

Nombre de membres en exercice : 52
Nombre de membres présents : 43
Nombre de pouvoirs : 05
Nombre de votants : 47

Date de convocation : 04 mars 2026

OBJET : Affaires urbanisme

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Approbation du PLUi et abrogation des cartes communales de CHASSILLE, CHEVILLE, PIRMIL, TASSE et TASSILLE

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE
LBN COMMUNAUTE

SEANCE DU MERCREDI 11 MARS 2026

L'an deux mille vingt-six, les onze mars à 20 heures les conseillers communautaires de LBN Communauté, légalement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, au Pôle Intercommunal de LOUE, sous la Présidence de Daniel COUDREUSE, Président.

Étaient présent(e)s :

Communes		Communes	
Amné en champagne	Gérard JOLY	Loué	Pascale KRAMAROV
Auvers sous Montfaucon	Stéphane BRU	Loué	Catherine PAINEAU
Avesé	Daniel RIEUCROS	Maigné	Cédric BOUL
Brains sur Gée	Paulo BAPTISTA	Mareil en champagne	Christophe BUSSON
Brains sur Gée	Agnès BRIFFAULT	Noyen sur Sarthe	Jean Louis MORICE
Brûlon	Daniel COUDREUSE	Noyen sur Sarthe	Christian GILLES
Brûlon	Gisèle BERNIER	Noyen sur Sarthe	Céline FONTAINE
Brûlon	Emmanuel DUHAMEL	Noyen sur Sarthe	Michel CHARMETON
Chantenay Villedieu	Régis CERBELLE	Noyen sur Sarthe	Béatrice HERVE
Chantenay Villedieu	Michel BEAUCHET	Pirmil	Christian CHOTARD
Chassillé	Michel LEGENDRE	Poillé sur Vègre	Maurice DULUARD
Chemiré en Charnie	Jean Paul COQUILLE	Poillé sur Vègre	Thierry PAYEN
Chevillé	Guy MULLER	St Christophe en champagne	Marcel GESLOT
Coulans sur Gée	Michel BRIFFAULT	St Denis d'Orques	Christian BERGER
Coulans sur Gée	Christelle MIDELET	St Denis d'Orques	Marc BAUDRY
Coulans sur Gée	Jean-Claude MERIENNE	St Ouen en champagne	Thierry GASNIER
Crannes en Champagne	Francis COSNET	St Pierre des bois	Florent PORTAIS
Epineu le Chevreuil	Sébastien HUET	Tassé	Catherine LEMERCIER
Fontenay sur Vegre	Monique LHOPITAL	Tassillé	Gaëtan VALLEE
Joué en charnie	Régis NOIR	Vallon sur Gée	Dany PARIS
Longnes	Stéphane CRIBIER	Viré en champagne	Catherine PAULQUIN
Loué	Maryline JOYAU		

Absents excusés :

Amné en champagne	Eric HERVE donne procuration à Gérard JOLY
Brûlon	HAUTBOIS Mélanie donne procuration à Gisèle BERNIER
Coulans sur Gée	Anne CHEVILLOT
Joué en charnie	Guillaume LETHEIL donne procuration à Régis NOIR
Loué	Anthony MUSSARD donne pouvoir à Dany PARIS
Loué	Jérôme CADORET
Noyen sur Sarthe	Mathilde POIRIER
Pirmil	Franck DESGRANGES donne procuration à Christian CHOTARD
Vallon sure Gée	Jean Yves NAVEAU

Monsieur le Président vérifie que le quorum est atteint, valide les pouvoirs.
Le conseil nomme Gisèle BERNIER, secrétaire de séance.

Objet : Affaires urbanisme : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Approbation du PLUi et abrogation des cartes communales de CHASSILLE, CHEVILLE, FIRVILLE, TASSE ET TASSILLE

Daniel COUDREUSE, rapporteur

Monsieur le Président rappelle que :

☐ Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, LBN Communauté a prescrit, par délibération du 26 mai 2021, l'Élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire intercommunal, conformément aux articles L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

☐ Les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration ont été définis comme suit :

- 1. Développer l'innovation et les dynamiques entrepreneuriales : Le projet vise à créer les conditions nécessaires à l'intensification des dynamiques entrepreneuriales et à la valorisation de l'innovation, à la diversification et à l'accroissement global de l'activité. Pour cela, un cadre de vie préservé est nécessaire pour une attractivité résidentielle forte, nécessaire à l'équilibre emplois / population active.
- 2. Favoriser des modes de vie durables : Le Pays de la Vallée de la Sarthe cherche à capitaliser sur les différents modes de vie qu'il a à offrir sur son territoire, en appui de son atout majeur qu'est la ruralité et la proximité à la nature (vallées de la Sarthe et de ses affluents) quel que soit l'endroit où l'on se trouve. En misant sur l'accueil d'habitants qui viennent par choix du cadre de vie spécifique, le projet vise une véritable rupture avec la dynamique d'attractivité par défaut dont souffrent une partie de son territoire, en lien avec le desserrement de l'agglomération mancelle.
- 3. Valoriser et reconnaître l'identité du territoire

