

Commune de **CHEFFES**

Plan Local d'Urbanisme



**ANJOU
LOIR &
SARTHE**
communauté de communes



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 20/02/2020 approuvant les
dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Cheffes

Fait à Tiercé,
Le Président,

ARRÊTÉ LE 16/05/2019
APPROUVÉ LE 20/02/2020



Dossier n°15104910

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES	1
PREAMBULE	2
1. PRESENTATION DES SECTEURS.....	3
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
2.1. OAP 1 - LE SUD DE LA CORBELLERIE	4
2.2. OAP 2 – LE NORD DE LA CORBELLERIE	5
2.3. SCHEMA DES OAP 1 ET 2.....	6

Préambule

Par délibération en date du 16 avril 2015, la commune des Cheffes a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

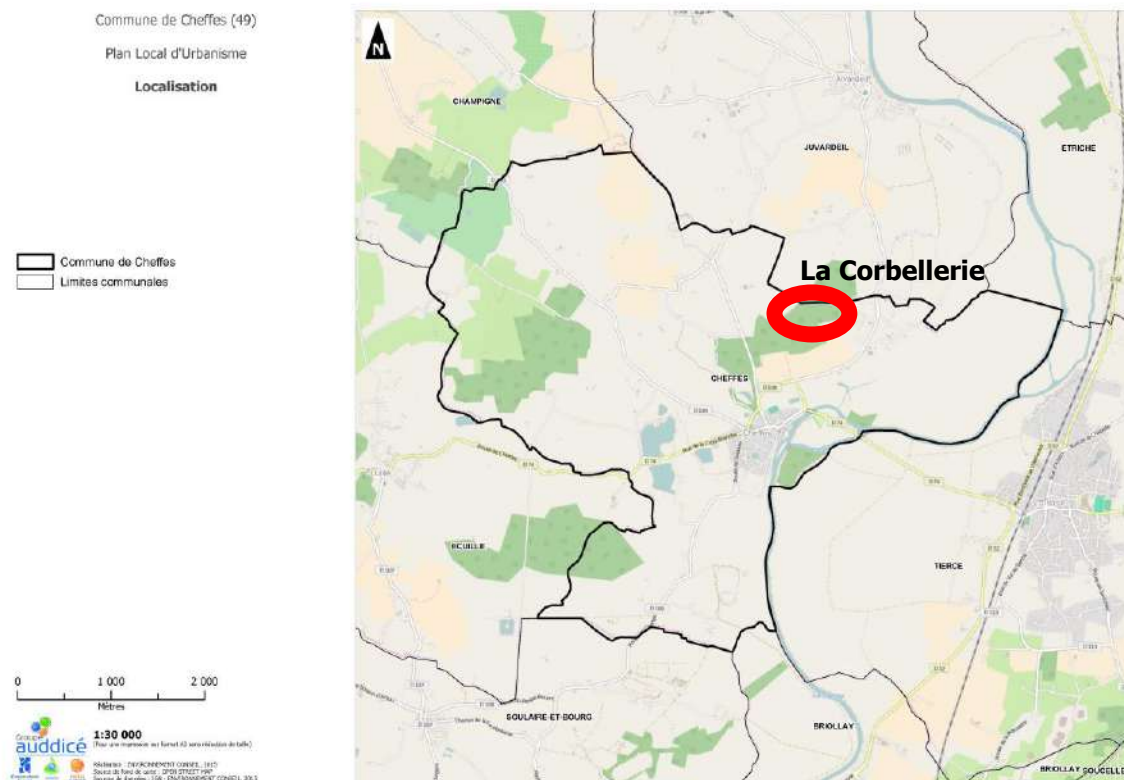
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

1. PRESENTATION DES SECTEURS

Le projet s'appuie sur le développement du hameau de La Corbellerie où deux sites stratégiques ont été identifiés. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été rédigée pour chacun de ces deux sites.

La photo-aérienne ci-dessous permet de situer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que comprend le Plan Local d'Urbanisme au sein de la commune.



**Localisation des Orientations
d'Aménagement et de Programmation
(OAP)**



2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. OAP 1 - LE SUD DE LA CORBELLERIE

