

Pièce n°2 : Rapport de Présentation

Tome I : Diagnostic : dynamique territoriale et état initial de l'environnement



Sommaire :

1 - Cadre et contexte de la révision du P.L.U.	p 2
2 - Etat initial de l'Environnement	p 5
3 - Paysage et Patrimoine	p 31
4 - Evolutions démographiques récentes	p 45
5 – Habitat et urbanisme	p 49
6 – Dynamique économique	p 76
7 – Offre d'équipements, services et réseaux	p 88
8 – Déplacements	p 102

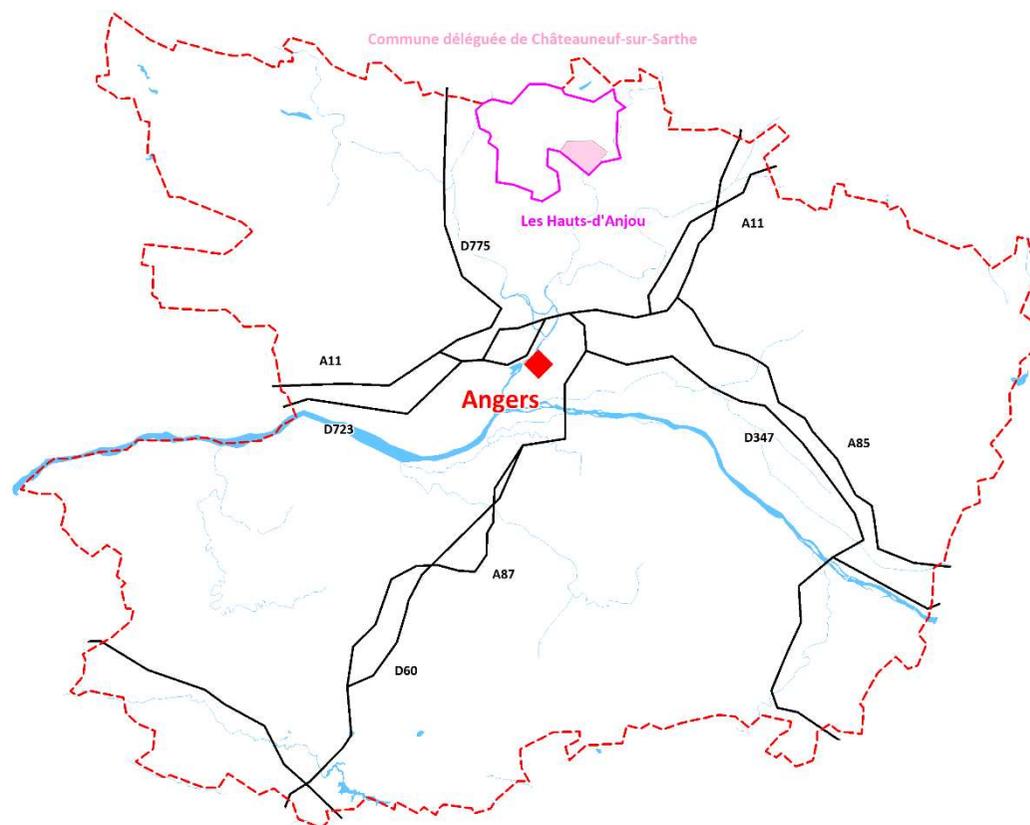
A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal bar and a light grey bar to its right.

1- Cadre et contexte de la révision du P.L.U.

Cadre et contexte de la révision :

La situation géographique

Châteauneuf-sur-Sarthe, commune déléguée des Hauts d'Anjou est implantée au Nord du département du Maine-et-Loire. Elle regroupait 3188 habitants en 2015 (*dernières donnée INSEE disponible à l'échelle de la commune historique de Châteauneuf-sur-Sarthe*). Elle adhère à la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou.



Des changements récents de l'organisation territoriale

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe a rejoint la commune nouvelle des Hauts d'Anjou au 1^{er} janvier 2019. La commune nouvelle ayant décidé de finaliser le PLU en cours de révision, le PLU devient ainsi le « PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe ».

Cadre et contexte de la révision :

Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé le 24 novembre 2005. Sa révision a été prescrite par le conseil municipal de Châteauneuf-sur-Sarthe en date du 9 septembre 2014.

Une reprise qui a conduit à réaliser quelques modifications ...

La reprise du projet de PLU dans le cadre de cette nouvelle organisation territoriale a conduit à reprendre certaines des orientations qui avaient été retenues de manière à adapter ce projet resté longtemps à l'arrêt.

Ces modifications ayant conduit à modifier de manière substantielle le projet de PADD. Un nouveau débat a été organisé le 7 juillet 2020.

Les documents réalisés à une échelle supra-communale que le PLU doit prendre en compte ou avec lesquels les orientations du PLU doivent être compatibles :

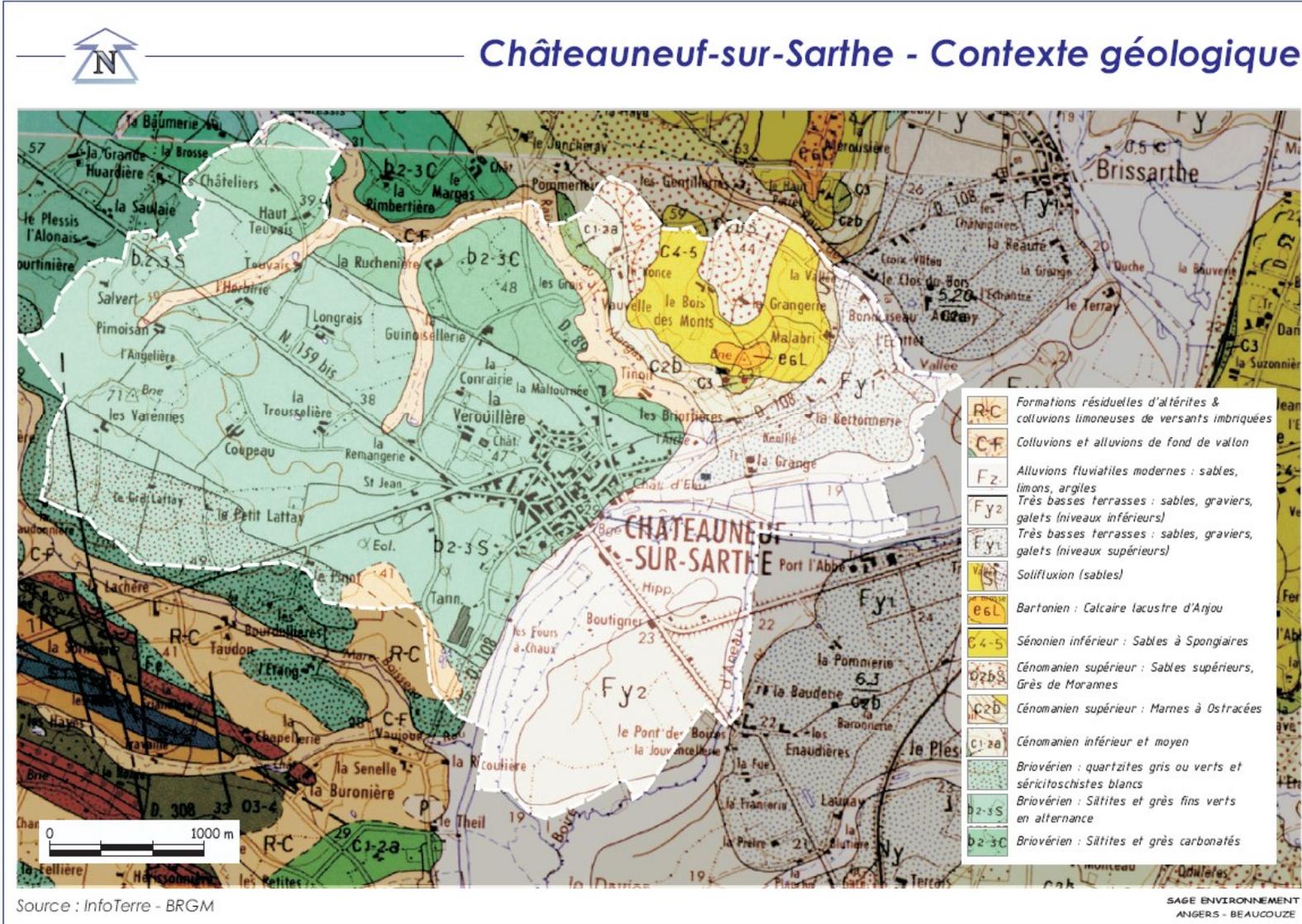
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ou **SRCE**,
- le Schéma Régional Air Climat Energie ou **SRCAE**,
- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires ou **SRADET**,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) Sarthe Aval qui définissent des orientations générales en matière de protection de la ressource en eau.
- le Plan Départemental de l'Habitat ou **PDH**,
- le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Anjou Bleu Pays Segréen (**SCOT**) révisé approuvé fin 2017.

A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal inner bar and a light grey outer bar.

