



# CARTE COMMUNALE

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

### TOME 3 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

#### Élaboration de la carte communale :

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 15/06/2021

Enquête Publique du 03/10/2023 au 07/11/2023

Approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 12/02/2026

Vu pour être annexé à la délibération du Président en date du 12/02/2026

Le Président :



Approbation par le Préfet en date du 09/03/2026



## Table des matières

1 - Justifications du Projet politique de la commune.....	3
2 - Compatibilité avec les documents cadre : .....	19
3 – Règlement applicable à la carte communale (le RNU).....	20
4 – Tableau des surfaces .....	21

## **1 - JUSTIFICATIONS DU PROJET POLITIQUE DE LA COMMUNE**

*D'une manière générale, la commune de Chenillé-Champteussé souhaite au travers de la mise en forme de cette carte communale pouvoir disposer d'un document d'urbanisme continu et harmonisé à l'échelle de la commune nouvelle. En effet, à ce jour une partie du territoire dispose d'une carte communale, l'autre se trouve régie par le RNU.*

*Le souhait de s'orienter sur un document d'urbanisme de type carte communale plutôt qu'un PLU repose notamment sur les éléments suivants :*

- La commune, de petite taille (350 habitants), ne subit pas véritablement de pression foncière ni immobilière conséquente. Son contexte géographique, physique, environnemental, architectural et paysager conduit à limiter de fait son développement,*
- La commune n'a pas pour ambition d'imaginer un développement conséquent et souhaite préserver un caractère rural, architectural et paysager de qualité*
- Enfin, la carte communale va permettre une gestion continue de l'urbanisme sur la commune nouvelle en l'attente du PLUi qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire auquel est rattaché Chenillé-Champteussé (PLUi prescrit par délibération de la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou le 24-11-2022)*

*Au travers de cette nouvelle carte communale, la collectivité souhaite également intégrer le nouveau contexte réglementaire (Lois ALUR, LAAAF, Macron, ELAN, Climat et Résilience ...), mais également s'assurer d'une compatibilité avec les dispositions du Scot de l'Anjou Bleu révisé.*

*La mise au point du projet politique s'est également effectuée dans le strict respect des autres documents supra communaux (le PDHH, SRADDET, le SAGE ...) constituant de véritables « cadres » aux politiques locales de développement et d'aménagement et permettant au territoire une bonne insertion dans des bassins de vie plus importants, mais également une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.*

*Cette élaboration de carte communale, a été également réfléchi dans un contexte supra communal. Le document ainsi retenu intègre dès lors les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), celle du Schéma de Développement Economique Touristique et Agricole, .... en cours d'élaboration à l'échelle de la CCVHA. Le document est pensé dans une logique d'aménagement, de développement communautaire afin de s'inscrire dès lors dans la logique du futur PLUi.*

### 1-1 démographie et politique d'urbanisation : un projet adapté à la dimension communale, au caractère bipolaire des bourgs et à l'environnement architectural de qualité

- Enrayer le déclin démographique et stopper la décroissance autant que possible :

*Au milieu des années 2010, la commune maintenait son niveau de population autour de 370 habitants, depuis la commune connaît à nouveau une décroissance. Cette dernière est exclusivement liée à un mouvement naturel négatif, largement influencé par la présence d'un Ehpad de 50 places dans le bourg de Chenillé.*

*En accueillant quelques nouveaux logements, en travaillant la résorption de la vacance devenant de plus en plus faible sur le territoire, la commune va tenter de garantir son niveau de population et favoriser la rotation démographique. Cette dernière est aussi un gage de plus de mixité et donc de soutien indirect aux activités et équipements en place. Pour rappel, la mixité est également importante pour l'équilibre social,*

*Ces choix restent cohérents avec la politique communautaire, mais aussi avec le dimensionnement communal et l'offre en équipements existante, ou de moyens de mobilité limités (pas d'école sur la commune, ...),*

*Ce choix est aussi cohérent avec la structuration territoriale de l'Anjou Bleu Pays Segréen.*

- Concernant le choix de mettre l'accent sur la reconquête urbaine, l'optimisation foncière, et la résorption de la vacance :

*...il est en parfaite compatibilité avec la succession de lois promulguées ces dernières années (ALUR, ELAN, Climat et Résilience, ...),*

*...il va dans le sens d'une réduction et d'une modération de la consommation d'espace,*

*...il participe à la préservation des espaces de production et à une meilleure prise en considération et protection de nos environnements naturels, écologiques et paysagers,*

*...il est logique et indispensable au regard du contexte architectural des bourgs (la commune dispose du label « village de charme ». Ses deux bourgs sont protégés au titre des monuments historiques et des sites classés et inscrits),*

