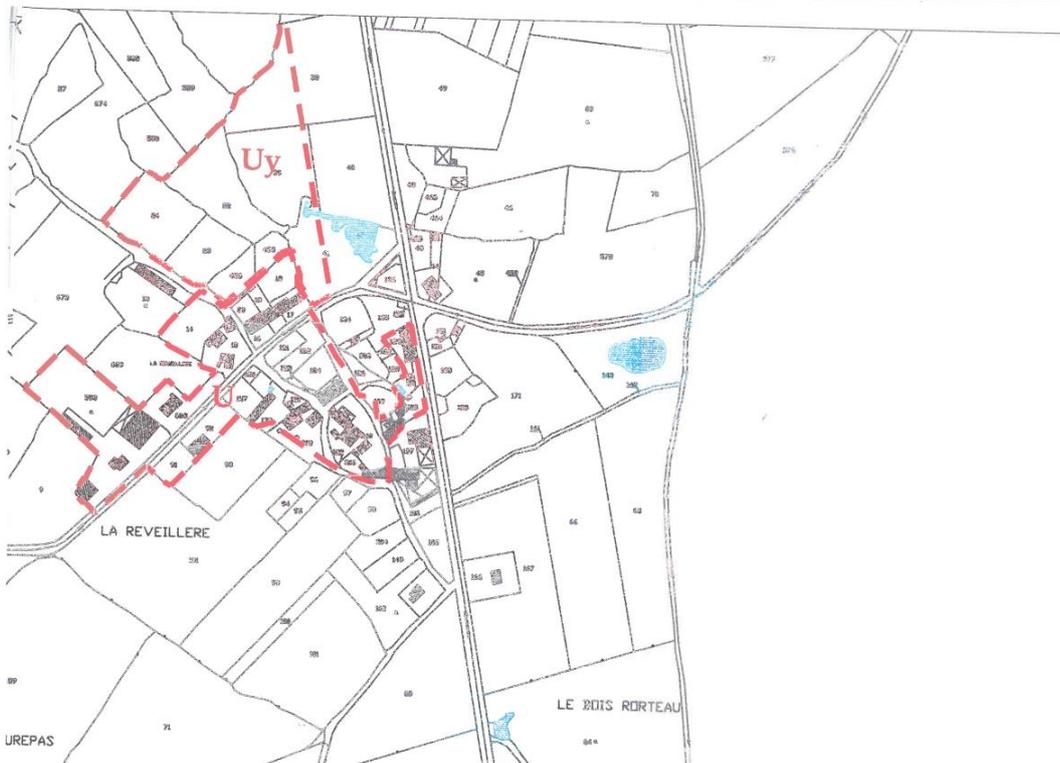
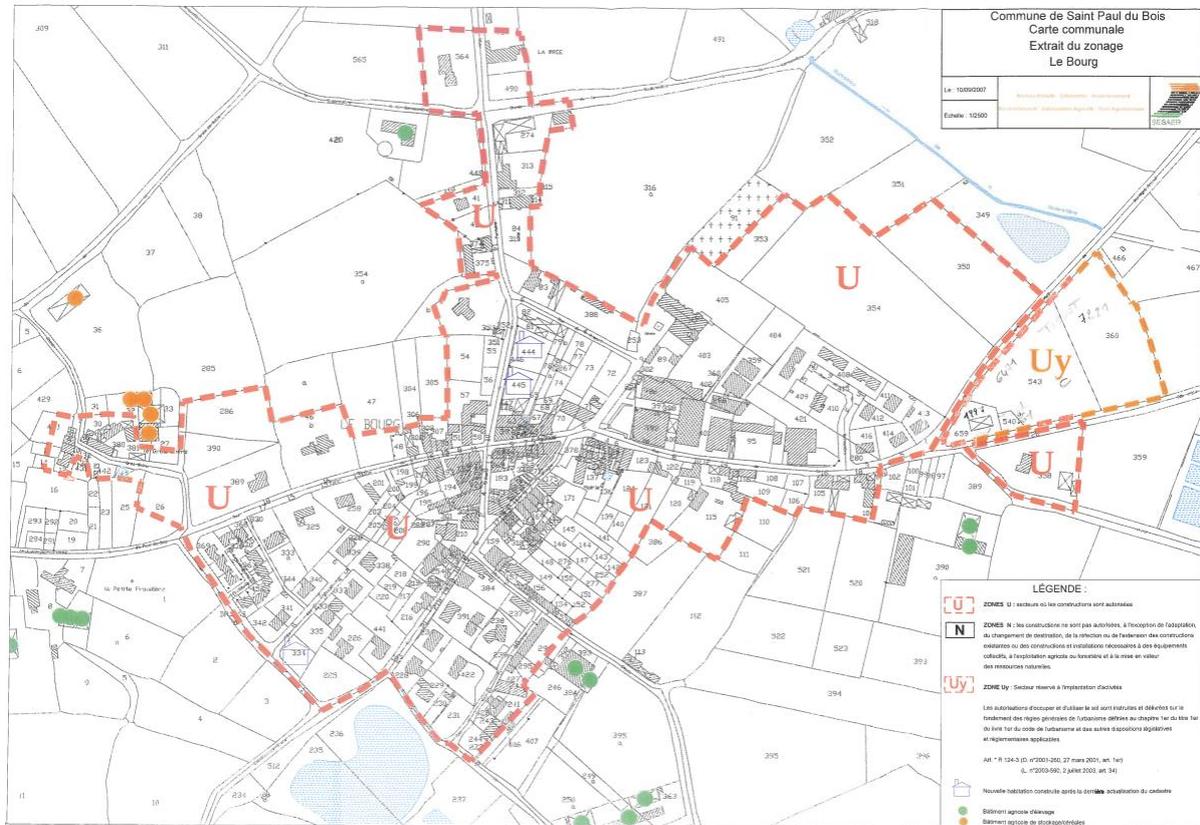
Echelle: 1:2 500e