2- Etat initial de l'Environnement

Contexte physique

Géologie

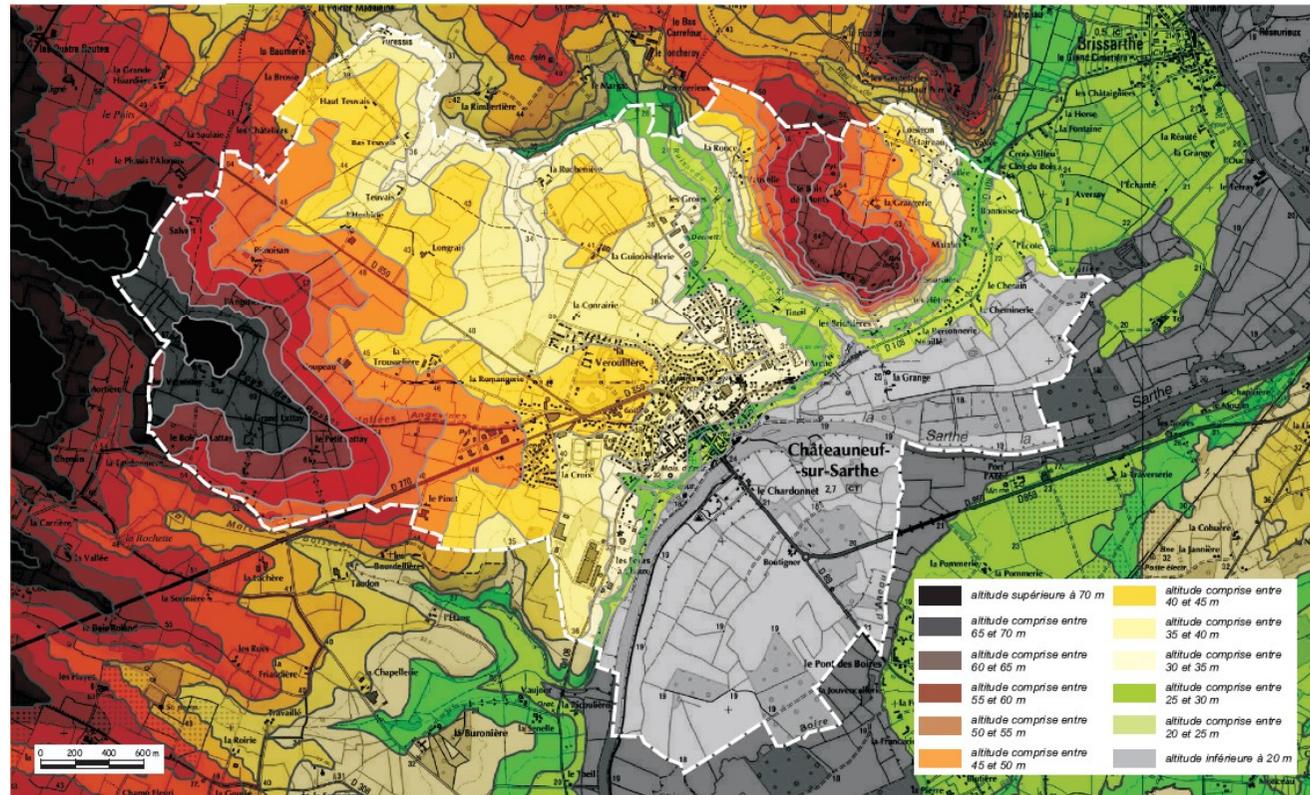


Contexte physique

Topographie

- une vallée bien marquée à l'Est du territoire (La Sarthe) avec une altitude moyenne de 19 m,
- une incision (thalweg) en pied de coteau via le ruisseau du Margas (orientation NO/SE),
- l'émergence d'un plateau à l'Ouest (altitudes comprises entre 50 et 72 m),
- une indentation du plateau au Nord-Est (secteur du Bois des Monts),
- une topographie plus douce (moins accidentée) au Nord-Ouest du bourg.

Carte du relief



Climat

- Climat de type semi-océanique
- Température moyenne annuelle : 12,2°C
- Pluviométrie : 698 mm (données 1980-2009)

Contexte physique

Hydrographie

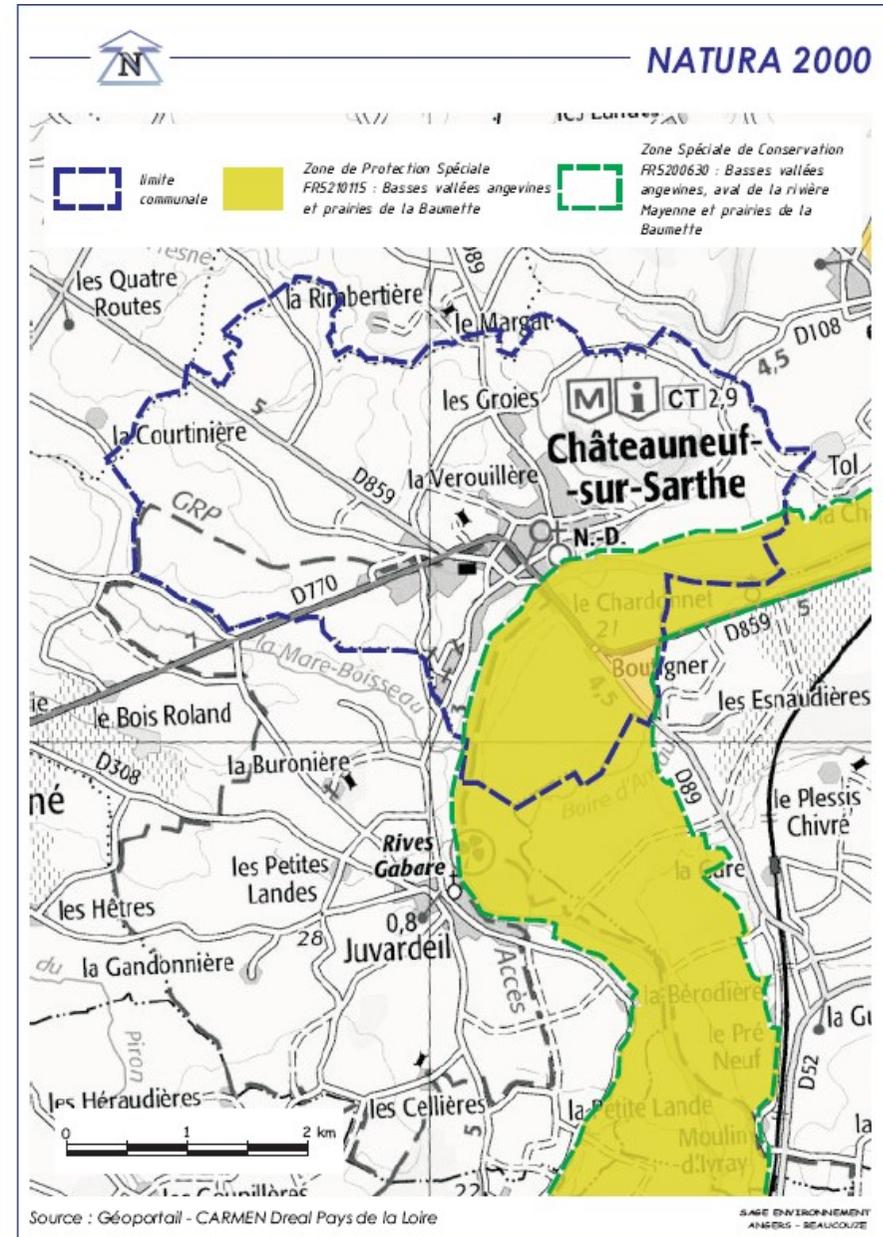
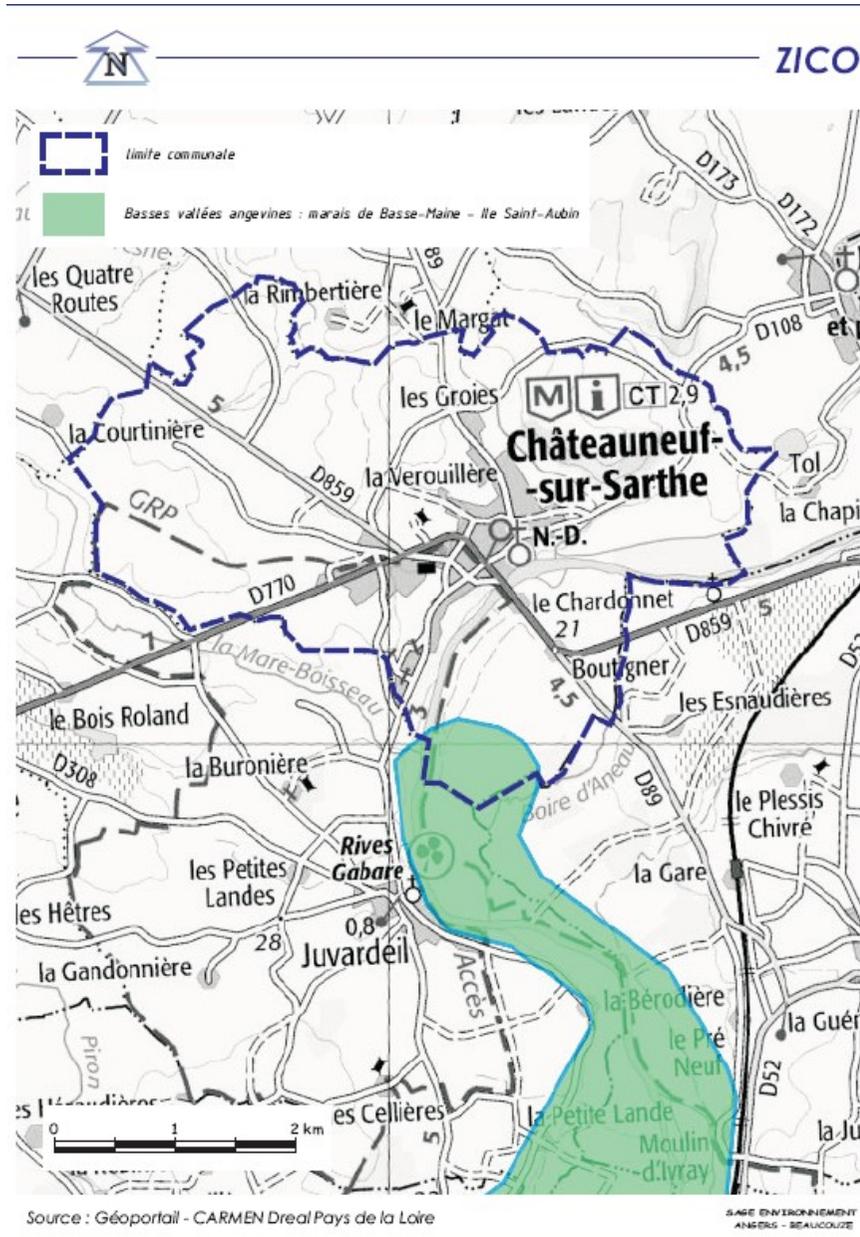
La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, et du SAGE de la Sarthe Aval. Les cours d'eau principaux sont :

- La rivière Sarthe,
- Le ruisseau de la Vallée,
- Le ruisseau du Margas,
- La Mare Boisseau,
- La Boire d'Aneau.