*...il est cohérent avec les contraintes rencontrés dans les ensembles urbanisés ou à leurs abords (zone inondable de la Mayenne, site d'extraction de matériaux, ...),*

*... il s'inscrit dans la continuité de la logique de production de logements réalisée ces dix dernières années (4 logements créés par changement de destination, ...).*

- Concernant le temps de la planification programmée (6 années) :

*...elle est courte et logique dans la mesure où le document carte communale, contrairement au PLU, dispose d'outils limités pour organiser et déployer la politique d'aménagement et de développement de la commune (à titre d'exemple, la carte communale ne permet d'ouvrir progressivement des sites à l'urbanisation, ...),*

*... elle s'inscrit dans le temps de la création du PLUi qui pourrait être approuvé en 2027.*

- Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de carte communale (1 logement par an durant les 6 prochaines années) :

*... il est compatible avec le PLH de la CCVHA en cours de constitution (6 logements ont été prévus pour la commune en terme de parc de logements à créer). Pour parfaire la mixité sociale, équilibrer l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle communautaire, la création d'un logement locatif social sur la période pourrait être imaginée. Pour autant, l'éloignement des services, l'absence d'école, les moyens de mobilité collective limités, ..., ne favorisent pas la mise en place de ce dernier et l'intérêt pour les bailleurs sociaux.*

*... dans le Scot de l'Anjou Bleu, il est prévu que la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou accueille 265 logements en moyenne par an d'ici 2030. A elle seule, la commune de Chenillé-Champteussé représente actuellement environ 1 % de la population de l'ensemble des collectivités de la Communauté de communes (soit 2,65 logements neufs environ chaque année en proportion). Cette programmation inférieure apparaît donc compatible avec le Scot,*

*...il est supérieur à la pression enregistrée ces dix dernières années, mais doit permettre d'apporter une réponse au souhait d'enrayer le déclin démographique.*

- Concernant l'accueil de ces nouveaux logements :

*La volonté de développer les 2 bourgs :*

*...Chacun à ses particularités, chacun arbore différentes possibilités d'évolution plus ou moins contraintes. Le fait de les faire évoluer garanti le soutien apporté à chacun.*

*D'une manière générale, soulignons que les zones constructibles précisées pour chacun des bourgs au titre de l'article L.161-4 ont été définies au plus juste intégrant le tissu bâti existant et le projet communal.*

### ***Bourg de Chenillé***

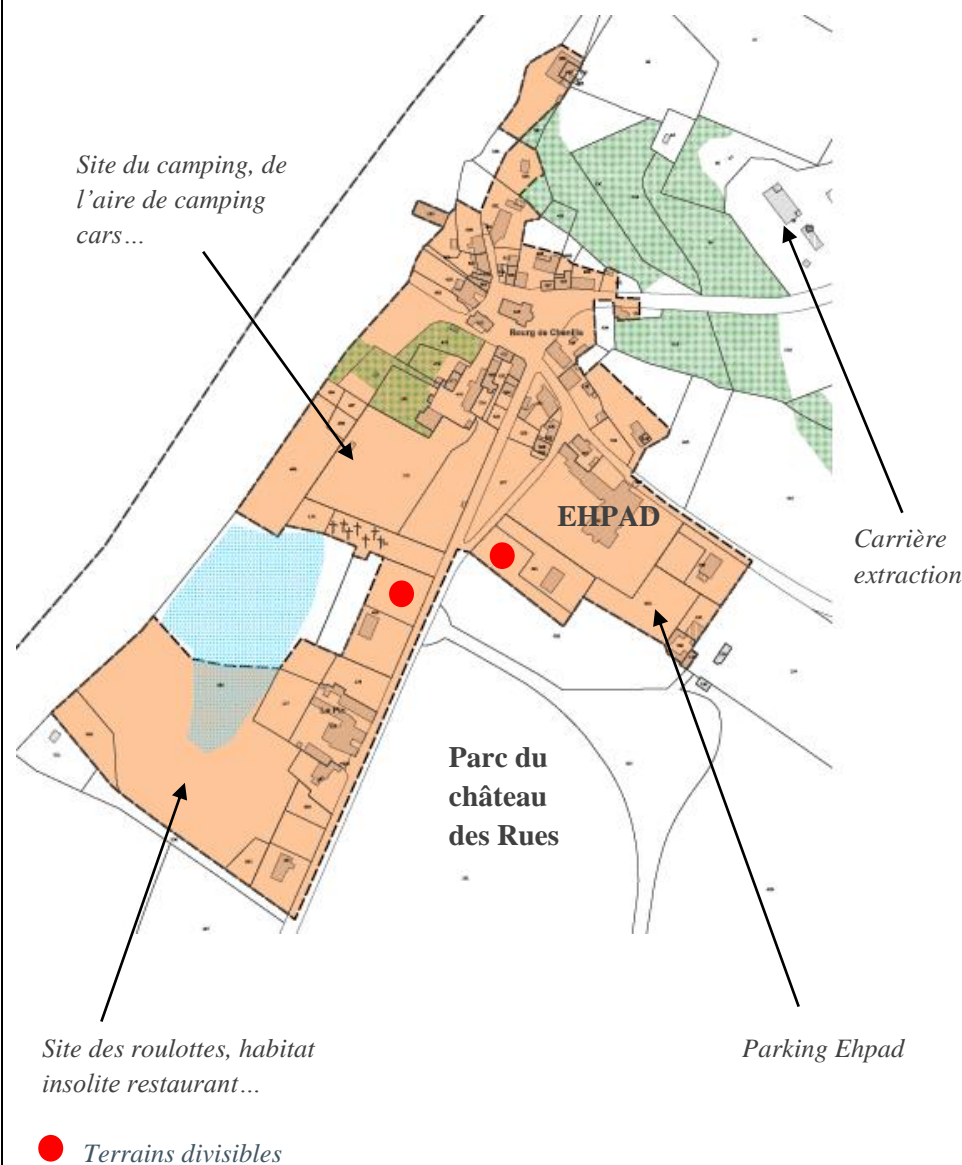
*Pour ce bourg, l'objectif est l'accueil de 2 logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine.*