Fort de son caractère rural, le Pays de la Vallée de la Sarthe localise et protège les fonctions agricoles, paysagères et environnementales :

- Fonctionnement écologique : définition des axes stratégiques de continuité écologique, protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue,
- Vocation touristique : le patrimoine remarquable en est le premier support (bâti de caractère, patrimoine hydraulique), et accompagnement / mise en réseau pour favoriser la découverte des richesses qu'offrent les espaces de vallées et les espaces ruraux.
- Préservation des paysages : intensification urbaine, extensions résidentielles et d'activités de qualité (traitement architectural, intégration au grand paysage).

☐ Les modalités de concertation suivantes ont été définies :

- Mettre à la disposition du public dans les mairies et au siège de la communauté de communes un registre permettant de recueillir les suggestions ;
- Mise en ligne sur le site internet de la communauté de communes, d'un espace dédié à l'étude du PLUi ;
- Organiser des réunions publiques avec le bureau d'études chargé de l'accompagnement à la réalisation du projet de PLUi ;
- Insérer des articles dans la presse écrite et dans les bulletins d'information communaux et/ou intercommunaux du territoire LBN.

- ☐ Le diagnostic territorial, l'analyse de l'état initial de l'environnement et de collaboration, ont permis de développer les grandes idées développées au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du PLUi.

Le PADD a fait l'objet de débats dans les Conseils Municipaux, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD a également été débattu en Conseil Communautaire le 27 novembre 2024.

Les orientations du PADD ont ensuite été traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique.

- ☐ La concertation a été menée tout au long de l'élaboration du PLUi et a permis d'étoffer le projet.

Ce processus s'est fait en lien avec les Personnes Publiques Associées (présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, PADD, pièces réglementaires).

Le bilan de la concertation a été tiré lors des conseils des 21 mai et 10 septembre 2025.

- ☐ Par délibération n° 21-05-2025-02-00 en date du 21 mai 2025, le conseil communautaire a arrêté une première fois le projet de plan local d'urbanisme intercommunal et tiré le bilan de la concertation.

Le dossier du PLUi arrêté a été communiqué pour avis aux personnes publiques associées et aux communes membres.

Dans le cadre de cette consultation, LBN Communauté a reçu cinq avis défavorables de la part de communes membres et des avis avec réserves et/ou observations de certaines des personnes publiques associées nécessitant de modifier substantiellement le projet.

- ☐ Afin de prendre en compte ces avis, LBN Communauté a, par délibération n°10-09-2025-01-00 en date du 10 septembre 2025, abrogé la délibération précitée du 21 mai 2025, tiré de nouveau le bilan de la concertation et arrêté un nouveau projet de PLUi,

Ce nouveau projet arrêté a été soumis pour avis à l'ensemble des communes membres de la communauté de communes et aux personnes publiques associées visées par les articles L. 153-16, L.153-17, L. 153-18 et R.153-4 du code de l'urbanisme.

- ☐ Dans la mesure où trois communes ont émis un avis défavorable, et conformément à l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme, il a été procédé à un nouvel Arrêt du projet de PLUi, sans modification du PLUi par rapport à la version arrêtée du projet de PLUi le 10 septembre 2025.

Ce nouvel Arrêt du projet de PLUi s'est tenu lors du Conseil Communautaire du 3 décembre 2025.

Dans la mesure où le projet de PLUi n'est pas modifié par rapport à l'Arrêt du projet de PLUi en Conseil Communautaire du 10 septembre 2025, il n'a pas été nécessaire de procéder à une nouvelle phase de consultation des Personnes Publiques Associées. Il n'a pas non plus été nécessaire de procéder à un nouveau bilan de la concertation.

- ☐ Le projet de PLUi arrêté a été soumis, pour avis, aux personnes publiques associées et consultées.

La prise en compte de ces avis et recommandations est présentée en annexe du PLUi.

La prise en compte des adaptations demandées n'a pas remis en cause l'économie générale et les choix du PLUi arrêté.

□ **Enquête publique**

Le président de LBN Communauté a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative à :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de LBN Communauté ;
- L'abrogation des cartes communales de CHASSILLE, CHEVILLE, PIRMIL, TASSE et TASSILLE.

