

Réunion publique  
27-09-2017 à 18h30



# Révision générale du PLU

## Commune de Cheffes

# Révision générale du PLU



## 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

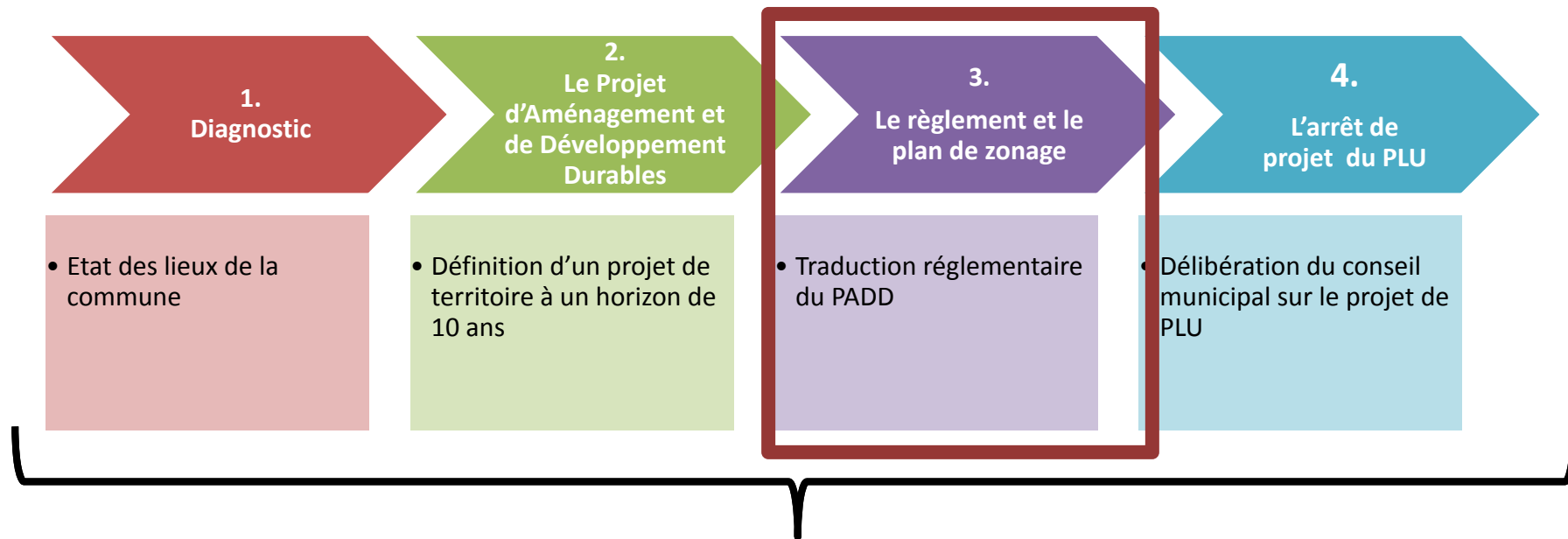
### 2. Un PLU : pourquoi ?

