

Commune de
CHEFFES

Plan Local d'Urbanisme



**ANJOU
LOIR &
SARTHE**
communauté de communes



Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

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 matières

PREAMBULE	2
1. ORIENTATION N°1 : ACCUEILLIR 1100 A 1150 HABITANTS A L'HORIZON 2030	4
2. ORIENTATION N°2 : CONFORTER LE BOURG	4
3. ORIENTATION N°3 : INTEGRER LE RISQUE D'INONDATION	4
4. ORIENTATION N°4 : CREER UN QUARTIER VILLAGEOIS A LA CORBELLERIE	4
5. ORIENTATION N°5 : ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITE	5
5.1. PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER CARACTERISTIQUE DE LA COMMUNE	5
5.2. REpondre AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS DE LA POPULATION EN EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE	5
6. ORIENTATION N°6 : MAINTENIR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DYNAMIQUE	6
7. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	6

PREAMBULE

Par délibération en date du 16 avril 2015, la commune de Cheffes a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'établir un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'**horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

1. ORIENTATION N°1 : ACCUEILLIR 1100 A 1150 HABITANTS A L'HORIZON 2030

Accueillir 1100 à 1150 habitants à l'horizon 2030.

Maintenir les possibilités d'accueil des Gens du Voyage sur la commune par la préservation de l'aire de petit passage du bourg et du site de sédentarisation existant.

2. ORIENTATION N°2 : CONFORTER LE BOURG

Privilégier l'accueil de population dans le bourg, mais en ne l'envisageant qu'au sein de l'enveloppe urbaine déjà existante et sans prévoir son extension.

Tirer profit des friches urbaines présentes dans le bourg pour offrir des logements à destination des jeunes et des personnes âgées, et pour développer l'habitat social et la mixité générationnelle.

Tirer profit d'une partie des logements vacants pour accueillir une partie de la nouvelle population et retrouver une vacance du parc à un niveau de 5%.

3. ORIENTATION N°3 : INTEGRER LE RISQUE D'INONDATION

Pour répondre aux besoins en logements non pourvus au sein du bourg, privilégier l'accueil de nouveaux habitants en appui sur les hameaux de Planterose et de La Corbellerie compte tenu de la présence d'un noyau urbain déjà constitué, et de l'absence conjuguée d'un risque d'inondation et d'enjeux agricoles.

Prévoir la création d'une plateforme de stationnement pour les véhicules automobiles des quartiers voisins, en dehors des zones inondables afin d'y accueillir les véhicules en cas d'inondations.

Anticiper les circulations depuis le hameau de la Corbellerie en cas d'inondation en préservant un chemin de secours pour évacuer le hameau de la Corbellerie en cas de submersion de la route de Juvardeil.

4. ORIENTATION N°4 : CREER UN QUARTIER VILLAGEOIS A LA CORBELLERIE

Favoriser une diversité de l'offre et des formes urbaines (accessions, lots libres, habitat groupé, collectifs...) afin d'assurer une mixité générationnelle et sociale dans le nouveau quartier.

Favoriser l'émergence d'un véritable quartier villageois en recherchant des formes urbaines similaires à celles existantes en centre ancien du village (implantation, volumétrie...).

Compte tenu de l'éloignement au bourg, créer un espace public de proximité (aire de jeux, jardins partagés, pétanque...), à destination notamment des jeunes enfants ou des personnes âgées.

Préserver les possibilités de circulation des piétons et des vélos entre le bourg et le hameau de La Corbellerie afin de faciliter l'accès aux équipements et aux services du bourg (bibliothèque, terrains de sport, école...).

Raccorder à terme le hameau de la Corbellerie, voire l'Echilarderie, au réseau d'assainissement collectif.

5. ORIENTATION N°5 : ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

5.1. PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER CARACTERISTIQUE DE LA COMMUNE

Préserver les caractéristiques du centre-ancien (front bâti et volumétrie) tout en l'ouvrant à l'architecture moderne (zinc, toit terrasse...).

Préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune : la place de l'Eglise (belles lucarnes, volumétrie, implantation des constructions constituant un front de bourg...), moulins, manoirs et maisons remarquables...

Préserver le patrimoine végétal remarquable de la commune : arbres têtards, abords de rivières (végétation arborée marquant les vues, présence de demeures anciennes de qualité...).

Préserver des cônes de vues sur l'espace rural depuis l'extension nord du hameau de la Corbellerie.

