

**Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe**  
**Avis du PETR du Segréen**

Madame Patricia MAUSSION, Présidente, expose :

Par délibération du 7 avril 2021, le conseil municipal de la commune Les Hauts d'Anjou a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet révisé de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Le PETR du Segréen, en tant qu'établissement public chargé de la gestion du SCoT du Pays de l'Anjou bleu, a été saisi le 17 mai 2021 par la commune Les Hauts d'Anjou pour rendre un avis sur le projet de PLU arrêté.

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe compte 3 188 habitants (INSEE 2015). Polarité de rang 2, elle est membre de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou et du PETR du Segréen porteur du SCoT du Pays de l'Anjou bleu.

Le PLU a été approuvé le 24 novembre 2005. Le conseil municipal de Châteauneuf-sur-Sarthe a prescrit la révision générale du PLU par délibération le 9 septembre 2014.

**Rappel des objectifs poursuivis par la révision générale du PLU et des modalités de concertation**

Les objectifs de la révision étaient les suivants :

- « Faire évoluer [le PLU] vers le Plan Local Intercommunal
- Intégrer les prescriptions du SCoT du Pays Segréen actuellement en cours de grenellisation
- Intégrer les règles de l'urbanisme complétées par la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et la loi du 24 mars dite loi ALUR
- Répondre aux attentes du développement durable telles qu'elles ont été exprimées dans le cadre de la loi « Engagement National pour l'Environnement »
- Prendre en compte la grenellisation
- Modifier les zonages en tentant compte des projets futurs et ou projets abandonnés
- Modifier le zonage des parcelles section AK33 et 39 de UY en UB ou UB1 »

Les modalités de la concertation définies étaient les suivantes :

- « Supports écrits, des temps d'exposés, de débats, d'échanges et de recueil écrit des observations. La concertation se déroulera pendant toute la durée de la procédure. Elle prendra effectivement fin au moment où le Conseil Municipal en tirera un bilan. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 8 mars 2017, le 17 juillet 2018 et le 7 juillet 2020.

Le projet s'articule autour des orientations suivantes :

- Protéger la Trame Verte et Bleue, élément structurant de l'identité castelneuvienne
- Révéler et valoriser les paysages ruraux et urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire communale et de son évolution
- Engager une démarche de développement et d'aménagement protectrice des ressources de la commune
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiés sur le territoire
- Maintenir des capacités d'accueil diversifiées pour une nouvelle population

- Mettre en oeuvre une stratégie de développement économique permettant de maintenir le ratio habitat/emploi
- Mettre en oeuvre la recomposition du coeur de ville pour en renforcer la centralité
- Agir en faveur de la mixité sociale et générationnelle
- Conforter les équipements et renforcer leur accessibilité
- Favoriser la mise en place d'alternatives à l'automobile dans les déplacements quotidiens
- Maintenir la convivialité autour des espaces de loisirs du bourg
- Favoriser la connectivité du territoire
- Prendre en compte les réseaux d'énergie

## Présentation du projet révisé de PLU

Le projet révisé de PLU comprend :

- Le Rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement, justification des choix, évaluation environnementale)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les documents graphiques
- Le règlement
- Les annexes

L'avis sur le projet vise à formuler des observations sur le rapport de compatibilité entre le projet arrêté de PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe et les orientations et objectifs du SCoT du Pays de l'Anjou bleu.

Après avoir pris connaissance du projet, le SCoT note :

### ❖ **Accessibilité (mobilité régionale, accès au numérique, etc.) et mobilités internes**

La commune entend « *favoriser la mise en place d'alternatives à l'automobile dans les déplacements quotidiens* ». Ainsi, la politique d'aménagement (programmes d'habitat polarisés sur l'agglomération : renouvellement urbain, logements vacants, comblements d'enclaves naturelles...) et de développement devrait favoriser la réduction des déplacements motorisés et inciter à plus de déplacements collectifs et à plus de déplacements doux. Par ailleurs, le projet communal prévoit de renforcer des liaisons douces intra et extra urbaines (réalisation d'une « boucle verte » piétonne-cycle autour du bourg de Châteauneuf et d'une connexion pédestre-cycle vers Brissarthe et Juvardeil en longeant les bords de Sarthe) et de développer une aire de covoiturage ou aire multimodale sur le site du parking de l'ancien super U.

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, I.1. Transports et déplacements).

Concernant l'aménagement numérique, le projet entend « *favoriser la connectivité du territoire* » par « *l'extension de la desserte numérique à l'ensemble du bourg* ». Ainsi, les secteurs destinés à la mise en place des projets (économiques, habitat...) seront desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit ou tout au moins pré-équipés pour accueillir ces derniers.