La Commission d'enquête a été nommée par le Tribunal Administratif de Nantes, par ordonnance du 29 septembre 2025.

L'enquête publique s'est tenue du 22 décembre 2025 au 30 janvier 2026. Elle a donné lieu à un rapport, ainsi qu'aux conclusions et avis de la Commission d'enquête.

La Commission a en particulier émis :

- Un avis favorable à l'abrogation des cartes communales de CHASSILLE, CHEVILLE, PIRMIL, TASSE et TASSILLE.
- Un avis favorable au projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme Intercommunal de LBN Communauté assorti de deux réserves.

Les réserves portent sur :

1 – intégrer dans son PLUi les engagements formels que la collectivité a pris en réponse aux avis, observations, réserves et recommandations émises par la MRAe, la DDT, les autres PPA ainsi qu'à la suite des observations du public, notamment la clause de revoyure à 3 ans, le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des capacités d'assainissement, la mise à jour des cartographies du règlement écrit et des servitudes, la justification des choix pour l'ensemble des STECAL et celle des choix opérés sur chacun des changements de destination.

2 – compléter les inventaires des haies, des zones humides et du petit patrimoine pour le rendre homogène sur le territoire

Concernant la prise en compte des réserves par LBN Communauté :

- 1- *LBN Communauté a pris en compte, dans la mesure du possible, les observations, réserves et recommandations émises par la MRAe, la DDT, les autres PPA ainsi que les observations du public,*

Plus particulièrement, LBN Communauté a pris l'engagement de prévoir un dispositif d'évaluation à moyen terme du PLUi, consistant en la réalisation d'un bilan trois ans après son entrée en vigueur, assorti d'une clause de revoyure.

Ce bilan triennal aura pour objectif d'analyser les conditions d'application du document (consommation foncière, production de logements, mobilisation des zones à urbaniser, mise en œuvre des OAP, évolution des secteurs spécifiques, etc.), d'identifier les éventuels écarts entre les objectifs affichés et les dynamiques réellement observées, et d'apprécier la robustesse des choix réglementaires opérés.

La première période de trois ans coïncidera avec l'approbation du SCoT révisé. Cette concomitance constituera une étape stratégique : elle offrira l'opportunité d'évaluer la compatibilité du PLUi avec le nouveau cadre supra-communal et, le cas échéant, d'engager une procédure d'évolution adaptée

(modification ou révision), afin d'assurer la cohérence d'ensemble d'intégrer les ajustements rendus nécessaires par le nouveau projet

Sur la question de l'assainissement, le PLU arrêté prévoit que la réalisation des objectifs des OAP situées en extension de l'urbanisation sera conditionnées à la mise en œuvre des travaux d'amélioration du réseau d'assainissement.

Au surplus, un programme de travaux d'amélioration et de renforcement des infrastructures sera engagé dans le cadre du prochain mandat, afin de lever les difficultés rencontrées par ces stations et de les redimensionner en fonction de l'apport attendu de nouveaux ménages et de nouvelles activités conformément aux objectifs du PLUi.

Une mise à jour des cartographies du règlement écrit et des servitudes a été opérée.

LBN Communauté a complété la justification des choix pour l'ensemble des STECAL.

Enfin, les fiches des bâtiments concernés par les changements de destination ont été précisées. Ces fiches seront intégrées en annexe du règlement écrit pour faciliter l'information des habitants.

- 2- S'agissant des zones humides, la communauté de communes a engagé des démarches d'inventaire des zones humides sur l'ensemble des secteurs présentant des enjeux. Conformément à cet inventaire précis, l'inventaire n'a donc pas lieu d'être complété à la suite de l'arrêt du PLUi.

En revanche, les inventaires des haies et du petit patrimoine ont été complétés pour les rendre homogène sur le territoire.

La collectivité partage à ce titre pleinement l'objectif de reconnaissance et de valorisation des éléments patrimoniaux, dont le petit patrimoine, et des haies qui participent à l'identité locale et à la qualité du cadre de vie.

- ☐ A l'issue de l'enquête, le PLUi peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la Commission d'enquête. Ces modifications sont approuvées par le conseil communautaire lors de l'approbation.

Les évolutions apportées aux différentes pièces du PLUi, pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sont présentées dans la note explicative de synthèse annexée.

Les observations résultant de l'enquête publique justifient que des adaptations, compléments et corrections mineures soient apportées au projet de PLUi.