Préserver les abords de la Sarthe où se concentrent des enjeux écologiques et paysagers (présence de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité), en préservant les espaces ouverts des prairies inondables.

Préserver les espaces boisés présents sur la commune.

Préserver le site NATURA 2000 présent sur la commune de toute urbanisation.

Préserver le paysage bocager de la commune et les prairies inondables, éléments identitaires remarquables de la commune et aux rôles écologiques indéniables.

5.2. REPENDRE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS DE LA POPULATION EN EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE

Maintenir des équipements scolaires de qualité sur la commune.

Favoriser l'émergence d'un réseau de communication numérique de qualité sur la commune afin de répondre aux besoins des résidents et des activités de la commune.

Favoriser le maintien de réseaux d'énergie performants (électricité...) en évitant une dispersion de l'habitat.

Favoriser une gestion maîtrisée et mutualisée du réseau d'énergie (chaudière mutualisée pour les équipements et les habitations...).

6. ORIENTATION N°6 : MAINTENIR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DYNAMIQUE

Maintenir l'activité commerciale et artisanale dans le village afin de favoriser une diversité fonctionnelle des tissus urbains.

Ne pas entraver une éventuelle installation artisanale, d'une taille raisonnée, à la Corbellerie,

Favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole sur la commune.

Préserver les sièges d'exploitations agricoles et les bâtiments agricoles isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution.

Anticiper à la Corbellerie la cohabitation avec les circulations agricoles lors de l'extension du hameau pour ne pas enclaver les terres agricoles à proximité et ne pas gêner l'activité agricole.

Favoriser la création de gîtes ou d'hébergements touristiques sur la commune par des changements de destination ou la restauration du bâti existant.

Favoriser la diversification de l'hébergement touristique sur la commune (gîtes, chambres d'hôtes, habitats légers...), en permettant notamment la réalisation d'un projet d'hébergement légers à La Pellerie et en maintenant le camping communal

Développer l'attractivité touristique de la commune : restauration touristique (par exemple guinguette), lieu de baignade à proximité du village, camping...

Favoriser le développement du tourisme autour de l'eau (chemin de halage, navigation, halieutique...) en préservant notamment la halte fluviale.

7. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Rendre à l'espace agricole et naturel les espaces constructibles dans le PLU précédent qui ne répondent plus aux besoins de développement (23,6 ha).

Rechercher une consommation foncière moindre :

- En optimisant le potentiel constructible et de mobilisation des logements vacants au sein du bourg ;
- En n'envisageant l'urbanisation du hameau de Planterose qu'au sein de l'enveloppe urbaine déjà existante ;
- En privilégiant le confortement du seul hameau de la Corbellerie par le biais de deux opérations d'ensemble :
 - o L'une au sud du hameau, sur des friches non bâties, d'une densité moyenne de 13 logements à l'hectare permettant la réalisation de 15 logements ;
 - o L'une au nord, en extension urbaine, d'une densité moyenne de 19 logements à l'hectare permettant la réalisation de 35 logements.

Au total, la consommation foncière envisagée est d'environ 4 ha d'ici 2030, dont 3 hectares en extension urbaine du hameau de La Corbellerie et environ 1ha au sein de l'espace déjà urbanisé du bourg et du hameau de Planterose.

Commune de Cheffes
Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

Accueillir 1100 à 1150 habitant à l'horizon 2030

■ Privilégier l'accueil de population au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg, où se concentrent les équipements, commerces et services de proximité, et ne pas prévoir son extension.

Pour répondre aux besoins en logements non pourvus au sein du bourg

- Accueillir de nouveaux habitants dans le hameau de Planterose au sein de l'enveloppe déjà urbanisée
- Accueillir de nouveaux habitants dans le hameau de La Corbellerie, et envisager son extension. Ne pas entraver un éventuel développement artisanal, raisonné, à la Corbellerie pour favoriser une diversification fonctionnelle des tissus urbains

Maintenir une activité économique dynamique

- Préserver une diversité des fonctions au sein du bourg et y assurer des déplacements sécurisés : maintenir l'activité commerciale et artisanale, répondre aux besoins actuels et futurs de la population en équipements et services de proximité,
- Favoriser le développement de l'activité touristique autour de l'eau
- Favoriser le développement et le maintien de l'activité agricole sur la commune

Assurer un cadre de vie de qualité à la population communale

- Préserver les espaces boisés sur la commune
- Préserver les abords de la Sarthe et le maillage bocager communal aux rôles écologiques indéniables (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité).

0 40 80 120
mètres