*2 terrains sont actuellement divisibles (dans l'enveloppe urbaine). Localisés en partie sud du bourg, ils sont éloignés du site d'extraction de matériaux. Hormis ces terrains, aucune autre possibilité n'est offerte par le périmètre. En effet, en extrême sud du bourg le terrain correspond au site des roulottes et habitat insolite, du restaurant.*



*Au centre du bourg, le camping, le bar, l'aire d'accueil de camping cars et le parking lié occupent tout l'espace. En partie Est, le parking de l'Ehpad vient border l'équipement. Ce site, par ailleurs, sera retravaillé pour permettre une évolution de l'équipement.*

### ***Extrait du zonage de la carte communale (zone constructible en orange)***



*Ce périmètre restreint, permet également :*

- *De préserver la zone humide prélocalisée par la Dreal (pointillé bleu),*
- *De préserver le parc du château des Rues en entrée sud du bourg et ainsi garder une entrée de bourg des plus qualitatives et protéger une source de biodiversité intéressante.*
- *De maintenir les projets d'urbanisation à l'écart de l'activité d'extraction, potentielle source de nuisance.*

*Les deux terrains objet du projet font approximativement 1900 m<sup>2</sup>.*

**Bourg de Champteussé**

Pour ce second bourg l'objectif est l'accueil de 4 logements supplémentaires : 1 dans l'enveloppe urbaine (terrain non commercialisé à ce jour dans le lotissement à l'ouest), 2 en légère extension de l'enveloppe urbaine (voir ci contre) et le dernier dans le cadre d'une réhabilitation, d'une opération de résorption de la vacance ou dans le cadre d'un changement de destination.

Pour rappel, tout projet contemporain (non travaillé) en entrée d'agglomération pourrait venir dénaturer l'ensemble urbain patrimonial

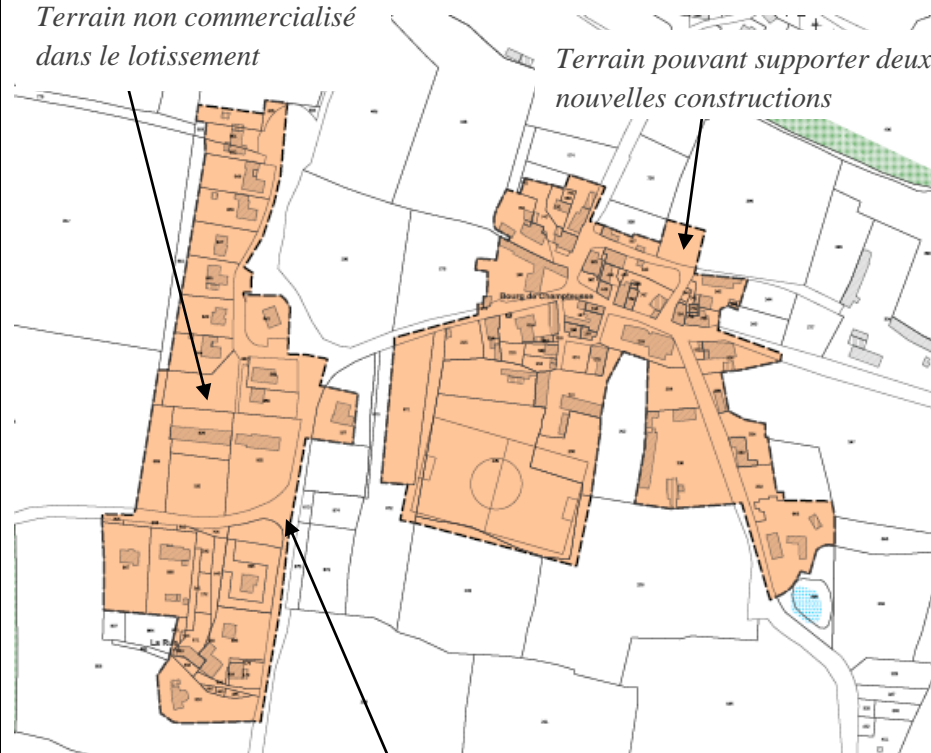
Le lotissement plus ancien, à l'ouest, se trouve en partie dissimulé par l'ancienne ferme modèle (voir ci contre)