Les modifications apportées au projet de PLUi ne remettent pas en cause son économie générale.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants, L151-1 et suivants, R151-1 et suivants, R. 163-10,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 26 mai 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi, les projets poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui se sont tenus en séances des conseils municipaux des communes ;

Vu le débat au sein du conseil communautaire du 27 novembre 2024 sur les orientations générales Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu les conférences des maires qui se sont tenues les 8 juin 2023, 9 juillet 2024, 5 mai 2025, 1^{er} septembre 2025 et 3 MARS 2026 ;

Vu la délibération n° 21-05-2025-02-00 en date du 21 mai 2025 du conseil la concertation et arrêté un premier projet de PLUi de LBN Communauté ;

Vu la délibération n°10-09-2025-01-00 en date du 10 septembre 2025 ayant abrogé la délibération 21-05-2025-02-00 en date du 21 mai 2025 du conseil communautaire, tiré un nouveau bilan de la concertation et arrêté un nouveau projet de PLUi ;

Vu les avis des Conseils Municipaux sur le projet de PLUi arrêté,

Vu la délibération n° 03-12-2025-02-00 en date du 3 décembre 2025 portant re-arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) au titre de l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 27 aout 2025 complété d'un courrier pour avis complémentaire du 1^{er} décembre 2025,

Vu l'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 24 octobre 2025 ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées après la transmission du projet de PLUi arrêté ;

Vu l'arrêté n°2025_12_01 du Président de LBN Communauté en date du 4 décembre 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique concernant :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de LBN Communauté ;
- L'abrogation des cartes communales de CHASSILLE, CHEVILLE, PIRMIL, TASSE et TASSILLE ;

Vu le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête relatifs à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable de la commission d'enquête sur le projet de PLUi, assorti de deux réserves ;

Vu la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications apportées au projet arrêté en Conseil Communautaire ;

Vu l'entier dossier du PLUi, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis favorable des membres de la conférence des maires réunis le 3 mars 2026,

Considérant les évolutions apportées aux différentes pièces du PLUi, pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, présentées dans la note explicative de synthèse,

Considérant que les observations résultant de l'enquête publique justifient que des adaptations, compléments et corrections mineures sont apportées au projet de PLUi,

Considérant que les modifications apportées au projet de PLUi ne remettent pas en cause son économie générale,

Il est proposé de procéder à l'Approbation du PLUi.

Au regard du contexte local, Jean-Paul COQUILLE, conseiller communautaire, n'a pas pris part au débat ni au vote.

Les membres du Conseil Communautaire, après avoir délibéré, par un vote :

Votants :	47
Abstentions :	2
Pour :	41
Contre :	4

- **APPROUVENT** les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et aux avis des PPA
- **ABROGENT** les cartes communales de CHASSILLE, CHEVILLE, PIRMIL, TASSE et TASSILLE ;
- **APPROUVENT** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **AUTORISENT** le Président ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de LBN Communauté et dans les mairies des communes membres de l'intercommunalité. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier peut être consulté.

Conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme) prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

La présente délibération sera également transmise au préfet au titre du contrôle de la légalité.

Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication précédemment mentionnée, et dans la mesure où le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, le PLUi et la présente délibération seront exécutoires dès l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé est tenu à la disposition du public au siège de LBN Communauté (27 rue Rémy Lambert - 72540 Loué) aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait et délibéré les jours, mois et an dits,

Pour extrait certifié Conforme

Le Président

Daniel COUDREUSE



ANNEXE :

- *Entier dossier de PLUi approuvé*
- *Liste des modifications du PLUi à la suite de son arrêt*

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT : LA SARTHE

Nombre de membres en exercice : 52
Nombre de membres présents : 43
Nombre de pouvoirs : 05
Nombre de votants : 48

Date de convocation : 04 mars 2026

OBJET : Affaires urbanisme

Instauration de la déclaration préalable
pour l'édification de clôtures

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE
LBN COMMUNAUTE

SEANCE DU MERCREDI 11 MARS 2026

L'an deux mille vingt-six, le 11 mars à 20 heures les conseillers communautaires de LBN Communauté, légalement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, au Pôle Intercommunal de LOUE, sous la Présidence de Daniel COUDREUSE, Président.

