



Département de Maine-et-Loire  
Commune nouvelle de Chenillé-Champteussé

## CARTE COMMUNALE

### PIÈCES ADMINISTRATIVES BILAN DE LA CONCERTATION

**Élaboration de la carte communale :**

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 15/06/2021  
Enquête Publique du                    au                    inclus

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président en date du  
Le Président :



## CONTEXTE ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION

### I. RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme rappelle que « font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ».

L'article L.103-3 du Code de l'urbanisme rappelle quant à lui que « les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par : 3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public », ce qui a été effectué par le Conseil Municipal de Chenillé-Champteussé au travers de sa délibération en date du 15 juin 2021.

L'article L.103-4 du Code de l'urbanisme rappelle que « les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Enfin, l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme souligne que « à l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique. »

Le bilan énonce les moyens de la concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyse au regard du projet.

### 2. LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Conformément aux dispositions des articles L.103-2 ; L.103-3 et L.103-4 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du conseil municipal de Chenillé-Champteussé en date du 15 juin 2021, à savoir :

- Mise à disposition des documents produits en mairie aux horaires d'ouverture pendant toute la durée des études, accompagnée d'un registre d'observations,
  - Rédaction d'un article dans le flash-infos,
  - Deux permanences d'élus,
  - Une réunion publique.
- Les actions de concertation effectivement réalisées ont été conformes aux modalités définies dans cette délibération et ont même été au-delà avec notamment, l'organisation d'une seconde réunion publique ou l'encore l'organisation d'une réunion avec plusieurs personnes publiques associées.

## DÉTAIL DES ACTIONS DE CONCERTATION REALISÉES

### MISE À DISPOSITION DES DOCUMENTS PRODUITS EN MAIRIE PENDANT TOUTE LA DURÉE DES ÉTUDES, ACCOMPAGNÉE D'UN REGISTRE D'OBSERVATIONS.

Deux dossiers relatifs au projet d'élaboration de la carte communale, comprenant chacun un registre d'observations, ont été rendu consultable au public aux jours et heures d'ouvertures de la mairie de Chenillé-Champteussé :

- Un dossier dans la mairie déléguée de Champteussé,
- Un dossier dans la mairie déléguée de Chenillé.

Documents produits mis à disposition du public : carte et notice du projet politique ; les deux plans du projet de zonage.

Une version numérique du dossier, sans registre d'observations, a été rendue consultable au public sur le site internet de la CCVHA

### RÉDACTION D'UN ARTICLE DANS LE FLASH-INFOS

La commune a publié un article dans le bulletin municipal n°6 de 2022 (extrait ci-dessous)

#### **La Carte Communale**

L'urbanisme de la commune nouvelle de Chenillé-Champteussé est régi actuellement par 2 documents distincts :

- une carte communale pour Champteussé-sur-Baconne
- le Règlement National d'Urbanisme pour Chenillé-Changé.

Dans un souci d'harmonisation, le Conseil Municipal a prescrit le 15 juin 2021 l'élaboration d'une nouvelle carte communale sur l'ensemble de notre territoire. La mise en œuvre du document sera établie sur une année. Ce document d'urbanisme simple est parfaitement adapté pour les petites communes. Il permet notamment de déterminer les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises à quelques exceptions près (cf : article L.161-4 du Code de l'urbanisme). Il intègre, également, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Cette nouvelle carte communale sera applicable jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le 20-06-22, une réunion publique s'est tenue à la salle communale de Champteussé. La commission Carte communale travaille sur le sujet.

Outre la publication de cet article dans le bulletin d'information, l'information au public s'est faite de différentes manières :

- Article publié le 10 mars 2023 dans la rubrique Actualités du site internet de la commune pour informer de l'organisation d'une réunion publique et deux permanences d'élus.
- Article publié dans le *Courrier de l'Ouest* du 20 mars 2023 (extrait ci-contre) pour informer de l'organisation d'une réunion publique et de deux permanences d'élus.