- ✓ 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

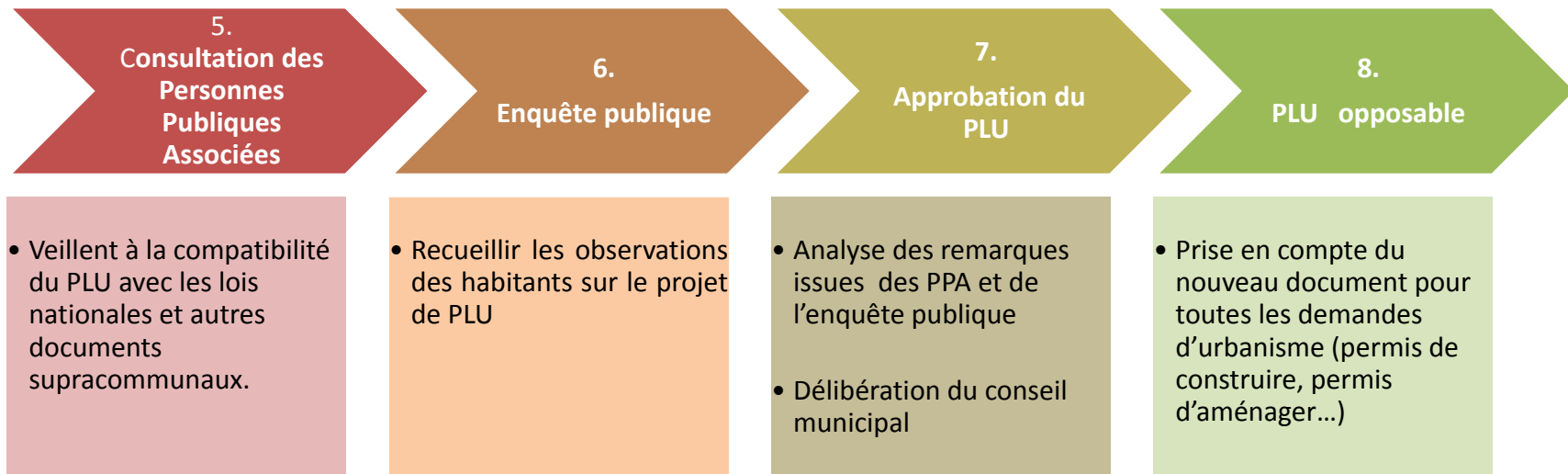
*Une concertation de la population*

- 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 ?

[www.cheffes.net/plu](#)



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 rénové (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 ?

[kws=22sdwiflsdwlrq1qww0dxgg1fh1frp2SOX0Fkhihv](#)



Cheffes  
de rêves et d'eau



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](#) [@](#) <#> [»](#) [«](#)

## Révision générale du PLU

# Partie 3 : rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



## Qu'est-ce qu'un PADD ?

✓ **Le PLU se compose de plusieurs pièces obligatoires :**

- Un **rapport de présentation** comprenant le diagnostic et les justifications du projet de PLU ;
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** ;
- Une ou plusieurs **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ;
- Un **règlement** comprenant des pièces écrites et graphiques (zonage) ;
- Des **annexes**

## Qu'est-ce qu'un PADD ?

- ✓ **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**



# Le PADD communal

Le projet de territoire est définie par les orientations suivantes :

- ORIENTATION N°1 : ACCUEILLIR 1100 A 1150 HABITANTS A L'HORIZON 2030
- ORIENTATION N°2 : CONFORTER LE BOURG
- ORIENTATION N°3 : INTEGRER LE RISQUE D'INONDATION
- ORIENTATION N°4 : CREER UN VERITABLE QUARTIER VILLAGEOIS AU HAMEAU DE LA CORBELLERIE
- ORIENTATION N°5 : ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITE A LA POPULATION COMMUNALE
  - ✓ préserver le patrimoine bâti et paysager caractéristique de la commune
  - ✓ assurer des déplacements sécurisés pour tous, dans et en direction des espaces urbanisés
  - ✓ répondre aux besoins actuels et futurs de la population en équipements et services de proximité
- ORIENTATION N°6 : MAINTENIR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DYNAMIQUE
- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