Étaient présent(e)s :

Communes		Communes	
Amné en champagne	Gérard JOLY	Loué	Pascale KRAMAROV
Auvers sous Montfaucon	Stéphane BRU	Loué	Catherine PAINEAU
A vessé	Daniel RIEUCROS	Maigné	Cédric BOUL
Brains sur Gée	Paulo BAPTISTA	Mareil en champagne	Christophe BUSSON
Brains sur Gée	Agnès BRIFFAULT	Noyen sur Sarthe	Jean Louis MORICE
Brûlon	Daniel COUDREUSE	Noyen sur Sarthe	Christian GILLES
Brûlon	Gisèle BERNIER	Noyen sur Sarthe	Céline FONTAINE
Brûlon	Emmanuel DUHAMEL	Noyen sur Sarthe	Michel CHARMETON
Chantenay Villedieu	Régis CERBELLE	Noyen sur Sarthe	Béatrice HERVE
Chantenay Villedieu	Michel BEAUCHET	Pirmil	Christian CHOTARD
Chassillé	Michel LEGENDRE	Poillé sur Vègre	Maurice DULUARD
Chemiré en Charnie	Jean Paul COQUILLE	Poillé sur Vègre	Thierry PAYEN
Chevillé	Guy MULLER	St Christophe en champagne	Marcel GESLOT
Coulans sur Gée	Michel BRIFFAULT	St Denis d'Orques	Christian BERGER
Coulans sur Gée	Christelle MIDELET	St Denis d'Orques	Marc BAUDRY
Coulans sur Gée	Jean-Claude MERIENNE	St Ouen en champagne	Thierry GASNIER
Crannes en Champagne	Francis COSNET	St Pierre des bois	Florent PORTAIS
Epineu le Chevreuil	Sébastien HUET	Tassé	Catherine LEMERCIER
Fontenay sur Vegre	Monique LHOPITAL	Tassillé	Gaëtan VALLEE
Joué en charnie	Régis NOIR	Vallon sur Gée	Dany PARIS
Longnes	Stéphane CRIBIER	Viré en champagne	Catherine PAULOUIN
Loué	Maryline JOYAU		

Absents excusés :

Amné en champagne	Eric HERVE donne procuration à Gérard JOLY
Brûlon	HAUTBOIS Mélanie donne procuration à Gisèle BERNIER
Coulans sur Gée	Anne CHEVILLLOT
Joué en charnie	Guillaume LETHEIL donne procuration à Régis NOIR
Loué	Anthony MUSSARD donne pouvoir à Dany PARIS
Loué	Jérôme CADORET
Noyen sur Sarthe	Mathilde POIRIER
Pirmil	Franck DESGRANGES donne procuration à Christian CHOTARD
Vallon sure Gée	Jean Yves NAVEAU

Monsieur le Président vérifie que le quorum est atteint, valide les pouvoirs.
Le conseil nomme Gisèle BERNIER, secrétaire de séance.

OBJET : Affaires urbanisme : Instauration de la déclaration préalable pour l'édification de clôtures

Daniel COUDREUSE, rapporteur

En ce qui concerne l'instauration de la déclaration préalable pour l'édification de clôtures

Monsieur le Président rappelle que :

Les dispositions générales du règlement littéral du PLUi encadrent la réalisation de clôtures.

Le code de l'urbanisme prévoit que l'édification des clôtures est dispensée de toute formalité, sauf dans certains secteurs sauvegardés, et sites inscrits ou classés (extrait de l'article R.421 12 du code de l'urbanisme) : Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine (AVAP et ZPPAUP concernée) ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;

Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;

Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

- En dehors de ces secteurs, la déclaration préalable pour l'édification de clôtures n'est obligatoire que si la collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme a décidé de l'instituer conformément à l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme.
- Les clôtures contribuent à la qualité des paysages ainsi qu'au cadre de vie, au regard de leur importance visuelle, dans le tissu urbain et naturel existant.
- Les clôtures doivent, en tout état de cause, respecter le règlement du PLUi.
- L'instauration de la déclaration préalable permet aux communes d'orienter et de conseiller les porteurs de projet sur les travaux envisagés, dans le respect des règles d'urbanisme édictées dans le PLUi.
- Instaurer cette déclaration permettra enfin à chaque maire compétent en matière d'autorisation d'urbanisme de faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci ne respectera pas les prescriptions du PLUi, ou en cas d'incompatibilité de la clôture avec une servitude d'utilité publique.

C'est pourquoi, il est proposé d'instituer, sur l'ensemble du territoire concerné par le PLUi, l'obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R.421-2, R.421-9 et R.421-12 ;

Vu la délibération en date du 11 mars 2026 portant approbation du PLUi ;

Les membres du Conseil Communautaire, après avoir délibéré, par un vote :

Votants :	48
Abstention :	0
Pour :	41
Contre :	7

- **SOUMETTENT** les travaux d'édification de clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire concerné par le PLUi, dès que celui-ci sera exécutoire ;
- **AUTORISENT** le Président ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an dits,
Pour extrait certifié Conforme

Le Président
Daniel COUDREUSE



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT : LA SARTHE

Nombre de membres en exercice : 52
Nombre de membres présents : 43
Nombre de pouvoirs : 05
Nombre de votants : 48

Date de convocation : 04 mars 2026

OBJET : Affaires urbanisme

Instauration de la déclaration préalable
des travaux de ravalement des façades

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE
LBN COMMUNAUTE

SEANCE DU MERCREDI 11 MARS 2026

L'an deux mille vingt-six, le 11 mars à 20 heures les conseillers communautaires de LBN Communauté, légalement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, au Pôle Intercommunal de LOUE, sous la Présidence de Daniel COUDREUSE, Président.