Le service des Travaux Publics  
et de l'Urbanisme  
10, rue de la République  
49100 LA PLAINE

## 2.3. La carte communale de Saint - Paul - du - Bois

Suite à une enquête publique qui s'est tenue du 24 septembre au 19 octobre 2007, la carte communale de Saint-Paul-du-Bois a été approuvée par une délibération en date du 29 novembre 2007 et un arrêté n°1373 datant du 12 décembre 2007.



## 3. L'abrogation des cartes communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H

### 3.1. Contexte réglementaire

Bien qu'une proposition de Loi pour sécuriser la procédure d'abrogation des cartes communales ait été adoptée par le Sénat le 9 février 2021, le code de l'urbanisme n'aborde que très partiellement la question et ne prévoit, à ce jour, aucune procédure d'abrogation des cartes communales.

Ladite procédure diffère dans ses modalités selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un PLU. En cas de suppression pure et simple de la carte communale, l'abrogation d'une carte communale se fait par le biais du parallélisme des formes, c'est-à-dire de la même façon que pour son élaboration.

Lorsque la carte communale est abrogée afin d'être remplacée par un PLU, il ressort de l'article R. 163-10 du code de l'urbanisme que la délibération portant abrogation de la carte communale peut prévoir qu'elle prend effet le jour où la délibération adoptant le PLU devient exécutoire. Par ailleurs, le ministère préconise une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte et sur l'approbation du PLU, tout en veillant à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale. L'application du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes (Rép. min. n° 22989 : JOAN Q, 18 févr. 2020, p. 1250 Rép. min. n° 27925 : JOAN Q, 18 juin 2013, p. 6413 Rép. min. n° 6834 : JO Sénat Q, 11 déc. 2014, p. 2761).

### 3.2. Effets de l'abrogation des cartes communales

Le PLUi-H élaboré sur le territoire de Cholet Agglomération a l'ambition de constituer un outil de planification tenant compte des enjeux communautaires et de la spécificité des territoires communaux. Il s'agit de répondre à la situation actuelle où il existe différents documents d'urbanisme entre les communes de Cholet Agglomération (PLU, cartes communales, RNU). Il traduira de manière opérationnelle les objectifs du projet de territoire retenus dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et permettra un développement urbain maîtrisé.

Au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis à l'approbation du Conseil de Communauté.

L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer, pour l'avenir uniquement, tous les effets de ces documents. En pratique, le PLUi-H de Cholet Agglomération, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur le territoire.

L'abrogation de la carte communale, quand elle sera exécutoire, mettra fin à son application. Toutefois, sa disparition ne vaudra que pour l'avenir : elle ne remettra pas en cause les autorisations d'urbanisme délivrées sous son autorité, qui demeureront donc valables.

Si aucun document d'urbanisme ne venait remplacer la carte communale abrogée, ce serait le Règlement national d'urbanisme qui s'appliquerait sur les communes de Cernusson, La Plaine et Saint-Paul-du-Bois. Il en résulterait notamment :

- que les constructions ne pourraient être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (règle dite « de constructibilité limitée », articles L.111-3 à L.111-5 du Code de l'urbanisme) ;
- que le maire de la commune délivrerait les autorisations d'urbanisme après avis conforme du préfet (Article L.422-6 du code de l'urbanisme).

Cette situation ne devrait cependant pas se présenter dans la mesure où Cholet Agglomération veillera à ce que le PLUi-H succède immédiatement aux trois cartes communales précitées. Le nouveau document d'urbanisme intercommunal sera opposable aux autorisations d'urbanisme délivrées à compter de son entrée en vigueur.

Enfin, en cas d'annulation du PLUi-H, conformément à l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme, la carte communale serait appliquée de nouveau.