**Extrait du zonage de la carte communale (zone constructible en orange)**

Terrain non commercialisé dans le lotissement

Terrain pouvant supporter deux nouvelles constructions



Prise vue – ancienne ferme modèle

*Les deux terrains en extension (en partie Nord Est) viennent appuyer le tissu urbain dans sa partie nord, ils sont peu perceptibles dans le paysage urbain, depuis les entrées d'agglomération. Ils bénéficient d'un écrin paysager. Pour autant une attention particulière sera à apporter à la forme urbaine et au dispositif d'insertion paysagère complémentaire à mettre en place notamment vis-à-vis du logis Sainte Barbe (monument historique inscrit). Il est dès lors convenu le travailler le projet avec les services de l'architecture et du patrimoine du département. Le site n'est pas identifié comme potentiellement humide dans le cadre de la pré localisation de la DREAL. Un inventaire exhaustif n'a pas pu être réalisé, le propriétaire n'ayant pas donné son accord pour un accès au site.*

*La zone constructible a là également été contenue au maximum. Nota, les terrains en partie Nord du terrain de foot et ouest apparaissant inoccupés correspondent à un parking partagé (salle communale, équipements sportifs, à un point tri et au terrain multi-sports).*

*Au total, les deux espaces d'urbanisation potentiel couvrent 1950 m<sup>2</sup> environ (seulement 700 m<sup>2</sup> en partie Nord du bourg). Nota, le terrain du lotissement d'une taille non négligeable pourrait être divisé.*

*Sur les deux bourgs, la réserve foncière dédiée à l'accueil de logements est d'environ 3800 m<sup>2</sup>. Elle permet entre autre de modérer et de réduire la consommation d'espace. Pour rappel, les 10 dernière années il avait été consommé d'après les données Cerema, 1,75 ha pour de l'habitat sur la commune.*



## 1-2 Le soutien porté à la dynamique économique locale

- Concernant le soutien porté aux activités agricoles et à la préservation des outils de production :

*... il apparait essentiel sur le territoire communal. Le secteur reste dynamique et bien représenté. 7 exploitations exploitent sur le territoire avec plus de 1000 ha de SAU (près de 63 % de la superficie communale),*

*... apparaissait essentiel dans la mesure où l'espace agricole, comme espace de production est indispensable pour l'alimentation des êtres vivants,*

*...est cohérent avec les législations en vigueur et respecte le SCOT.*

*Ce secteur participe également à la diversité du tissu économique local.*

- Concernant le fait de favoriser le développement de l'Ecopôle de la SEDA :

*D'une manière générale :*

*...La SEDA est une activité implantée historiquement sur la commune depuis 1978, elle couvre actuellement près de 55 ha et dispose d'un ancrage territorial fort,*

*...Outre son activité principale de stockage de déchets dangereux et non dangereux, elle investit chaque année en donnant la priorité aux partenaires locaux. Elle a également diversifié ses activités vers la production d'électricité à partir du biogaz et du photovoltaïque (pour 7 800 foyers), notamment sur les emprises arrivées en fin d'exploitation,*

*...Ses activités peuvent être considérées comme d'intérêt régional dans la mesure où l'Ecopôle accueille des déchets venant de l'ensemble des Pays de Loire mais également dans une moindre mesure des déchets provenant d'Ille et Vilaine. La position au cœur des Pays de Loire permet un meilleur respect du principe de proximité au sein de la région même et de certains territoires limitrophes,*

*...Le site actuellement offre une trentaine d'emplois,*

*...Ses capacités d'accueil au niveau de l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) arrivent à leur terme fin 2023. Au niveau des déchets dangereux, la fin de vie de l'installation est prévue en 2030,*