### COMMUNES EXPRESS

#### CHENILLÉ- CHAMPTOUSSÉ

**Réunion publique.** Les élus organisent une réunion publique le jeudi 23 mars, à 19 heures, dans la salle des fêtes. Cette réunion présentera à la population le projet politique et le plan de zonage. Il sera aussi possible de venir à des permanences pour rencontrer les élus le 31 mars, de 16 heures à 18 heures, à la mairie déléguée de Champteussé et le 5 avril de 16 heures à 18 heures à la mairie déléguée de Chenillé. Les documents concernant ce sujet sont disponibles dans les deux mairies et sur le site de la CCVHA.

## RÉUNION PUBLIQUE DU 20 JUIN 2022 (COMPTE-RENDU)

### Rappel du contexte :

- Création de la commune nouvelle de Chenillé-Champteussé le 01<sup>er</sup> janvier 2016 associant les communes déléguées de Chenillé-Changé et de Champteussé-sur-Baconne ;
- Rappel du fait que Chenillé-Changé n'est pas couverte par un document d'urbanisme et que Champteussé-sur-Baconne est couverte par une carte communale datant de 2003 ;
- Projet d'élaboration d'une carte communale sur le périmètre de la commune nouvelle ;
- Présentation du contexte législatif, de ce qu'est une carte communale, de son contenu et de sa portée.

### Présentation des grands objectifs portés par la commune, à savoir :

- Disposer d'un document d'urbanisme continu à l'échelle de la commune nouvelle ;
- Proposer un document d'urbanisme garant de la préservation du cadre de vie et du caractère patrimonial de qualité des différents sites ;
- Proposer une évolution proportionnelle au dimensionnement communal et adaptée à la période dédiée ;
- Définir une politiques d'aménagement garante du maintien de la vie sociale, sociétale ;
- S'assurer de la cohérence et de la compatibilité du projet avec la politique d'aménagement et de développement communautaire ;
- Conforter les deux bourgs en tenant compte de leurs contraintes et du gisement immobilier mobilisable et des espaces fonciers potentiellement optimisables ;
- Accompagner les activités économiques dans leur développement ;
- Préserver les espaces de production et les espaces à enjeux environnementaux paysagers ;
- Se mettre en compatibilité avec les documents cadre et le contexte législatif en vigueur.

### Présentation du projet d'extension de l'écopôle de la SEDA

## RÉUNION PUBLIQUE DU 23 MARS 2023 (COMPTE-RENDU)

La réunion publique s'est déroulée de 19h à 20h30 et a réuni près de 25 personnes.

### Déroulé de la présentation :

- Bref rappel du cadre juridique de la carte communale, et portée de ce document d'urbanisme,
- Retour sur le calendrier d'élaboration ;
- Présentation synthétique des enjeux identifiés par le diagnostic : population, habitat, activités économiques, patrimoine et cadre de vie, ... ;
- Présentation du projet politique et du projet du zonage ;
- Projection des cartes du projet de zonage et explication : zone constructible, zone non constructible et zone dédié aux activités économiques non compatible avec l'habitat.

### Temps d'échanges : sujets abordés et éléments de réponse :

- **Est-il prévu / Peut-on prévoir des outils de protection du patrimoine végétal ?**

La carte communale ne dispose pas, a contrario d'un PLU, d'outils de protection du patrimoine végétal. Cette protection du patrimoine pourra se faire en parallèle de l'élaboration de la carte communale par délibération du conseil municipal en application de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme et/ou dans le PLU dont l'élaboration vient d'être prescrite.

- **Comment le périmètre de la zone 'constructible' (où les constructions sont autorisées) a été défini ; pourquoi un périmètre si restreint et est-il possible d'étendre ce périmètre ?**

Retour sur le diagnostic qui démontre la faible pression foncière qui s'exerce sur la commune et le projet politique qui prévoit l'accueil de 6 nouveaux logements sur les 6 prochaines années, soit un logement par an. La délimitation de la zone 'constructible' tient compte de ce projet, du tissu bâti existant, du gisement bâti et foncier existants et de l'objectif de modération de la consommation d'espace.

- **Mon terrain se situe en 'zone constructible', est-il possible d'y faire construire une maison ? Mon terrain se situe en zone 'non-constructible', qu'ai-je le droit de faire ?**

Retour sur la possibilité de construire une maison en zone 'constructible' sous réserve du respect des dispositions du RNU qui s'appliquent. Retour sur les dispositions de l'article L.161-4 du Code de l'urbanisme listant ce qu'il est possible de faire en zone 'non constructible' notamment au sujet des extensions des constructions existantes et de la construction d'annexes.

