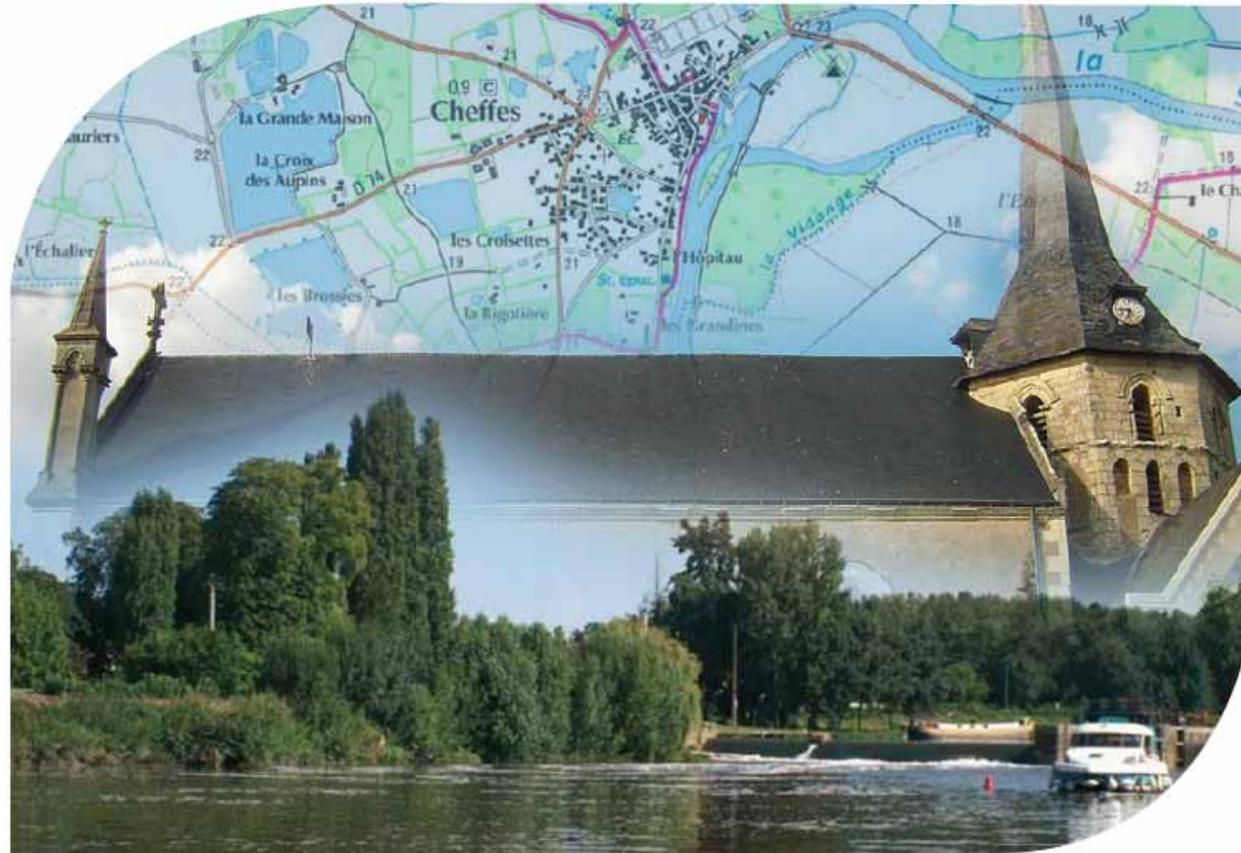




# Réunion publique de concertation

13 décembre 2016



## Révision générale du PLU Commune de Cheffes





# Sommaire

- 1. Présentation de la démarche**
- 2. Comment vous exprimer sur la révision du PLU ?**
- 3. Diagnostic**
  - Démographie et habitat
  - Economie, équipements et déplacements
  - Patrimoine, paysage et environnement
- 4. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**





# Plan Local d'Urbanisme

## Partie 1

### Présentation de la démarche





## Présentation de la démarche

### 1. Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) : qu'est-ce que c'est ?

- ✓ Un document destiné à **définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.**
- ✓ Il définit les prescriptions indiquant **quelles formes doivent prendre les constructions**, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
- ✓ **Il expose clairement le projet global d'urbanisme** appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
- ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
- ✓ 3 grands objectifs : planifier, encadrer et protéger



## Présentation de la démarche

### 2. Un PLU : pourquoi ?

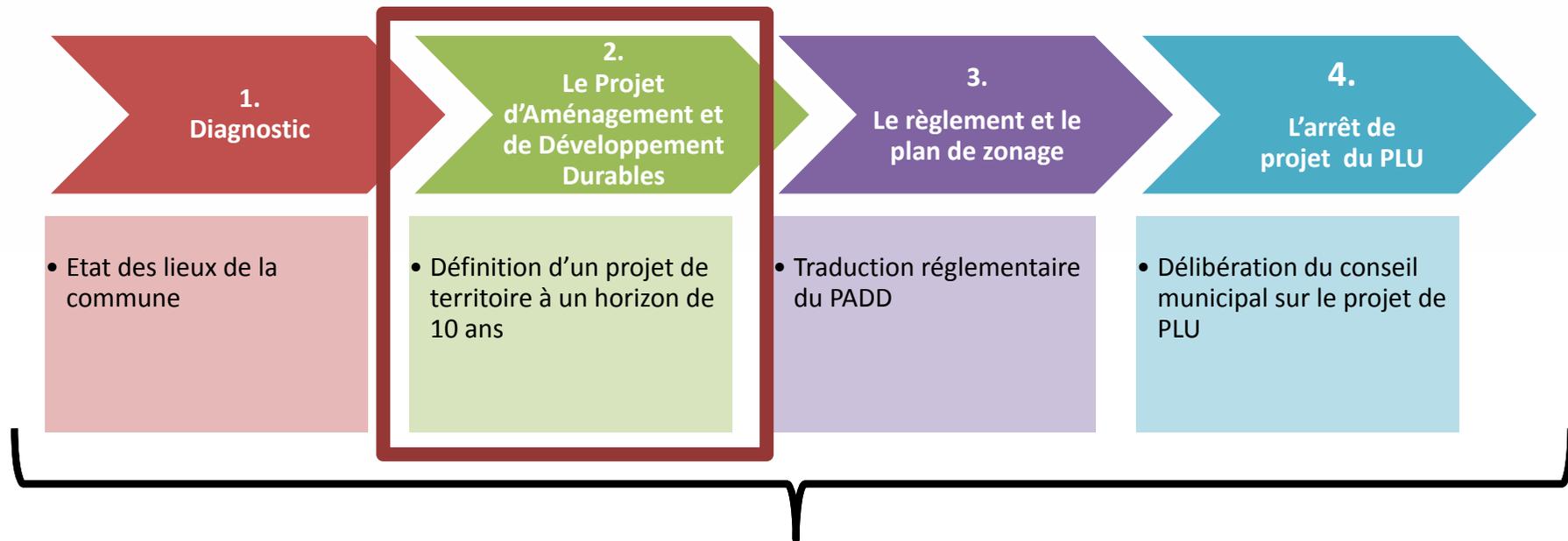
- ✓ Un document d'urbanisme en vigueur datant du **29 avril 2005**
- ✓ **Un document ne répondant plus aux besoins de la commune :**
  - Se mettre en phase avec le SCoT du Pays des Vallées d'Anjou et le Grenelle de l'Environnement :
    - En recherchant une densification des hameaux selon les critères définis par le SCoT compte tenu du caractère inondable du bourg ;
    - En intégrant des espaces de stationnement (de secours) sur les zones non inondables en cas de crues importantes.
- ✓ **Un contexte supra-communal** (SCoT du Pays des Vallées d'Anjou 2015...) **et législatif** (Lois Grenelles, ALUR...) **qui a évolué depuis 2005.**



# Présentation de la démarche

## 3. Un PLU : comment ?

### Phase 1 : travail et réflexion - 2016 - 2017



*Une association constante des services de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées*

- DDT, Chambre d'Agriculture, communes voisines, EPCI, etc

*Une concertation de la population*

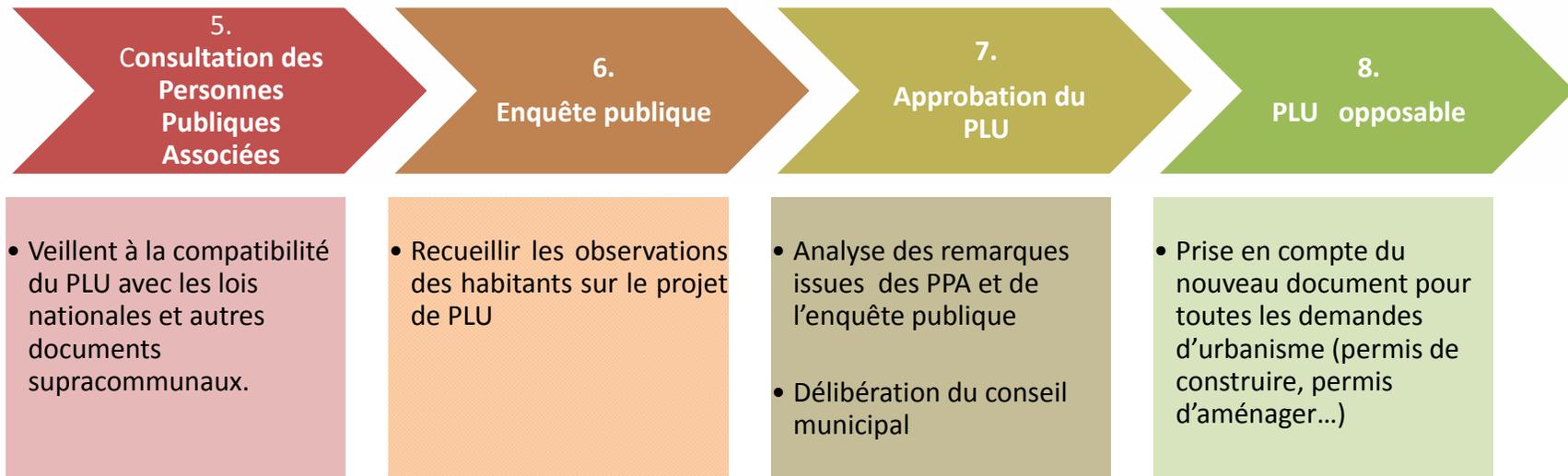
- Recueillir l'avis des habitants sur le PLU : réunions publiques, registre en mairie, site internet...



## Présentation de la démarche

### 3. Un PLU : comment ?

#### *Phase 2 – Phase de consultation - 2017 - 2018*





## Révision générale du PLU

### 4. Un PLU : un projet communal mais des enjeux nationaux et locaux à respecter

*2000 - la loi Solidarité et Renouvellement Urbain instaurant  
LE PRINCIPE DE DEVELOPPEMENT DURABLE*

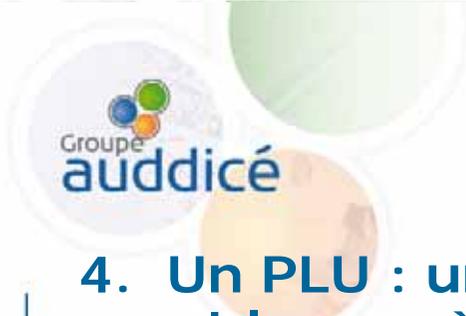
- équilibre des fonctions, de mixité sociale et de respect de l'environnement

*2009 - le Grenelle de l'Environnement instaure la LUTTE CONTRE LA  
RÉGRESSION DES SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES*

- évolutions des pratiques d'urbanisme
- remise en cause de l'étalement urbain
- affirmation du renouvellement urbain et de l'optimisation du foncier

*2014 - la loi pour L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ et la loi  
d'AVENIR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LA FORÊT*

- évolution de la présentation du **règlement**
- affirmation de la **limitation du mitage** des espaces agricoles, naturels et forestiers
- renforcement des mesures en faveur de la **densification**
- mesures destinées à **contenir le développement des zones périphériques** en renforçant les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU
- mesures en faveur d'une **meilleure prise en compte de la biodiversité**



## Révision générale du PLU

### 4. Un PLU : un projet communal mais des enjeux nationaux et locaux à respecter

*Des documents supra-communaux qui s'imposent ou avec lesquels le PLU devra être compatible :*

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Aval ;
- Plan de Prévention des risques inondation (PPRi) Sarthe ;
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- ...



## Révision générale du PLU

*Un enjeu national : la lutte contre la régression de surfaces agricoles et naturelles*

### **LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS A UN IMPACT SOUVENT IRREPARABLE POUR LES HABITANTS :**

- ✓ disparition des meilleures terres agricoles et pertes de production
- ✓ suppression des habitats et des continuités écologiques
- ✓ artificialisation des sols = modification de l'écoulement des eaux pluviales = risque renforcé d'inondation des espaces urbanisés
- ✓ accroissement des dépenses non maîtrisées pour les collectivités (installation et entretien des voiries, réseaux, équipements...)
- ✓ atteinte à la qualité des paysages
- ✓ éloignement des services pour une population qui devrait pouvoir s'en rapprocher, augmentation de difficultés financières des ménages



## Révision générale du PLU



### Partie 2 :

**Comment vous exprimer sur  
la révision du PLU ?**



## Comment vous exprimer sur la révision du PLU ?

- ✓ La présence en mairie d'un registre de la concertation (aux horaires habituels d'ouverture de la mairie) où tout un chacun peut écrire ses observations.
- ✓ la possibilité de faire part de ses remarques aux élus par courrier.
- ✓ La publication d'information dans le bulletin municipal pour connaître l'avancée du travail.
- ✓ La tenue de réunions publiques d'information pour connaître l'avancée du travail et s'exprimer.
- ✓ Une exposition en mairie (à venir).
- ✓ Un site internet dédié à la procédure a pour informer la population et échanger :

<http://participation.institut-auddice.com/PLU-Cheffes>



# Comment vous exprimer sur la révision du PLU ?

<http://participation.institut-auddice.com/PLU-Cheffes>



PLU CHEFFES

Accueil

Le PLU, c'est quoi ?

La procédure du PLU

L'évaluation environnementale

Modalités de concertation

Forum

Sigles utilisés

Contacts et liens

Téléchargement

Accès réservé

## PLU Cheffes

L'aménagement du territoire de la commune est aujourd'hui encadré par l'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce dernier a été approuvé le 29 Avril 2005. Ce document a été modifié à 4 reprises :

- modification 1 approuvée le 23 février 2007,
- modification 2 approuvée le 28 avril 2008,
- modification 3 approuvée le 26 janvier 2011,
- modification 4 approuvée le 19 mars 2015.

Les pièces du PLU en vigueur sont disponibles à travers le lien suivant :

<http://www.cheffes.net/PLU>

Le PLU doit faire face à une évolution réglementaire récente (*Loi « Engagement National pour l'Environnement » dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010, Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) du 27 juillet 2010, Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme renoué (ALUR) du 24 mars 2014 et Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 ainsi que les évolutions législatives et réglementaires liées à la loi MACRON du 8 août 2015*).

Aussi le PLU doit être compatible avec l'application du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), la charte "Agriculture et Urbanisme", le Plan Départemental de l'Habitat et le Schéma Régional Climat Air Energie. Il intégrera aussi les différentes études réalisées ou en cours (zones humides, schéma directeur d'assainissement, Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat, Contrat Territorial Milieux Aquatiques, tourisme, logements des jeunes, etc...).

Un travail partenarial va notamment être engagé avec la Communauté de Communes, la Direction Départementale des Territoires, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental (liste non exhaustive).

Par la délibération du 16 Avril 2015, les élus ont ainsi lancé les travaux de révision du PLU.





# Comment vous exprimer sur la révision du PLU ?

<http://participation.institut-auddice.com/PLU-Cheffes>



PLU CHEFFES

Accueil

Le PLU, c'est quoi ?

La procédure du PLU

L'évaluation environnementale

Modalités de concertation

**Forum**

Sigles utilisés

Contacts et liens

Téléchargement

Accès réservé

## Forum

Le forum permet à chacun de poser ses questions d'intérêt général sur le Plan Local d'Urbanisme. Toutes les idées et remarques constructives sont les bienvenues. Toutes les réponses apportées aux questions posées sur ce forum sont visibles par tous.

*Attention seules sont ici traitées les questions ou commentaires en lien avec le PLU et l'intérêt général. Les questions d'intérêt privé ne seront pas mis en ligne.*

*Les requêtes d'intérêt personnel seront traitées dès lors qu'elles sont transmises à M. Le Maire par voie postale, ou déposées dans le cahier de concertation mis à disposition des habitants (aux horaires d'ouverture de la mairie). Ces questions, requêtes pourront aussi être traitées durant l'enquête publique organisée en seconde partie de la procédure du PLU.*

### Votre message

Qui êtes-vous ?

• Votre nom

Votre message

Votre message n'apparaîtra pas directement. Il doit d'abord être validé par un administrateur du site.