*...En France il n'existe que 13 sites de stockage de déchets dangereux,*

*...La prolongation des activités de stockage de la SEDA est fléchée dans le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de Loire,*

*...Une demande d'autorisation environnementale est en cours pour la poursuite de l'activité de l'Ecopôle (enquête publique terminée).*

- Concernant le site d'extension de la SEDA et son positionnement :

### **Le positionnement du site d'extension...**



*Document SEDA (périmètre d'extension en partie est)*

*D'une manière générale, seuls les terrains situés à l'est du site existant, utilisés antérieurement pour des activités pastorales et agricoles, sont compatibles avec l'extension géographique du site actuel, nécessaire pour poursuivre l'activité de l'Écopôle de la SEDA [qui nécessite un vide de fouille total estimé à 2 572 500 m<sup>3</sup> pour l'ISDD et 1 159 300 m<sup>3</sup> pour l'ISDND].*

***L'étendue du site d'extension (27,5 ha sur Chenillé-Champteussé et 5,2 ha sur la commune voisine de Querré, commune déléguée des Hauts d'Anjou)...***

*Il est à noter que le Scot de l'Anjou Bleu ne fait pas obstacle à l'évolution des activités isolées. Les activités de la SEDA, par ailleurs, au regard notamment de leurs particularités et de la nécessité de trouver un contexte géographique favorable, sont difficilement relocalisables.*

***Concernant la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser) du projet...***

*Les différentes pièces du Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale (DDAE), et notamment l'étude d'impact ont bien été construites dans une démarche ERC selon les modalités du code de l'environnement (source SEDA).*

*Sur la justification du choix du site, cette localisation a été retenue dans la mesure où elle concilie plusieurs aspects :*

- *Une intégration paysagère tout au long de son exploitation sans nuisances visuelles significatives,*
- *Un contexte géologique, hydraulique et hydrogéologique favorable qui permet une protection des eaux superficielles et profondes (la gestion de l'eau dans une installation de stockage de déchets non dangereux et déchets dangereux est l'une des priorités) : l'emprise retenue est dans un contexte favorable, conforme à la réglementation ;*
- *Au niveau du voisinage (la réglementation impose une bande d'isolement de 200 mètres autour de la zone d'exploitation qui dans le cas présent restera totalement naturelle ou en exploitation agricole.). Le site bénéficie d'un isolement important vis-à-vis des lieux de vie les plus proches. Du fait de la distance aux habitations, l'emprise retenue permet d'éviter d'augmenter les nuisances subies par les riverains »*

*...elle évite la création d'un nouveau site en un autre lieu et les terrains sont déjà la propriété de la SEDA.*

*...elle intègre les capacités nécessaires de stockage programmées à échéance du site (2039 pour les déchets non dangereux et 2053 pour les déchets dangereux),*

...Ce dimensionnement intègre dès lors la réelle nécessité de diminuer progressivement les tonnages stockés et ainsi indirectement répondre à une modération de la consommation d'espace (la SEDA prévoit d'intégrer une réduction des tonnages allant de 100 000 t/an en 2024 jusqu'à 50 000 t/an en 2035). En phase avec la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte, cette dégressivité permet à la SEDA d'atteindre une réduction de -50% de ses capacités et de faire l'économie de 420 000 m<sup>3</sup> de stockage par rapport à un projet qui garderait la capacité actuelle sur la même durée. Ces 420 000 m<sup>3</sup> en moins représentent l'équivalent d'environ 4 hectares (casiers supplémentaires et ouvrages associés) qui ne seront pas déduits sur la consommation d'espace naturel.

... En outre, le projet prévoit de limiter au maximum la consommation d'espace en réutilisant les infrastructures existantes comme expliqué dans sa note de présentation non technique du dossier de DDAE :

« ce projet s'inscrit dans la continuité des activités actuelles en apportant des améliorations techniques dans le respect des sensibilités sociétales et environnementales, avec :

- Le bénéfice de la présence d'installations techniques de valorisation existantes : le site dispose en particulier d'équipements performants permettant la gestion des effluents (unité de traitement mobile des lixiviats et valorisation du biogaz) ;
- Le bénéfice de la présence de l'usine de stabilisation de déchets dangereux qui sera réutilisée en amont de l'ISDD ; »

Ainsi, le projet de la SEDA permet de diminuer au maximum l'impact sur la consommation d'espace tout en assurant le maintien d'une activité de stockage de déchets dangereux et d'une activité de stockage de déchets non dangereux dans la région Pays de la Loire.

Concernant l'impact de l'extension du site au sens large, une étude d'impacts a été annexée au Dossier de Demande d'Autorisation. Au niveau agricole, l'extension conduit à la suppression d'une exploitation équestre (haras du Chêne Vert). Cette dernière a été réimplantée sur la commune du Lion d'Angers au niveau du Poirier. Le site, où se trouve réimplanté le haras depuis 2022, va faire l'objet d'aménagements de compensation liés notamment à la destruction des zones humides au niveau de la zone du Chêne Vert (site d'extension de la SEDA).