→Un débat en Conseil Municipal le 17-11-2016

→Une réunion publique le 13-12-2016

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

Groupe  
**audicé**

1:40 000

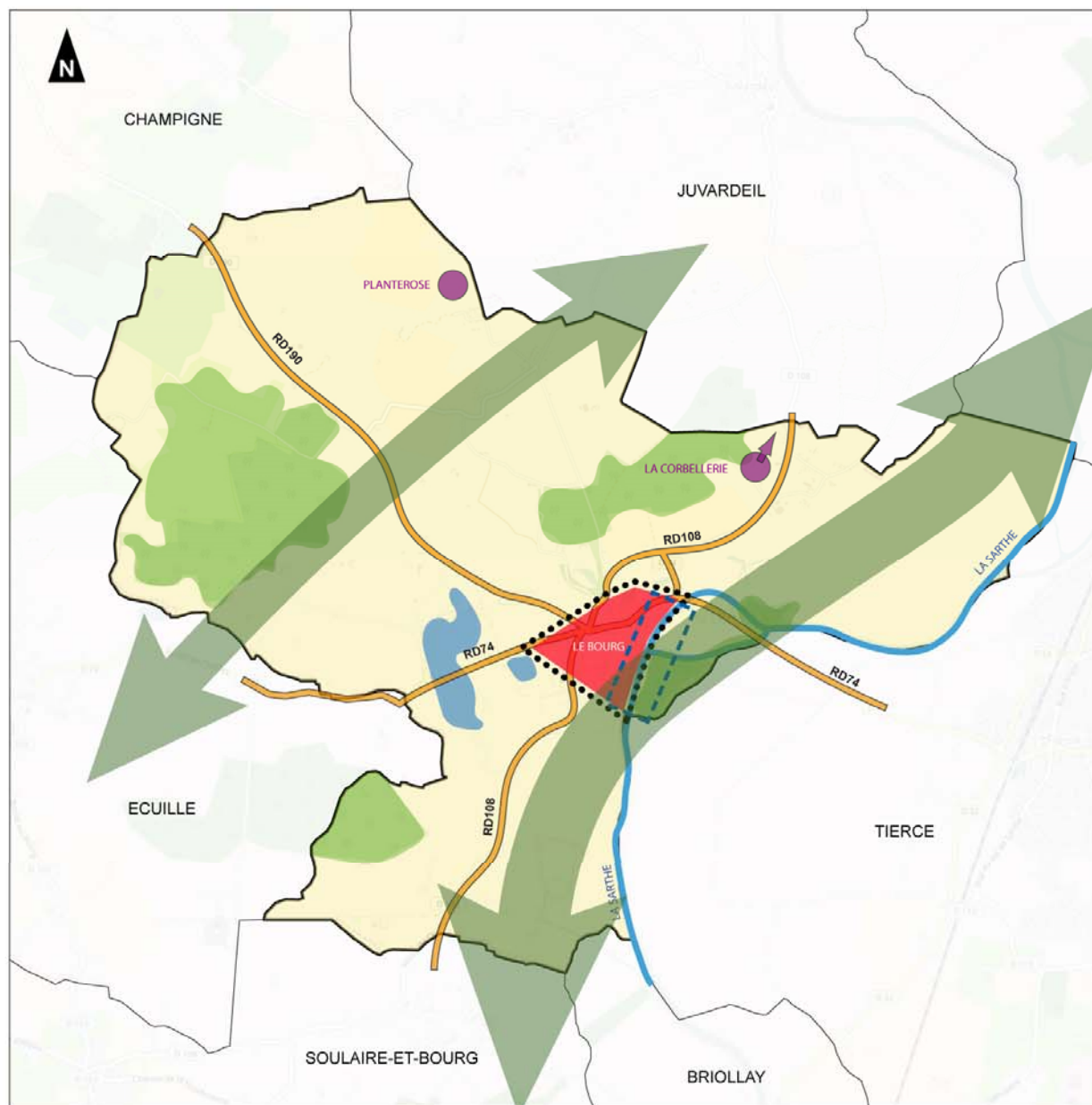
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Engagement  
Local

airer

institut  
audicé

Réalisation : Environnement Conseil - 2016  
Source de fond de carte : IGN Scan 25®



## Révision générale du PLU

# Partie 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



# Les OAP




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

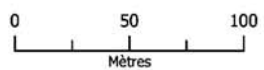
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Commune de Cheffes (49)