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, I.2. Infrastructures et réseaux de communications).

### ❖ **Développement économique, commercial, agricole et touristique**

La commune souhaite « *mettre en oeuvre une stratégie de développement économique permettant de maintenir le ratio habitat/emploi* ». Ainsi, le projet prévoit l'extension de la zone d'activité économique St Jean dite stratégique (principal site d'accueil des futures activités artisanales et industrielles) et rend possible (sous réserve) l'implantation d'activités artisanales au sein de l'agglomération.

Le projet est compatible avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO I.3.a. L'organisation de la capacité d'accueil et de développement des zones d'activités économiques).

Pour ce qui relève du développement commercial, la commune souhaite renforcer la dynamique de proximité et assurer la complémentarité entre le centre historique commerçant et la zone commerciale et de services (SIP « Ma Campagne »). Ainsi, le projet entend limiter les possibilités d'évolution de la zone commerciale, mettre l'accent sur le développement des commerces de bouche situés en centre-ville et instaurer un périmètre de préservation de la diversité commerciale sur une partie du centre-ville.

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, I.3.b. Le renforcement du maillage commercial de proximité).

En outre, le projet communal entend « *préserver l'activité agricole sur la commune* ». Ainsi, il recentre l'urbanisation sur l'agglomération, exclut la création de nouvelles constructions artisanales et le développement des constructions artisanales existantes, limite l'implantation des tiers non-agriculteurs, les possibilités d'évolution du bâti au sein de l'espace rural (2 changements de destination) et met en place un zonage et une réglementation adaptée aux besoins de développement et/ou de diversification de la profession.

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, I.3c. La réaffirmation du poids économique de l'agriculture locale).

Enfin, en matière d'activité touristique, la Sarthe constitue un axe porteur. Ainsi, le projet prévoit de valoriser les bords de la Sarthe (identification de la voie verte le long de la Sarthe pour relier Angers à Sablé-sur-Sarthe), les activités et équipements autour de la rivière (création d'un STECAL (NT) pour permettre la valorisation du site du camping et de la base nautique) et de recréer le lien entre l'agglomération et la rivière (améliorer les abords de rivière au niveau du bourg, sécurisation des déplacements doux).

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, I.3e. La valorisation du potentiel touristique « Anjou bleu »).

#### ❖ **Commune « polarité de rang 2 »**

La commune souhaite « *consolider sa place de polarité de rang 2* ». Ainsi, le projet envisage l'accueil d'environ 400 nouveaux habitants à l'horizon 2030 soit une croissance démographique annuelle de + 1 %. Cet accueil sera très fortement concentré sur l'agglomération. En outre, le projet devra agir en faveur de la mixité sociale et générationnelle (offre d'habitat variée, mise en place de projets intergénérationnels, maintien de l'offre locative sociale autour de 20%...). Enfin, le projet prévoit de recomposer le cœur de ville pour en renforcer la centralité (opération mixte habitat-équipement, traitement de l'espace public, périmètre de protection de la diversité commerciale, préservation et création d'espaces de nature...) et de conforter les équipements (salle de sport...).

Cette orientation est compatible avec le DOO qui rappelle que « l'urbanisation nouvelle se situera en priorité dans les polarités permettant d'accueillir une offre de base de services, d'équipements, de commerces et d'emplois à leurs habitants » (cf. DOO, II. Un pays cohérent et complémentaire).

#### ❖ **Habitat**

La commune souhaite « *maintenir des capacités d'accueil diversifiées pour une nouvelle population* ». Ainsi, le projet prévoit de réaliser environ 200 nouveaux logements à l'horizon 2030 répartis entre des objectifs de résorption de la vacance (15 à 20 logements), des opérations de renouvellement urbain sur d'anciens sites commerciaux, d'entreprises et d'équipements (40 à 50 logements), de comblement d'enclaves naturelles et de densification d'espaces déjà urbanisés (40 à 50 logements) et de changements de destination dans l'espace rural (2 logements). A plus long terme, l'espace urbain sera étendu en continuité du plateau d'équipements (environ 100 logements). La commune s'est également positionnée en faveur d'une densité minimale de 17 logements/hectare à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension sur les 10 prochaines années. Enfin, l'objectif de mixité sociale se traduit par le maintien de l'offre locative sociale autour de 20% de la production neuve (40 logements).

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, II.2.a. Objectifs quantitatifs, II.2.b. Objectifs qualitatifs liés à la densité et à la modération de la consommation d'espace) et notamment au regard des objectifs de production alloués à la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe.