La SEDA indique avoir d'ores et déjà commencé certains travaux de compensation par anticipation à l'obtention de l'Arrêté Préfectoral et qu'environ 70% des mesures compensatoires ont été mises en place ; à savoir :

- La compensation des zones humides, intégralement réalisée sur le haras du Poirier (9ha par dédrainage, 3,45 ha en gestion en prairie permanente, création de 6 mares) ;
- 2,3km de haies plantées très prochainement sur le haras du Poirier ;
- Il ne reste plus qu'1ha et 4 mares à réaliser sur le site actuel, ce qui sera fait courant 2024 dès lors que l'Arrêté Préfectoral sera obtenu.

Pour rappel, le phasage des travaux en deux périodes permet de ne pas impacter une grande partie du site actuel avant 2030, évitant la majorité des Zones Humides, 1,1km environ de haie et deux mares.

S'agissant de la compensation collective agricole, la collectivité apportera dans la limite de ses compétences et possibilités techniques un soutien à cette dernière.

**Concernant le phasage de l'extension du site :**

D'après les informations issues du DDAE et d'après les informations fournies par la SEDA, le site d'extension de l'écopôle sera aménagé en plusieurs temps :

- À horizon 2023-2030 la partie dédiée aux Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND),
- À horizon 2030-2035 la partie dédiée aux Installation de Stockage de Déchets Dangereux (ISDD),

**Concernant l'impact de l'extension du site sur l'activité agricole : (d'après les éléments fournis par la SEDA)**

La surface totale soustraite à l'activité agricole par l'extension de la SEDA en **2030**, est de **17,5 ha** répartis comme suit :

- ISDD : 0 ha
- ISDND : 7,4 ha
- Plateforme de valorisation des terres polluées : 3,5 ha
- Infrastructures utilités, bassins et voiries : 6,6 ha

La surface totale soustraite à l'activité agricole par l'extension de la SEDA en **2050**, est de **30,1 ha** répartis comme suit :

- ISDD : 12,6 ha
- ISDND : 7,4 ha
- Plateforme de valorisation des terres polluées : 3,5 ha
- Infrastructures utilités, bassins et voiries : 6,6 ha

**Concernant la remise en état du site :**

Un chapitre entier du DDAE est dédié à l'usage futur du site dans lequel les conditions de remise en état sont détaillés. Notamment, « compte-tenu de l'environnement agricole dans lequel se situe l'installation, il peut être envisagé de :

- mettre à disposition le site pour un usage de prairie pour de l'élevage extensif ;
- mettre en place des panneaux photovoltaïques. »

De plus, d'après les informations fournies par la SEDA :

Ces deux usages [élevage extensif et panneaux photovoltaïques] peuvent coexister et aujourd'hui sont déjà mis en place sur le site actuel pour une surface d'environ 8 ha correspondant à la partie réaménagée au nord du site (pâturage de moutons et parc photovoltaïque). Environ 20 ha pourront également être mis en pâturage extensif entre 2026 et 2030 après réaménagement des ISDND et ISDD du site existant. Par la suite, de nouveau 20 ha pourront également être mis en pâturage extensif entre 2042 et 2053 après réaménagement futur des ISDND et ISDD du projet. Au total, le potentiel d'élevage intensif sera donc porté à 48 ha en 2053 (soit 15ha supplémentaires par rapport à la surface totale concernée par le projet).

***Concernant la consommation effective d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers : (d'après les éléments fournis par la SEDA)***

*Compte-tenu du phasage de l'exploitation associé à un réaménagement coordonné, le niveau de consommation pourrait être décompté totalement au démarrage ou par tranche en fonction de chaque phase de l'exploitation ce qui relativiserait l'importance des emprises concernées.*

*À titre d'exemple, pour la période 2021-2031, le projet de SEDA va effectivement consommer 20,27 hectares, comparativement aux 32 hectares prévus pour la totalité de la durée de vie de la nouvelle autorisation. Dans le même temps, une partie du site actuel fera l'objet de réaménagement pour accueillir d'autres usages de type pâturage et production d'énergies renouvelables...*

- Concernant l'évolution du site d'extraction de matériaux en partie Est du bourg de Chenillé :

***D'une manière générale....***

*... le site couvre actuellement 22 ha environ, il est en exploitation et le restera après extension (actuellement l'exploitation dure jusqu'en 2025). Une remise en état agricole est prévue pour une partie de ce site (élément pouvant être considéré comme de la compensation au regard de la consommation d'espaces agricoles générés par le projet d'extension),*