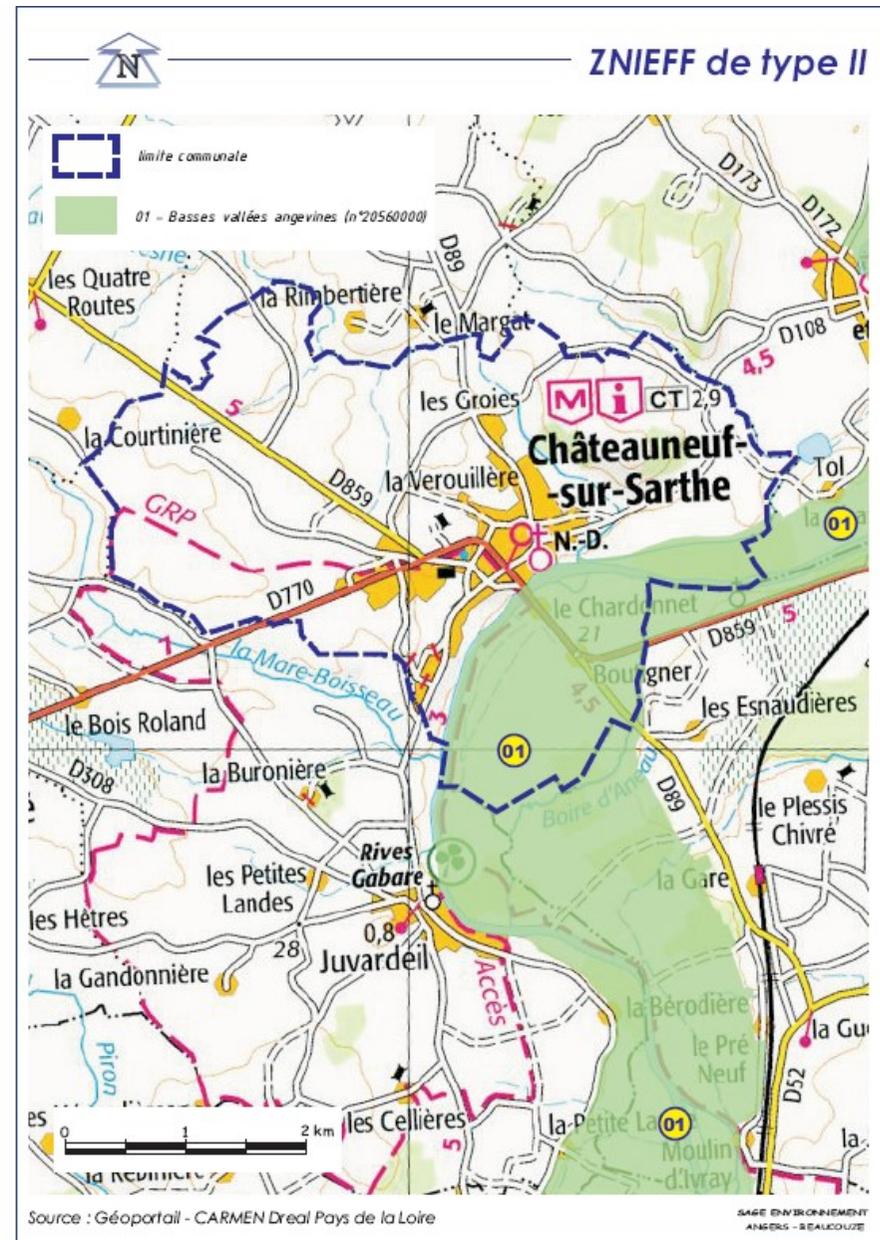
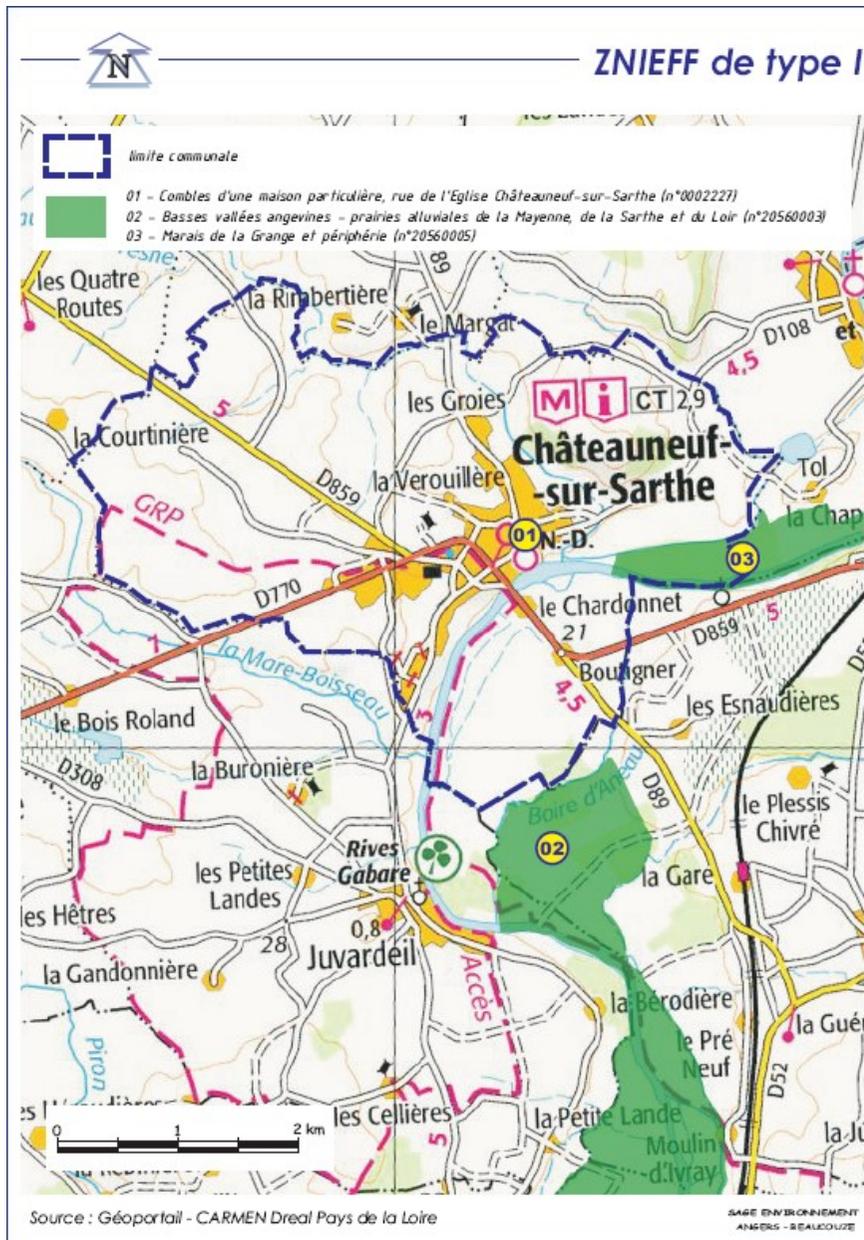
Carte du réseau hydrographique



Milieux naturels : zonages labellisés / des sources de biodiversité se concentrant sur la vallée de La Sarthe

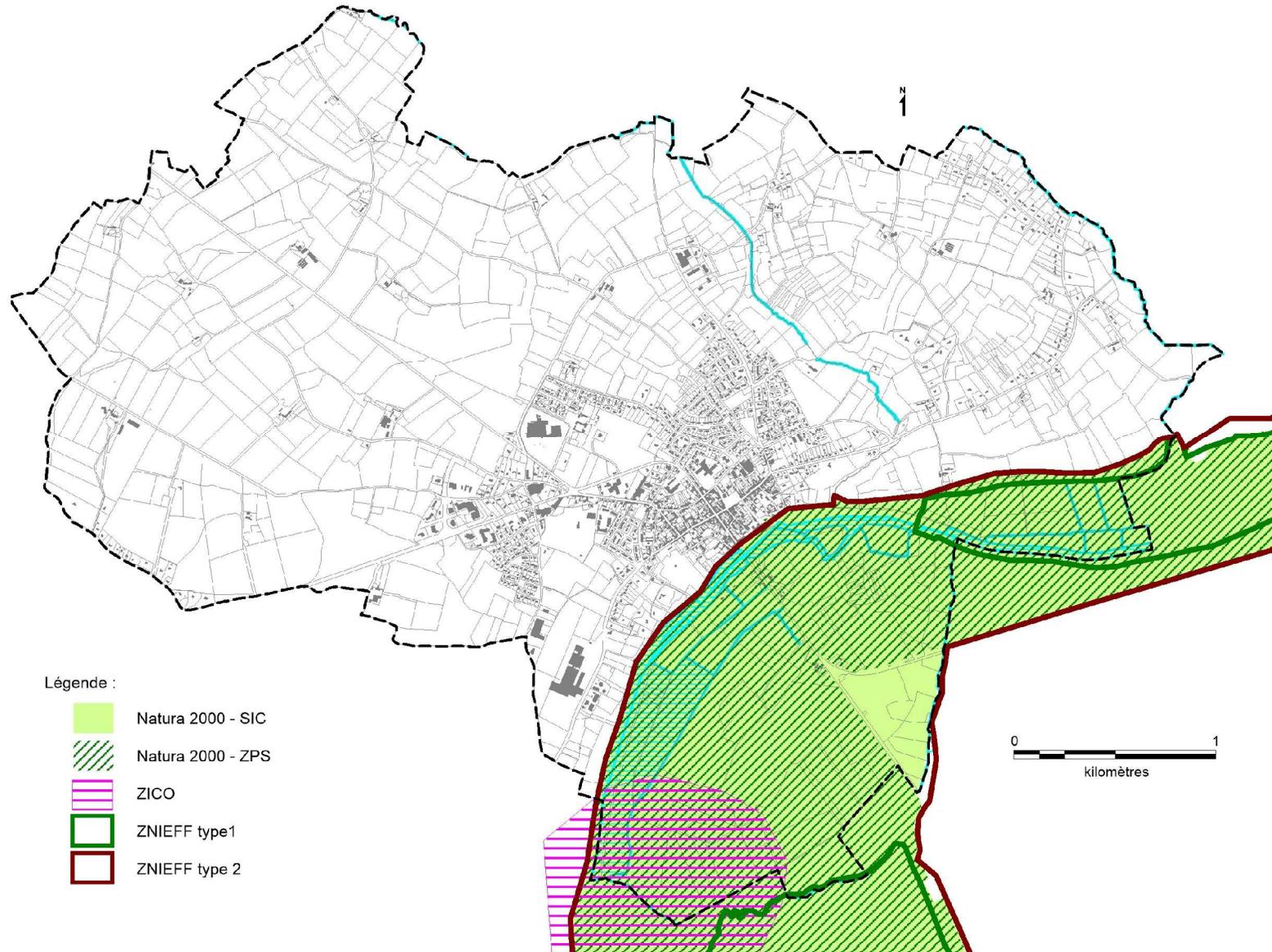


Milieux naturels : zonages labellisés / des sources de biodiversité se concentrant sur la vallée de La Sarthe