B I U A





## Révision générale du PLU

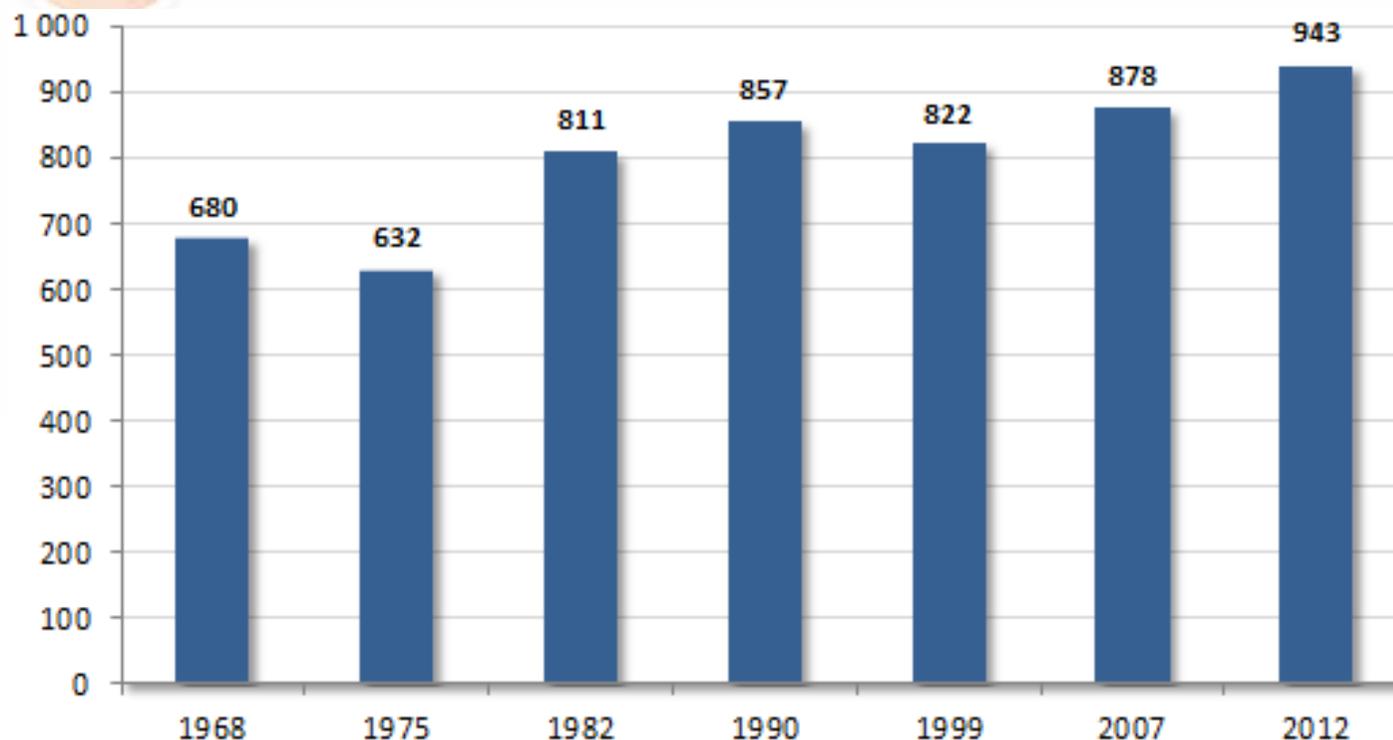
# Partie 3 : Diagnostic

- *Démographie et habitat*
- *Economie, équipements et déplacements*
- *Patrimoine, paysage et environnement*



# L'évolution démographique

*Evolution démographique depuis 1968*

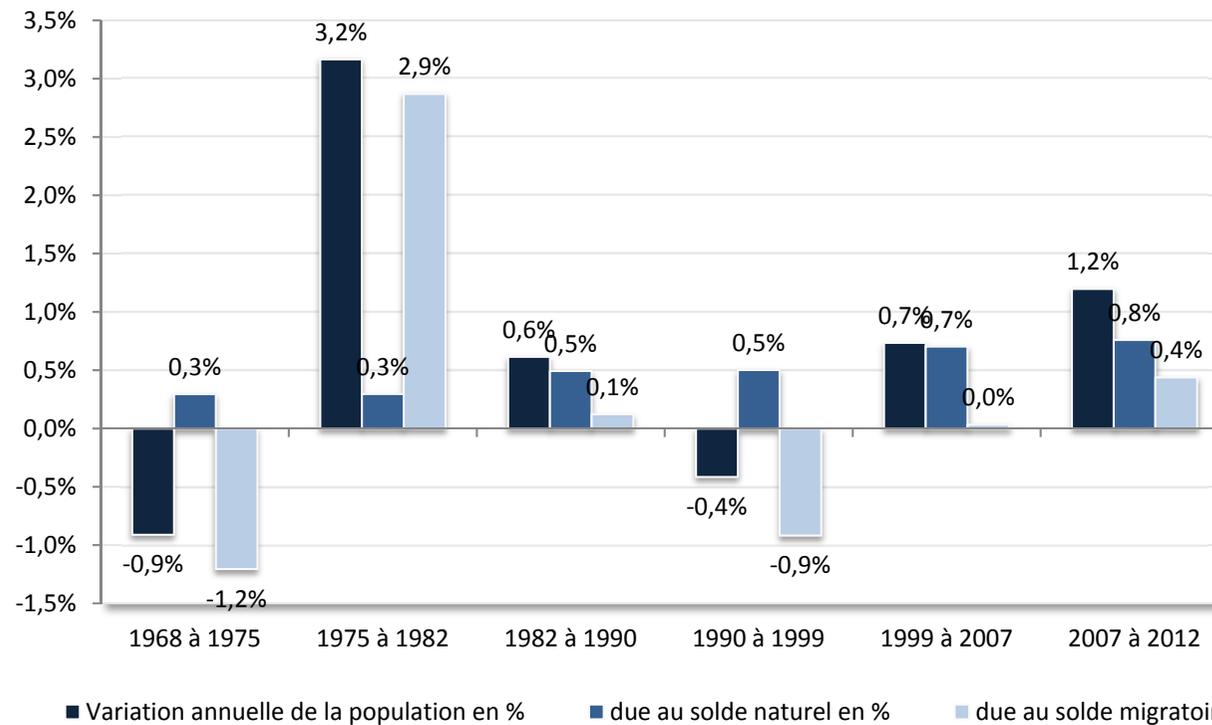


- Une croissance démographique depuis 1999 (+120 habitants)
- Un environnement immédiat dynamique (communauté de communes, pays, département)



# L'évolution démographique

*Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population*

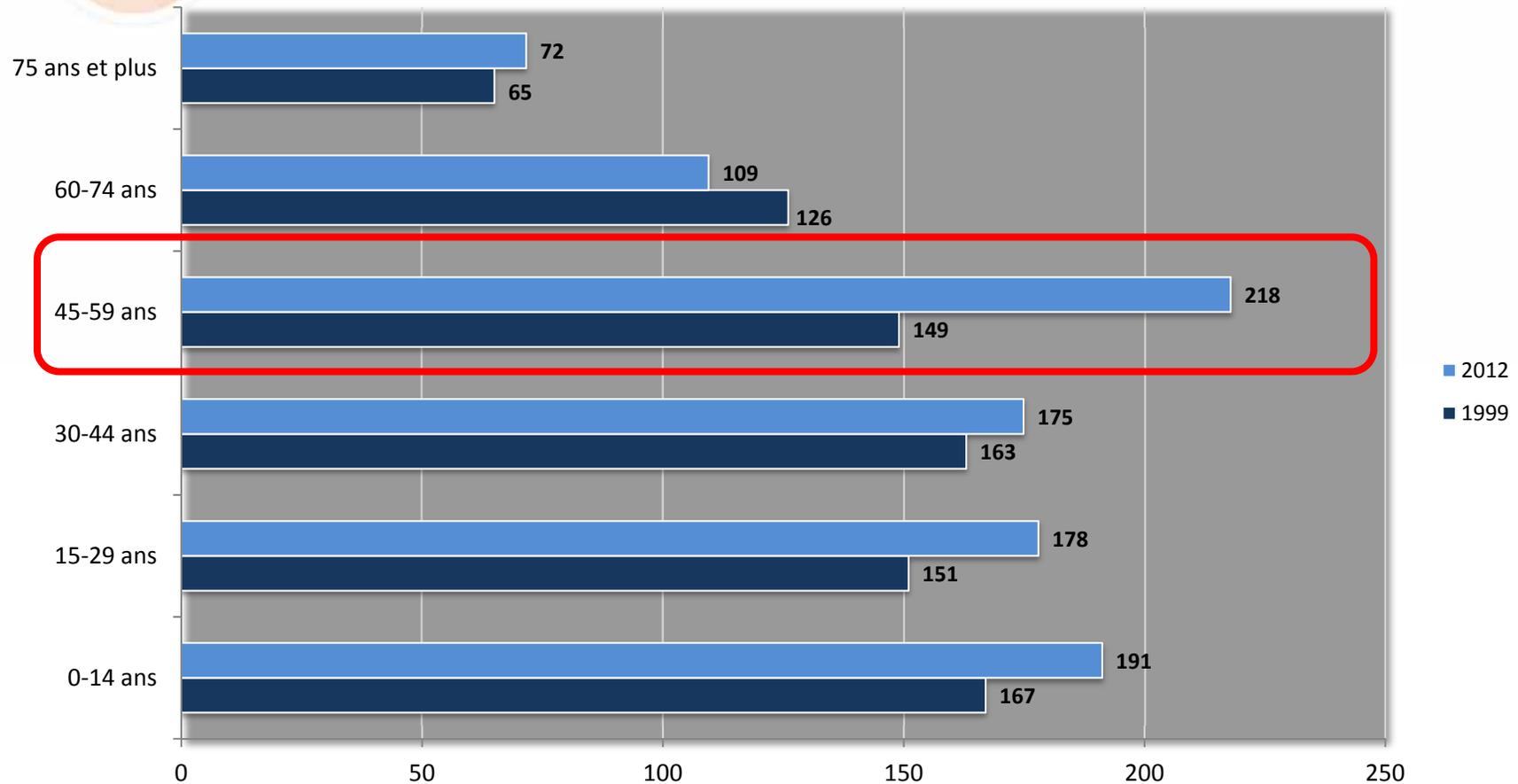


- ✓ La hausse de la population est portée par un solde naturel positif qui ne cesse de s'accroître. Le solde migratoire a cessé d'être négatif depuis 1999 permettant ainsi un accroissement de la population.



# La structure de population

*Evolution de l'âge des habitants entre 2007 et 2012*

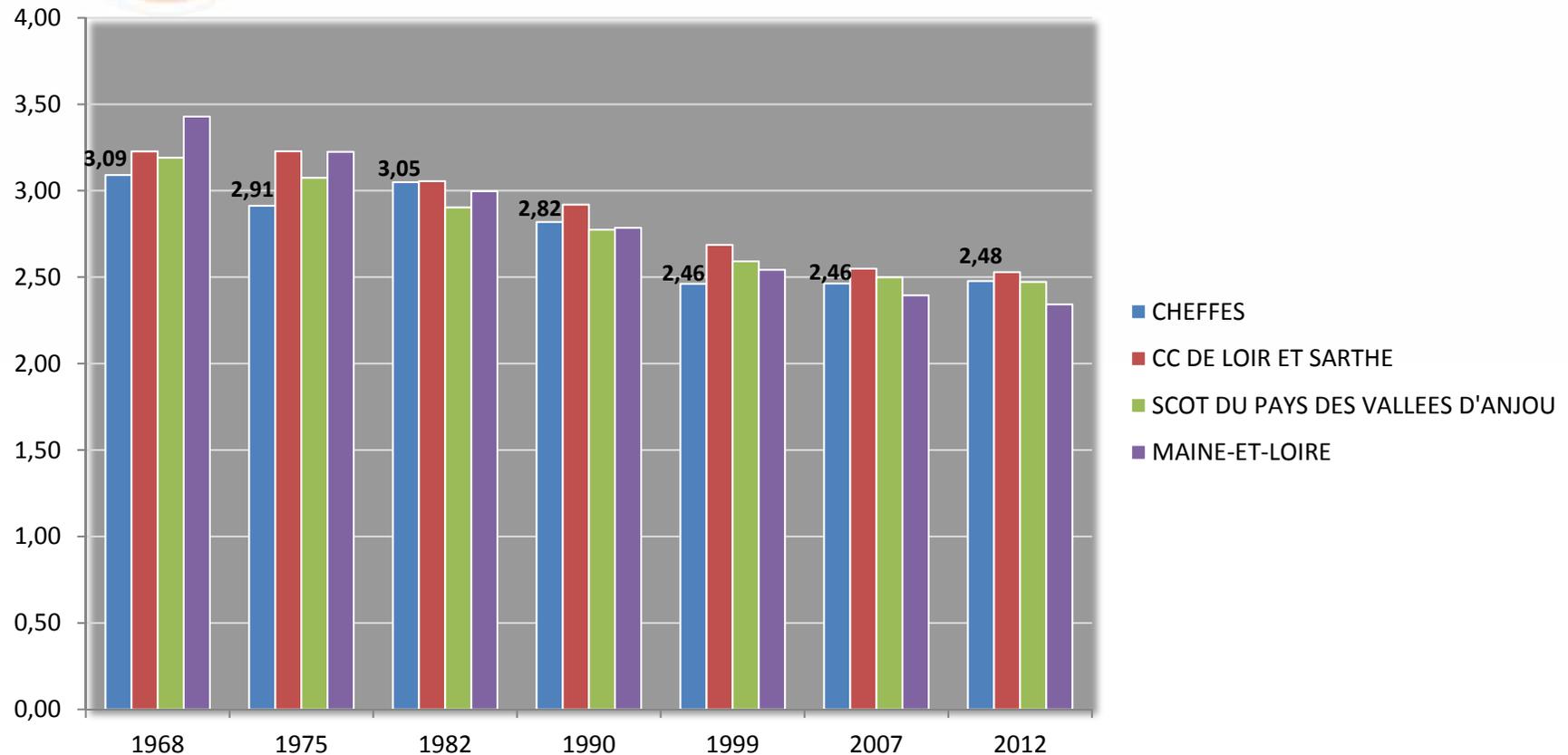


- ✓ Un rajeunissement récent de la population
- ✓ Un vieillissement futur à anticiper



# La taille des ménages

## Evolution comparée de la taille des ménages

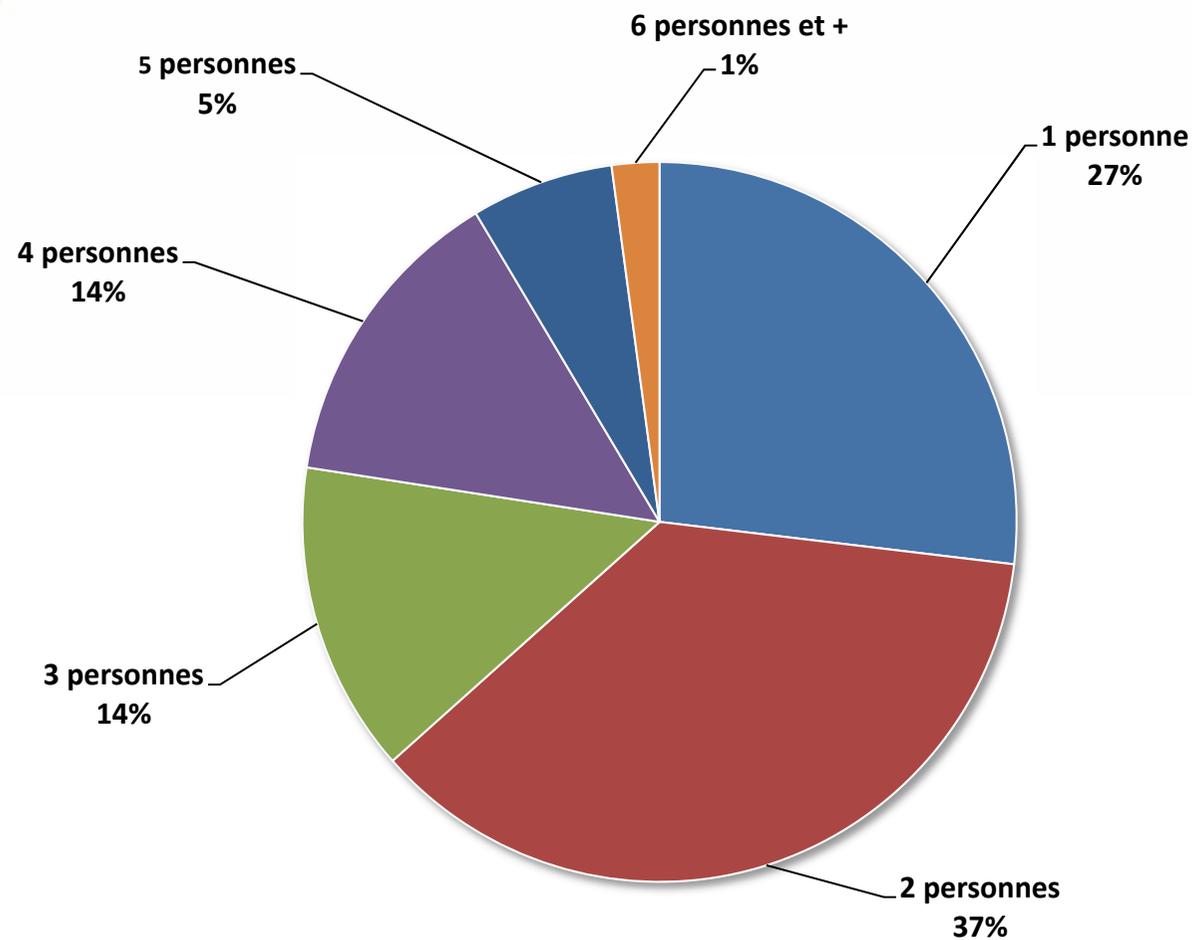


- ✓ La taille des ménages témoigne d'un tissu familial en déclin jusqu'en 1999 mais qui se stabilise depuis
- ✓ Un « desserrement » des ménages constaté à toutes les échelles