*...le projet d'extension couvre 3,5 ha. Les études d'impacts sont en cours de réalisation. Le gisement est estimé à ce jour à une petite dizaine d'années. Les acquisitions foncières ou les contrats de portage foncier sont également à l'étude. Le carier escompte une autorisation d'exploiter dès 2024. Le site d'extension fera également l'objet d'une remise en état agricole post exploitation,*

*... ce type d'activité en lien avec la richesse du sous-sol, est contraint géographiquement par cette dernière,*

*... cette évolution est compatible avec les dispositions du Scot de l'Anjou Bleu*

***Le positionnement du site d'extension...***



Source Hervé SAS

*... Il s'éloigne du bourg de Chenillé*

*...Il s'appuie sur le gisement exploitable étudié.*

*Les études d'impacts étant en cours de réalisation, les surfaces effectivement soustraites à l'activité agricole, la temporalité et les conditions de remise en état ne sont pas encore définitivement connues.*

- Concernant le soutien porté à la dynamique économique de proximité, aux activités de loisirs, touristiques :

*... il est essentiel dans la mesure où ce soutien contribue à garder une dynamique sociale et sociétale sur les petits bourgs ruraux, ... ce soutien trouve tout son sens dans la mesure où une grande partie de la dynamique de la commune est liée à son attractivité touristique laquelle est liée à la Mayenne en partie (tourisme fluvial) à son patrimoine architectural, son cadre de vie. Ainsi, en s'assurant de la mise en zone constructible de l'essentiel des activités de proximité, touristiques, de loisirs ou non, les équipements, hébergements, ...) la commune favorise leur évolution et leur pérennisation. En recentrant ses développements urbains, même limités sur les centres bourgs, elle invite également à ce que les nouveaux habitants fassent fonctionner ce tissu. Cette dernière politique est aussi un gage de moins de mobilité carbonée.*

- Concernant le fait de ne pas négliger les équipements structurants (EHPAD) et de favoriser leur évolution :

#### ***D'une manière générale...***

*... Cet équipement inséré au cœur du bourg de Chenillé, dispose d'un cadre de vie de qualité et reste demandé,  
...Il est une source d'emplois et participe à la dynamique locale,  
...Il participe au parcours résidentiel des habitants de la commune,  
...Son évolution au cœur de l'agglomération ne conduit pas à la consommation d'espaces naturels ou agricoles. L'évolution réfléchie (atelier d'entretien, salle d'animation, extension de la capacité, ...) peut aisément se faire sur l'emprise existante.*



*Site de la maison de retraite Ehpap*

- Se préoccuper des mobilités décarbonées (mettre en place une liaison douce entre les deux bourgs, favoriser les liens avec la Vélofrancette :

*...ce type d'installation va garantir à terme moins de déplacements générant des gaz à effet de serre,*

*...la mise en relation des bourgs constitue une action de rapprochement des populations, d'une meilleure mise en relation et d'un appui indirect au tissu économique et de services et d'équipements en place,*

*...ce type de voie va induire une meilleure découverte des particularismes architecturaux, environnementaux, ... des deux communes historiques,*

*...Cette politique va complètement dans le sens du Grenelle de l'environnement et va inciter à limiter les déplacements motorisés,*

*...*

- Garantir la protection du cadre de vie, la préservation et la mise en valeur des patrimoines environnementaux, architecturaux et paysagers :

**Cette politique environnementale, patrimoniale, à l'égard du cadre de vie...**

*... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne mais aussi avec la nécessité de protéger la ressource en eau, avec le SAGE,*

*... permet de préserver les corridors écologiques, les trames verte et bleue et les cœurs de biodiversité,*

*... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,*

*... garantit l'identité communale,*

*... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,*

*... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture, ...,*

*...constitue un appui complémentaire à la politique de développement général,*

*...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement et de la Loi Climat et Résilience.*

- Se prémunir des risques :

*...est indispensable dans une commune soumise à un PPRi notamment,*

*...garantit la préservation des personnes et des biens,*

- Le fait de favoriser la mise en place de dispositifs de production d'énergie verte sans dénaturer le paysage :

*...est indispensable dans le cadre de la transition énergétique,*

*...répond au Plan AIR Energie territorial de l'Anjou Bleu,*

*... est compatible avec la loi Climat et résilience mais également les autres lois en faveur de l'environnement.*

***En conclusion sur ce projet politique, il convient de préciser que l'outil carte communale reste limité en matière de traduction des politiques d'aménagement de préservation des espaces sensibles. Pour autant la commune a souhaité dès lors afficher un projet politique suffisamment détaillée et inscriptible dans une dimension supra communale. Ainsi, le projet intègre dès lors le projet de territoire de la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou, vise une intégration aisée au sein du PLUi en cours d'élaboration. Le projet se veut également compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial de l'Anjou Bleu.***