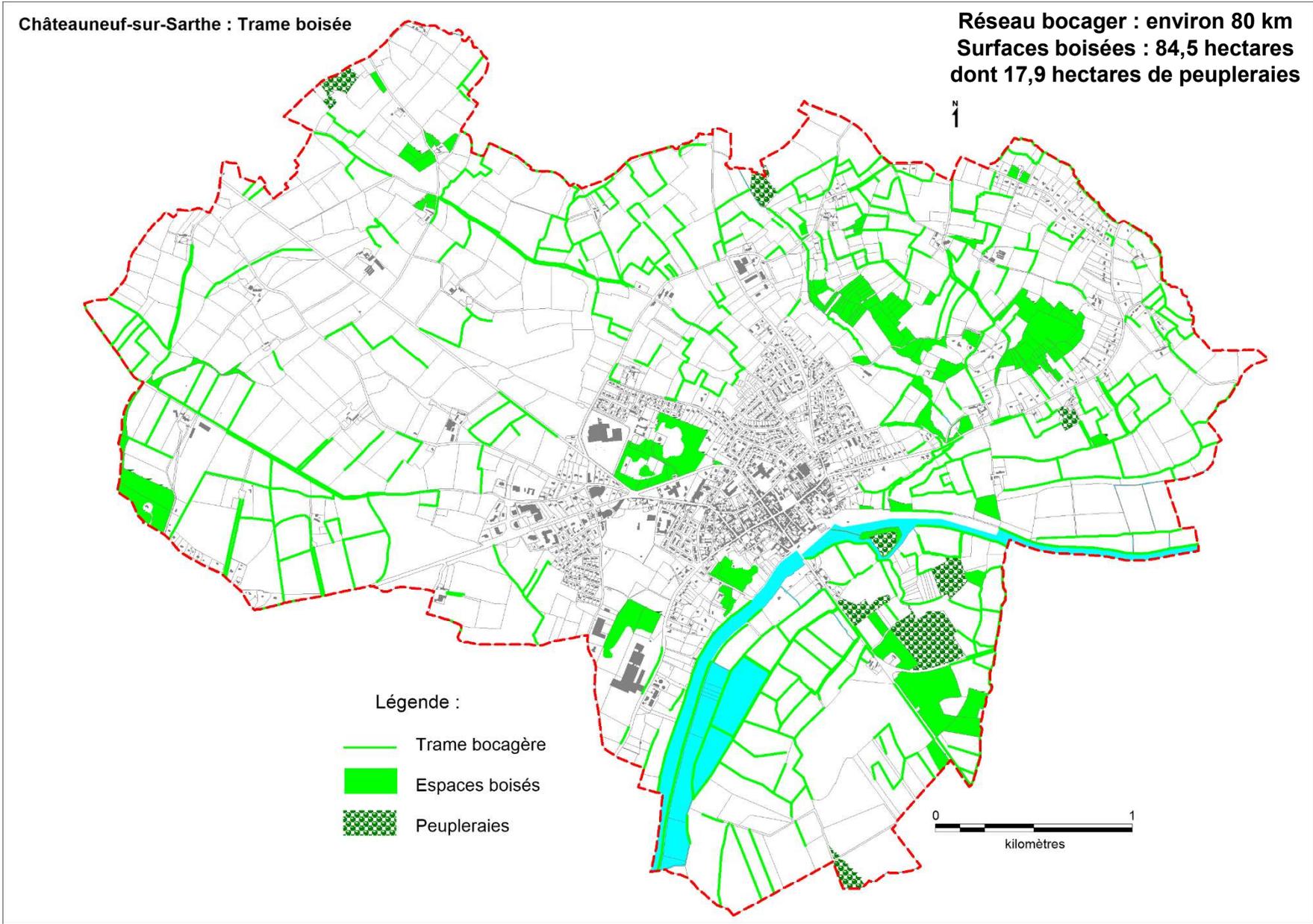


Milieux naturels : zonages labellisés / synthèse

Châteauneuf-sur-Sarthe : Réservoirs de biodiversité identifiés



Milieux naturels : boisements et bocage

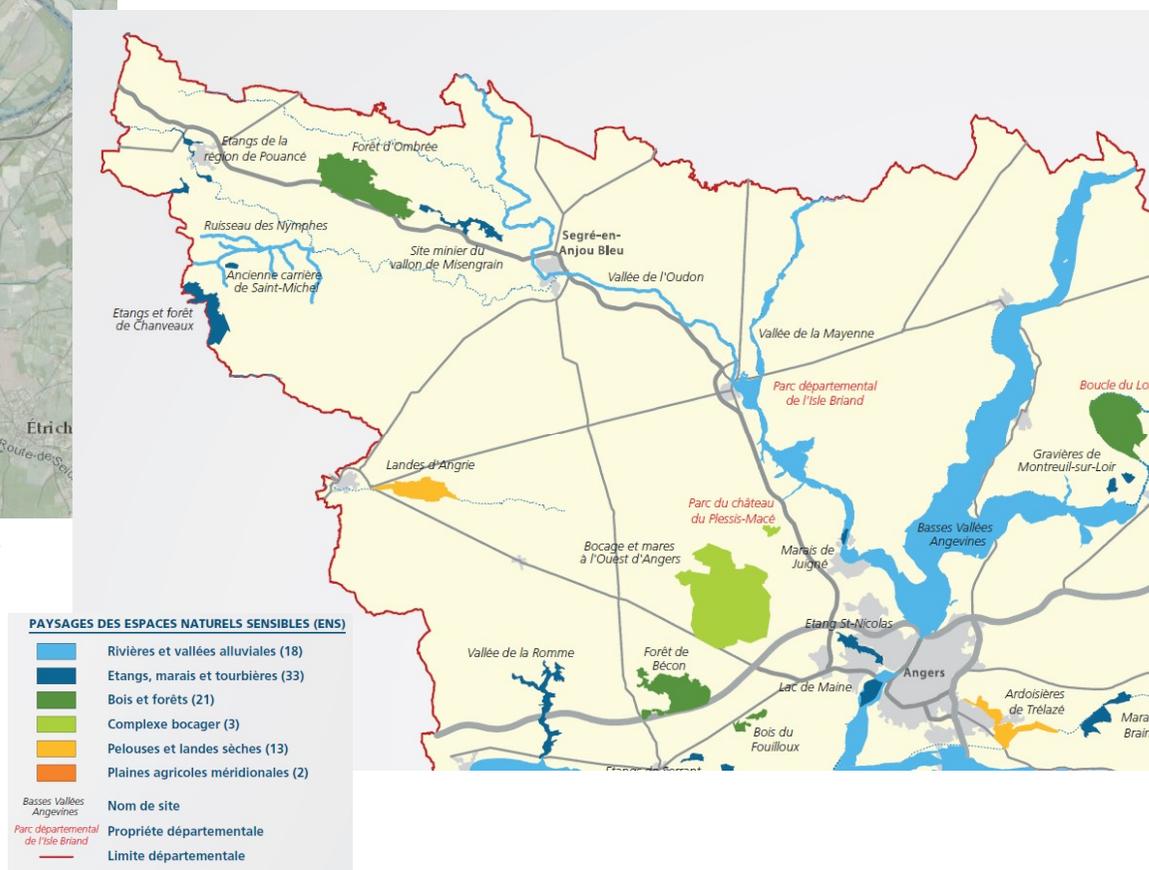


Milieux naturels : zonages labellisés

Convention RAMSAR / Espaces naturels sensibles



Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel



Les Basses Vallées Angevines sont également intégrées dans les Espaces Naturels Sensibles du Département.

Milieux naturels : zones humides

Pré-localisation réalisée en mai 2011 (DREAL Pays De La Loire)

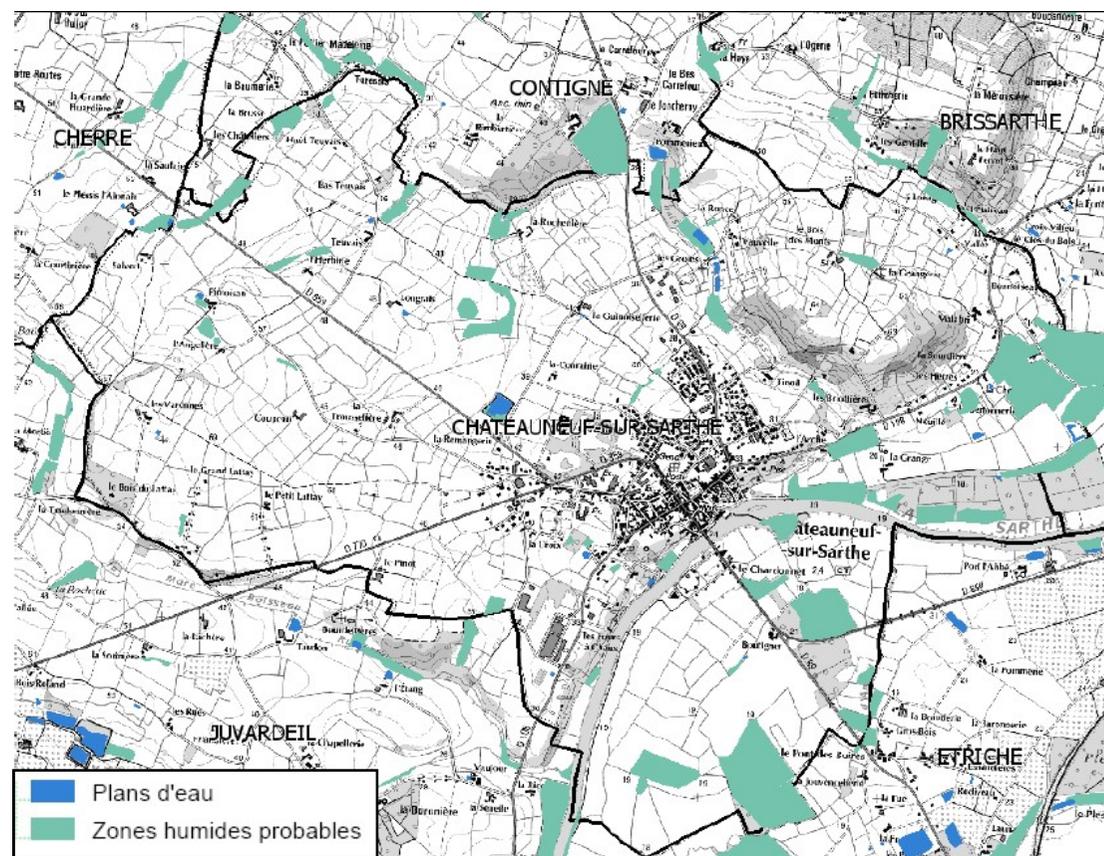
Rappel : La caractérisation d'une zone humide repose sur 2 critères (arrêté du 24/06/2008 modifié par arrêté du 1^{er} octobre 2009)

- le critère floristique (espèces hygrophiles),
- le critère pédologique (horizons hydromorphes).

- 55 zones humides dites « probables » identifiées par photo-interprétation de la BD Ortho par les services de la DREAL. Pour compléter ce recensement, un Inventaire des zones humides sur les secteurs à enjeux a été réalisé par Hydratop au printemps 2016.