# La composition des ménages

## Analyse de la composition des ménages

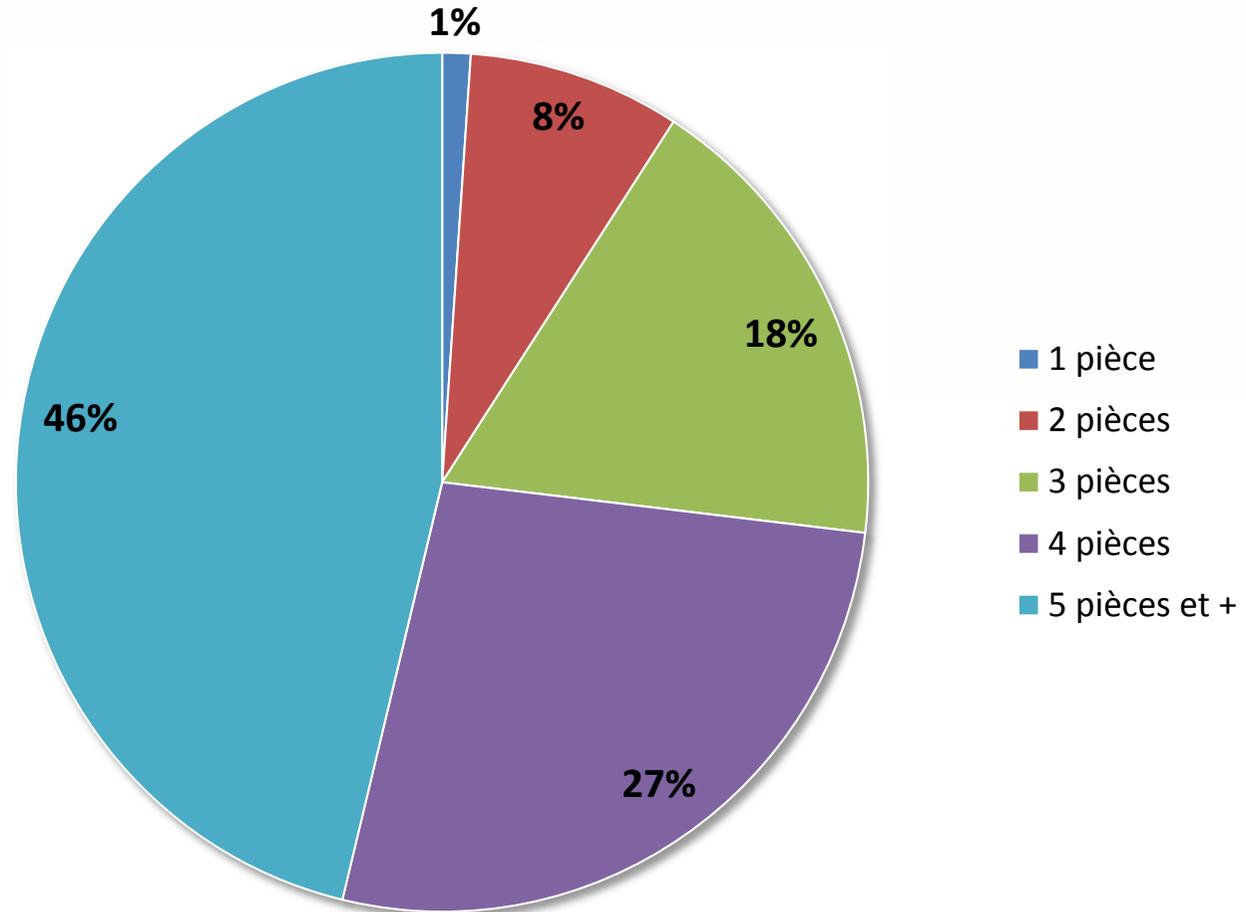


✓ Plus de 60% des ménages sont composées de 1 ou 2 personnes



# Le logement

## Analyse de la taille des logements en 2012

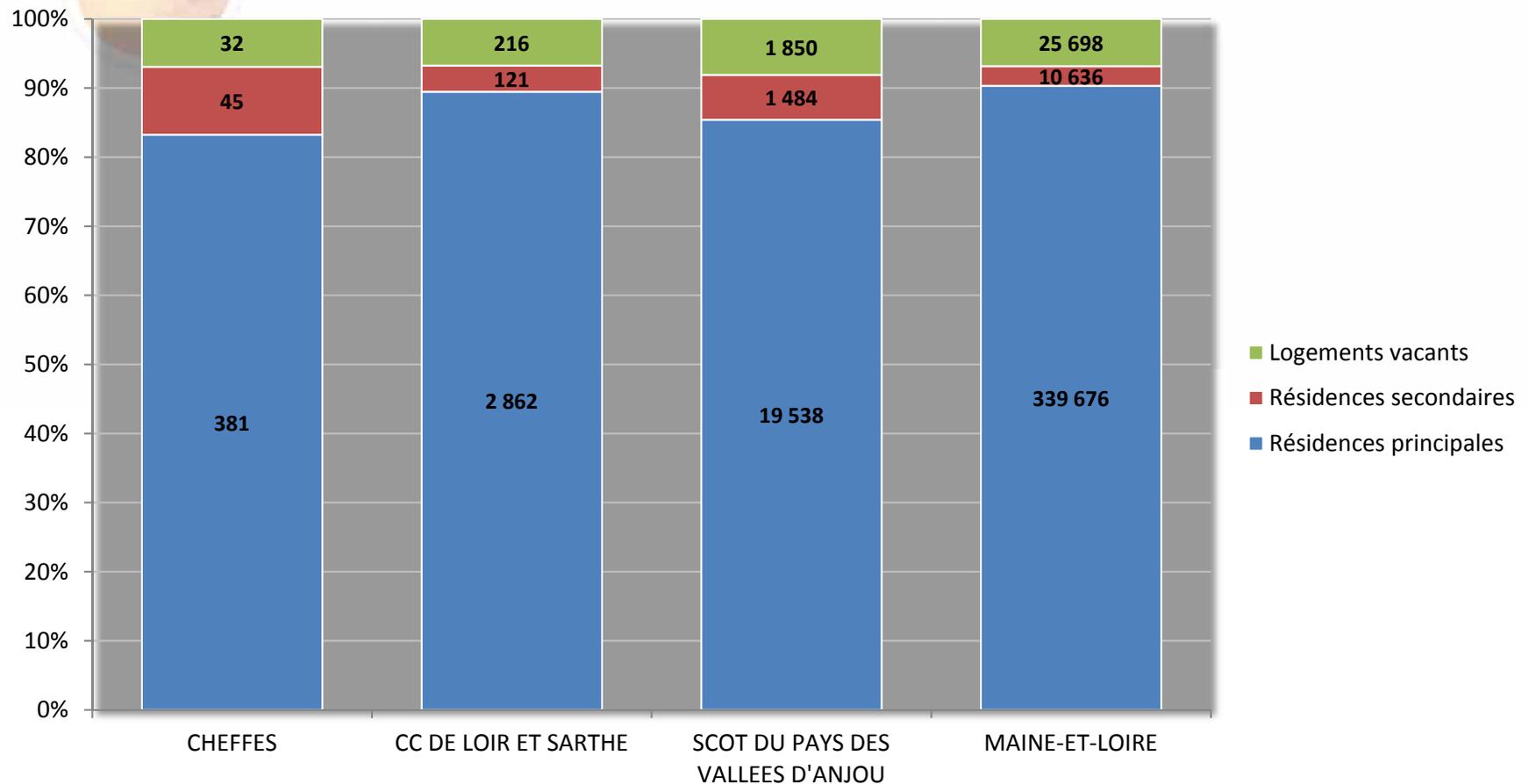


✓ 73% des logements ont 5 pièces et +



# Typologie des logements

## Types de logements en 2012

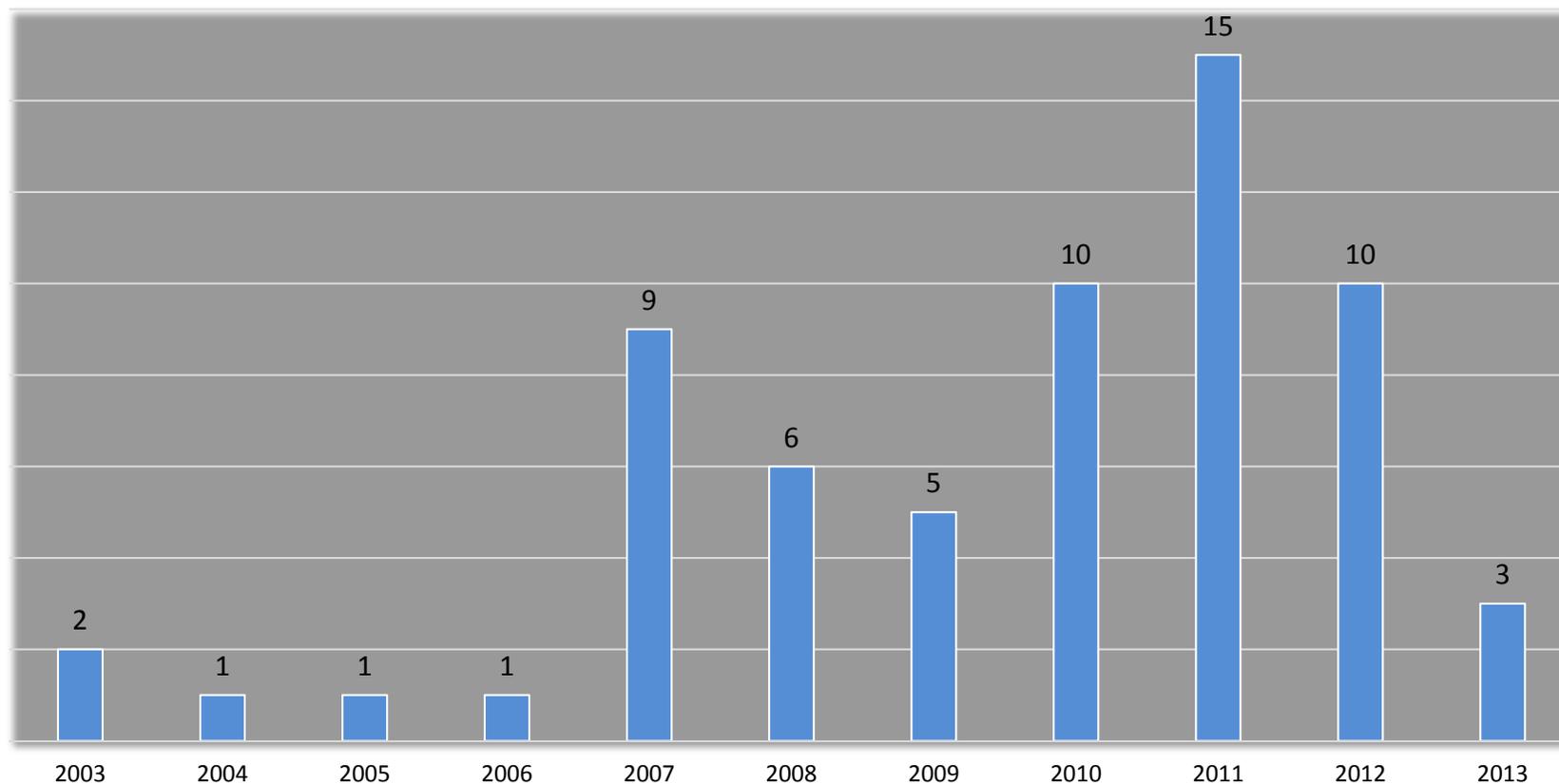


- ✓ 6,9% de logements vacants sur la commune
- ✓ Une part importante de résidences secondaires mais un nombre qui diminue
- ✓ Une part de locatif minoritaire mais non négligeable (26,3%)



# L'évolution du nombre de logements

*Evolution annuelle du nombre de constructions à vocation d'habitat*



✓ Un rythme de constructions important entre 2007 et 2012  
(environ 8 logements / an)



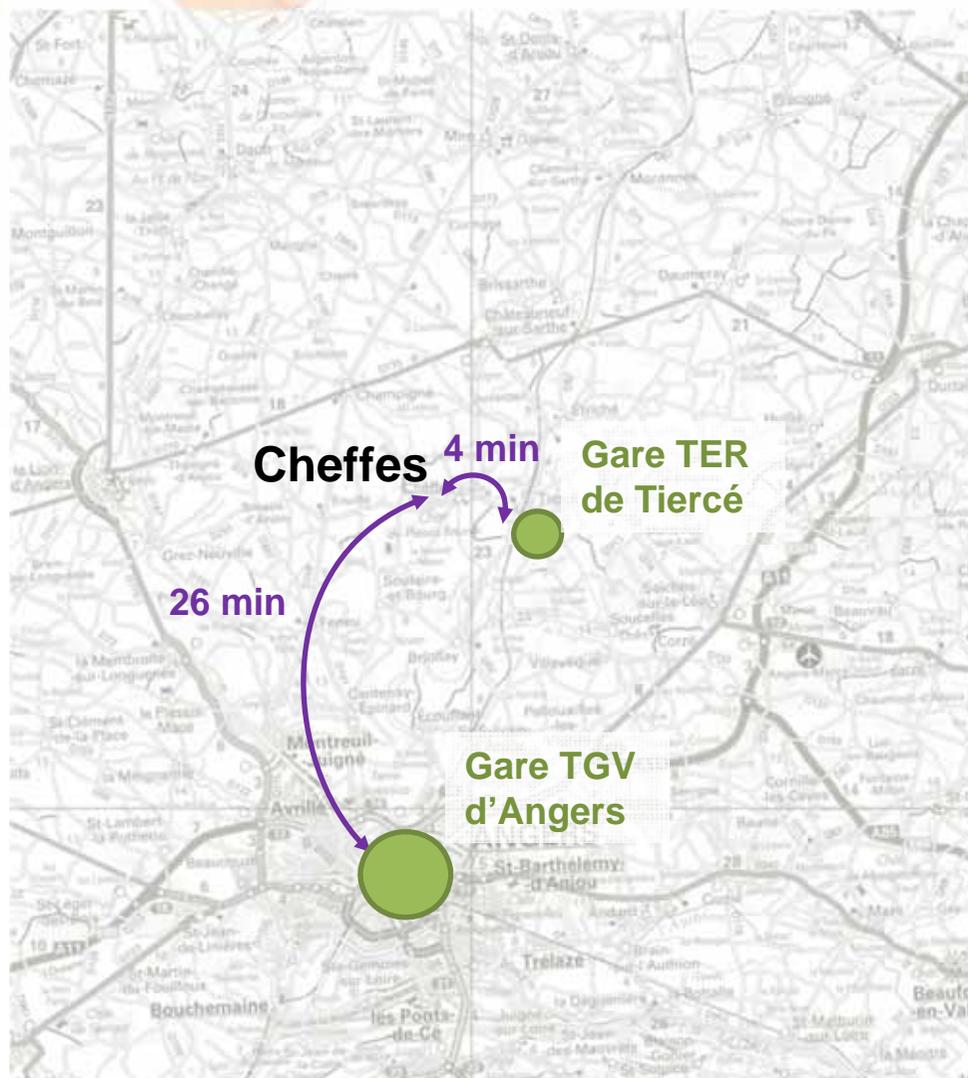
## Révision générale du PLU

# Partie 3 : Diagnostic

- *Démographie et habitat*
- ***Economie, équipements et déplacements***
- *Patrimoine, paysage et environnement*



## Les transports en commun

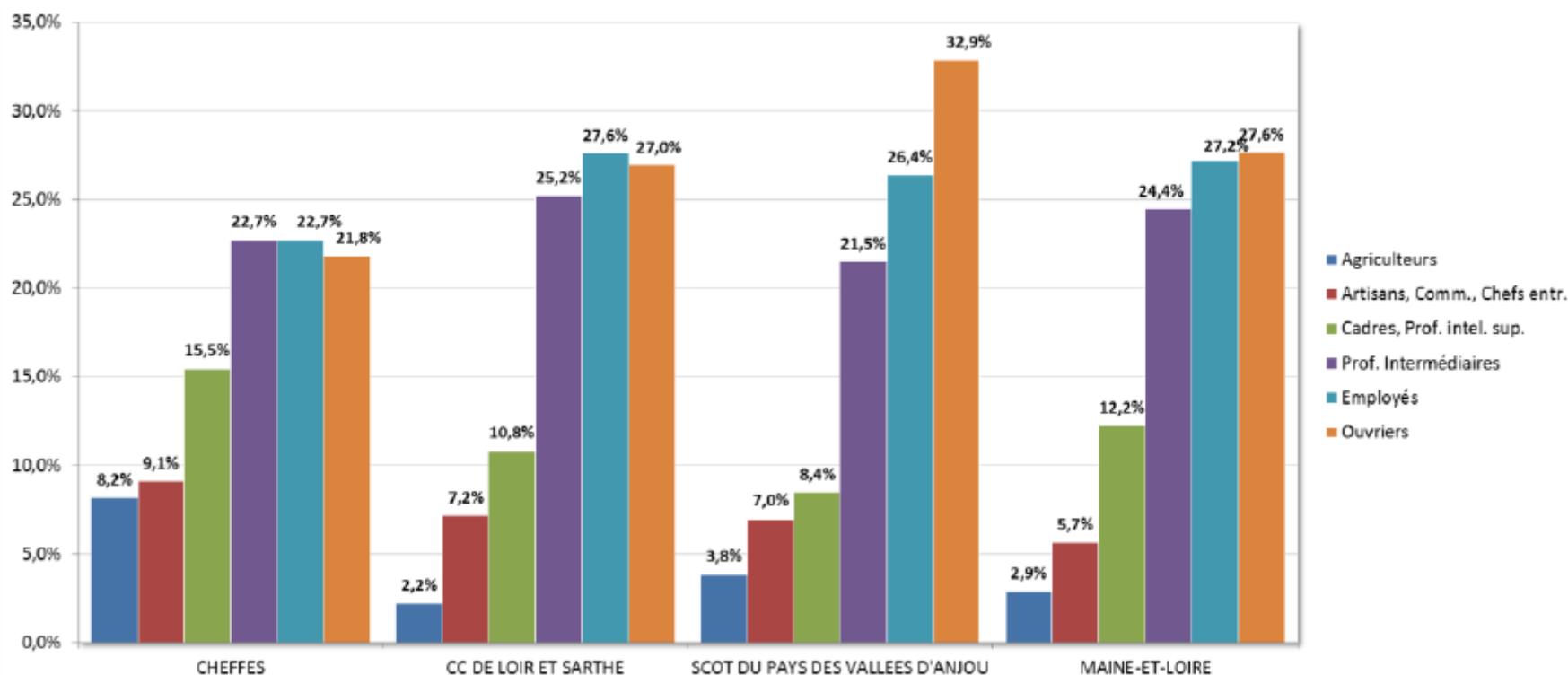


- ✓ Desservie par la ligne 12 Anjoubus (2 ou 3 arrêt par jour)
- ✓ Moins de 30 min du centre d'Angers
- ✓ 4 min d'une gare TER
- ✓ Moins de 30 min d'une gare TGV et de deux autoroute



# La population active

## Catégories socio-professionnelles des actifs en 2012



Source : Données INSEE 2012

- ✓ **80% des actifs** habitants à Cheffes **travaillent en dehors** de la commune (Tiercé, Angers et son agglomération).
- ✓ Un usage important de l'automobile.