Plan Local d'Urbanisme

OAP 1 et 2

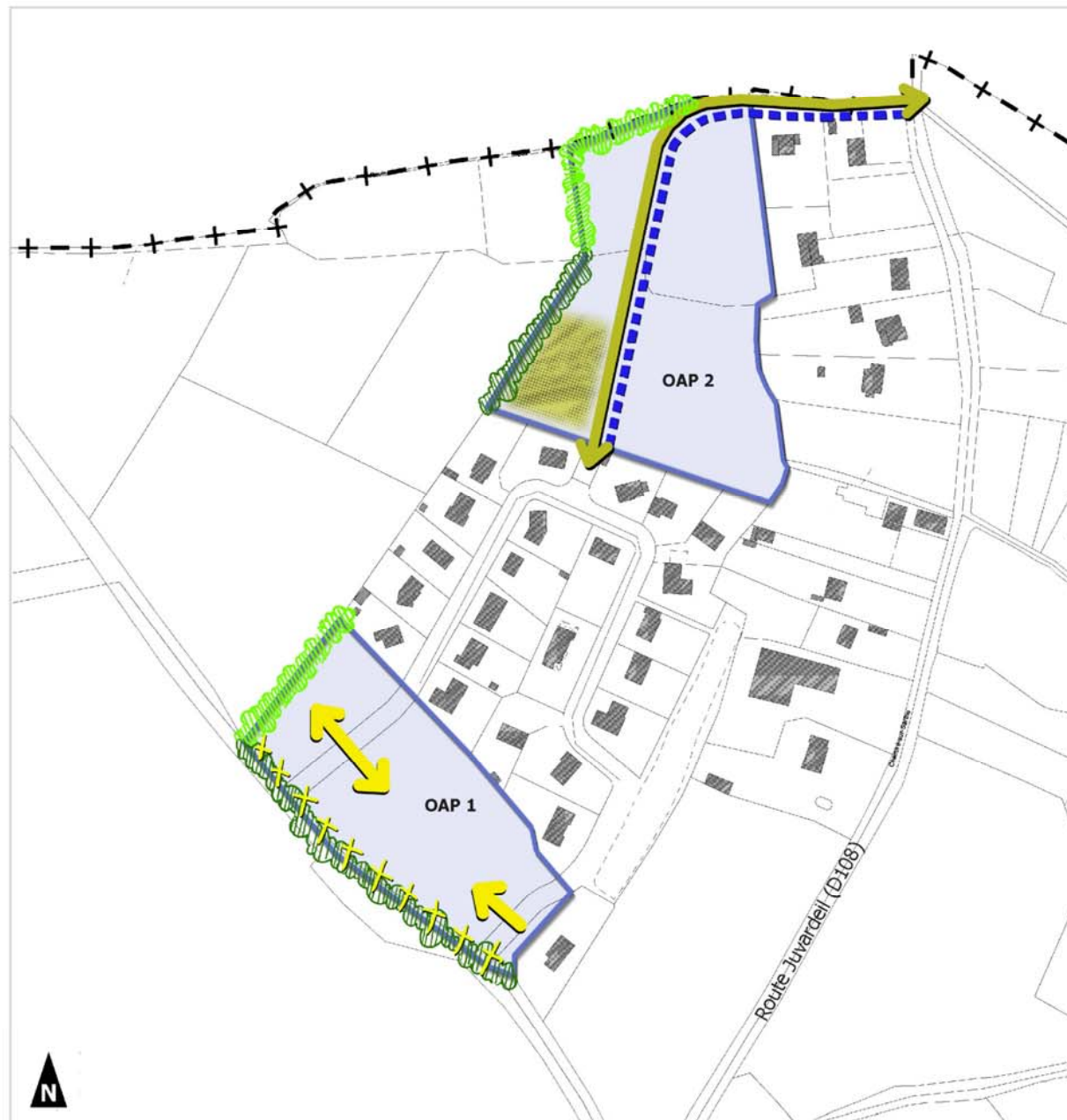
-  Périmètre de l'OAP
-  Traitement paysager
-  Haie à préserver
-  Espace public à aménager
-  Accès aux logements depuis les voies de desserte internes existantes ou à créer
-  Principe de voie centrale desservant le site
-  Accès individuels interdits
-  Connexion piétonne



**1:2 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2017  
Source de fond de carte : Direction Générale des Impôts - cadastre - Droits réservés, MA32016  
Sources de données : Cadastre 2005 et 2016 - auddicé urbanisme, 2017