- environ 30 collections d'eau (mares et étangs)

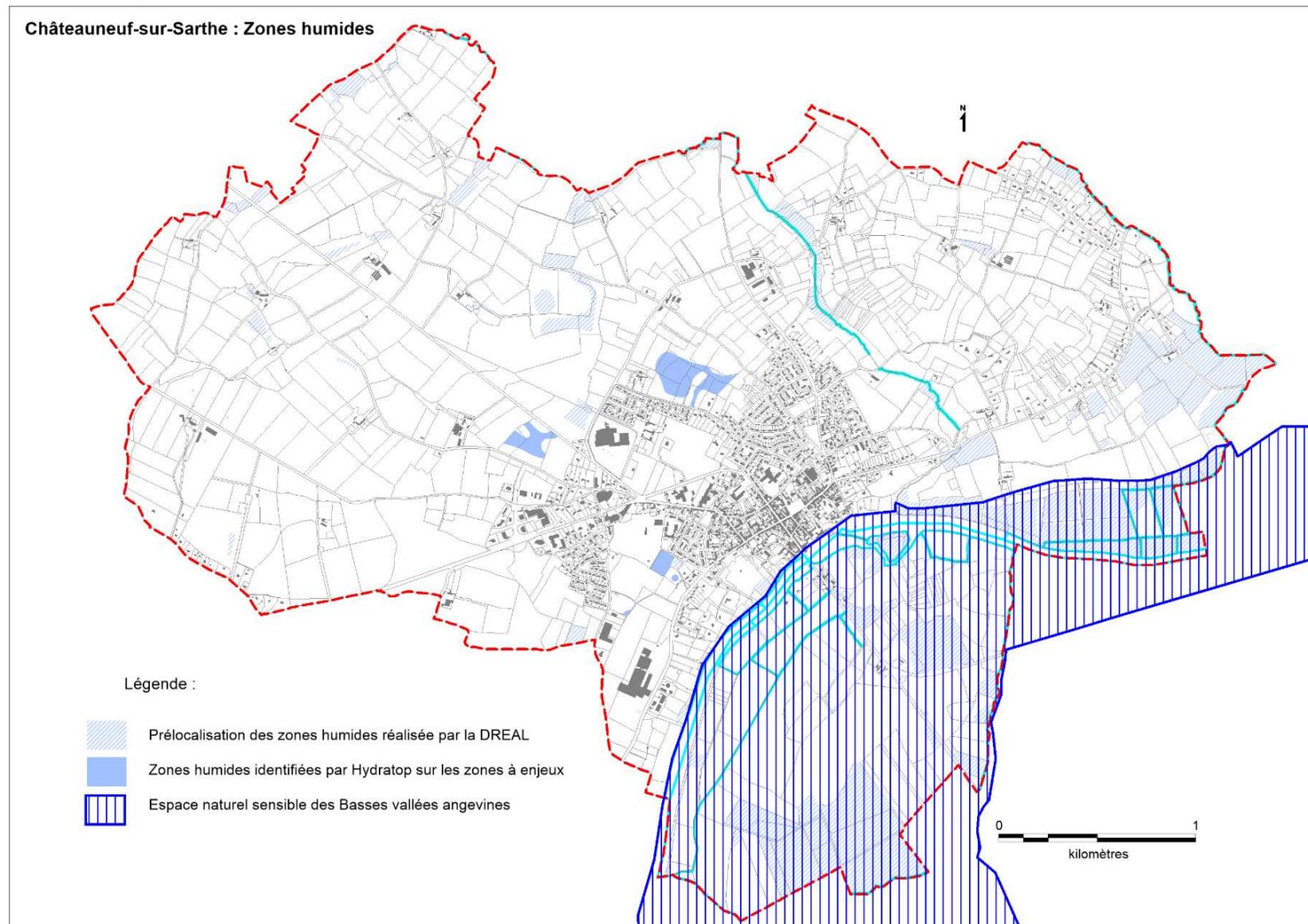
Carte de Pré-localisation
des zones humides



Source : DREAL

Milieux naturels : zones humides

Zones humides : une prélocalisation DREAL complétée par des investigations menées par Hydratop sur les secteurs à enjeux



Milieux naturels : Trame Verte et Bleue

Rappel :

Le Plan Local d'Urbanisme doit porter les ambitions nationales en matière de protection des milieux naturels majeurs et/ou plus ordinaires.

A ce titre, la **préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)** doit être assurée dans le document d'urbanisme :

=> maintien des continuités écologiques = corridors + réservoir de biodiversité

L'élaboration de la TVB communale s'appuie sur les documents supérieurs : SRCE et SCoT.

NB : Un document de rang inférieur au SRCE ne peut pas remettre en cause les orientations générales du SRCE, mais peut les adapter voire y déroger sous réserve de justifications fondées.

Sur le territoire de la commune déléguée de Châteanueuf-sur-Sarthe, les principaux enjeux en matière de protection de la richesse environnementale se concentrent au niveau de la vallée de La Sarthe, de celle du Margas et de celle du ruisseau de la Vallée.

Milieux naturels : Trame Verte et Bleue

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme (loi du 12 juillet 2010)

La TVB est constituée de continuités écologiques terrestres (*boisements, haies*) et aquatiques (**plans d'eau, cours d'eau et zones humides**) composées de :

- Réservoirs de biodiversité,
- Corridors écologiques.

Un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est élaboré dans chaque région. Le projet de PLU révisé doit prendre en compte la TVB définie au niveau du SRCE.

Le **SCOT** identifie par ailleurs :

- La vallée de la Sarthe comme « noyau principal de biodiversité,
- Le réseau hydrographique communal.

Carte extraite du SRCE

Réservoirs de biodiversité

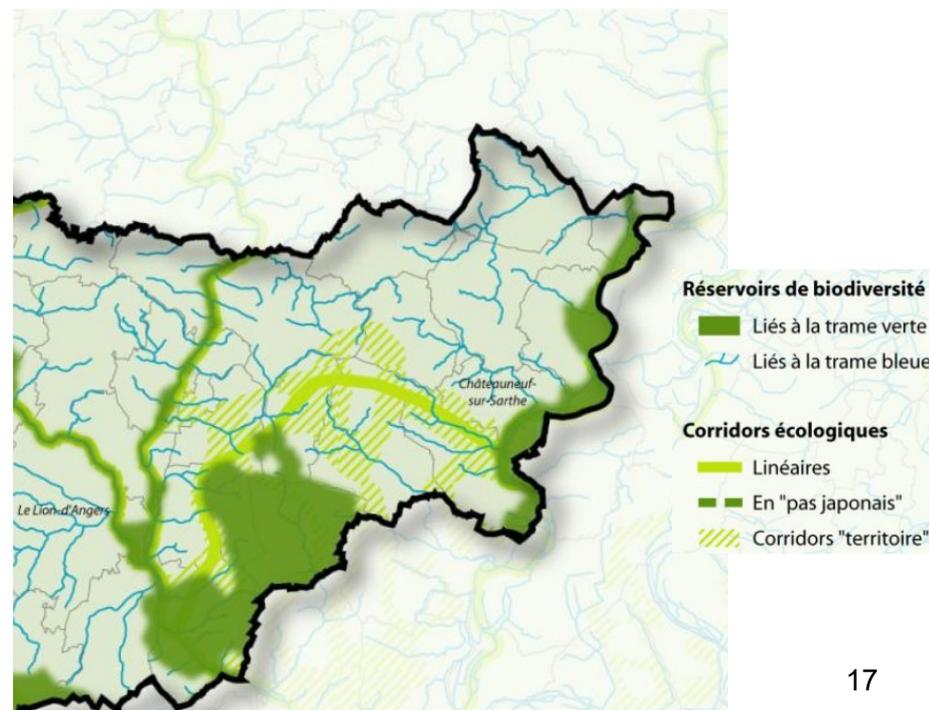
■ Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames

Corridors écologiques « potentiels » (à conforter)

▨ Corridors territoriaux
▨ Corridors vallées

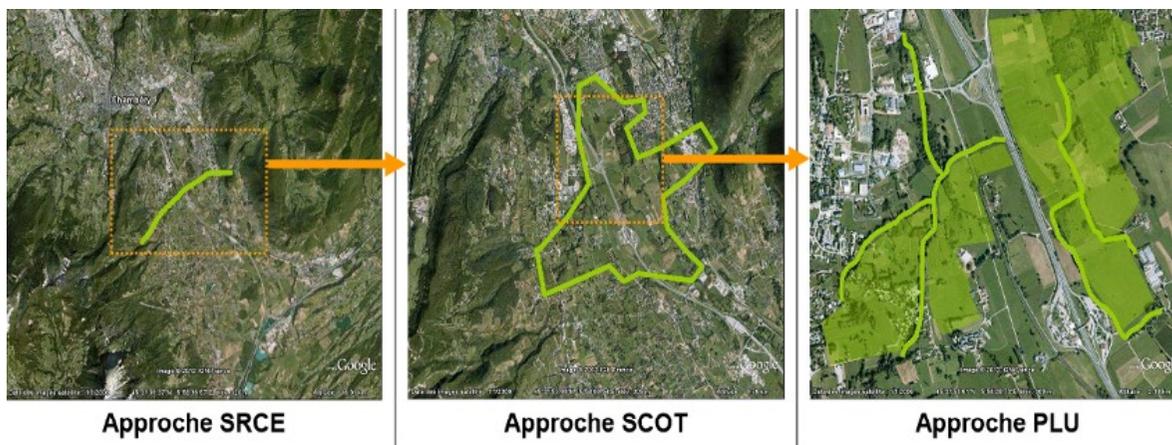


La Trame Verte et Bleue
Carte extraite du DOO du SCOT



Milieux naturels : Trame Verte et Bleue

L'intégration des éléments du SRCE et du SCoT consiste à **affiner les contours** des réservoirs de biodiversité et des corridors en s'appuyant sur les investigations de terrains et les données existantes (**inventaire des haies et des mares de la Fédération de chasse régionale**), en ne conservant que les zones fonctionnelles.



Sur la commune déléguée, il faudra intégrer à la **TVB** :

- **les cours d'eau** : Sarthe et autres cours d'eau
- les **zones humides fonctionnelles**, notamment celles associées aux cours d'eau
- la **vallée de la Sarthe identifiée au titre des ZNIEFF, ZICO, zones humides et zones Natura 2000**
- le **maillage bocager et forestier** notamment sur la partie Nord/Nord Est du territoire : boisements, trame bocagère dense, ripisylve.