# Activités économiques et équipements

## Services et offres d'hébergement en centre bourg

✓ Une offre en commerces et services de proximité

- 1 Bar / Tabac / Presse
- 2 Boulangerie
- 3 Coiffeur
- 4 Restaurant
- 5 Supermarché de proximité
- 6 Apiculteur / vente de miel
- 7 Station essence / garage
- 8 Médecin
- ▲ Camping
- \* Commerce vacant
- Ⓜ Gîte / chambre d'hôte





# Activités économiques et équipements

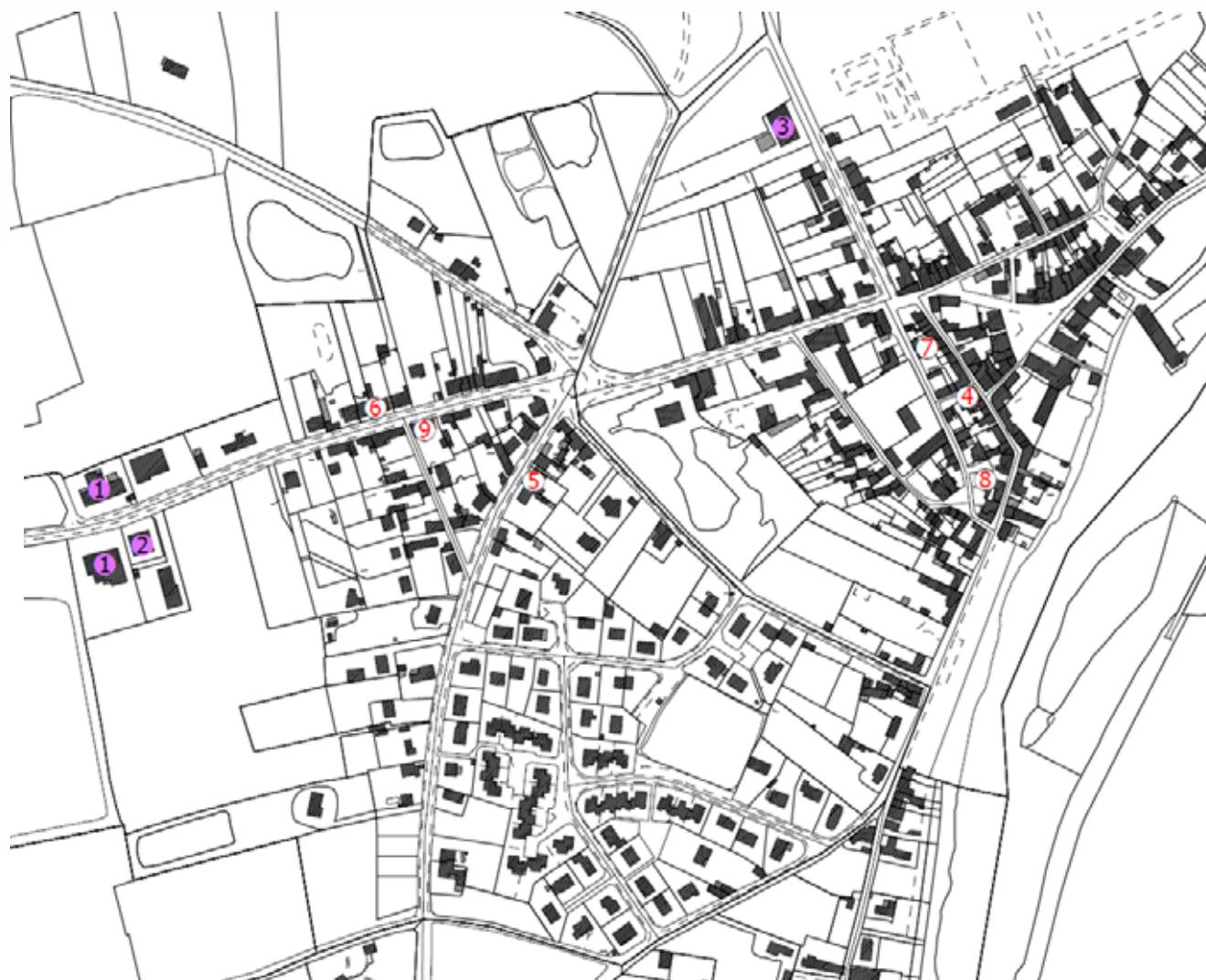
## *Activités industrielles et artisanales en centre bourg*

### Source terrain :

- ① TEM
- ② Couvreur zingueur
- ③ Maine Remorques

### Source site internet communal :

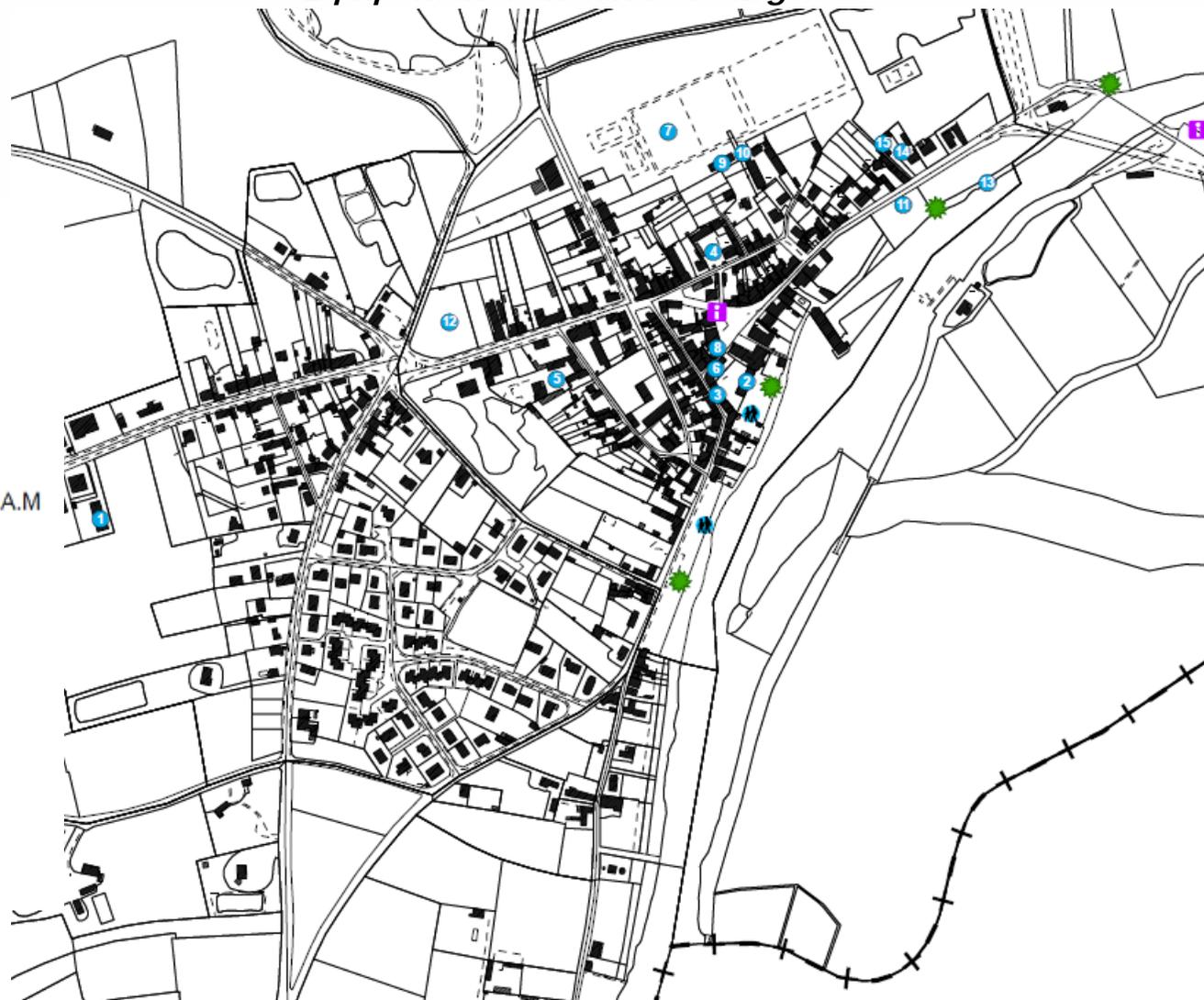
- ④ Charpentier
- ⑤ Electricien plombier
- ⑥ Chauffagiste
- ⑦ Peintre
- ⑧ Tailleur de pierre
- ⑨ Transporteur



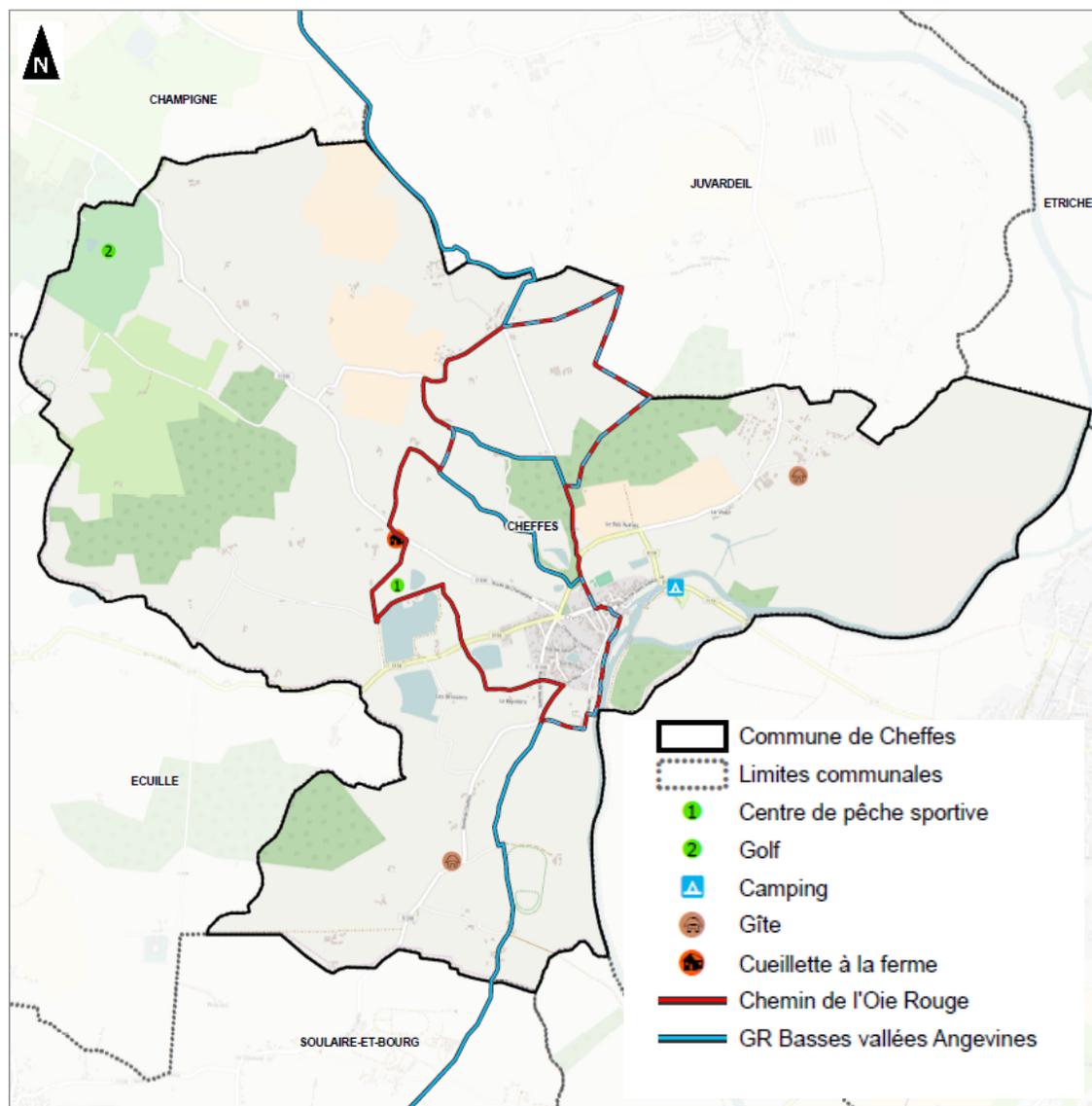
# Activités économiques et équipements

## Equipements en centre bourg

- 1 : Ateliers municipaux
- 2 : Mairie
- 3 : Bibliothèque
- 4 : Ecole maternelle
- 5 : Ecole primaire
- 6 : Maison de l'enfance
- 7 : Terrains de sport
- 8 : Accueil périscolaire / animations R.A.M
- 9 : Vestiaire
- 10 : Toilettes publiques
- 11 : Aire de covoiturage
- 12 : Cimetière
- 13 : Port
- 14 : Cantine
- 15 : Salle des fêtes
- Aire de jeux
- Espace vert
- Point informations communales



# Activités économiques et équipements

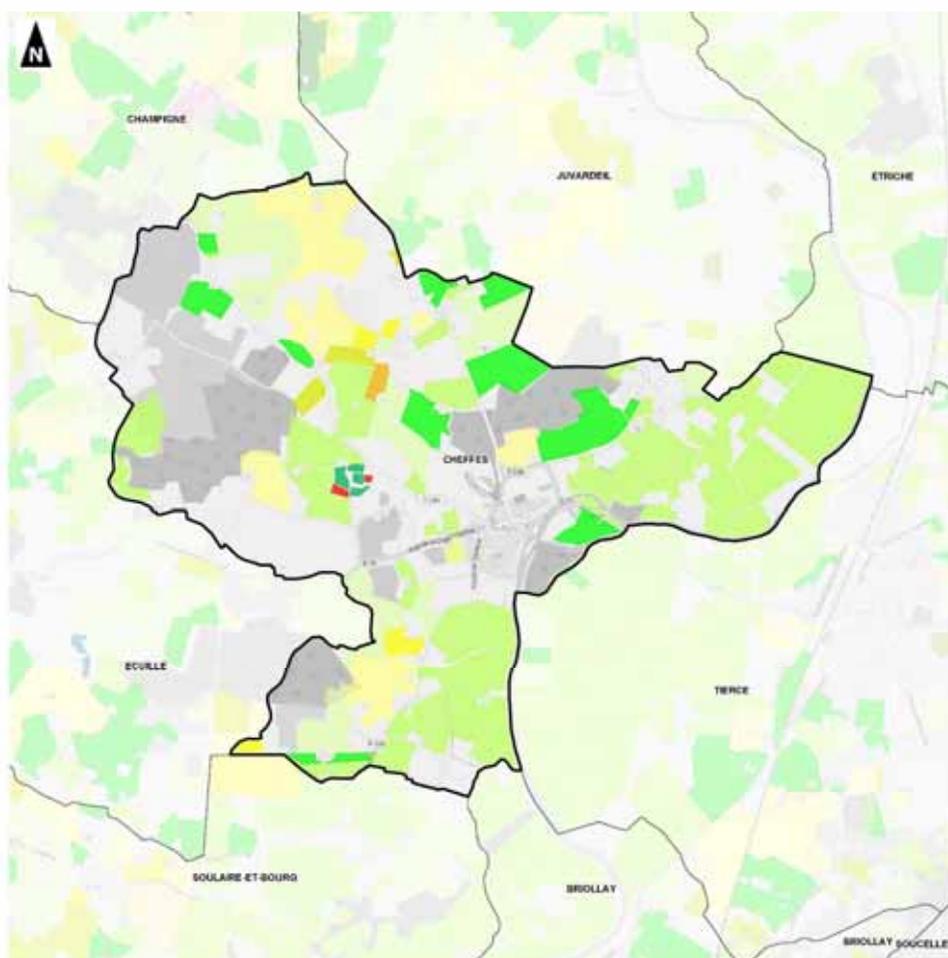


- ✓ Une offre d'hébergements et d'activités touristiques relativement diversifiée



# Activités économiques et équipements

- ✓ Une activité agricole bien présente mais un nombre d'exploitation qui diminue (14 exploitations)



# Activités économiques et équipements

Commune de Cheffes (49)

