



# **Plan Local d'urbanisme intercommunal**

**Dossier d'abrogation des cartes  
communales de Chassillé, Chevillé,  
Pirmil, Tassé et Tassillé**

<b>Abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire de LBN Communauté.....</b>	<b>3</b>
Une situation réglementaire encore hétérogène .....	3
Effets juridiques liés à l’approbation future du PLUi .....	3
Des cartes communales devenues inadaptées .....	4
Pourquoi abroger les cartes communales ? .....	4
Conclusion .....	5
Au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis à l'approbation du Conseil d’agglomération avant transmission au Préfet pour abrogation par arrêté préfectoral. ....	5
L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer, pour l'avenir uniquement, tous les effets de ces documents. En pratique, le PLUi de LBN Communauté, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 40 communes du territoire. ....	5
<b>Procédure d’abrogation des cartes communales .....</b>	<b>7</b>
<b>Bilan des documents d’urbanisme en vigueur en décembre 2025 .....</b>	<b>8</b>



# 1

## Préambule

# Abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire de LBN Communauté

Par délibération en date du 26 mai 2021, LBN Communauté a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), appelé à devenir le document de référence en matière d'aménagement et de planification à l'échelle des communes membres. Cette prescription a initié une démarche collective visant à harmoniser et moderniser les règles d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Le 3 décembre 2025, après plusieurs années d'études, de concertation et de travail partenarial, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi. Ce document arrêté constitue désormais la base du dossier soumis à l'ensemble des partenaires institutionnels et à l'enquête publique.

## Une situation réglementaire encore hétérogène

À ce jour, les communes du territoire de LBN Communauté disposent de documents d'urbanisme variés. Certaines sont régies par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'autres par une carte communale, tandis que certaines relèvent du Règlement National d'Urbanisme (RNU), faute de document opposable.

Cette hétérogénéité des règles entraîne une diversité de cadres réglementaires, parfois peu lisibles et inégaux selon les communes. L'objectif du PLUi est précisément d'unifier ces approches au sein d'un document unique, cohérent et partagé.

## Effets juridiques liés à l'approbation future du PLUi

L'approbation du PLUi, qui interviendra à l'issue de l'enquête publique, aura pour effet d'abroger automatiquement les PLU existants.

En revanche, cette automaticité ne s'applique pas aux cartes communales. Comme le rappelle le Code de l'urbanisme, il ne peut exister, dans une même commune, qu'un seul document d'urbanisme en vigueur. Par conséquent, la présence de cartes communales implique de procéder à leur abrogation explicite, après :

- organisation d'une enquête publique dédiée,
- présentation des motifs de l'abrogation,
- exposé de ses conséquences juridiques,
- décision formelle du conseil communautaire.

Cette procédure découle notamment de l'article R.153-19 du Code de l'urbanisme, fondé sur le principe du parallélisme des formes.

## Des cartes communales devenues inadaptées

Les cartes communales du territoire, pour la plupart antérieures aux évolutions réglementaires récentes, montrent aujourd'hui diverses limites, qui justifient leur abrogation à l'approche de l'approbation du PLUi :

- **Des capacités urbanisables souvent surdimensionnées** : Elles prévoient parfois des zones constructibles excédant largement les besoins, les capacités de financement des réseaux ou les dynamiques démographiques des communes.
- **Une maîtrise foncière insuffisante** : Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas systématiquement maîtrisés, ce qui compromet la capacité des communes et de l'intercommunalité à organiser un développement rationnel et progressif.
- **Des options d'urbanisation peu compatibles avec les objectifs actuels** : Certains choix issues des cartes communales génèrent :
  - des extensions ponctuelles et déstructurées,
  - la fragilisation de coupures d'urbanisation,
  - des projets éloignés ou déconnectés du tissu bâti existant,
  - du mitage dans les espaces agricoles ou naturels.

Ces orientations ne sont plus compatibles avec les objectifs portés aujourd'hui par LBN Communauté en matière de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation des paysages et de maîtrise de l'étalement urbain.

## Pourquoi abroger les cartes communales ?

L'abrogation des cartes communales constitue une étape indispensable pour permettre au PLUi:

- de devenir le document unique encadrant l'urbanisation,
- de garantir une planification cohérente et lisible,
- de favoriser une gestion économe et maîtrisée du foncier,
- de mettre en œuvre les objectifs réglementaires nationaux et régionaux,
- de renforcer la cohérence entre développement, mobilités, équipements et préservation environnementale.

