



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

CARTE COMMUNALE

PIÈCE N°3 : PROJET POLITIQUE NOTICE

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

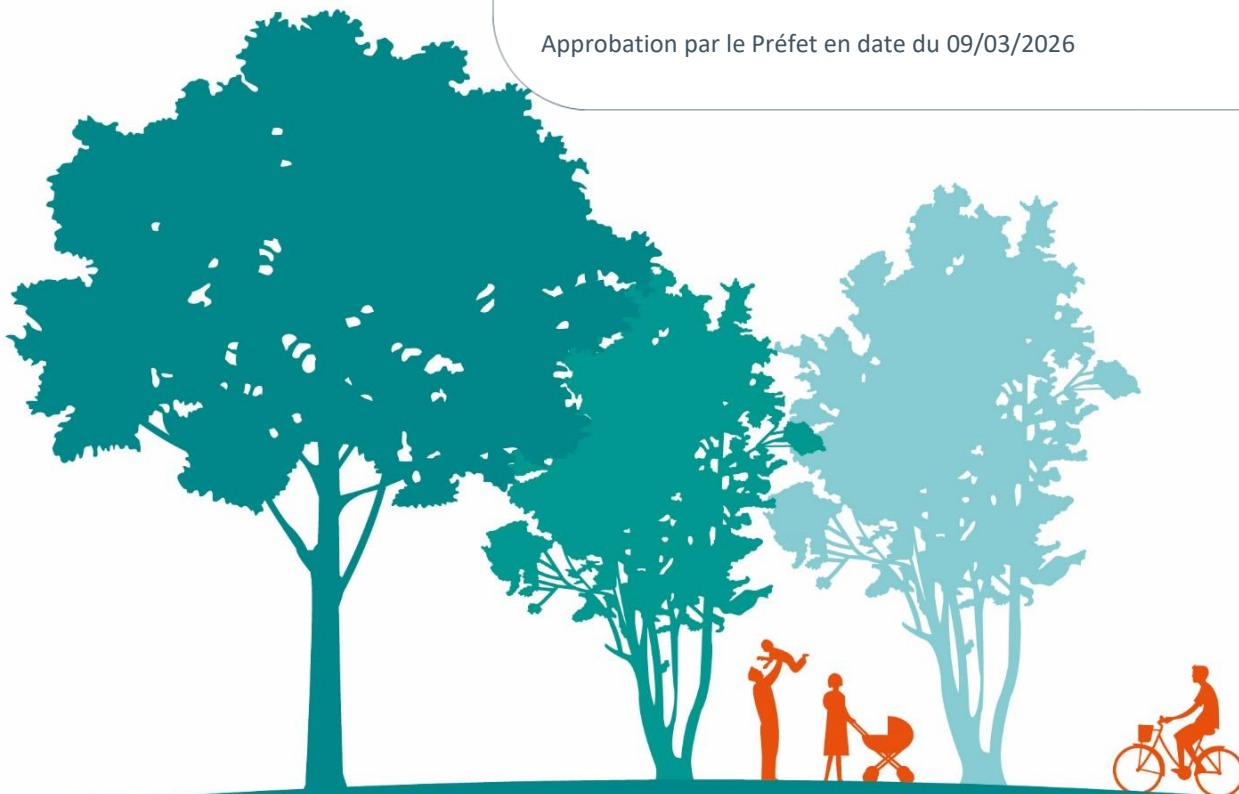
Approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 12/02/2026

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



D'une manière générale, la commune de Chenillé-Champteussé souhaite préserver son dimensionnement, ses richesses patrimoniales (environnementales, architecturales, paysagères), sans pour autant négliger son tissu économique essentiel à la dynamique locale.

Au travers de la carte communale, c'est aussi une volonté affichée de pouvoir proposer une politique d'aménagement et de développement continue à l'échelle de la commune nouvelle et ce pour les six prochaines années, inscriptible dans le futur document d'urbanisme communautaire (Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrit fin 2022) et cohérente avec le Programme Local de l'Habitat en cours d'établissement.