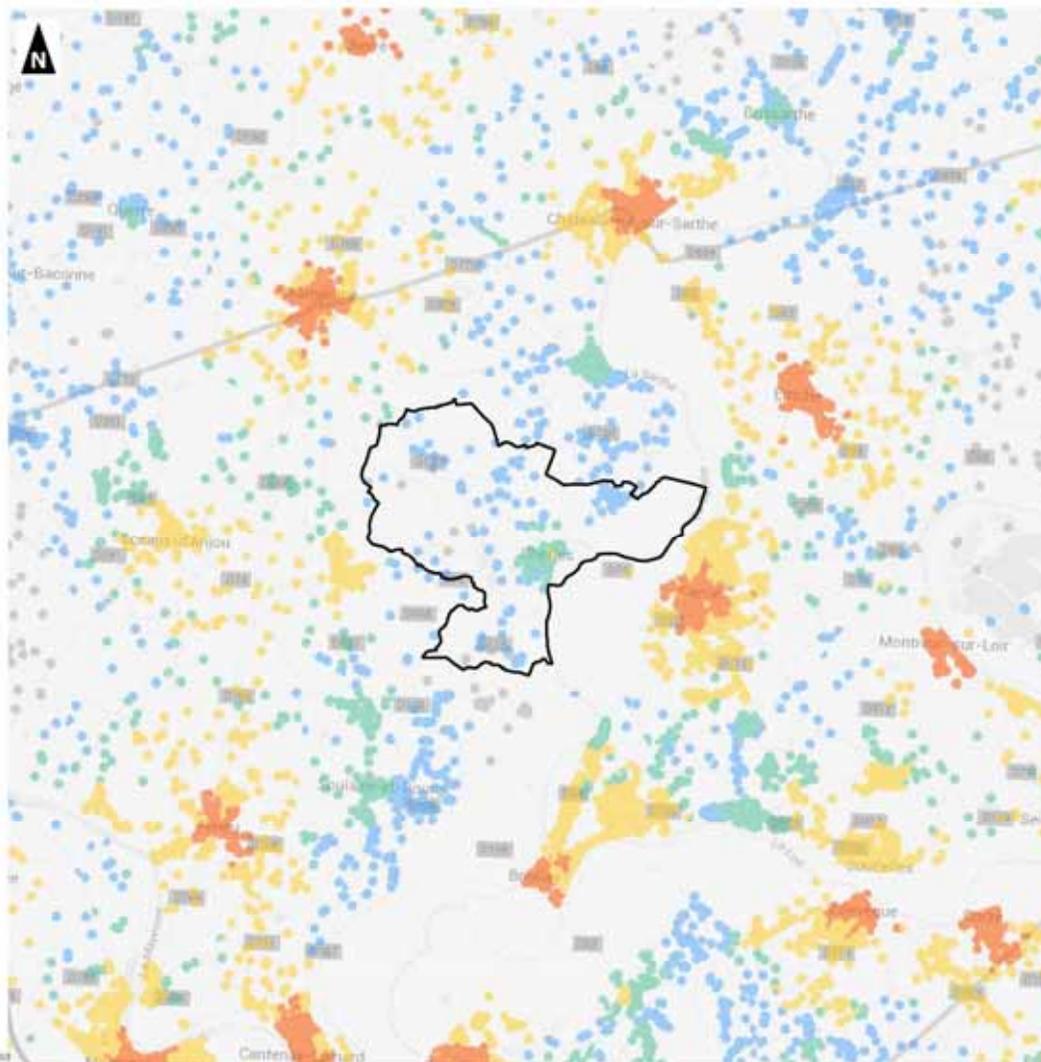
Plan Local d'Urbanisme

Communication numérique  
(réseau linéaire)

 Commune de Cheffes

 Inéligible  
 Moins de 3 Mbit/s  
 3 à 8 Mbit/s  
 8 à 30 Mbit/s  
 30 à 100 Mbit/s  
 100 Mbit/s et plus

0 4 8  
Kilomètres





## Révision générale du PLU

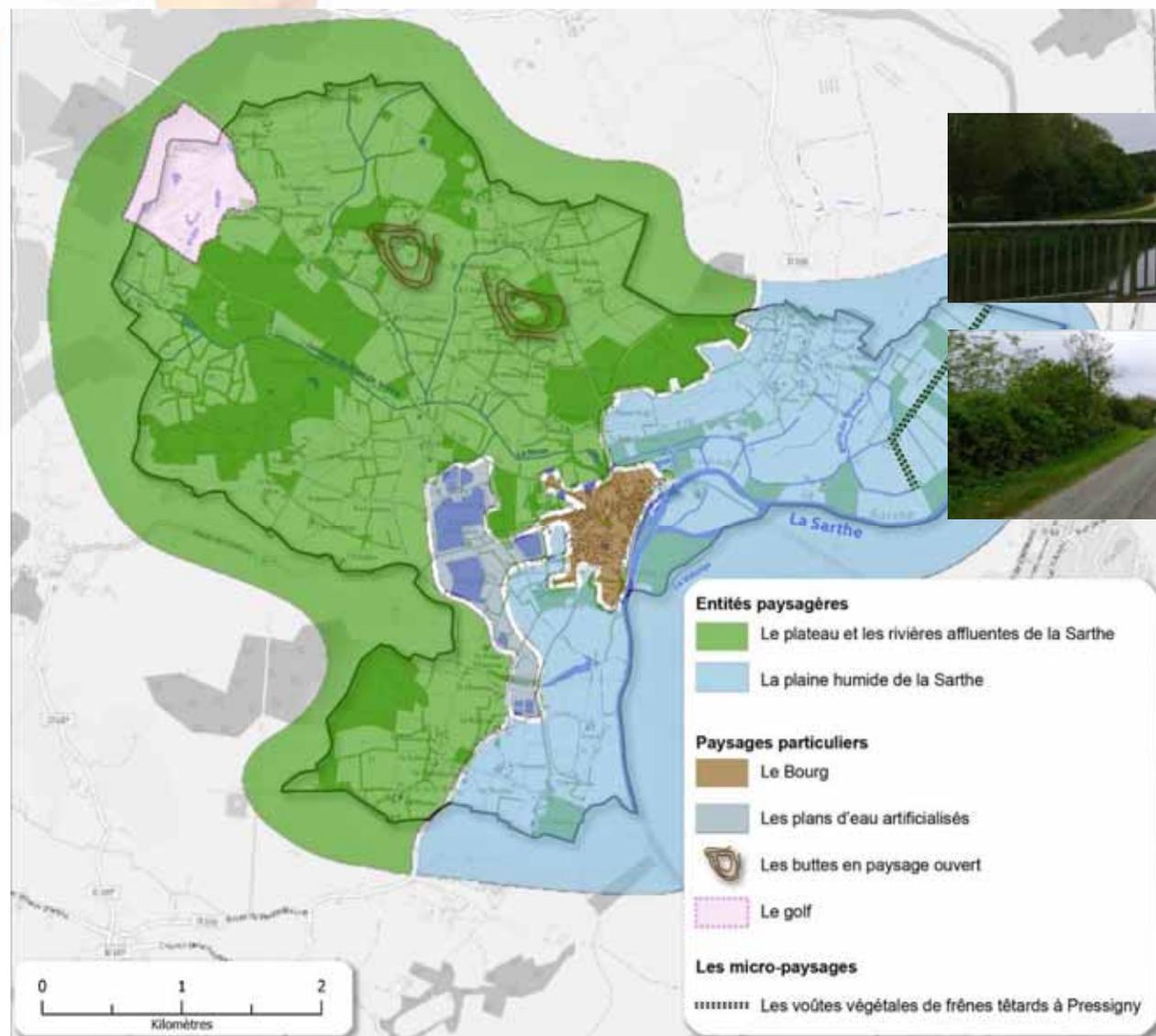
# Partie 3 : Diagnostic



- *Démographie et habitat*
- *Economie, équipements et déplacements*
- *Patrimoine, paysage et environnement*

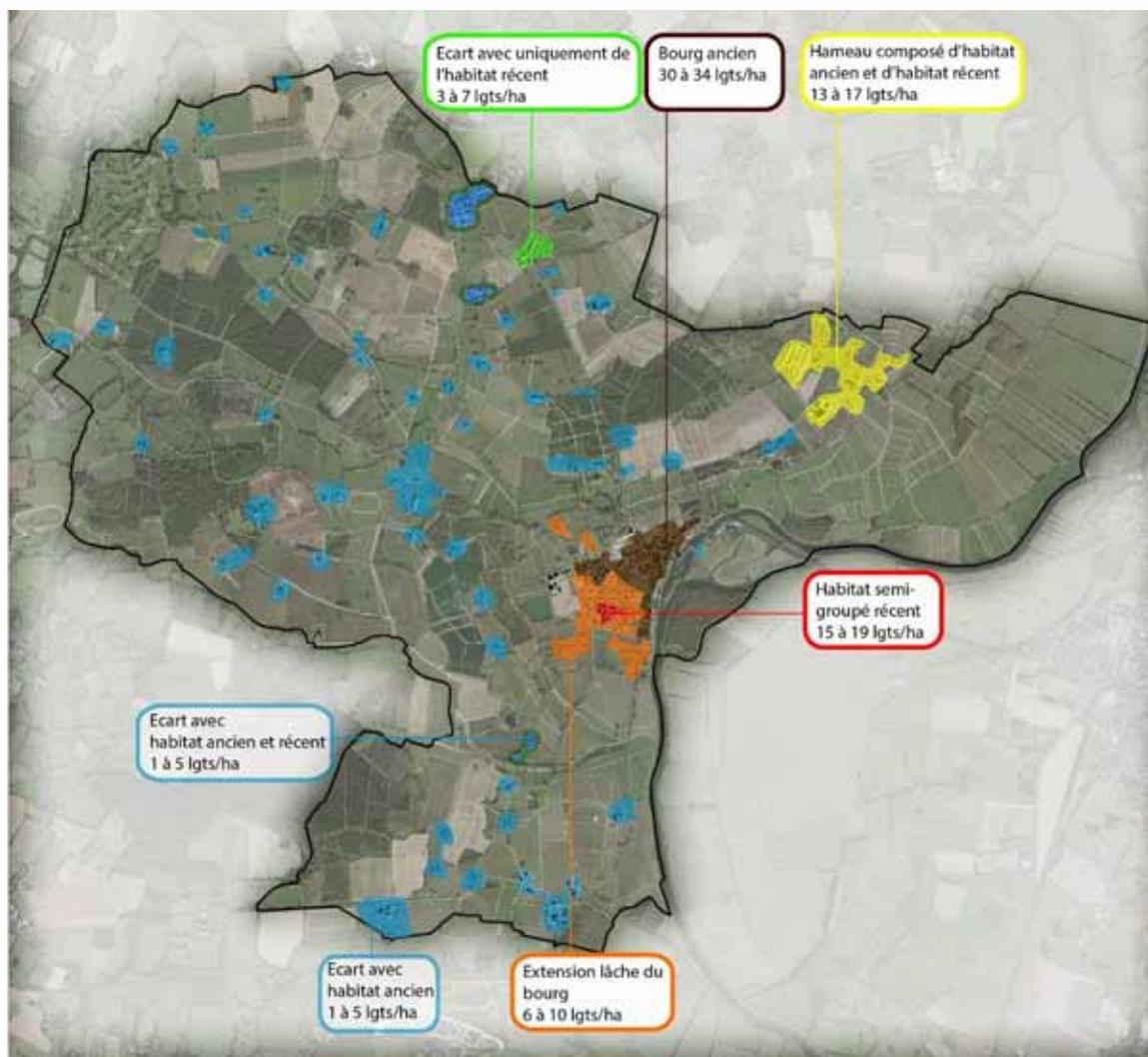
# Le paysage

## *Les entités paysagères communales*



# Formes urbaines

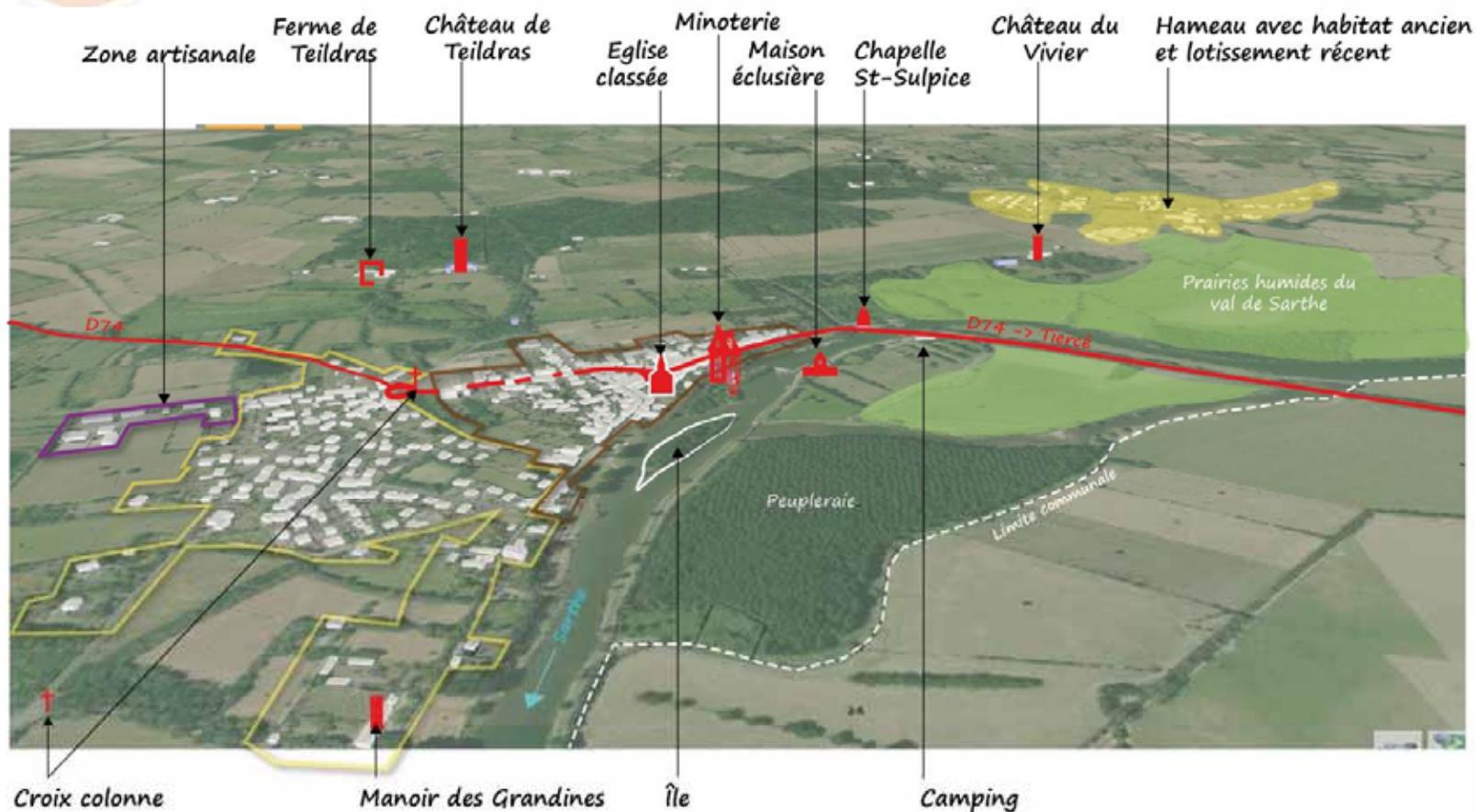
## Formes urbaines de la commune





# Formes urbaines

## Formes urbaines du village



-  Tissu urbain ancien dense
-  Tissu urbain récent étalé

Commune de Chefes (49)