*Certains souhaits, ambitions, tels la préservation et la mise en valeur du bocage, la préservation du patrimoine architectural non protégé, la préservation et mise en valeur de la trame verte et bleu, des corridors écologiques ... sont affichés. La commune fait le choix de travailler ces derniers dans un cadre communautaire (dans le PLUi en cours d'élaboration) afin de conserver l'harmonie et la continuité dans les méthodes d'identification, dans les dispositions réglementaires afférentes aux choix et dans le suivi des actions.*

*A titre d'exemple, en matière de protection des haies, la méthodologie d'identification et de sélection n'est pas précisée à ce jour pour les 16 communes de la CCVHA, le choix de l'outil de prise en compte et de protection réglementaire (Lois paysage, EBC), les critères pouvant conduire à la suppression ou à des compensations, la structure porteuse du suivi non plus. Ce choix permettra à terme de ne pas générer de la confusion pour les pétitionnaires, ou l'ensemble des utilisateurs du document d'urbanisme à venir. On peut aussi noter que dans le cadre du PLUi, une étude d'harmonisation des zones humides va être lancée.*

*Dans le cadre de la carte communale, la commune a dès lors veillé, à s'assurer d'un projet qui limite l'impact au maximum sur les espaces écologiquement riches (Natura 2000, ZNIEFF, zones source de biodiversité, ...), les trames verte et bleu, les zones humides, les sites de forte sensibilité paysagère (comme les entrées d'agglomération (Chenillé en partie Sud, ...)).*

## **2 - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRE :**

### **Compatibilité avec le Scot de l'Anjou Bleu Pays Segréen :**

Le Scot de l'Anjou Bleu a été révisé et approuvé en 2017, la commune a donc cherché à inscrire parfaitement le développement de son territoire dans la continuité de la politique d'aménagement et de développement précisée à l'échelle du Pays (le Scot, tout comme d'autres documents de portée supérieure constitue un cadre pour la carte communale).

Le développement proposé, outre le fait qu'il soit compatible avec le Scot, a été défini de manière contenue en cohérence avec le territoire communal, ses capacités générales à assumer cette évolution mais également en cohérence et complémentarité des politiques d'aménagement développées à l'échelle du bassin de vie.

L'accueil de logements tant dans son organisation, sa volumétrie, ..., les possibilités offertes pour l'évolution des activités économiques, la politique à l'égard de l'environnement du cadre de vie, ..., sont compatibles avec les dispositions du Scot. Elles semblent dès lors réinscriptibles dans le Scot une fois révisé (nota, le Scot a été mis en révision au printemps 2023).

### **Compatibilité avec le PDHH et le PLH en cours de réalisation :**

La carte communale, en travaillant la vacance, le recentrage et la revitalisation des centres bourgs, l'économie d'espace, une meilleure identification des besoins, ..., s'inscrit dans la logique du PDHH. Au niveau PLH, ce dernier est en cours de constitution au niveau de la communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou, le volume de logements proposé à accueillir, notamment, a été travaillé en étroite collaboration entre l'EPCI et la commune afin de s'assurer d'une parfaite compatibilité.

### **Compatibilité avec le SRCE (pièce intégrante du SRADDET), le SDAGE, SAGE, PGRI et les autres documents supra communaux :**

*(voir évaluation environnementale)*

**En conclusion, le document carte communale, outre le fait qu'il s'inscrive pleinement dans le projet de territoire de la CCVHA, vise également autant que faire se peut la modération de la consommation d'espace et le respect de la Loi Climat et Résilience.**

### **3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA CARTE COMMUNALE (LE RNU)**

La carte communale, contrairement au PLU ne dispose pas de règlement d'urbanisme qui lui est propre.

Pour un territoire doté d'une carte communale, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique (confer le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-1 à R.111-53).

Les articles L.161-4 et R.161-5 précisent, les constructions et installations acceptées suivant les secteurs.

**4 – TABLEAU DES SURFACES**

	Carte communale 2026
Secteurs où les constructions sont autorisées en application de l'article L.161-4 du code de l'urbanisme	15,38 ha
Secteurs réservés à l'implantation d'activités (notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées) en application de l'article R.161-5 du code de l'urbanisme	80,6 ha
Secteurs où les constructions ne sont pas admises en application de l'article L.161-4 du code de l'urbanisme 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 ;  2° Des constructions et installations nécessaires :  a) A des équipements collectifs ;  b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;  c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;  d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.  Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.  Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	1582,02 ha
<b>Total commune</b>	<b>1678 ha</b>