Milieus naturels : enjeux et propositions

Assurer une protection adaptée de l'ensemble des éléments rattachés aux trames verte et bleue :

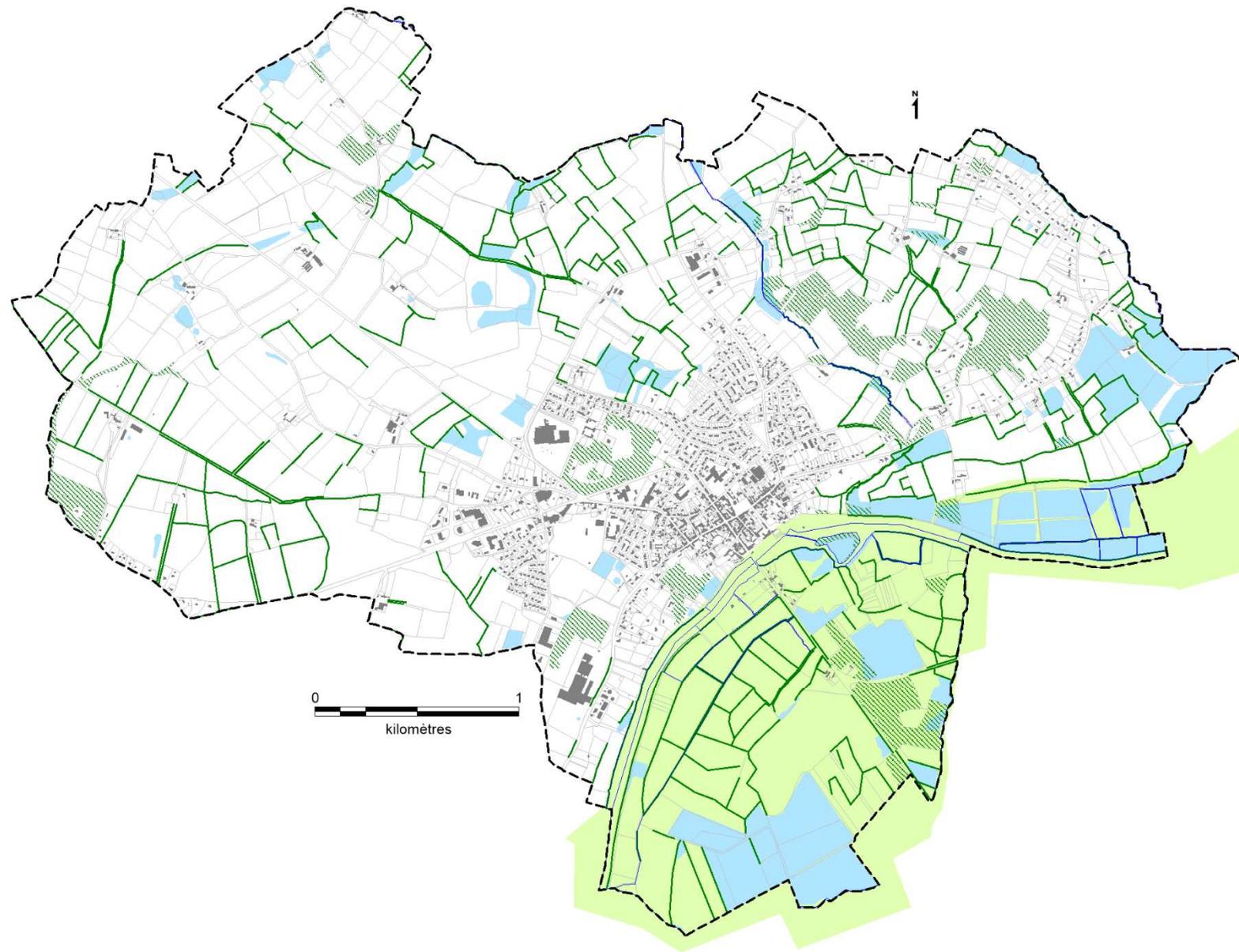
- *protection des réservoirs de biodiversité suivant les enjeux,*
- *protection des éléments naturels : zones humides, éléments du bocage, espaces boisés, ...*
- *utilisation du règlement écrit pour prendre en compte et protéger la TVB.*

Evaluer l'impact de tout projet de développement localisé dans la trame verte et bleue et susceptible de rompre les continuités,

Gérer et trouver un équilibre entre préservation des milieux naturels et développement de l'activité agricole

Milieus naturels : TVB – carte de synthèse

Châteauneuf-sur-Sarthe : Synthèse TVB



Ressources en eau : captage d'eau potable

Captage

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe a un captage d'eau potable situé sur son territoire : L'Arche (arrêté préfectoral de DUP du 11/10/2005).

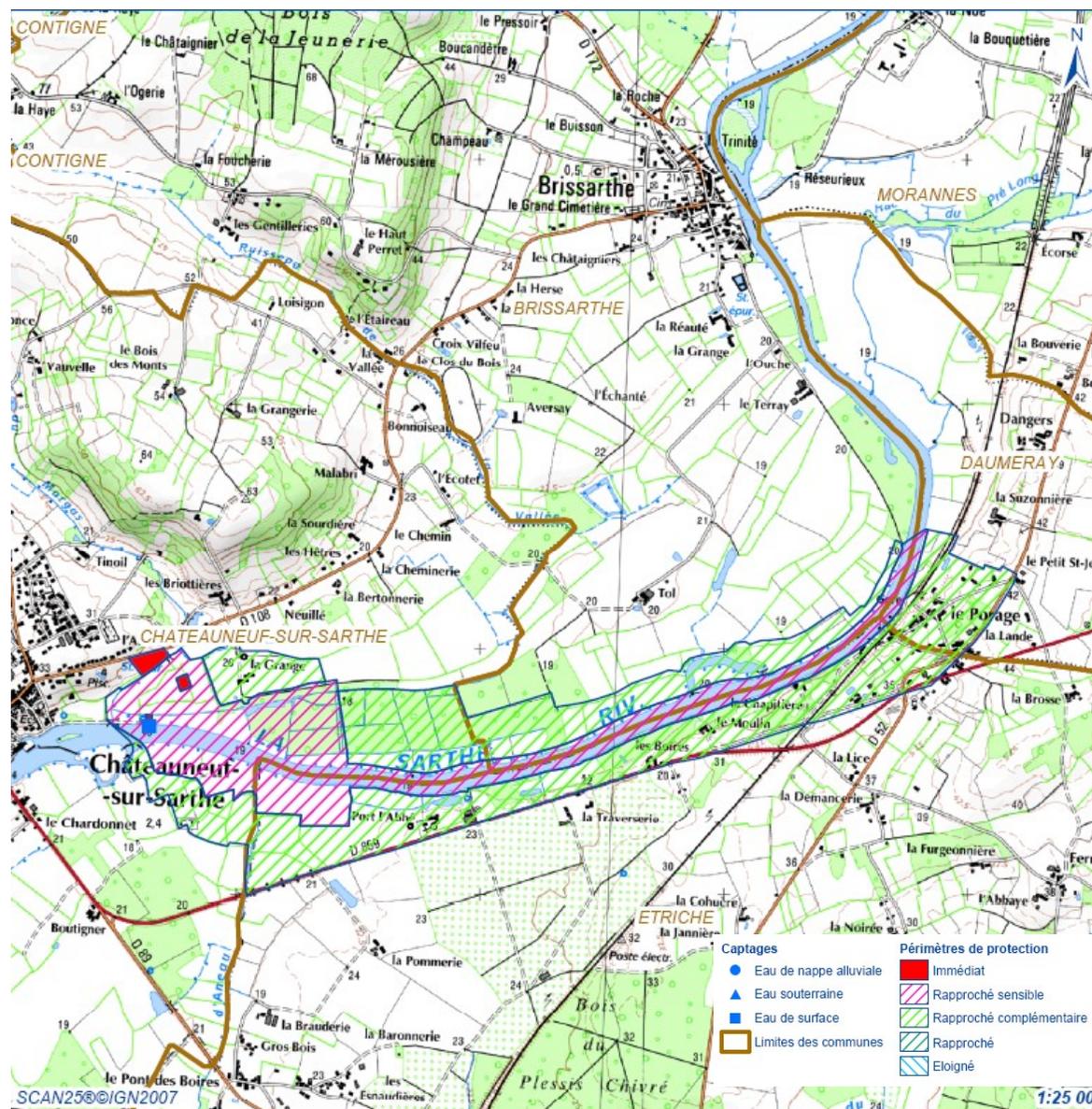
Enjeu : protéger les périmètres de protection immédiats et rapprochés de toute pollution

AEP

Alimentation en eau potable assurée par le SIAEP de la Sarthe Angevine (49).

Zone vulnérable aux nitrates

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe est située en zone vulnérable au titre de la Directive Nitrates (arrêté du 21 décembre 2012).



Sources : PAC ; ARS

Risques naturels

Le retrait gonflement des argiles

La commune déléguée est concernée par un :

- Aléa moyen sur la moitié de son territoire
- Aléa fort au Nord Est du territoire.
- rive gauche du ruisseau du Margas (coteau),
- aux lieux dits de la Grangerie et de Loisigon

Rappels :

- Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de 2 études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur.

Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

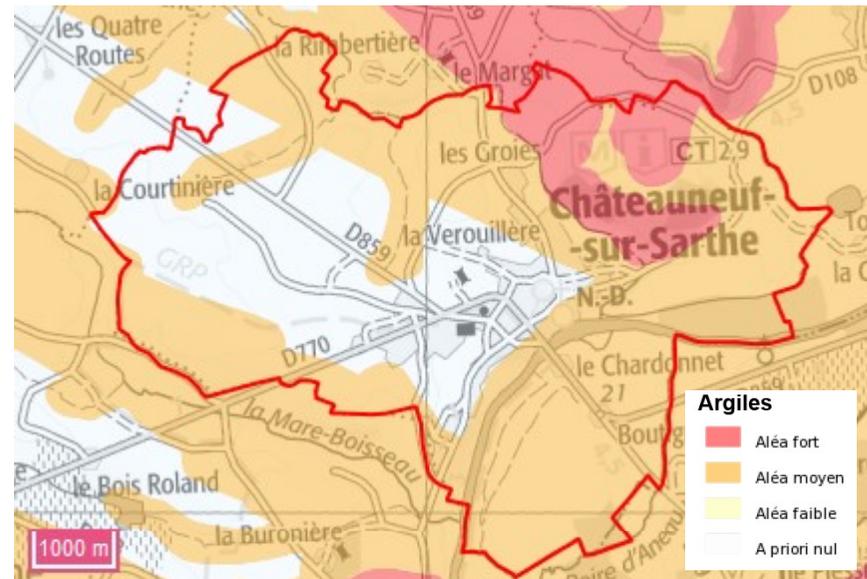
Le risque sismique

Ce risque concerne l'ensemble du territoire. Il s'agit d'un risque de sismicité faible (niveau 2).

Rappel : De nouvelles règles de construction sont entrées en vigueur le 1/05/11 (jointes en annexes).

Le risque de tempête : concerne tout le territoire.

Risques retraits-gonflements des argiles



Source : BRGM / Georisques 08/2020

Le risque « radon »

Tout le territoire est concerné par le risque de Radon faible (catégorie1).