A. Description

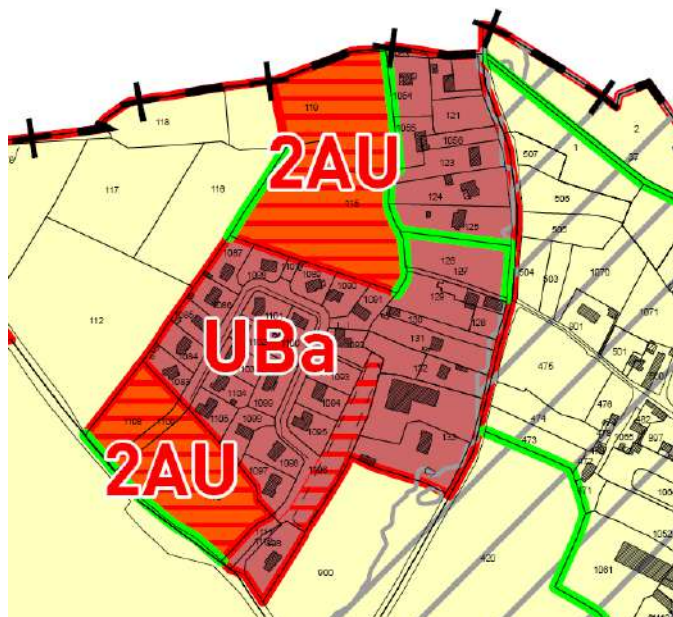
Le hameau de La Corbellerie comprend de nombreuses constructions, c'est le seul hameau structuré, disposant d'une desserte confortable à l'écart de tous enjeux environnementaux (risques compris). L'enjeu agricole est pris en compte en assurant un recul minimum de 100 mètres des premières habitations.

B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer 15 logements** sur l'emprise du site par une opération d'un seul tenant ;
- **Desservir le quartier par une nouvelle voie principale ;**
- **Préserver la haie bocagère** présente au sud-ouest du site ;
- **Assurer un traitement paysager des limites avec l'espace agricole** en préservant quelques-uns des éléments arborés présent à l'ouest du site, en limite du boisement, afin d'intégrer les constructions ;
- **Planter les constructions avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de la zone urbaine existante au nord-est** afin de préserver une zone tampon entre les nouvelles et anciennes constructions ;
- **Desservir les constructions à planter les voies existantes internes existantes ou à créer ;**
- **Tout nouvel accès individuel est interdit sur le chemin communal longeant le site au sud-est.**

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma page 6 (secteur dit « OAP 1 »). Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne la zone 2AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-dessous :



2.2. OAP 2 – LE NORD DE LA CORBELLERIE

A. Description

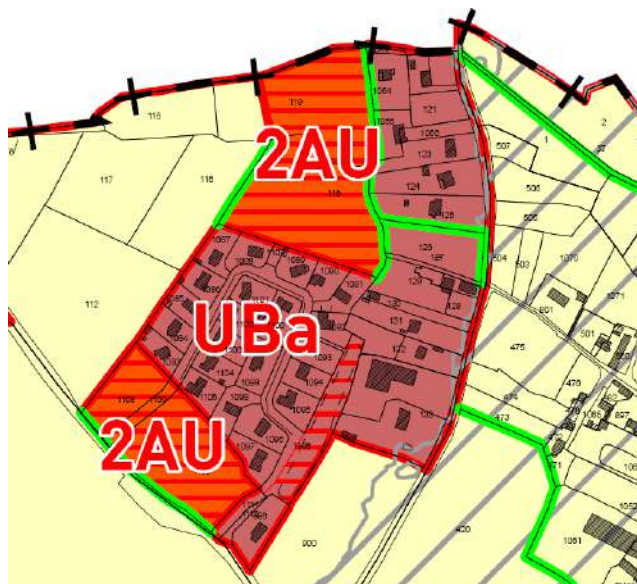
Situé au nord du hameau de La Corbellerie, ce site est un espace aujourd'hui agricole, constructible dans le PLU en vigueur. Son aménagement a déjà été anticipé en périphérie du site avec notamment la présence de réseaux et de voirie en attente.