Au niveau démographique, la priorité consiste à enrayer le phénomène de déclin démographique lié à un mouvement naturel fortement négatif accentué par la présence d'un Ehpad (une cinquantaine de places). Ainsi, la commune souhaiterait stopper la décroissance.

Un projet urbain adapté la dimension communale, au caractère bipolaire des bourgs et à l'environnement architectural de qualité :

Dans le cadre de son développement, la commune prévoit notamment de mettre l'accent sur la reconquête urbaine, l'optimisation de l'espace disponible, la résorption autant que faire se peut de la vacance résiduelle.

Dans une échéance de court et moyen termes (6 années), elle envisage l'accueil de 6 nouveaux logements. Considérant les contextes urbanistiques, paysagers, architecturaux particuliers et de qualité, les contraintes existantes sur chacun des bourgs (risques inondations, site d'extraction de matières premières, ...), les nouvelles constructions s'installeront pour 2 d'entre-elles sur le bourg de Chenillé sur des terrains potentiellement divisibles dans l'espace urbain. Les 4 constructions restantes s'implanteront dans le bourg de Champteussé au niveau d'un lot laissé libre dans un quartier récent, et en partie nord du bourg dans la continuité de l'espace urbain (2 constructions). Le dernier logement prendra place dans le cadre d'une opération de résorption de la vacance ou dans le cadre d'un changement de destination.

Cette évolution programmée s'inscrit également dans un objectif de modération de la consommation d'espace. Sur la période de référence (2009/2021) la commune avait consommé 1,75 ha à vocation d'habitat (1458 m² par an). Dans le cadre de la carte communale, il est envisagé une réserve foncière d'environ 3600 m² pour le développement de l'habitat soit une moyenne de 600 m² par an (6 logements programmés au total sur 6 ans).

Une politique économique valorisant et renforçant les activités locales et notamment le tissu industriel et extractif :

La commune prévoit notamment de favoriser le développement de l'écopôle de la « SEDA », centre d'enfouissement de déchets dangereux et non dangereux, mais également site produisant de l'énergie verte (biogaz, énergie solaire) occupant actuellement environ 55 ha en partie sud du territoire et devant s'étendre dans sa frange est sur 33 ha environ. La demande d'autorisation environnementale est en cours. Ce projet présente un intérêt régional, voir inter régional (déchets venants de différents secteurs de la région Pays de la Loire mais également pour partie de la région Bretagne).

Parallèlement la commune, dans la mesure ou le site d'extraction de matériaux en partie nord-est du bourg de Chenillé s'écarte progressivement dans son exploitation de l'espace urbain, ne fera pas obstacle à l'évolution du site de production.

Au sein des bourgs de Chenillé et de Champteussé, c'est à la fois la politique d'urbanisation (un recentrage des nouvelles constructions sur les cœurs historiques) et le soutien apporté à la dynamique touristique qui vont contribuer au maintien et à la diversification des commerces et services de proximité existants.

Ainsi, l'ensemble touristique et de loisirs à Chenillé (restaurant, bar multi-services, gites, location de roulotte et cottages, ...) seront classés en zone constructible de la carte communale permettant ainsi leur évolution dans le strict respect des dispositions du plan de prévention des risques inondation de la Mayenne.

Dans ce cadre, l'aire de camping-cars pourrait être réaménagée voir développée autant que nécessaire, un marché de producteur pourrait prendre place, des locations de paddles, canoés pourraient être ouvertes en période estivale.