# Révision générale du PLU

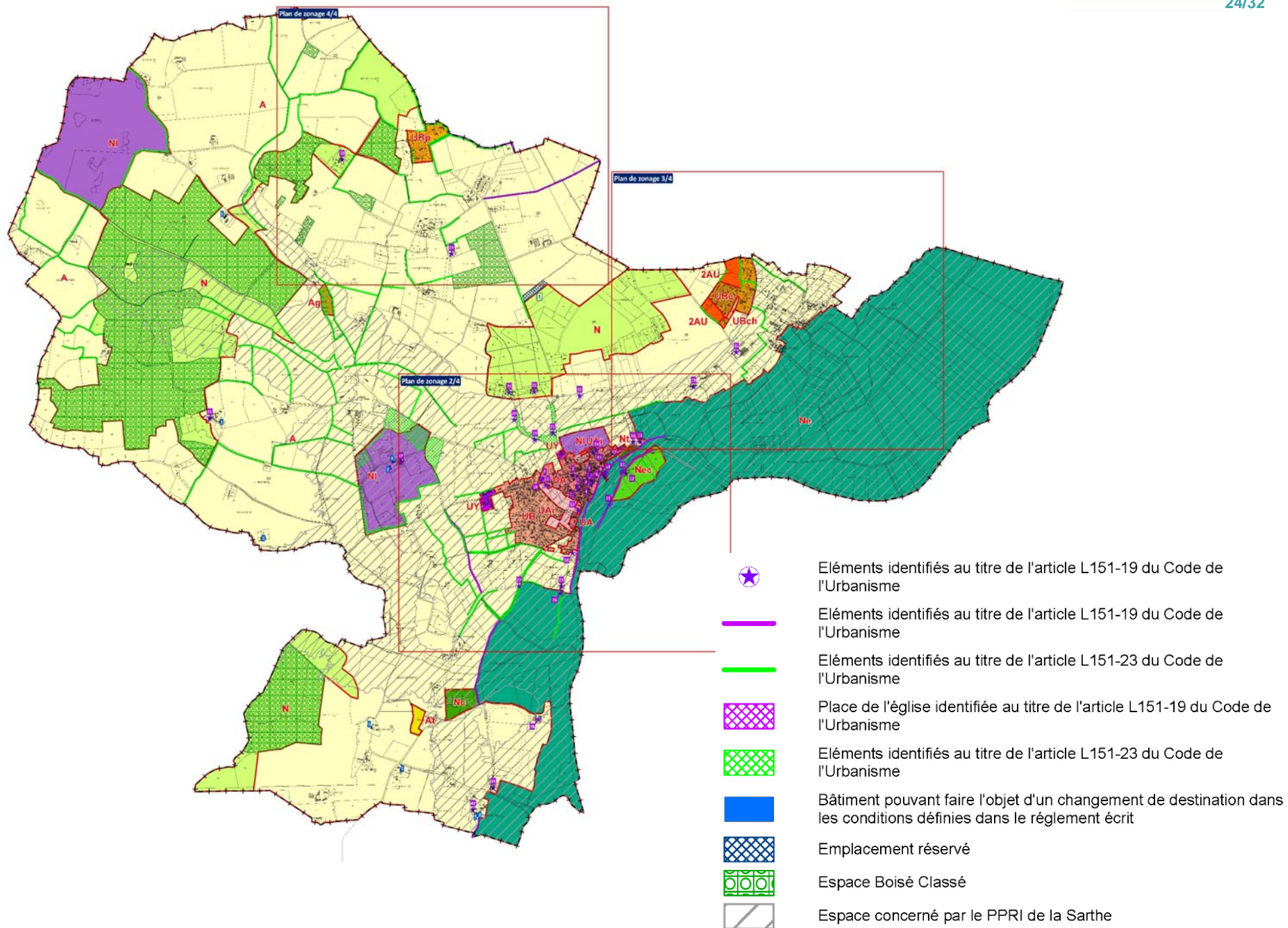
## Partie 5 : Le règlement