Étaient présent(e)s :

Communes		Communes	
Amné en champagne	Gérard JOLY	Loué	Pascale KRAMAROV
Auvers sous Montfaucon	Stéphane BRU	Loué	Catherine PAINEAU
Avéssé	Daniel RIEUCROS	Maigné	Cédric BOUL
Brains sur Gée	Paulo BAPTISTA	Mareil en champagne	Christophe BUSSON
Brains sur Gée	Agnès BRIFFAULT	Noyen sur Sarthe	Jean Louis MORICE
Brûlon	Daniel COUDREUSE	Noyen sur Sarthe	Christian GILLES
Brûlon	Gisèle BERNIER	Noyen sur Sarthe	Céline FONTAINE
Brûlon	Emmanuel DUHAMEL	Noyen sur Sarthe	Michel CHARMETON
Chantenay Villedieu	Régis CERBELLE	Noyen sur Sarthe	Béatrice HERVE
Chantenay Villedieu	Michel BEAUCHET	Pirmil	Christian CHOTARD
Chassillé	Michel LEGENDRE	Poillé sur Vègre	Maurice DULUARD
Chemiré en Charnie	Jean Paul COQUILLE	Poillé sur Vègre	Thierry PAYEN
Chevillé	Guy MULLER	St Christophe en champagne	Marcel GESLOT
Coulans sur Gée	Michel BRIFFAULT	St Denis d'Orques	Christian BERGER
Coulans sur Gée	Christelle MIDELET	St Denis d'Orques	Marc BAUDRY
Coulans sur Gée	Jean-Claude MERIENNE	St Ouen en champagne	Thierry GASNIER
Crannes en Champagne	Francis COSNET	St Pierre des bois	Florent PORTAIS
Epineu le Chevreuil	Sébastien HUET	Tassé	Catherine LEMERCIER
Fontenay sur Vegre	Monique LHOPITAL	Tassillé	Gaëtan VALLEE
Joué en charnie	Régis NOIR	Vallon sur Gée	Dany PARIS
Longnes	Stéphane CRIBIER	Viré en champagne	Catherine PAULOUIN
Loué	Maryline JOYAU		

Absents excusés :

Amné en champagne	Eric HERVE donne procuration à Gérard JOLY
Brûlon	HAUTBOIS Mélanie donne procuration à Gisèle BERNIER
Coulans sur Gée	Anne CHEVILLLOT
Joué en charnie	Guillaume LETHEIL donne procuration à Régis NOIR
Loué	Anthony MUSSARD donne pouvoir à Dany PARIS
Loué	Jérôme CADORET
Noyen sur Sarthe	Mathilde POIRIER
Pirmil	Franck DESGRANGES donne procuration à Christian CHOTARD
Vallon sure Gée	Jean Yves NAVEAU

Monsieur le Président vérifie que le quorum est atteint, valide les pouvoirs.
Le conseil nomme Gisèle BERNIER, secrétaire de séance.

OBJET : Affaires urbanisme : Instauration de la déclaration préalable pour des travaux de ravalement des façades

Daniel COUDREUSE, rapporteur

En ce qui concerne l'instauration de la déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façades

Monsieur le Président rappelle que :

Le code de l'urbanisme prévoit que les travaux de ravalement de façades sont dispensés de toute formalité sauf (extrait de l'article 421-17-1 du code de l'urbanisme) : Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;

Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du coeur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;

Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;

- En dehors de ces secteurs, la déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façade n'est obligatoire que si la collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme a décidé de l'instituer conformément à l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme.
- La remise en état des murs extérieurs des immeubles ainsi que l'ensemble des travaux de réfection des menuiseries apparentes participent à l'unité architecturale et paysagère, et améliorent le cadre de vie.
- LBN Communauté et l'ensemble des communes membres ont une volonté commune d'agir pour une unité et une harmonie des teintes afin de mettre en oeuvre les dispositions du PLUi relatives à l'aspect architectural des constructions.
- La déclaration préalable aux travaux de ravalement de façade permet d'en contrôler l'application.
- L'instauration de la déclaration préalable permet aux communes d'orienter et de conseiller les porteurs de projet sur les travaux envisagés, dans le respect des règles d'urbanisme édictées dans le PLUi.
- Instaurer cette déclaration permettra enfin à chaque maire compétent en matière d'autorisation d'urbanisme de faire opposition à l'édification de travaux de ravalement de façade qui ne respecteraient pas les prescriptions du PLUi.