Plan Local d'Urbanisme

Le patrimoine bâti

## Le patrimoine protégé :



Eglise classée monument historique

## Le patrimoine bâti non protégé :



Château, manoir



Ferme



Minoterie



Chapelle Saint-Sulpice



Maison d'éclusier



Moulin à vent



Ancien four à chaux



Ancien prieuré



Maison bourgeoise, repère du paysage



Puits



Pigeonnier



Eolienne ancienne

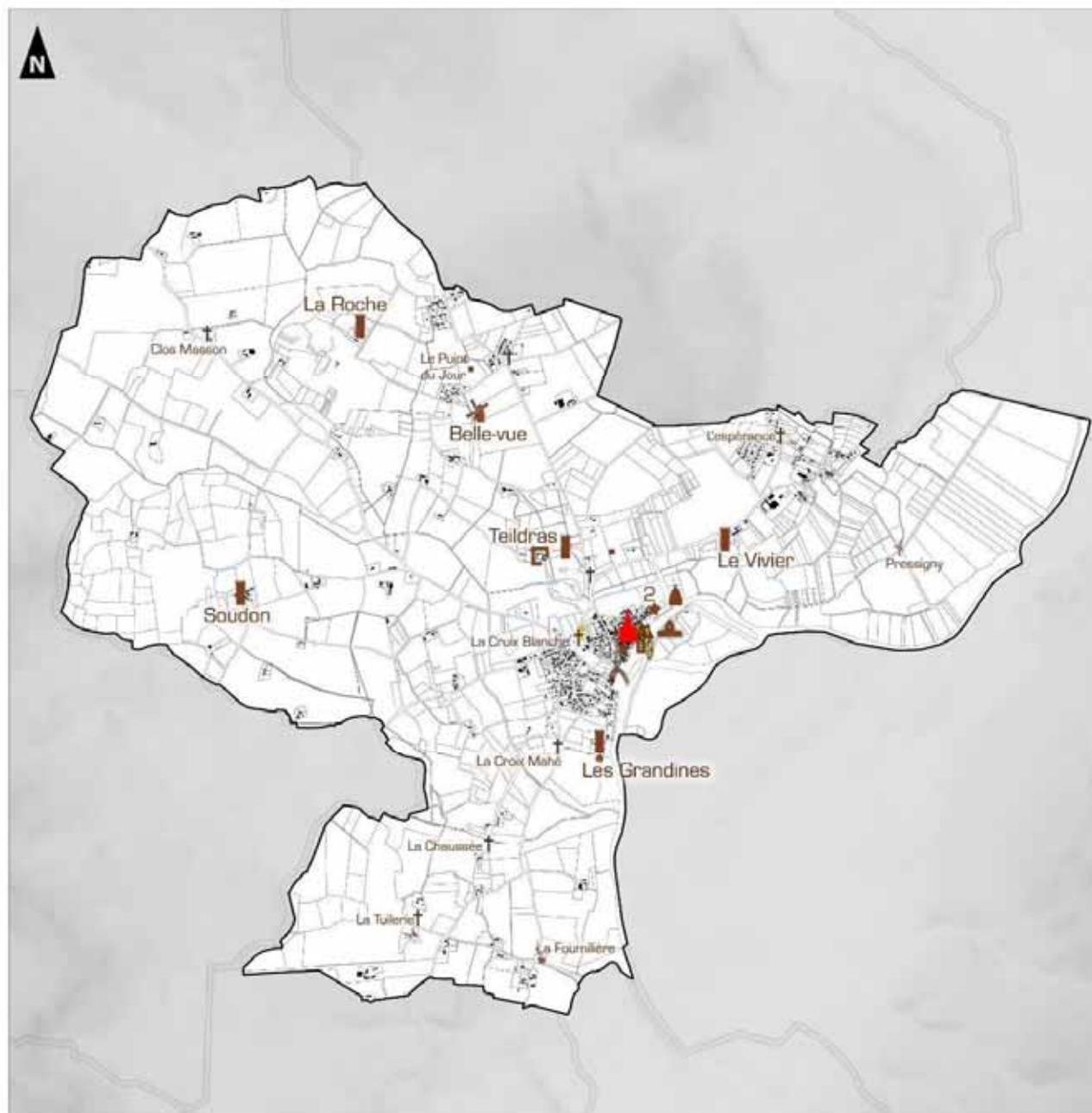


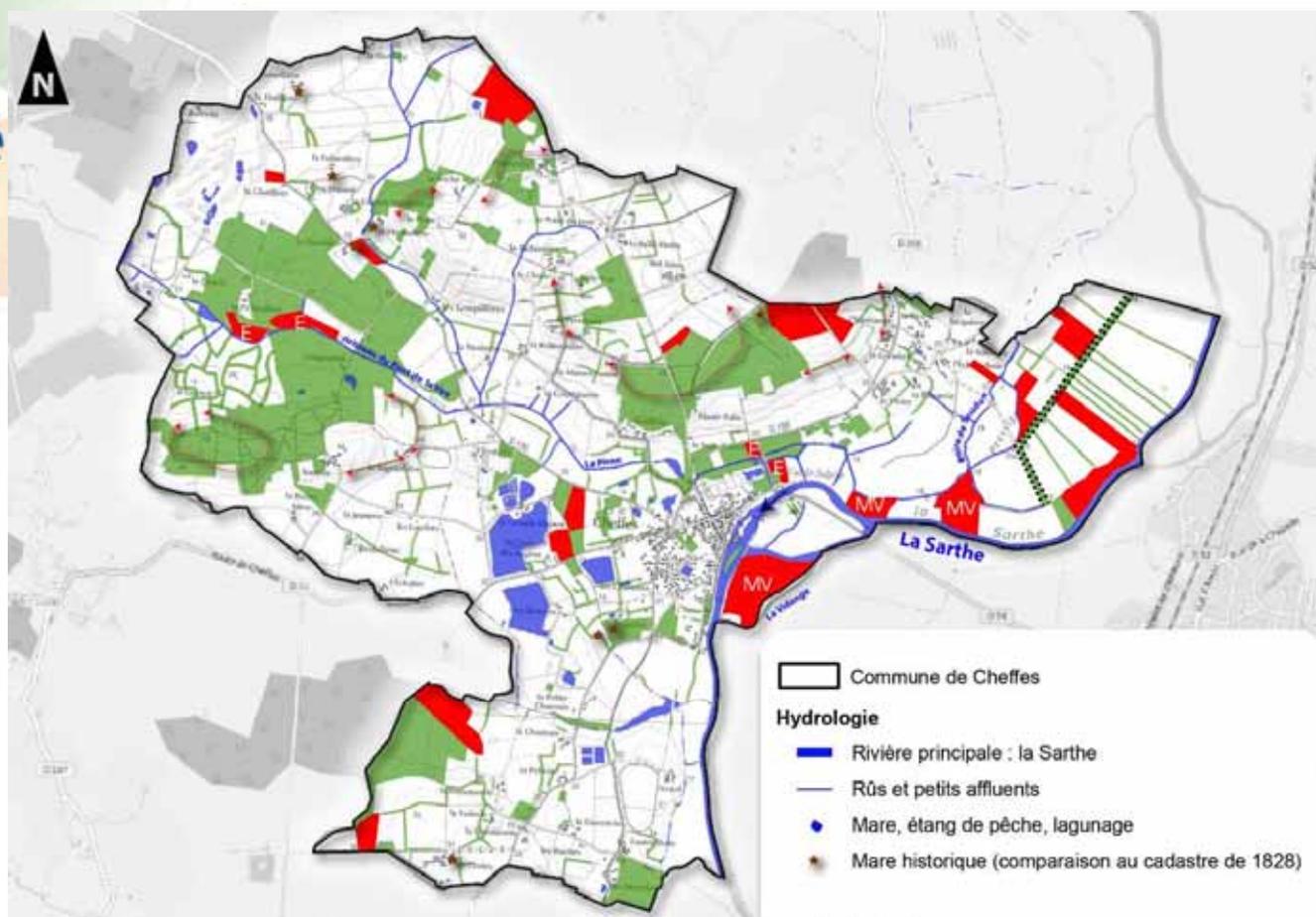
Calvaire, oratoire



Monument aux morts

0 0,4 0,8 1,2 Km

Groupe  
audicéRéalisation : APELE, 2016  
Source de fond de carte : IGN, IGNIS  
Sources de données : IGN - APELE, 2016



▭ Commune de Cheffes

#### Hydrologie

- Rivière principale : la Sarthe
- Rûs et petits affluents
- Mare, étang de pêche, lagunage
- Mare historique (comparaison au cadastre de 1828)