La nécessaire protection des structures agricoles et des espaces de production constitue également un axe prioritaire de la politique d'aménagement et de développement de la collectivité. Les projets urbains seront de ce fait contenus aux parties agglomérées. Les grands projets structurants (évolution de l'écopôle de la Seda, extension contenue de la carrière), sont travaillés dans un esprit de compensation agricole et environnementale. Concernant l'extension de l'écopôle de la Seda, le haras en place sera déplacé sur une autre commune du territoire communautaire, les zones humides, les haies arrachées impactées seront compensées notamment sur son nouveau site d'implantation du haras, mais également au niveau du site d'extension de l'écopôle pour les haies.

Des équipements structurants à ne pas négliger :

Au cœur du bourg de Chenillé, est installé un Ehpad d'une cinquantaine de places. Ce dernier, au-delà du fait qu'il participe à la dynamique économique et à la vie locale, est essentiel au parcours résidentiel de la population communale et de celle des communes environnantes. L'environnement de l'équipement architectural, paysager, ..., renforce d'autant son attractivité. Il est donc important pour la collectivité d'être facilitateur de son évolution, d'autant qu'un certain nombre de projets se sont fait connaître (atelier d'entretien, salle d'animation, extension pour augmenter la capacité

d'accueil, terrasse, ...). Concernant les autres équipements (sportifs, ...), la commune est suffisamment dotée et n'a pas de nouveaux besoins.

Les mobilités décarbonnées une réelle préoccupation :

Dans le cadre du projet communal, la commune souhaite mettre en place une liaison douce sécurisée entre les deux bourgs. Les autres actions potentiellement développables s'inséreront dans la politique de mobilité réfléchi actuellement à l'échelle communautaire (itinérance cyclable, ...). Elles trouveront une traduction dans le futur PLUi.

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

Labellisé « village de charme » la commune offre un patrimoine architectural remarquable bénéficiant de dispositions propres à sa préservation au travers notamment de servitudes d'utilité publique (AC1, monuments historiques et AC 2, sites classés – inscrits).

Dans le cadre du projet de carte communale, il est prévu de travailler l'insertion des nouvelles constructions aux ensembles urbains existants en tenant compte des impacts urbains et paysagers. Aussi, les nouvelles constructions se feront sur des lots déjà disponibles à la vente, sur des terrains divisibles ou des espaces de moindre impact par rapport notamment à la forme urbaine et aux perspectives existantes sur les espaces urbains.

Concernant les trames vertes et bleue, les zones source de biodiversité, la commune souhaite, dans la mesure des possibilités offertes par la carte communale, les préserver, mais aussi mettre l'accent sur la protection et la mise en valeur des corridors écologiques, des grands ensembles boisés, du maillage bocager, des cours d'eau/vallons, vallées sans oublier les zones humides. Sont concernés notamment, les vallées de la Mayenne et de la Baconne.

Ainsi, dans l'attente du PLU intercommunal (prescrit par la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou fin 2022) offrant une palette de dispositifs plus conséquente, la commune veille à contenir ses projets d'évolution et s'assure d'une mise en place de ces derniers sur les secteurs les moins sensibles au niveau environnemental, écologique et paysager. Nota, l'extension de l'écopôle de la Seda a fait l'objet d'une étude d'impacts jointe au dossier de demande d'autorisation environnementale en cours d'instruction.

Se prémunir des risques :

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec un degré d'importance et d'incidences variables (risques sismicité, retrait et gonflement des argiles, inondations/PPRi Oudon Mayenne, ...).

Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- D’informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,
- D’éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques.

Favoriser la mise en place de dispositifs de production d’énergie verte sans dénaturer les paysages urbains et naturels et sans impacter les espaces de production :

La commune sera également facilitatrice pour la mise en œuvre de projets conduisant à la production d’énergie renouvelable dès lors que ces derniers resteront compatibles avec le cadre paysager, architectural, environnemental, mais également avec les espaces et structures de production. Ainsi, les sites dégradés, pollués, sans valeur agricole et sans retour potentiel à l’agriculture, de faible impact sur le patrimoine architectural et paysager seront à privilégier pour la mise en place de ces projets.