- **Comment assurer la qualité architecturale des constructions et le patrimoine ? Est-il possible d'imposer des matériaux, des couleurs ou des procédés de constructions pour s'assurer de la qualité des constructions neuves et des rénovations ?**

La carte communale ne dispose pas d'outils permettant d'identifier et de protéger le patrimoine bâti a contrario d'un Plan Local d'Urbanisme. Un PLU peut, à travers son règlement écrit, réglementer l'aspect et l'insertion architecturale des constructions. Il n'est pas possible dans une carte communale ni dans le règlement d'un PLU de réglementer les matériaux. La protection du patrimoine bâti peut se faire via l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protection des monuments historiques. Seul l'ABF peut, au sein des périmètres de protection et dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme, prescrire l'utilisation de matériaux spécifiques.

## **DEUX PERMANENCES D'ÉLUS (COMPTE-RENDU)**

- **Permanence d'élus à Champteussé le 31 mars 2023.**

Nombre de personnes qui se sont présentées : 3

Sujets abordés et éléments de réponse :

- Comparaison du projet de zonage avec le zonage de la carte communale existante sur Champteussé-sur-Baconne.
- Localisation des parcelles dont ils sont propriétaires, et leur situation par rapport à la délimitation des zones constructibles retenues dans le projet de zonage.
- Question sur la protection des bois, forêts ou autres éléments paysagers dans le cadre de la carte communale : la protection du patrimoine pourra se faire de manière limitée et parallèlement à l'élaboration de la carte communale en application de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme et/ou dans le cadre du PLUi.
- Question sur la constructibilité future d'un terrain situé en zone constructible du projet de carte communale : Il n'est pas possible de préciser à ce stade si ce terrain restera constructible dans le PLUi dont l'élaboration vient d'être prescrite.

- **Permanence d'élus à Chenillé le 05 avril 2023.**

Nombre de personnes qui se sont présentées : 1

Sujets abordés et éléments de réponse :

- Consultation du projet de zonage et localisation de la propriété par rapport à la délimitation des zones constructibles retenues.
- Question sur la possibilité ou non de construire une annexe en zone non-constructible d'une carte communale : Rappel de l'article L.161-4 du Code de l'urbanisme qui dispose la carte communale délimite « *les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception : 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;* » L'édification d'une annexe est donc autorisée sous réserve de respecter les autres dispositions du RNU.

## **RÉUNION DE PRÉSENTATION DU PROJET DE CARTE COMMUNALE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES LE 09 MAI 2023 (COMPTE-RENDU)**

La réunion publique s'est déroulée de 10h à 12h et étaient présents plusieurs élus de Chenillé-Champteussé et les représentants de la DDT, de la Chambre d'Agriculture et du PETR.

Déroulé de la présentation :

- Bref rappel du contexte et de la procédure ;
- Présentation synthétique des enjeux identifiés par le diagnostic : population, habitat, activités économiques, patrimoine et cadre de vie, ... ;
- Projection et présentation du projet politique ;
- Projection des cartes du projet de zonage et explication : zone constructible, zone non constructible et zone dédié à une activité économique non compatible avec l'habitat : la SEDA.

Temps d'échanges : observations des PPA/PPC et éléments de réponse :**Observations du PETR**

- **Il est mentionné que la protection du patrimoine bâti et/ou naturel pourrait se faire : quels moyens / quelles méthodes allez-vous adopter ?**

Si la commune le souhaite, il sera possible de procéder à une protection de certains éléments identifiés en parallèle de la carte communale. Il est également possible d'attendre le PLUi qui offrira plus d'outils de protection.

- **Il est mentionné une connexion des bourgs par une liaison douce : un tracé est-il déjà envisagé ?**

Pas de tracé déjà défini, une volonté de liaison qui devrait être précisée dans le Plan de Mobilité Simplifié (PDMS) en cours d'élaboration par la CCVHA. Dans le cadre du PLUi, si un tracé est défini, des emplacements réservés pourront être mis en place. Discussion autour de la consommation d'espace engendrée par un tel projet et plus généralement par les voies vertes et autres liaisons douces.