C'est pourquoi, il est proposé d'instituer, sur l'ensemble du territoire concerné par le PLUi, l'obligation d'une déclaration préalable à l'édification de travaux de ravalement de façade.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R.421-2, R.421-17 et R.421-17-1 ;

Vu la délibération en date du 11 mars 2026 portant approbation du PLUi ;

Les membres du Conseil Communautaire, après avoir délibéré, par un vote :

Votants :	48
Abstention :	0
Pour :	41
Contre :	7

- **SOUMETTENT** les travaux de ravalement de façade à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire concerné par le PLUi, dès que celui-ci sera exécutoire,
- **AUTORISENT** le Président ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an dits,
Pour extrait certifié Conforme

Le Président
Daniel COUDREUSE



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT : LA SARTHE

Nombre de membres en exercice : 52
Nombre de membres présents : 43
Nombre de pouvoirs : 05
Nombre de votants : 48

Date de convocation : 04 mars 2026

OBJET : Affaires urbanisme

Instauration du droit de préemption urbain (DPU) et délégation d'une partie de son exercice aux communes membres de LBN Communauté

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE
LBN COMMUNAUTE

SEANCE DU MERCREDI 11 MARS 2026

L'an deux mille vingt-six, le 11 mars à 20 heures les conseillers communautaires de LBN Communauté, légalement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, au Pôle Intercommunal de LOUE, sous la Présidence de Daniel COUDREUSE, Président.

Étaient présent(e)s :

Communes		Communes	
Amné en champagne	Gérard JOLY	Loué	Pascale KRAMAROV
Auvers sous Montfaucon	Stéphane BRU	Loué	Catherine PAINEAU
Avéssé	Daniel RIEUCROS	Maigné	Cédric BOUL
Brains sur Gée	Paulo BAPTISTA	Mareil en champagne	Christophe BUSSON
Brains sur Gée	Agnès BRIFFAULT	Noyen sur Sarthe	Jean Louis MORICE
Brûlon	Daniel COUDREUSE	Noyen sur Sarthe	Christian GILLES
Brûlon	Gisèle BERNIER	Noyen sur Sarthe	Céline FONTAINE
Brûlon	Emmanuel DUHAMEL	Noyen sur Sarthe	Michel CHARMETON
Chantenay Villedieu	Régis CERBELLE	Noyen sur Sarthe	Béatrice HERVE
Chantenay Villedieu	Michel BEAUCHET	Pirmil	Christian CHOTARD
Chassillé	Michel LEGENDRE	Poillé sur Vègre	Maurice DULUARD
Chemiré en Charnie	Jean Paul COQUILLE	Poillé sur Vègre	Thierry PAYEN
Chevillé	Guy MULLER	St Christophe en champagne	Marcel GESLOT
Coulans sur Gée	Michel BRIFFAULT	St Denis d'Orques	Christian BERGER
Coulans sur Gée	Christelle MIDELET	St Denis d'Orques	Marc BAUDRY
Coulans sur Gée	Jean-Claude MERIENNE	St Ouen en champagne	Thierry GASNIER
Crannes en Champagne	Francis COSNET	St Pierre des bois	Florent PORTAIS
Epineu le Chevreuil	Sébastien HUET	Tassé	Catherine LEMERCIER
Fontenay sur Vegre	Monique LHOPITAL	Tassillé	Gaëtan VALLEE
Joué en charnie	Régis NOIR	Vallon sur Gée	Dany PARIS
Longnes	Stéphane CRIBIER	Viré en champagne	Catherine PAULOUIN
Loué	Maryline JOYAU		

Absents excusés :

Amné en champagne	Eric HERVE donne procuration à Gérard JOLY
Brûlon	HAUTBOIS Mélanie donne procuration à Gisèle BERNIER
Coulans sur Gée	Anne CHEVILLLOT
Joué en charnie	Guillaume LETHEIL donne procuration à Régis NOIR
Loué	Anthony MUSSARD donne pouvoir à Dany PARIS
Loué	Jérôme CADORET
Noyen sur Sarthe	Mathilde POIRIER
Pirmil	Franck DESGRANGES donne procuration à Christian CHOTARD
Vallon sure Gée	Jean Yves NAVEAU

Monsieur le Président vérifie que le quorum est atteint, valide les pouvoirs.
Le conseil nomme Gisèle BERNIER, secrétaire de séance.