### ❖ **Consommation d'espaces**

La commune a pris le parti de limiter la consommation d'espace en dehors de la zone agglomérée et a fait le choix de construire la ville sur elle-même par la reconquête des logements vacants, le renouvellement urbain (une opération Habitat sur une enclave naturelle 2,3 ha (1AU) ; une opération mixte Habitat-Activité-Equipement sur un ancien site commercial 1,9 ha (UB-Uyc)) et la densification. Le projet prévoit également un potentiel de développement en extension du bourg en continuité du pôle d'équipements de 4,1 ha (2AU). Il faut également noter la diminution de la consommation d'espace en matière d'habitat avec la suppression de la possibilité d'extension du lotissement des Meslières ainsi que le non-développement des hameaux (route de Brissarthe, route de Vauvelle). Par ailleurs, les changements de destination en zone agricole ont été limités au nombre de deux. Enfin, la diminution de l'extension des zones d'activité St Jean et des Groies a été un élément majeur de la réduction de la consommation d'espace.

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, III.2 Gestion économe des espaces).

### ❖ **Paysage, patrimoine, culture et cadre de vie**

La commune souhaite « *protéger la Trame Verte et Bleue, élément structurant de l'identité castelneuvienne* » et « *révéler et valoriser les paysages ruraux et urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire communale et de son évolution* ».

Ainsi, le projet communal prévoit de préserver les grands sites sensibles au niveau environnemental (vallée de la Sarthe), de protéger d'une manière souple le maillage bocager et les boisements, de protéger certains éléments du patrimoine architectural en instaurant le permis de démolir. Il prévoit également de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, certains éléments plus singuliers du paysage (Parc de la Verrouillère, Bois du Lattay...).

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, III.3.b La préservation des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques du territoire et DOO, III.1.c Préserver le patrimoine bâti).

### ❖ **Ressources naturelles (eau, énergies renouvelables)**

La commune entend « *engager une démarche de développement et d'aménagement protectrice de ses ressources et notamment la ressource en eau* ». C'est pourquoi, le projet affirme son intention de protéger et de valoriser la ressource en eau tant du point de vue qualitatif (protection des périmètres du captage d'eau potable de l'Arche) que quantitatif (mise en œuvre de dispositifs permettant de réduire les besoins en eau de la population). Il préserve l'intégralité des zones humides et des cours d'eau inventoriés, prend en compte la capacité du système d'assainissement des eaux usées et fixe des principes généraux en matière d'imperméabilisation. Ces orientations sont compatibles avec Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, III.3. La protection de la ressource en eau).

Pour ce qui relève des énergies renouvelables et de la qualité de l'air, le projet (via le règlement) permet les constructions écologiques et le développement des énergies renouvelables. Il encourage le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes. Il prévoit le développement des liaisons douces non motorisées au sein du centre-bourg et aux abords entre les quartiers et les principaux équipements. Enfin, le projet oriente le développement urbain au sein de la zone urbanisée et prévoit des principes d'aménagement au sein des secteurs soumis à OAP.

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, III.4. Qualité de l'air et énergie).

### ❖ **Risques et nuisances**

Le projet « *prend en compte les risques et nuisances identifiés sur le territoire* ». Il intègre les risques naturels majeurs et vise à se prémunir des risques connus : le risque inondation par débordement de la Sarthe (PPRI de la Sarthe), le risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléa de faible à fort), le risque sismique (aléa faible) et le risque radon (potentiel). Sont également pris en compte les risques de pollutions (le risque TMD-Canalisation de gaz, canalisation de transport de gaz Feneu-Laval) et les nuisances sonores (le projet prévoit la mise en place de zones tampons entre des installations générant ou susceptibles de générer des nuisances et les nouvelles zones d'habitat programmées).

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, III.3.c. La gestion des risques, des nuisances et des déchets).

Le projet arrêté de révision du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe est compatible avec le SCoT du Pays de l'Anjou bleu du fait qu'il tient compte des orientations et des objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs.

Vu l'article, L. 132-9 du code de l'urbanisme

Vu le SCoT du Pays de l'Anjou bleu et après avoir pris connaissance du projet de révision du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, Madame la Présidente du PETR du Segréen propose d'émettre un avis favorable sur ce projet.

LE COMITE SYNDICAL,

APRES en avoir délibéré,

EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune Les Hauts d'Anjou.

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE  
Transmise à la Sous-Préfecture le  
Publiée le  
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME  
La Présidente,