- **Conforter l'activité touristique existante est une bonne chose ; quid des commerces qui en dépendent ?**

La commune a souligné l'attrait touristique du bourg de Chenillé-Changé et la difficulté de cohabitation entre touristes et habitants pendant la saison touristique notamment par rapport au stationnement. Auberge, location de roulotte et de bateaux, aire d'accueil des camping-cars et le P'tit Café : des activités saisonnières qui vivent principalement durant la période estivale.

- **Attention au projet de la SEDA et l'impact du SRADDET sur la consommation d'espace.**

Les élus de la commune et les élus communautaires sont informés du risque que ce projet impacte la consommation d'espace future pour le reste de l'intercommunalité. Le report de l'arrêt du SRADDET empêche pour le moment de savoir si ce projet pourrait être reconnu d'intérêt régional et en conséquence ne pas impacter directement et totalement le potentiel de développement de l'intercommunalité.

**Observations de la Chambre d'Agriculture**

- Le projet de carte communale présente un véritable enjeu agricole au regard de la superficie des espaces agricoles impactés par le projet d'extension de la SEDA.
- Un projet d'extension de la SEDA qui se retrouve également sur la commune de Querré, dont le PLU en cours de révision vient d'être arrêté en conseil communautaire et en attente notamment de l'avis de la Chambre d'Agriculture.
- Les agriculteurs ont une véritable connaissance de leurs terres et doivent être associées à tout travail d'inventaire : zones humides, haies ou boisements à préserver...

**Observations de la DDT 49**

- Le projet d'extension de l'écopôle de la SEDA et sa traduction dans la carte communale présente un enjeu (consommation d'espace, intérêt régional du site, attente SRADDET...)

- La DDT fait mention du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire et d'un avis favorable de la région sur le projet d'extension de l'écopôle de la SEDA ; avis accompagné de réserves notamment sur une réduction d'apports annuels de déchets à prévoir.

## APPORTS DE LA CONCERTATION

Au 26 mai 2023, aucune observation n'a été émise dans les registres prévus à cet effet.

Il est ressorti, des réunions publiques et permanences, la thématique de la protection du patrimoine qu'il soit bâti ou naturel (notamment les bois et forêts).

La carte communale ne dispose pas d'outils règlementaires permettant de protéger directement le patrimoine. Une protection qui pourra se faire en parallèle par délibération du conseil municipal en application de l'article L.111-22 du Code de l'urbanisme et/ou dans le cadre du PLUi dont l'élaboration vient d'être prescrite (Espaces Boisés Classés, éléments de patrimoine bâtis, éléments de paysages...).

Il est ressorti, des réunions publiques et permanences, la méconnaissance des règles d'urbanisme et de ce qu'il était possible de faire ou non en zone 'constructible' ou 'non-constructible' d'une carte communale.

Le projet de zonage renvoi déjà vers l'article L.161-4 du Code de l'urbanisme. En dehors de la carte communale et de son élaboration, la commune, la communauté de communes et le service instructeur du PETR du Pays de l'Anjou Bleu peuvent continuer à informer le public.

Il est ressorti, de la réunion avec les personnes publiques associées, l'impact du projet d'extension de l'écopôle de la SEDA en terme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et la reconnaissance ou non de l'intérêt régional de ce projet dans le SRADDET en cours de modification.

La CCVHA rappelle que le projet d'extension de l'écopôle de la SEDA fait l'objet d'une Demande d'Autorisation Environnementale (DDAE) et qu'au regard de l'impact du projet et de sa nature une compensation des zones humides et un déplacement du haras existant (lieu-dit le Chêne Vert) sont prévus sur la commune du Lion-d'Angers (lieu-dit Le Poirier). Projet réalisé dans un esprit de compensation agricole et environnementale.

La CCVHA souligne également l'importance du projet en termes de consommations d'espaces NAF ; une consommation qui pourrait impacter durablement le potentiel de développement économique de la CCVHA ; notamment dans le futur PLUi. Un impact qui reste incertain tant que la modification du SRADDET n'est pas arrêtée et qui pourrait nécessiter un arbitrage politique.