#### Patrimoine boisé

- Boisement
- Boisement ou haie protégeant de l'érosion
- ~~~~~ Voûte végétale de frênes têtards remarquables à Pressigny

#### Enjeux liés aux peupleraies

- Peupleraie
- MV - peupleraie créant un masque visuel sur les rivières (enjeu visuel)
- E - peupleraie très proche d'un cours d'eau (nuisible à la qualité de la ripisylve)





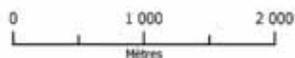
# Une richesse naturelle certaine

Commune de Cheffes (49)

Plan Local d'Urbanisme

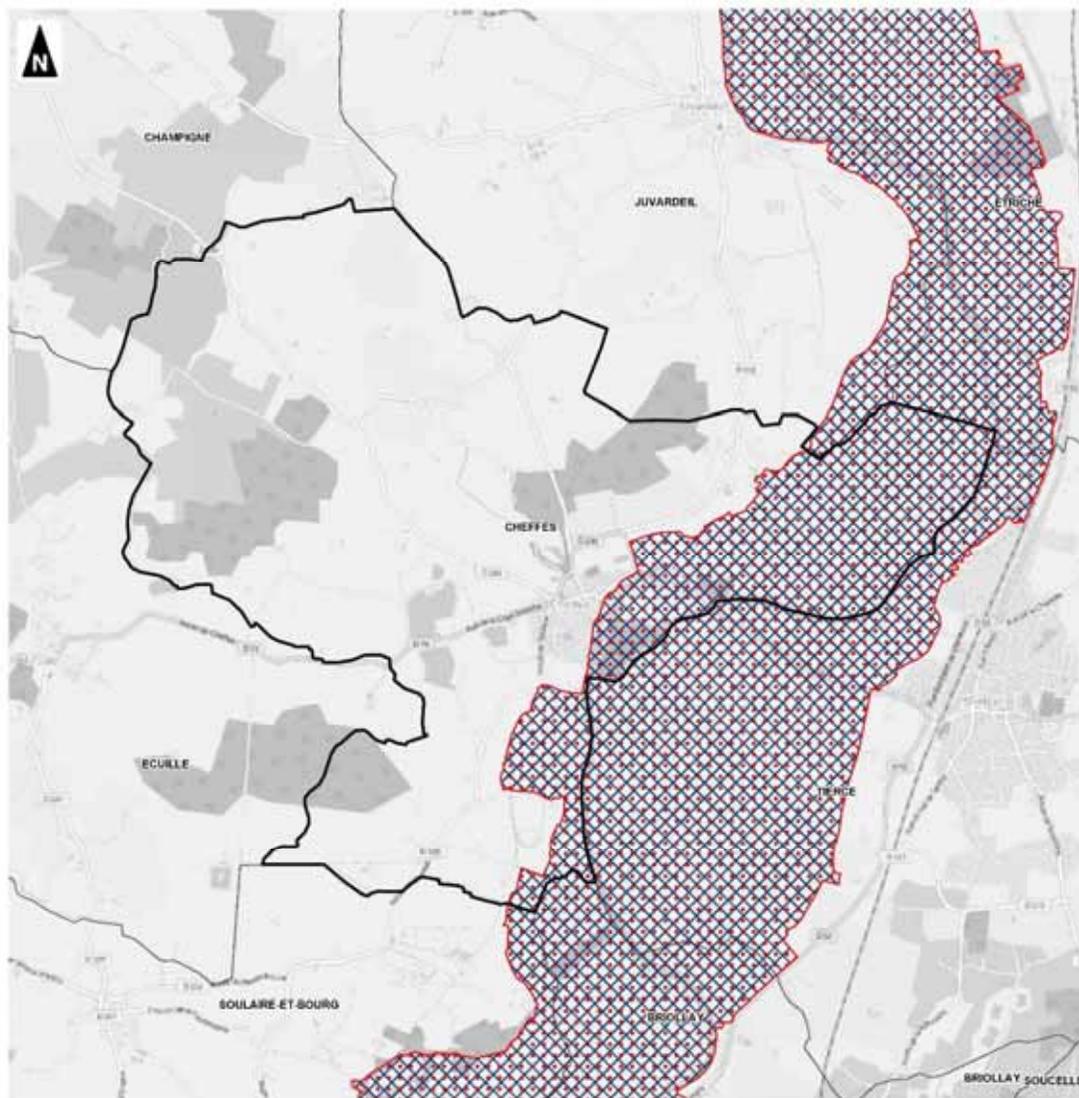
Réseau Natura 2000

-  Commune de Cheffes
-  Limites communales
-  Site d'Importance Communautaire "Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette"
-  Zone de Protection Spéciale "Basses vallées angevines et prairies de la Baumette"



1:30 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2011  
Source de fond de carte : OPENSTREET MAP  
Source de données : IGN - DREAL - ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2011

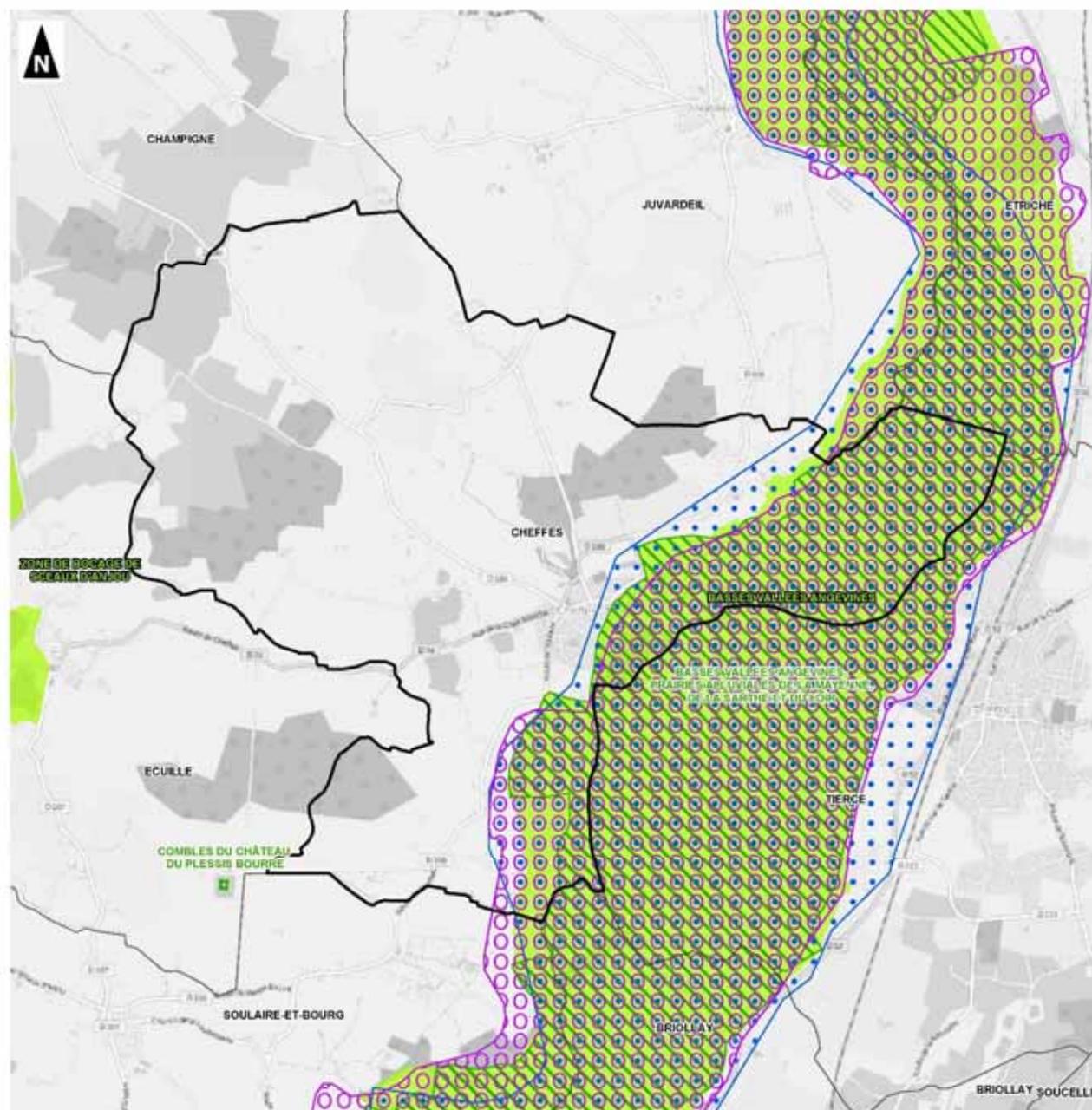


Commune de Cheffes (49)

Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu  
(Hors réseau Natura 2000)

-  Commune de Cheffes
-  Limites communales
-  Site RAMSAR "Basses vallées Angevines"
-  Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux  
"Basses vallées angevines : marais de Basse-Maine,  
Ile Saint-Aubin"
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2



0 1 000 2 000  
Mètres

**1:30 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)


 GROUPE  
**auddicé**  
 Environnement  
 Eau  
 Climat

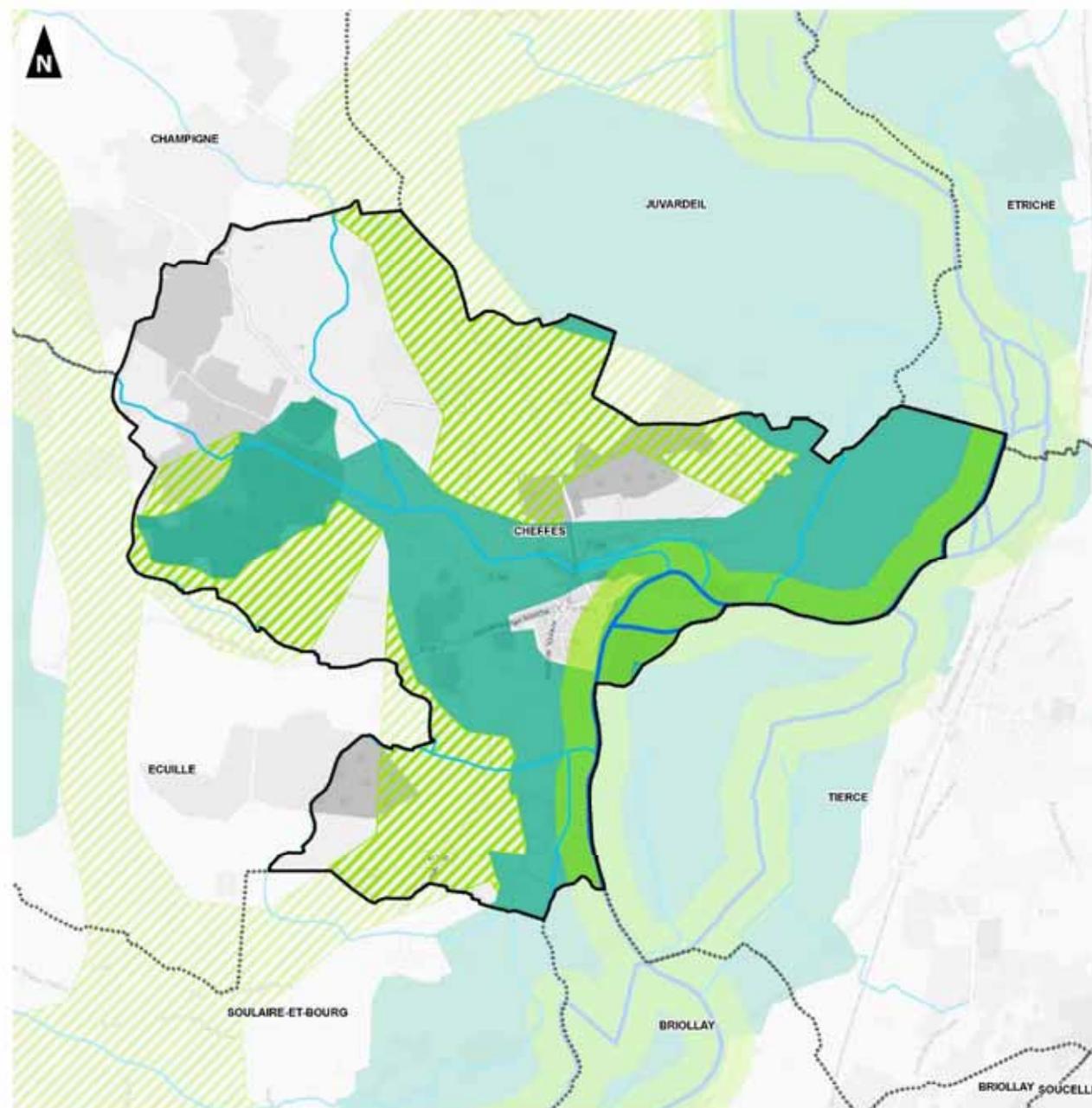
Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2013  
 Source de fond de carte : OPEN STREET MAP  
 Sources de données : IGN - DREAL - ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2013

Commune de Cheffes (49)

Plan Local d'Urbanisme

## Schéma Régional de Cohérence Ecologique

-  Commune de Cheffes
-  Limites communales
-  Réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux aquatiques
-  Corridors cours d'eau
-  Corridors écologiques linéaires
-  Corridors territoires
-  Corridors vallées
-  Réservoirs de biodiversité des sous-trames




  
 GROUPE
   
 auddicé

1:30 000

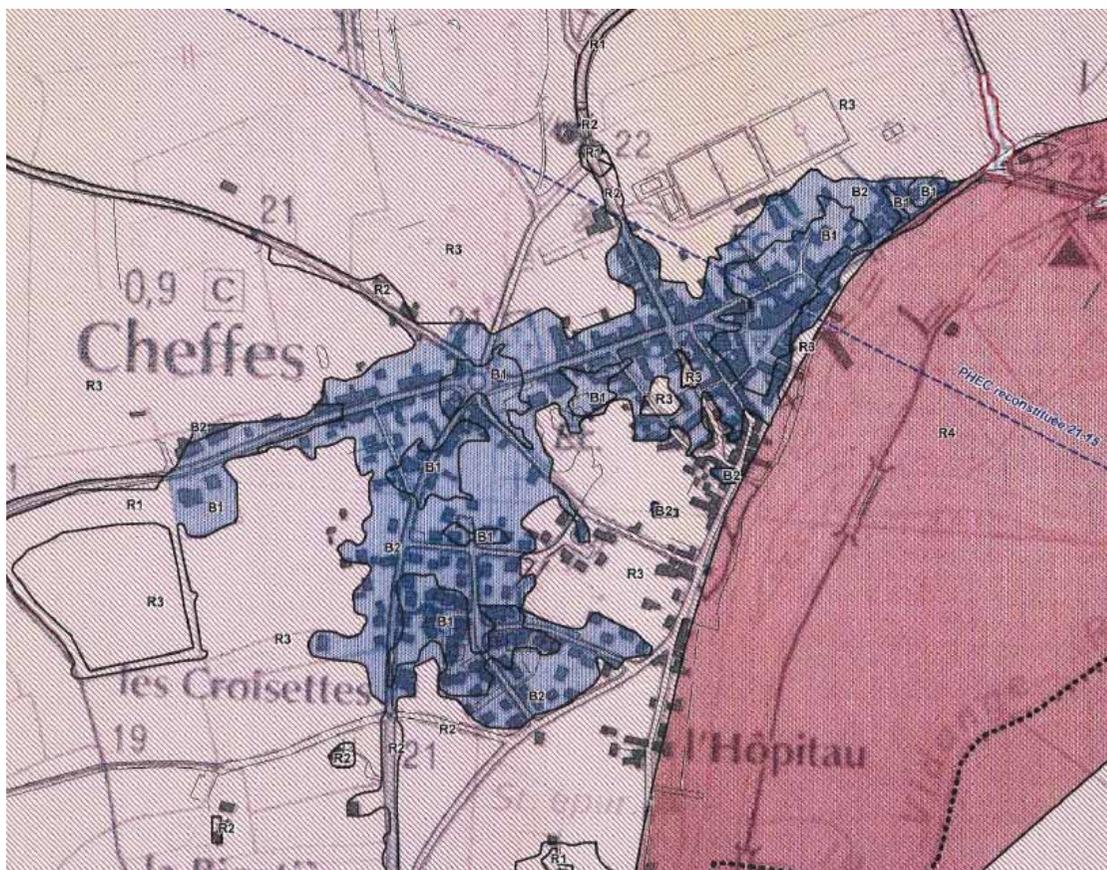
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2013  
 Source de fond de carte : OPEN STREET MAP  
 Sources de données : IGN - DREAL - ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2013



# Les risques

- ✓ PPRi approuvé en mars 2006
- ✓ 47% du territoire communal inondable



 ZONE ROUGE - zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle

- R1- aléa faible
- R2- aléa moyen
- R3- aléa fort
- R4- aléa très fort

 ZONES BLEUES - secteurs inondables urbanisés

- B1- aléa faible
- B2- aléa moyen

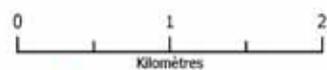
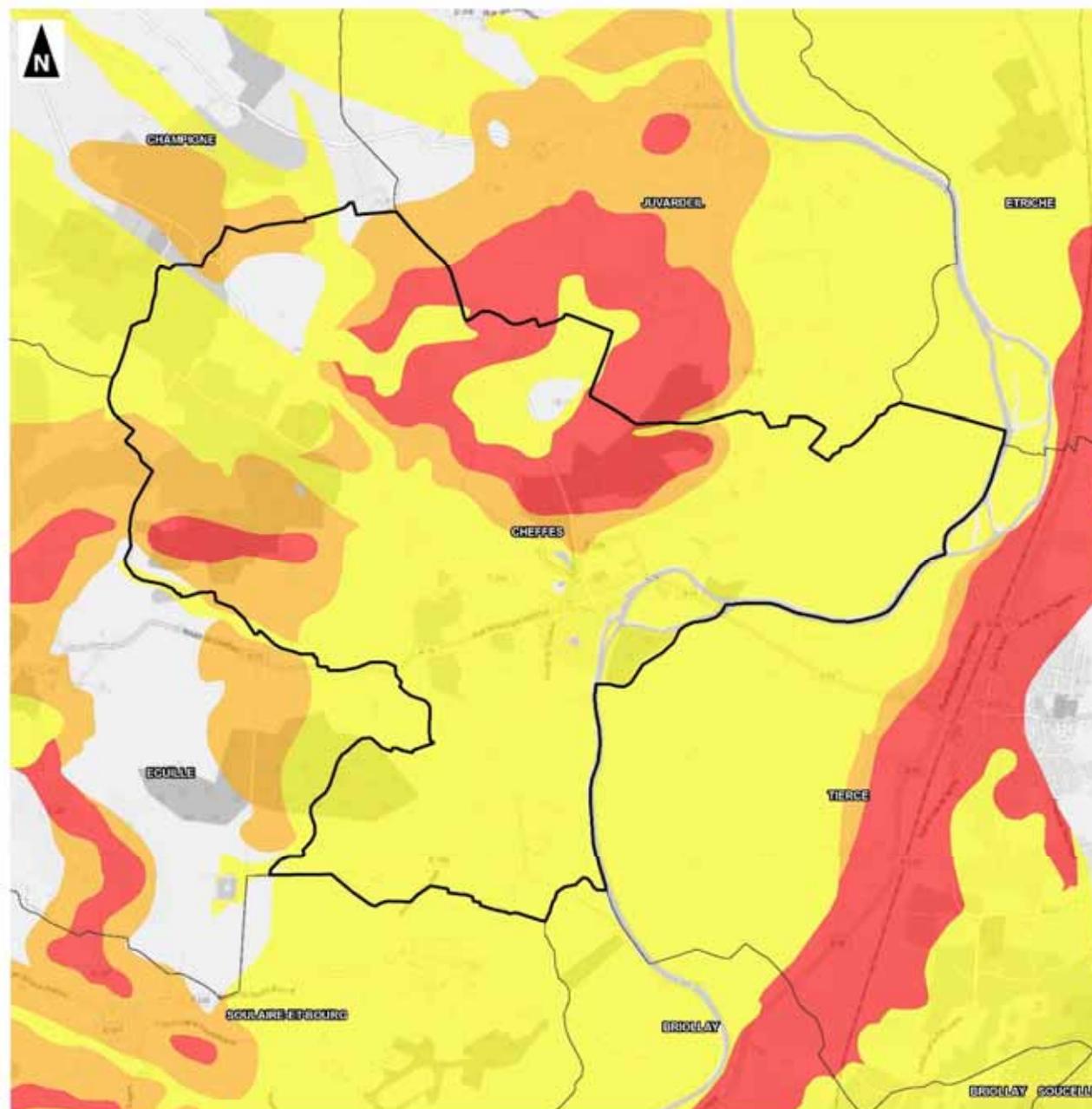
 ZONE de vitesse marquée

Commune de Cheffes (49)

Plan Local d'Urbanisme

## Aléas gonflement/retrait des argiles

-  Commune de Cheffes  
 Limites communales  
**Aléas gonflement/retrait des argiles :**  
 Faible  
 Moyen  
 Fort



 **1:30 000**  
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
 Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2015  
 Source de fond de carte : CoprisatMap  
 Source de données : IGN - ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2015



## Révision générale du PLU



# Partie 4 : Le Projet d'Aménagements et de Développement Durables (PADD)



## La définition du PADD

### Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

- ✓ **Un document obligatoire du PLU** qui présente le projet communal pour la commune à une dizaine d'année à la date d'approbation du PLU (horizon 2030).
- ✓ **La clé de voûte** du dossier de plan local d'urbanisme.
- ✓ **Un document non opposable aux demande d'urbanisme ...**
- ✓ **... Mais avec lequel le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation** devront être cohérents.
- ✓ **Un document fondamental pour les évolutions du PLU** lorsqu'il sera en vigueur.
- ✓ **Un contenu imposé par la loi**



## La définition du PADD

- art.L151-5 - le projet d'aménagement et de développement durables définit :
  - ✓ 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 ;
  - ✓ 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,
  - ✓ Il fixe des objectifs **chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



## Les orientations du PADD

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

- ✓ Une croissance démographique moyenne de 1,10% par an
- ✓ Un retour à une vacance de 5% en 2030 soit la reconquête de 7 logements vacants
- ✓ Au total un besoin d'environ 80 nouveaux logements (construction neuve, changement de destination...).

→ *Où et comment accueillir cette nouvelle population ?*



## Les orientations du PADD

### **ORIENTATION N°2 : Conforter le bourg**

#### ***Terrain disponible***

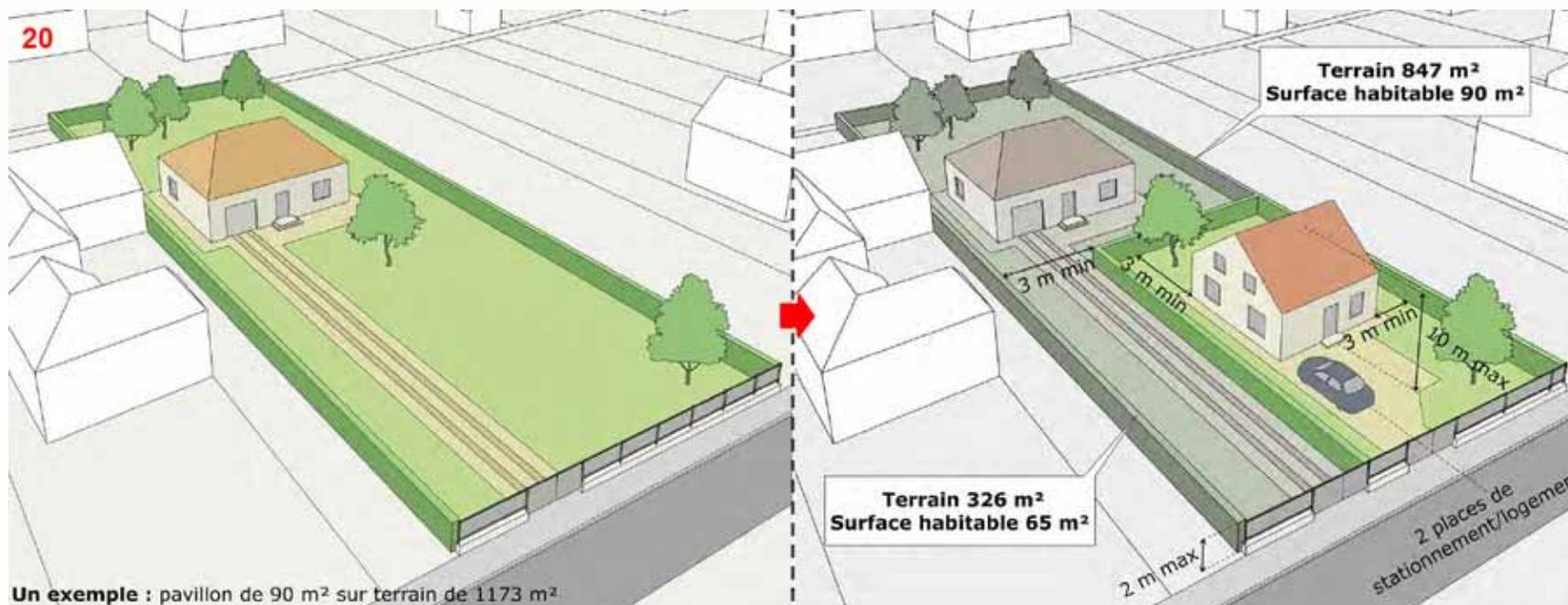
*Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique),*

#### ***Terrain densifiable***

*Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Application de 50% de rétention foncière sur ces espaces densifiables,*

#### ***Site potentiel de renouvellement urbain***

*Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement au terrain densifiable, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications.*