Rappel : Le potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendent de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

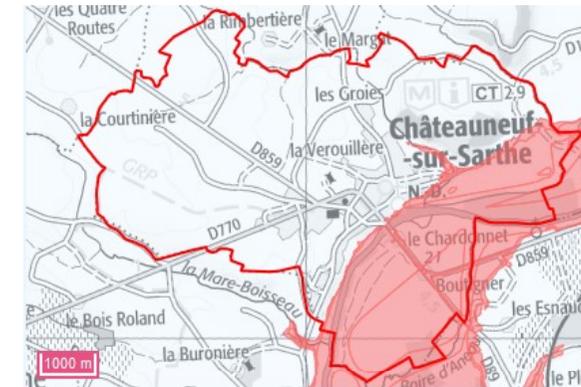
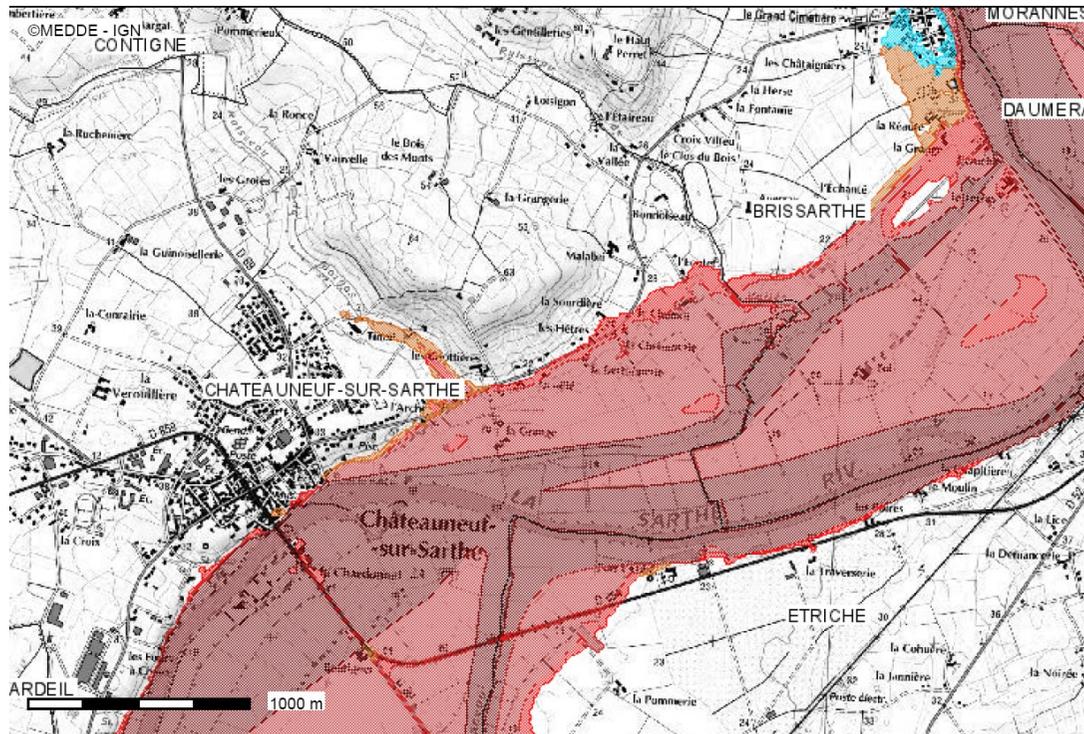
Risques naturels

Le risque d'inondation

La commune déléguée est concernée par un risque inondation lié à la rivière La Sarthe. Près de 27 % dans la partie Est-Sud-Est de son territoire sont concernés. 32 habitations avaient été touchées par la crue de 1995.

Il existe un plan de prévention des risques inondations (PPRi) de la Sarthe, approuvé le 20 avril 2006, qui vaut servitude d'utilité publique. Un règlement spécifique s'applique suivant l'importance du risque.

Extrait de la carte du PPRi de la Sarthe



Source : BRGM / Georisques 08/2020 / PAC

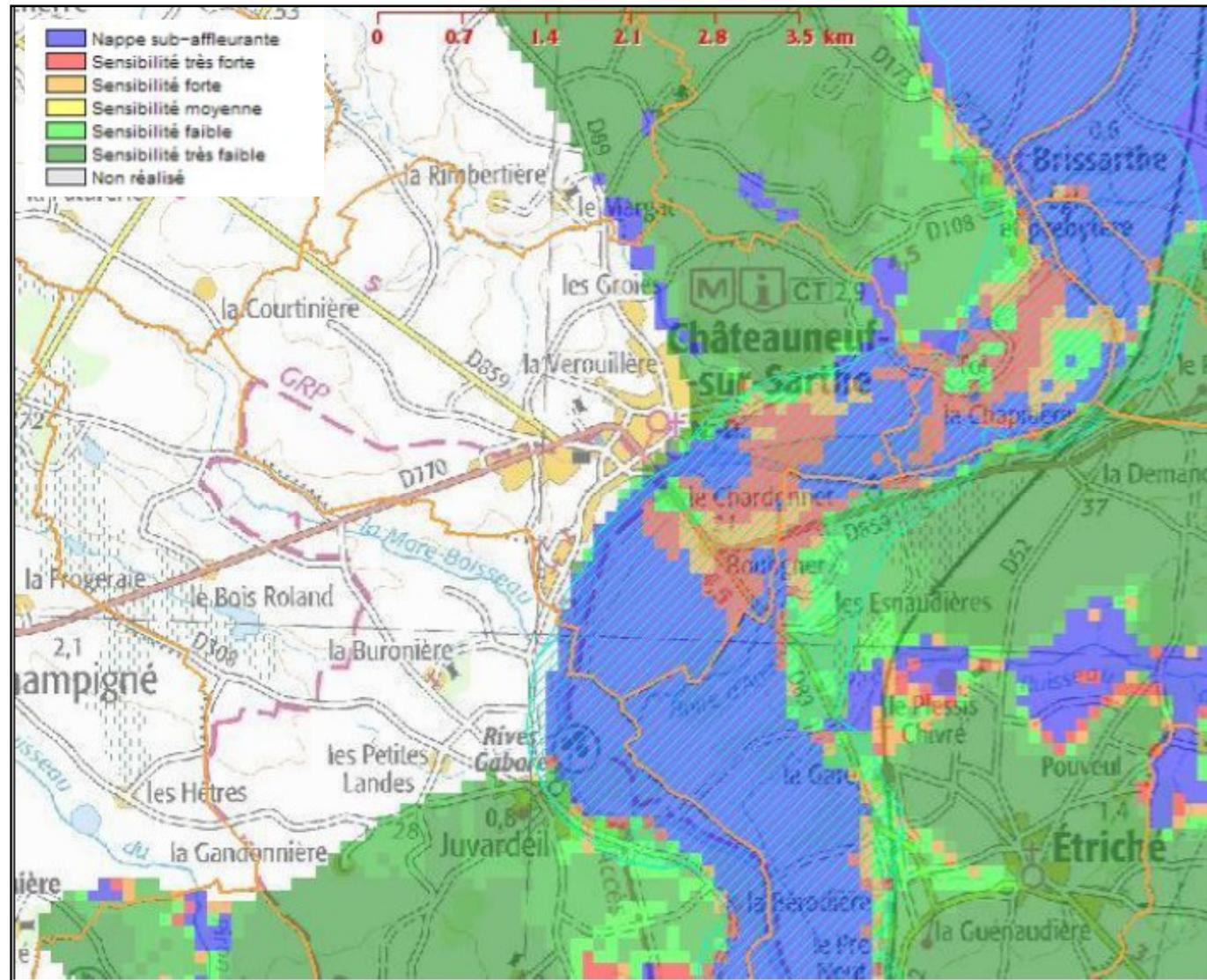
-  R4 = Zone Rouge où l'Aléa est très Fort
-  R3 = Zone Rouge où l'Aléa est Fort
-  R2 = Zone Rouge où l'Aléa est Moyen
-  R1 = Zone Rouge où l'Aléa est Faible
-  B2 = Zone Bleue où l'Aléa est Moyen
-  B1 = Zone Bleue où l'Aléa est Faible

Risques naturels

Remontés de nappes

Secteurs à nappe sub-affleurante :

- La vallée de la Sarthe,
- Le ruisseau du Margas,
- Le ruisseau de la vallée.



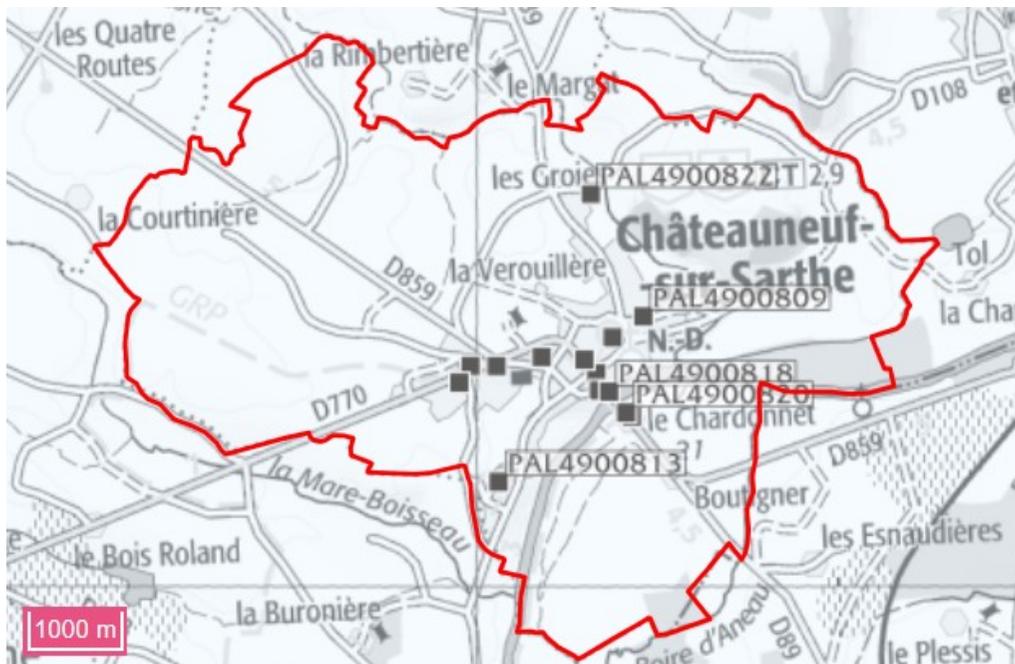
Source : BRGM

Risques technologiques

Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par [l'article L.125-6 du code de l'environnement](#) et les anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