B. Les objectifs d'aménagement

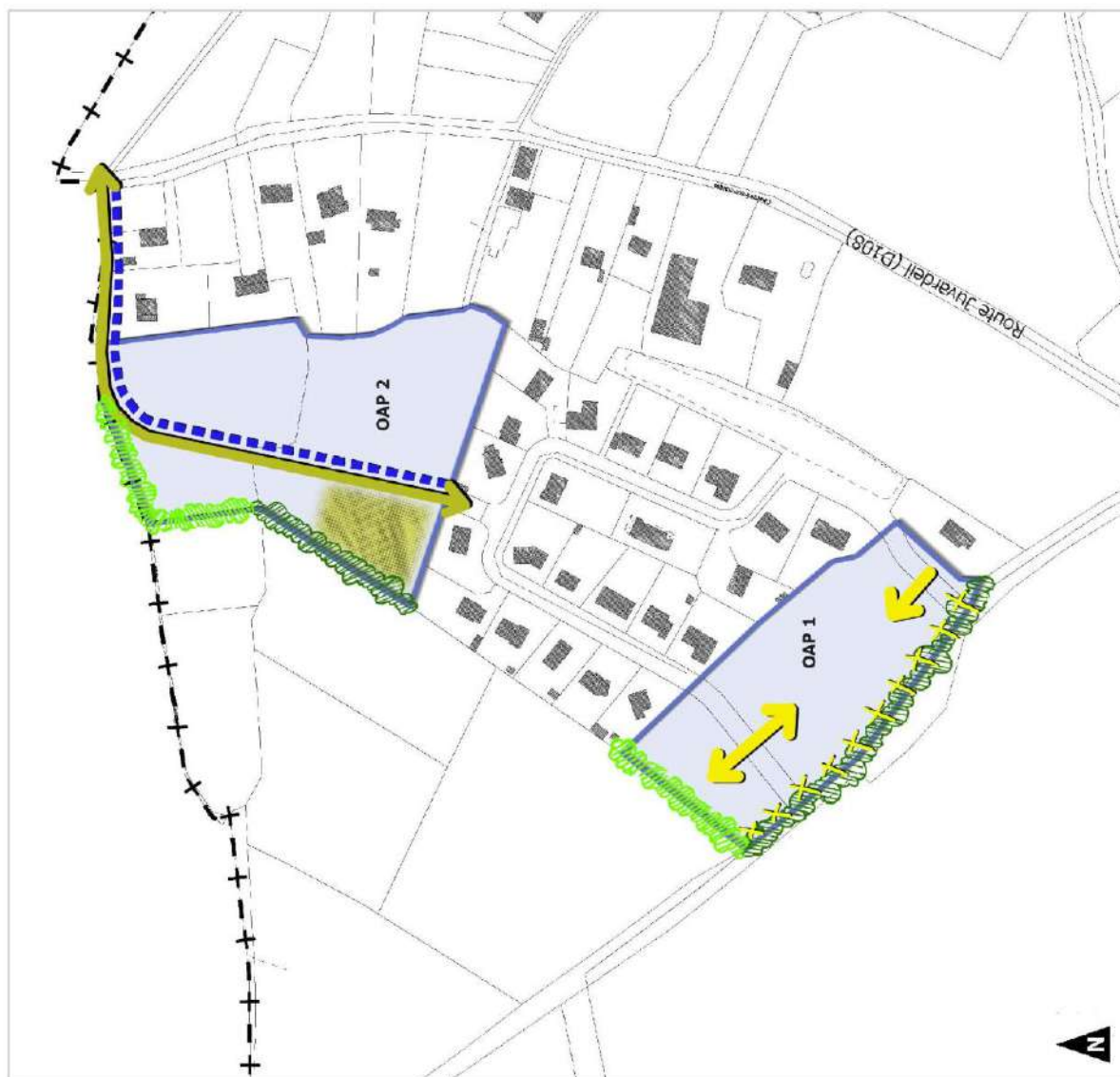
Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer 35 logements dont un minimum de 10 logements locatifs sociaux** sur l'emprise du site en une à plusieurs phases au fur et à mesure de la réalisation de la voie principale de desserte interne ;
- **Desservir le quartier par une voie principale à créer** bouclant entre le lotissement existant au sud et le chemin communal au nord longeant le site et permettant de rejoindre la RD108 ;
- **Accompagner la voie principale à créer par une liaison piétonne ;**
- **Préserver les haies bocagères** présente à l'ouest et à l'est du site et l'intégrer en partie au sein d'un espace public de proximité. Cet espace vert s'appuiera *a minima* sur une aire de jeux pour les enfants et un aménagement végétalisé. Un accès piéton ou une vue ponctuelle pourront être aménagées au travers de la haie afin d'ouvrir visuellement le quartier sur les espaces agricoles et naturels environnants ;
- **Assurer un traitement paysager des limites avec l'espace agricole** (haie arborée et arbustive) afin d'intégrer les constructions dans les vues lointaines ;
- **Planter les constructions avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des zones urbaines au sud et à l'est** afin de préserver une zone tampon entre les nouvelles et anciennes constructions ;
- **Planter les constructions tout ou partie à l'alignement** des voies nouvelles à créer ou des espaces publics afin de retrouver une forme urbaine similaire à celle du bourg ancien.

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma page 6 (secteur dit « OAP 2 »). Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne la zone 2AU sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-dessous :



2.3. SCHEMA DES OAP 1 ET 2



Commune de Cheffes (49)

Plan Local d'Urbanisme

OAP 1 et 2



Périmètre de l'OAP



Traitement paysager



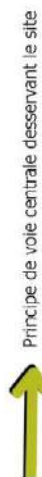
Haie à préserver



Espace public à aménager



Accès aux logements depuis les voies de desserte internes existantes ou à créer



Principe de voie centrale desservant le site



Accès individuels interdits



Connexion piétonne



0 50 100
Mètres

1:2 000

(Pour les imprimés sur Format A3 sans réduction de taille)



Realisation : audicé urbanisme, 2017
Sources de données : Cadastre 2008 et 2015, données aériennes, IGN 2016
Sources de données : Cadastre 2008 et 2015, données aériennes, IGN 2016