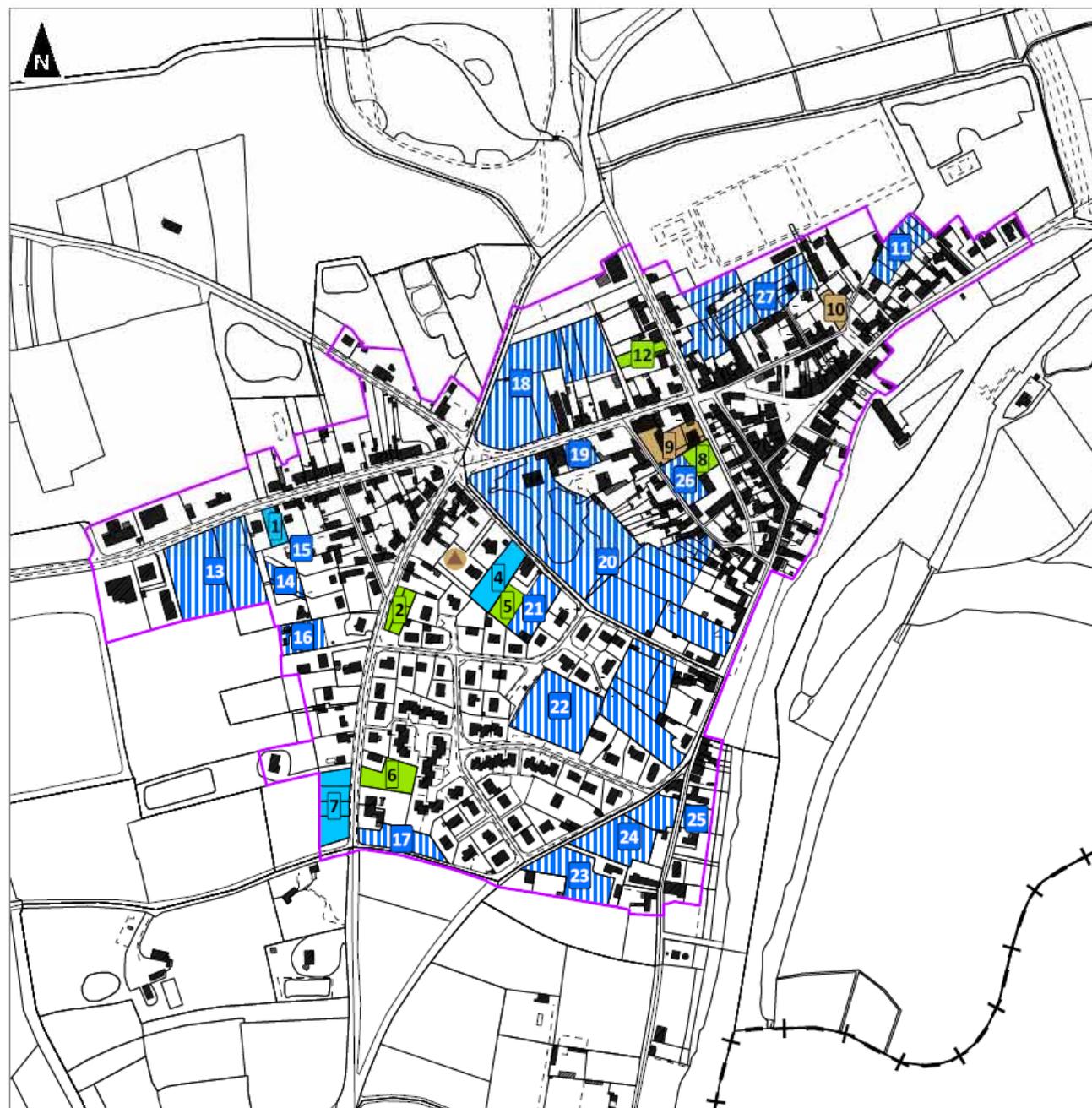


Commune de Cheffes (49)

Plan Local d'Urbanisme

**Diagnostic foncier**

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain non mobilisable
-  Construction principale manquante



0 200 400  
Mètres



## Les orientations du PADD

### 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.

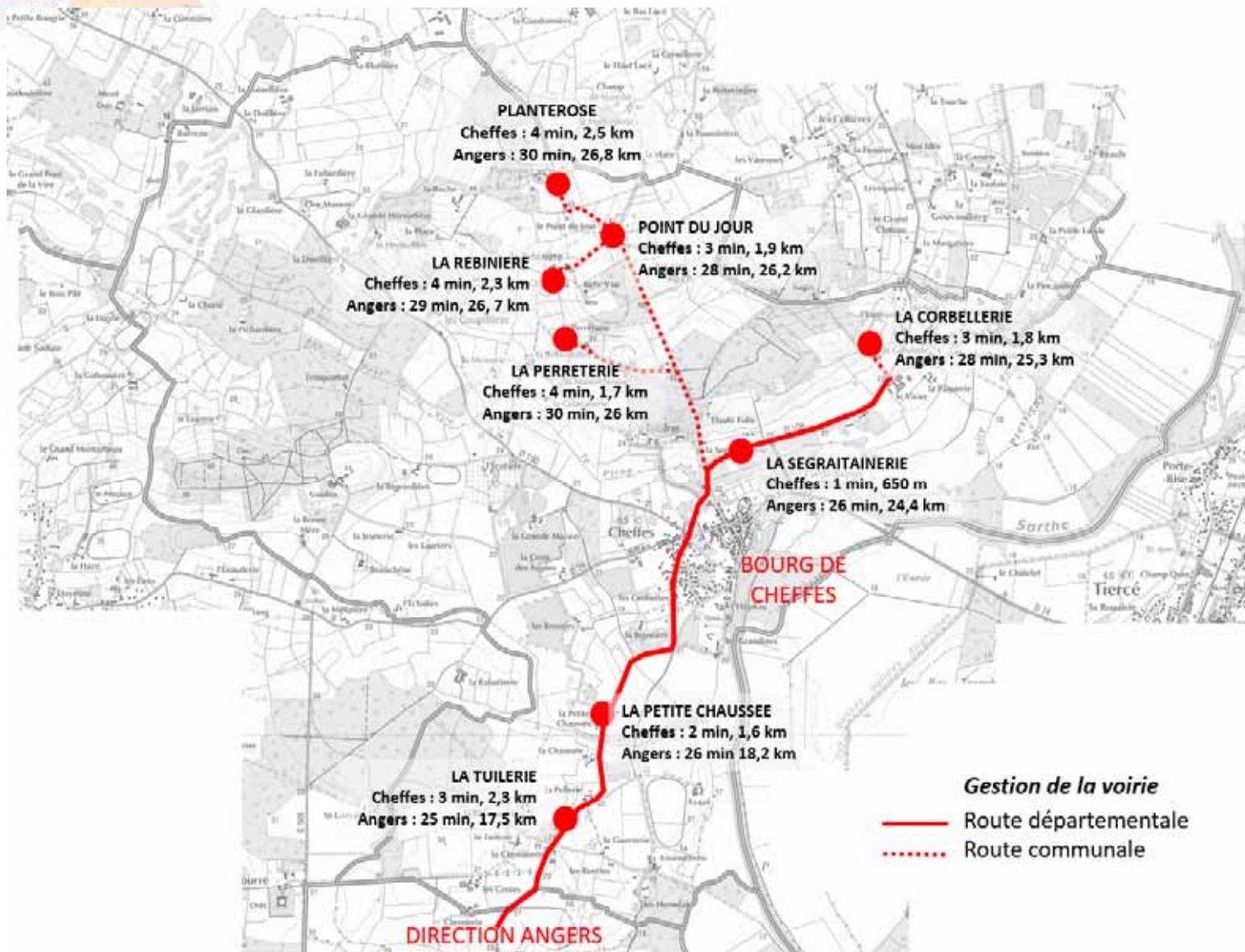
Tirer profit d'une partie des logements vacants pour accueillir une partie de la nouvelle population et retrouver une vacance du parc à un niveau de 5%.

- ✓ Planterose =
- 2 logements mobilisables ●
- + 8 logements en densifiable (donc un potentiel de 4) ●
- = 6 logements



- ✓ Terrains mobilisables (dents creuses) ●
- ✓ Terrains densifiables ●

## ✓ Une étude des hameaux et écarts constructibles dans le PLU en vigueur



✓ Une étude des hameaux et écarts constructibles dans le PLU en vigueur



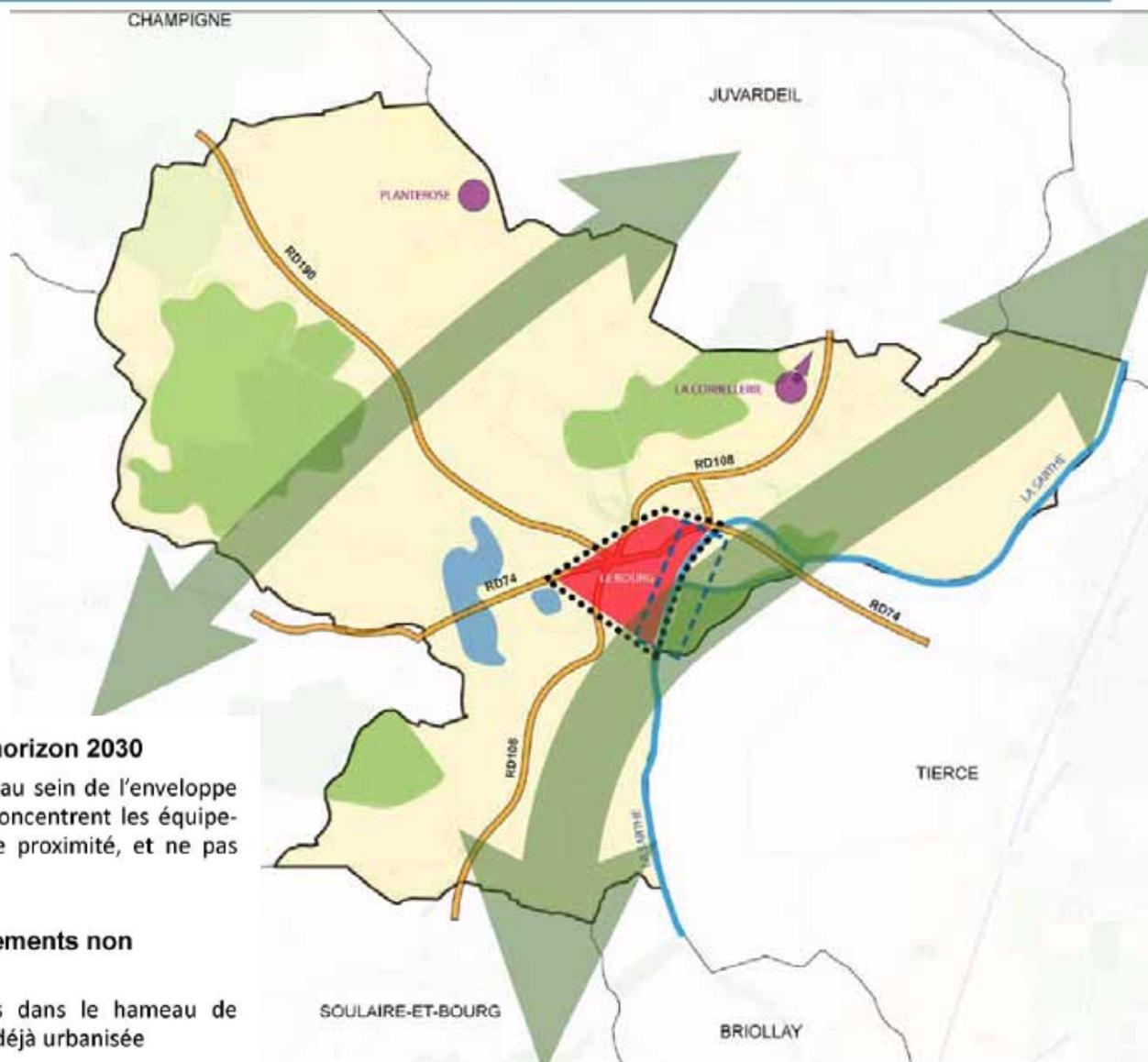


- ✓ **Corbellerie =**
  - 15 logement mobilisables 
  - + 2 logements en densifiable 
  - + 35 logements en extension 
  - = 52 logements**

- ✓ Terrains densifiables 
- ✓ Potentiel d'opération d'ensemble 
- ✓ Potentiel en extension 



21



### 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



## Les orientations du PADD

### 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 de plateformes 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.



## Les orientations du PADD

### **ORIENTATION N° 4 : CREER UN VERITABLE QUARTIER VILLAGEOIS AU HAMEAU DE 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...).

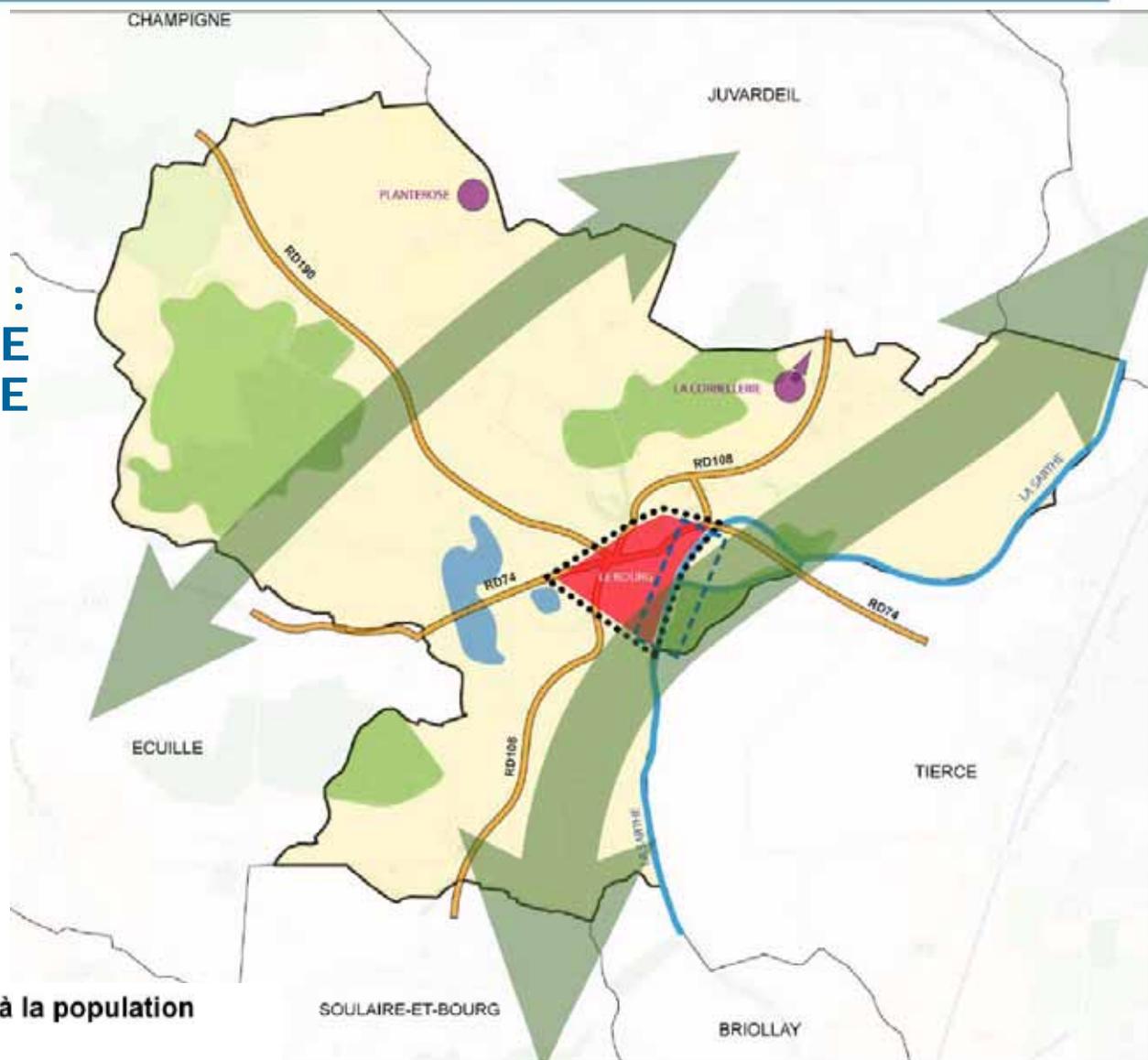
Compte tenu de l'éloignement au bourg, créer un espace public de proximité (aire de jeux, jardins partagés, pétanque...), à destination notamment des jeunes enfants ou des personnes âgées.

Prévoir des cheminements doux reliant la Corbellerie aux équipements du bourg pour permettre l'accès aux équipements et aux services du bourg (bibliothèque, terrains de sport, école, commerces...).

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

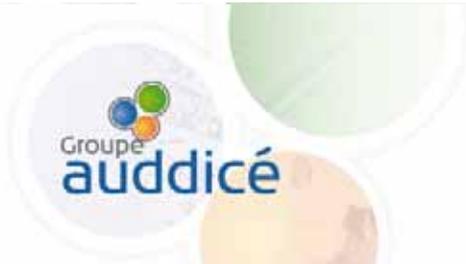


## ORIENTATION N° 5 : ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITE A LA POPULATION COMMUNALE



### 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).



## Les orientations du PADD

### ORIENTATION N°5 : ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITE A LA POPULATION COMMUNALE

#### 5.1. PRESERVER LE PATRIMOINE BATTI 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...), Moulin, la Chapelle Notre-Dame des Eaux, petits ponts de pierre...

Préserver le patrimoine végétal remarquable de la commune : arbres têtards dans les basses-vallées angevines, des 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 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.



## Les orientations du PADD

### ORIENTATION N°5 : ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITE A LA POPULATION COMMUNALE

#### 5.2. ASSURER DES DEPLACEMENTS SECURISES POUR TOUS, DANS ET EN DIRECTION DES ESPACES URBANISES

Sécuriser la traverse du bourg afin d'assurer une cohabitation apaisée des véhicules automobiles avec les piétons et les cycles (aménagement ponctuels de voirie, espace partagé en cœur de village...).

Prévoir une connexion douce entre le lotissement des Varennes et le centre-bourg pour faciliter la mobilité.

Développer les possibilités de promenades et de randonnées sur la commune, en créant de nouvelles boucles piétonnes entre le chemin de Grande Randonnée existant, le chemin de halage et les sentiers de randonnées déjà existants (exemple : connexion pédestre avec le château du Plessis-Bourré).

Tirer profit du cheminement vélo Cheffes-Tiercé en cours de réalisation permettant notamment d'accéder à la gare SNCF et au pôle d'échange multimodal.



## Les orientations du PADD

### ORIENTATION N°5 : ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITE A LA POPULATION COMMUNALE

#### 5.3. REpondre 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 la fréquentation des équipements et services de proximité, notamment ceux de loisirs, présents dans le village en facilitant leur accès depuis le bourg et les hameaux.

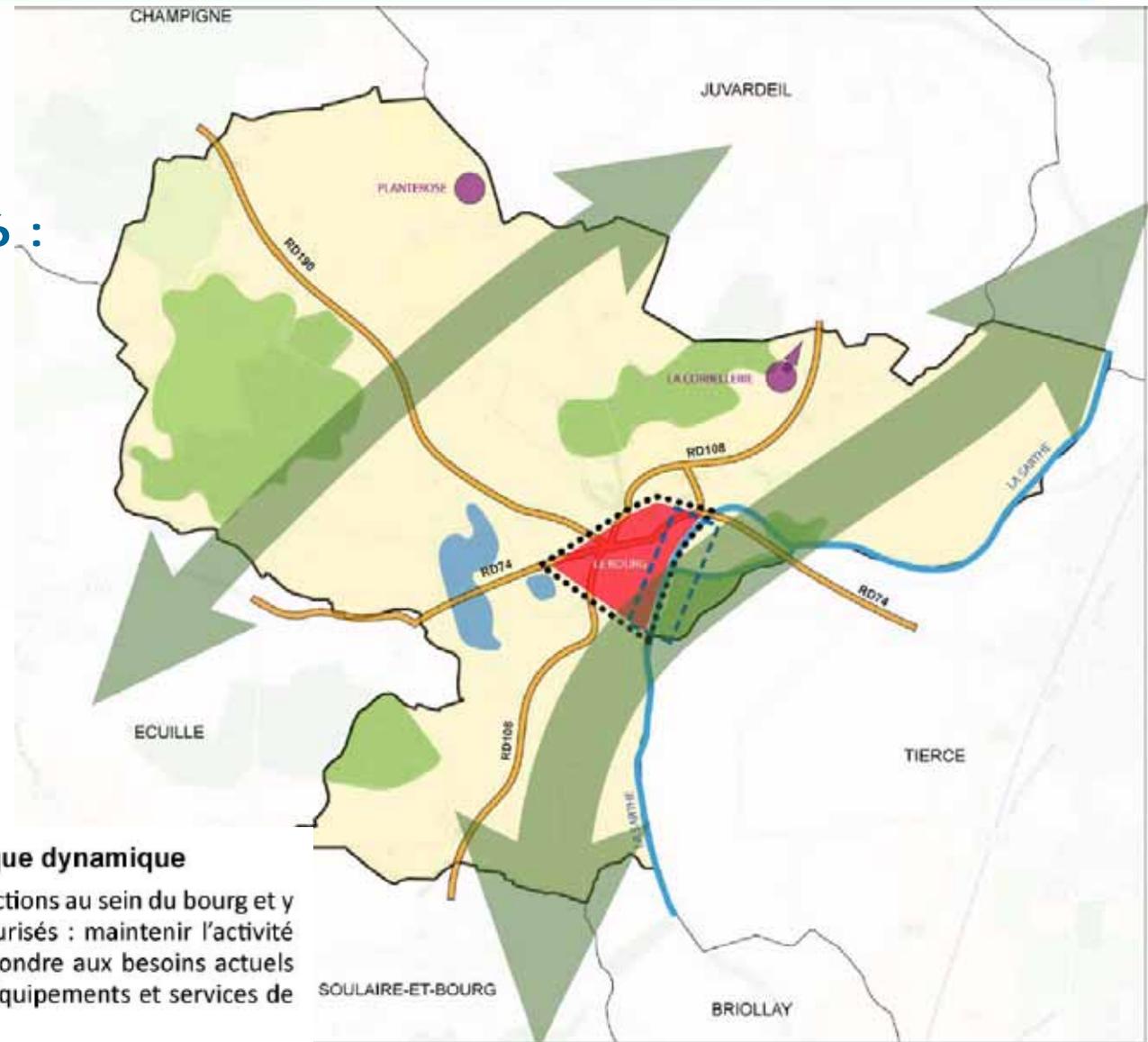
Favoriser le maintien de réseaux d'énergie performants (électricité...) en évitant une dispersion de l'habitat.

Favoriser une gestion maîtrisée et mutualisée du réseau d'énergie (projet hydro-électrique du Moulin, chaudière mutualisée pour les équipements et les habitations...).

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

### 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





## Les orientations du PADD

### 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...).

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...)

Favoriser le développement du tourisme vert sur la commune, en lien notamment avec les exploitations agricoles du territoire.

## OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



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 d'une opération d'ensemble d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

Au total, la consommation foncière envisagée est d'environ 2 hectares d'ici 2030.

# Réunion publique de concertation

13 décembre 2016



## Révision générale du PLU Commune de Cheffes