Cette décision s'inscrit dans une trajectoire de plus grande cohérence intercommunale, fondée sur la mise en commun des enjeux et la recherche d'un développement maîtrisé.

## Conclusion

Au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis à l'approbation du Conseil d'agglomération 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 LBN Communauté, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 40 communes du territoire.

# 2

## **Les cartes communales de LBN Communauté**

# Procédure d'abrogation des cartes communales

- I) L'abrogation d'une carte communale est une procédure réglementaire visant à mettre fin à l'application de ce document d'urbanisme sur le territoire communal. Elle intervient notamment lorsque la collectivité élabore un document d'urbanisme de rang supérieur, tel qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui a vocation à se substituer aux documents communaux existants.
- II) L'abrogation d'une carte communale ne peut être automatique. Contrairement aux Plans Locaux d'Urbanisme qui sont directement remplacés par le PLUi lors de son approbation, les cartes communales doivent faire l'objet d'une démarche spécifique. Celle-ci repose sur le principe selon lequel deux documents d'urbanisme ne peuvent être en vigueur simultanément sur un même territoire.
- III) La procédure se déroule en plusieurs étapes majeures :
  - 1. **Décision d'engager l'abrogation** : La collectivité prescrit formellement l'abrogation de la carte communale, par délibération, afin de permettre l'application du PLUi sur l'ensemble du territoire concerné.
  - 2. **Élaboration d'un dossier d'abrogation** : Ce dossier expose les motifs de l'abrogation, ses objectifs et ses conséquences juridiques. Il précise notamment le document d'urbanisme qui se substituera à la carte communale concernée.
  - 3. **Enquête publique** : Conformément à l'article R.153-19 du Code de l'urbanisme et au principe du parallélisme des formes, une enquête publique est organisée. Elle permet d'informer la population et de recueillir ses observations sur l'abrogation projetée.
  - 4. **Avis des personnes publiques associées (PPA)** : Les différentes autorités de l'État et partenaires institutionnels sont consultés et rendent leurs avis dans le cadre de la procédure.
  - 5. **Abrogation par délibération** : À l'issue de l'enquête publique et au vu des résultats de celle-ci, la carte communale est abrogée par une délibération adoptée en conseil communautaire ainsi qu'en conseil municipal de la commune concernée.

Une fois abrogée, la carte communale cesse de produire ses effets et le territoire communal relève du PLUi approuvé. L'abrogation garantit ainsi la cohérence des règles d'urbanisme, évite les contradictions entre documents successifs et permet une gestion harmonisée de l'aménagement à l'échelle intercommunale.



# Bilan des documents d'urbanisme en vigueur en décembre 2025

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des documents de planification applicables sur le territoire de LBN Communauté.

Commune	Document d'urbanisme en vigueur	Date d'approbation dernière procédure
Amné	PLU	27/10/2011
Auvers-sous-Montfaucon	Règlement d'Urbanisme National	
Avessé	Règlement d'Urbanisme National	
Brains sur Gée	Règlement d'Urbanisme National	
Brûlon	PLU	10/07/2023
Chantenay Villedieu	Règlement d'Urbanisme National	
Chassillé	Carte communale	12/05/2014
Chemiré en Charnie	PLU	26/06/2024
Chevillé	Carte communale	15/10/2009
Coulans sur Gée	PLU	15/01/2020
Crannes en Champagne	PLU	22/08/2017
Epineu le Chevreuil	Règlement d'Urbanisme National	
Fontenay sur Vègre	Règlement d'Urbanisme National	
Joué en Charnie	PLU	09/02/2022
Longnes	PLU	26/03/2010
Loué	PLU	28/03/2019
Maigné	Règlement d'Urbanisme National	
Mareil en Champagne	PLU	29/07/2010
Noyen sur Sarthe	PLU	20/11/2013
Pirmil	Carte communale	01/02/2007
Poillé sur Vègre	PLU	24/01/2012
Saint Christophe en Champagne	Règlement d'Urbanisme National	
Saint Denis d'Orques	PLU	26/03/2004
Saint Ouen en Champagne	PLU	08/06/2012
Saint Pierre des Bois	Règlement d'Urbanisme National	
Tassé	Carte communale	13/01/2009
Tassillé	Carte communale	12/11/2009
Vallon sur Gée	Règlement d'Urbanisme National	
Viré en Champagne	Règlement d'Urbanisme National	