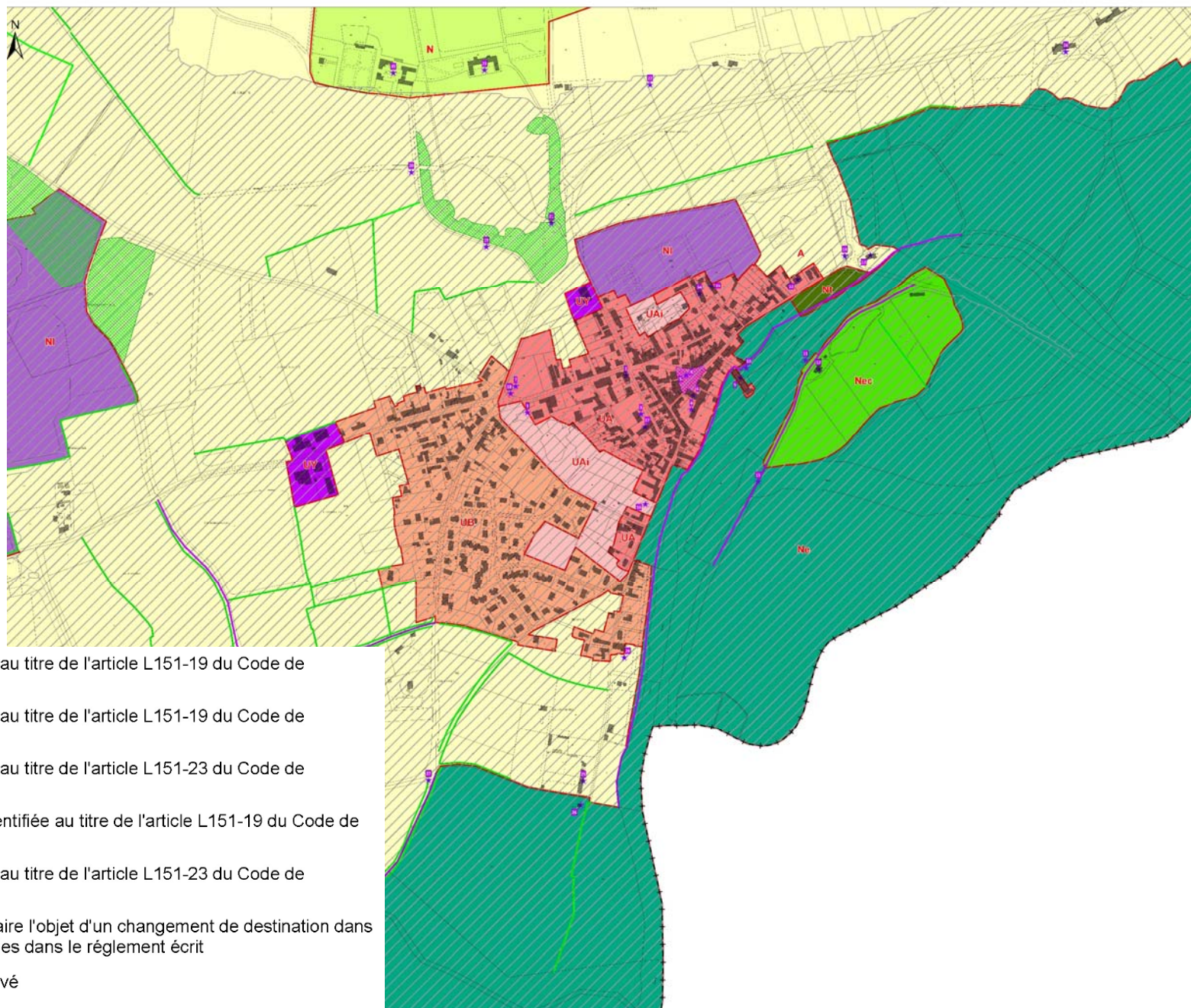
# Le règlement










✓ **Article L151-8 du Code de l'Urbanisme :**