Objet : Affaires urbanisme : Instauration du droit de préemption urbain (DPU) et délégation d'une partie de son exercice aux communes membres de LBN Communauté

Daniel COUDREUSE, rapporteur

Monsieur le Président rappelle ce qui suit :

1. Institution du Droit de Préemption Urbain (DPU)

a. Institution du DPU simple

- Le droit de préemption urbain (DPU) simple est un outil foncier stratégique de la puissance publique, puisqu'il permet à cette dernière de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien, sous conditions. Pour cela, il faut que cette opération intervienne en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement dans une zone prédéfinie, qu'elle soit réalisée à titre onéreux ou à titre gratuit et qu'elle se fonde sur des motifs d'intérêt général.
- Il peut être instauré dans les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) des territoires couverts par un document d'urbanisme.
- Pour ce faire, LBN Communauté peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain simple sur son territoire sur les zones U et AU du PLUi.
- A la suite de l'approbation du PLUi de LBN Communauté, il convient d'instituer le DPU simple selon le nouveau document d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble du territoire.
- **Ainsi, par cette délibération, le choix est fait d'instituer le DPU simple sur l'ensemble des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) du PLUi de LBN Communauté.**

b. Institution du DPU renforcé

- L'article L211-4 du code de l'urbanisme, offre la possibilité d'instaurer par délibération motivée, un droit de préemption urbain renforcé permettant d'étendre le champ d'application du DPU :
 - A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
 - A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
 - A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

➤ Ainsi, il apparaît pertinent d'instaurer le DPU renforcé à 4 centralités de LBN Communauté, identifiées au titre d'une ORT (Brûlon, Loué, Noyen-sur-Sarthe et Coulans sur Gée). Trois de ces villes sont d'ailleurs labellisées Petites Villes de Demain (Brûlon, Loué et Noyen). Par souci de cohérence, le périmètre du DPU renforcé reprendra les périmètres des secteurs d'intervention des ORT (Opérations de Revitalisation des Territoires).

- Ainsi, par cette délibération, il est proposé d'instituer le DPU renforcé sur le Périmètre des 4 ORT de LBN Communauté.

2. Délégation du droit de préemption urbain

- En application des articles L. 213-3 et L. 211-2 du code de l'urbanisme, l'exercice du DPU peut être délégué à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les bien ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.
- L'exercice du DPU a pour objet d'assurer l'efficacité de la politique d'aménagement au plus près des territoires. L'échelon communal est celui offrant le plus de garantie d'efficacité pour la gestion et la réalisation des projets attachés à ces droits de préemption (compétence communale, simplification administrative...).
- Le DPU sur les zones Ux, Uxc, 1AUx et 2AUx facilite la mise en œuvre de la politique d'aménagement du développement économique de LBN Communauté.
- Dans ces conditions, **chacune des communes membres** de LBN Communauté se verrait déléguer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain simple et renforcé sur leur commune sur les zones U et AU, sous réserve des exceptions exposées ci-dessous.
- LBN Communauté exercera le DPU sur les secteurs suivants :
- l'ensembles des zones Ux, Uxc, 1AUx et 2AUx

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L.211 et suivants ;

Vu la convention ORT (Opérations de Revitalisation des Territoires) du 17 décembre 2022 ;

Vu la délibération en date du 11 mars 2026 portant approbation du PLUi ;

Les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **INSTAURENT** le droit de préemption urbain simple sur le territoire de LBN Communauté sur les zones U et AU du PLUi,
- **INSTAURENT** le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre des quatre ORT, situées sur le territoire de LBN Communauté, à savoir Brûlon, Loué, Noyen-sur-Sarthe et Coulans sur Gée,
- **DONNENT DÉLÉGATION** pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain simple et renforcé aux communes, à l'exception des zones Ux, Uxc, AUx et 2AUx,
- **AUTORISENT** le Président ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

Conformément à l'article R 211-2 du Code de l'urbanisme, cette délégation d'exercice du droit de préemption urbain sera exécutoire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie de chaque commune concernée et au siège de LBN Communauté durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Conformément à l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, le président de LBN Communauté adressera sans délai cette délibération au directeur départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, au barreau constitué près du tribunal judiciaire dans le ressort duquel est institué le droit de préemption urbain et au greffe du tribunal judiciaire.

Fait et délibéré les jours, mois et an dits,
Pour extrait certifié Conforme

Le Président
Daniel COUDREUSE



Annexe :

-Cartographie des espaces soumis au DPU simple et renforcé et répartition de l'exercice des compétences