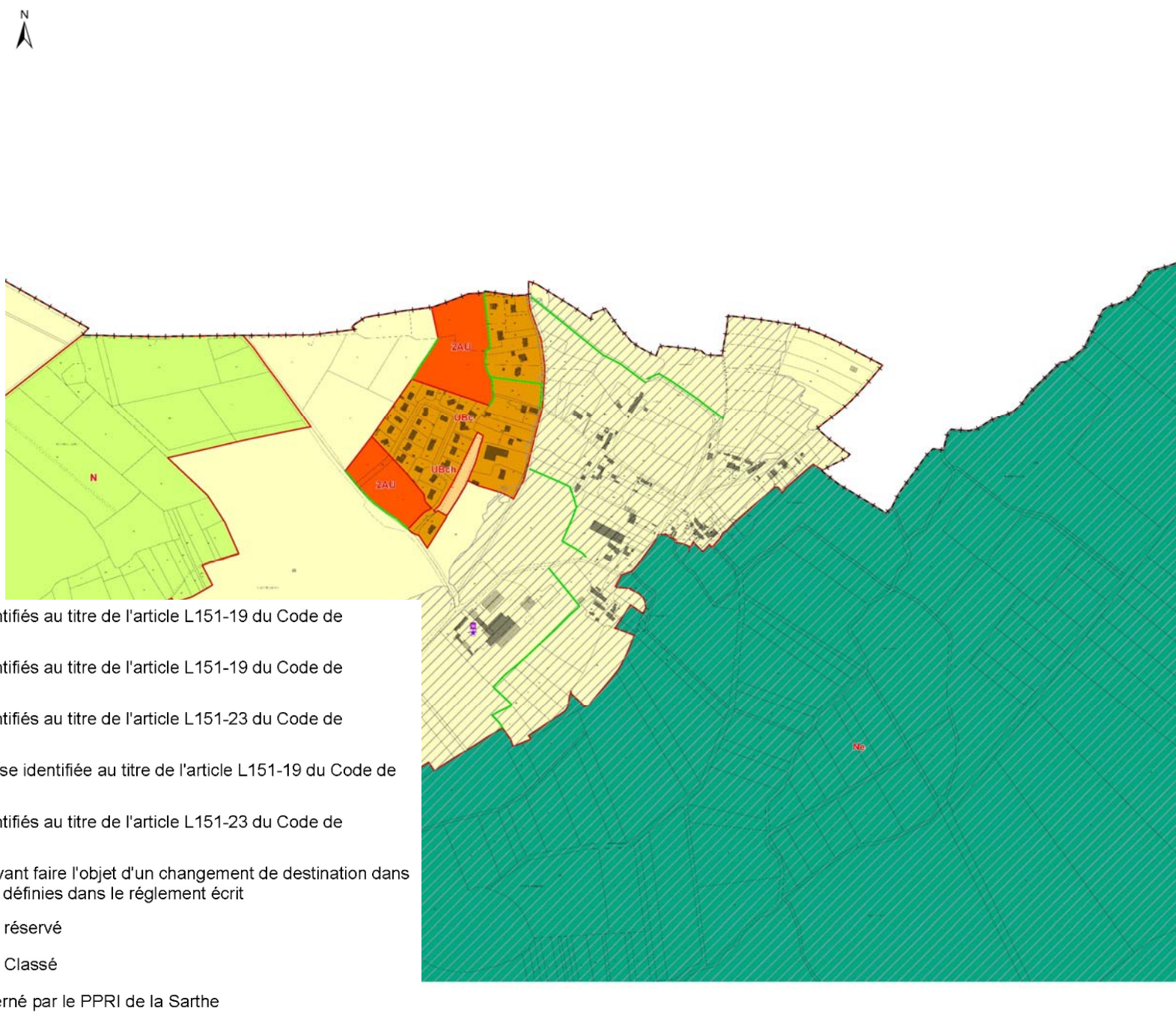
« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

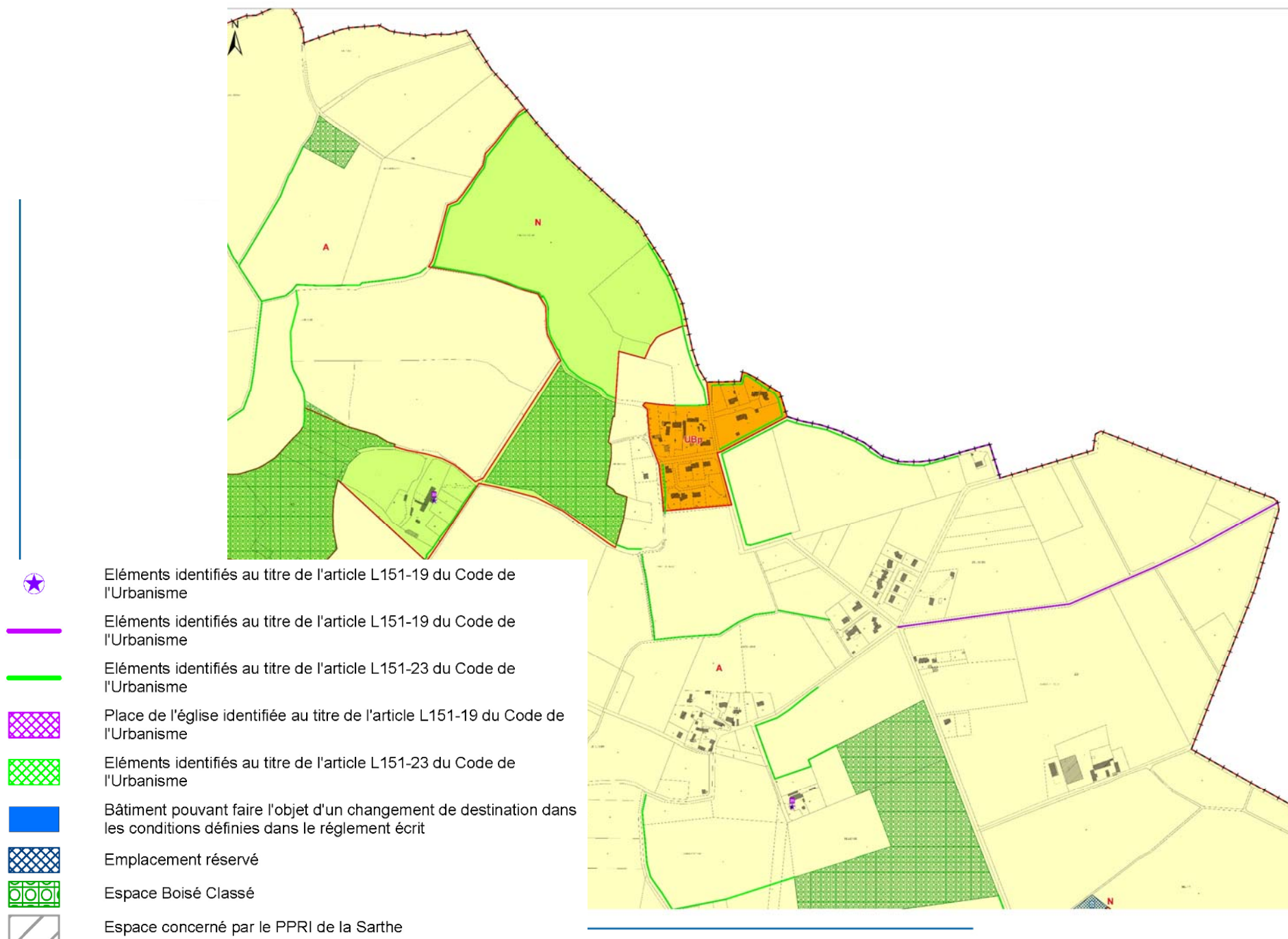






-  Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Place de l'église identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les conditions définies dans le règlement écrit
-  Emplacement réservé
-  Espace Boisé Classé
-  Espace concerné par le PPRI de la Sarthe





## Révision générale du PLU

# Partie 6 : La suite de la procédure



## Suite de la procédure

- Arrêt du PLU par délibération du Conseil Communautaire
- Consultation des services de l'Etat pendant 3 mois
- Enquête publique – consultation de la population, pendant un mois par un commissaire enquêteur

## Pendant l'enquête publique

- Objectif de l'enquête publique : Consigner les observations et propositions du public
- Gérée par : un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif
- Moyens de s'exprimer :
  - Directement, auprès du Commissaire, aux heures, lieux et jours prévus
  - Par courrier adressé au Commissaire, au siège de l'enquête
- Les remarques du public seront consultables pendant toute la durée de l'enquête.

## Après l'enquête publique

- L'enquête publique dure 1 mois
- Rapport et conclusions motivées du Commissaire enquêteur au plus tard 30 jours après la clôture de l'enquête
- Réunion d'analyse de ce rapport par les élus et les personnes publiques associées directement concernées par les objets cités
- Approbation du PLU en Conseil Communautaire par délibération

Réunion publique  
27-09-2017 à 18h30



## Révision générale du PLU Commune de Cheffes