Anciens sites industriels recensés dans la commune : 14



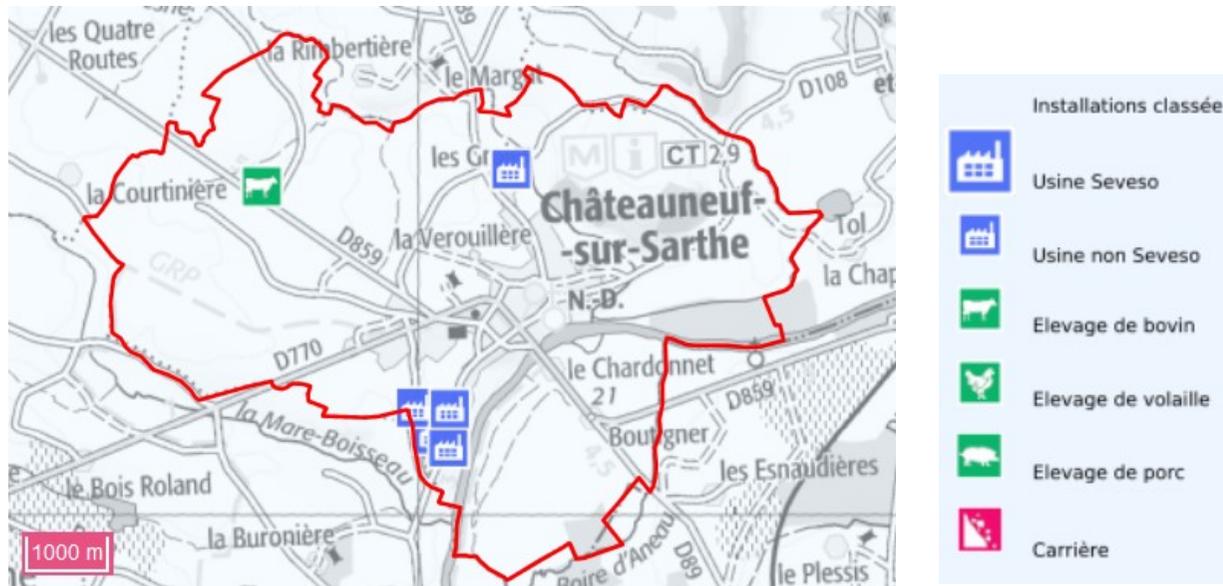
Source : BRGM / Georisques 08/2020

Anciens sites industriels et activités de services			
Identifiant	Noms usuels	Adresse	Etat d'occupation du site
PAL4900812	Négoce	Chemin départemental 89	Néant
PAL4900824	Garage	Route de Champigné	En activité
PAL4900810	Station service	Route de Champigné	En activité
PAL4900811	Fabrique de meuble	8 Chemin de la Cigale	Activité terminée
PAL4900815	garage	RD859	En activité
PAL4900819	Travail des métaux / garage	Rue des fontaines	Partiellement réaménagé et en friche
PAL4900820	Négoce	3 rue de la gare	Activité terminée
PAL4900817	Station service	5 rue de la gare	En activité
PAL4900814	garage	Grande rue	Activité terminée
PAL4900822	Déchetterie	Les Groies	En activité
PAL4900813	Tannerie	Route de Juvardail	En activité
PAL4900816	Garage	5 rue nationale	Activité terminée
PAL4900818	Station service	Rue nationale	Activité terminée
PAL4900823	Négoce	Rue de la poste	Activité terminée
PAL4900809	Négoce	Allée des roches	En activité

Risques technologiques

Installations industrielles / Installations classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat.



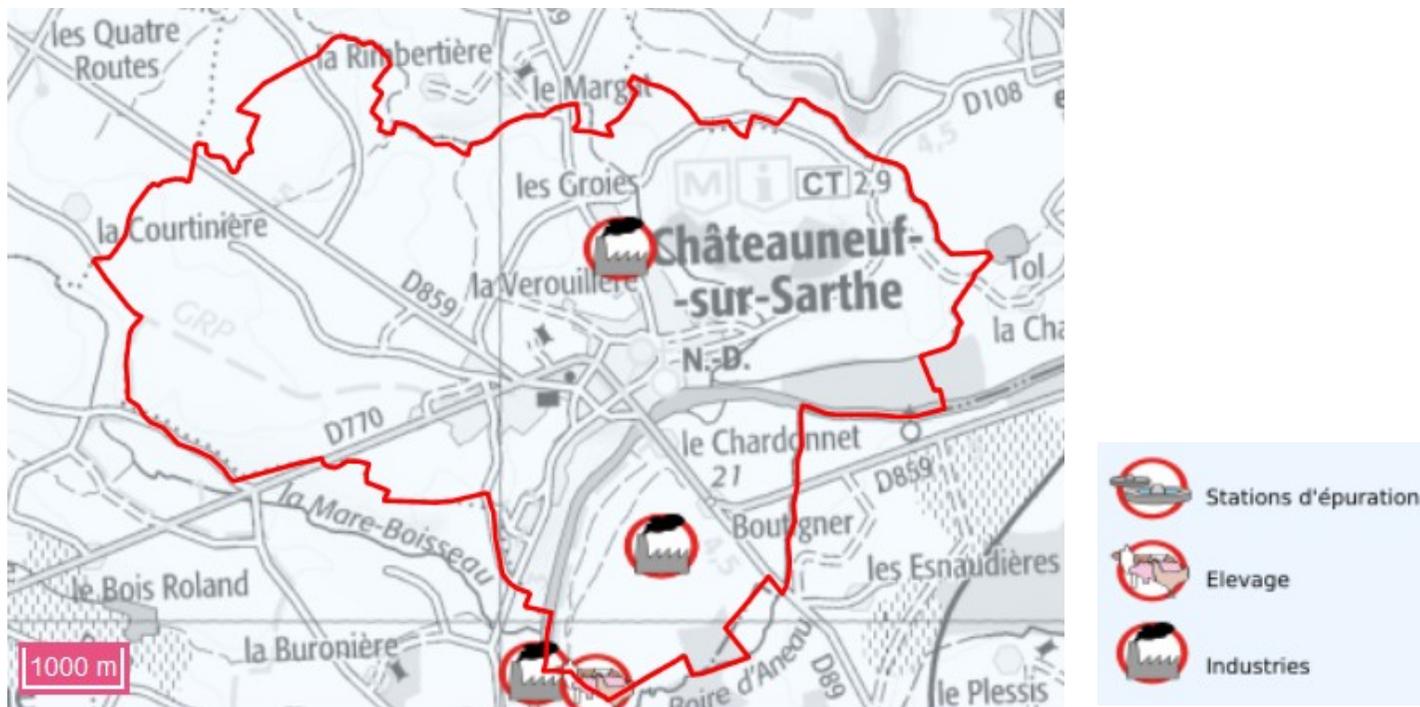
Source : BRGM / Georisques 08/2020

Etablissement (installations classées)	Adresses	Statut
CET	Route de Juvardeil	Non seveso
Châteauneuf cuirs	Route du Pressoir Blainvillain	Non seveso
CCHA (traitement eaux résiduaires indus)	Route de Juvardeil	Non seveso
Tanneries	Route de Juvardeil	Non seveso
SICTOM Loir et Sarthe	Les Groies	Non seveso

Risques technologiques

Installations industrielles rejetant des polluants

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes dans votre commune.

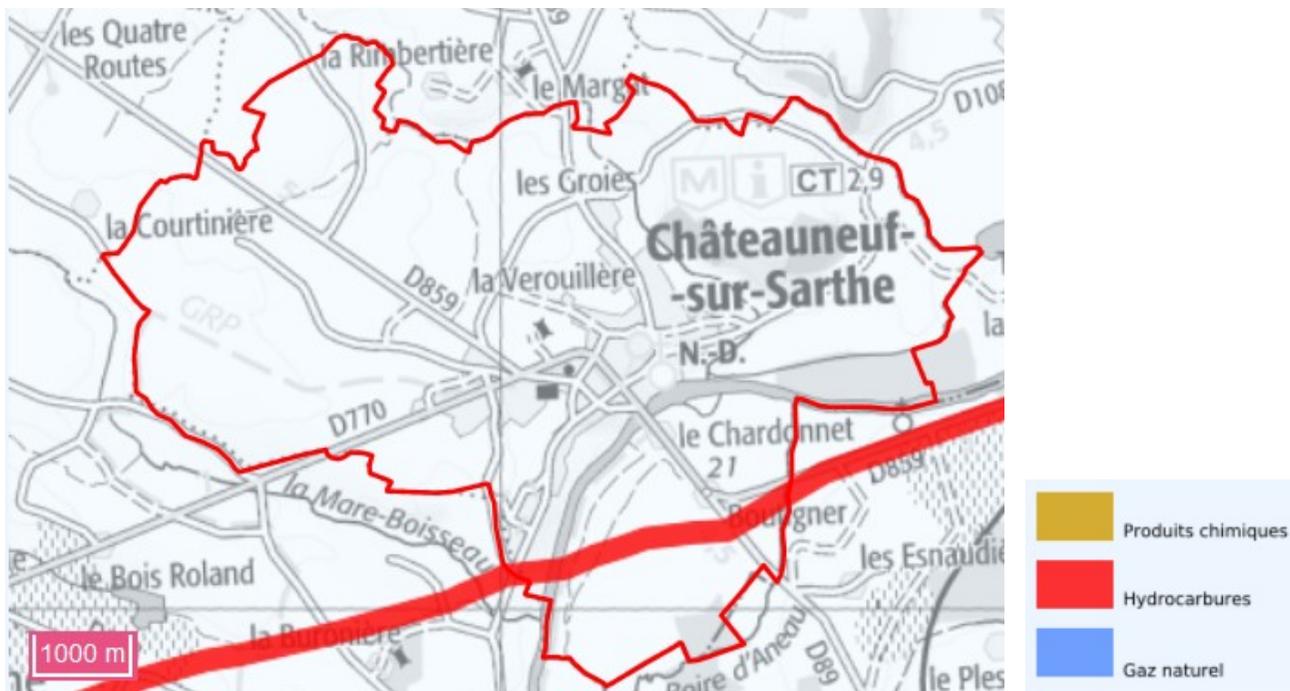


Source : MDDE / Georisques 08/2020

Risques technologiques

Canalisations de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. La carte représente les implantations présentes dans la commune déléguée de Châteauneuf sur Sarthe.



Source : CEREMA / Georisques 08/2020

Nuisances

Nuisance sonore

Les principales sources d'émissions sonores : les infrastructures de transport.

Aucune voie n'est répertoriée au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Qualité de l'air

Les principales sources de polluants dans l'air sont :

- *la pollution automobile,*
- *la pollution des secteurs résidentiels et artisanal,*
- *la pollution agricole,*
- *la pollution industrielle.*

Le réseau de surveillance le plus proche : Saint-Denis d'Anjou (53).

En 2014: Les objectifs de qualité sont dépassés pour l'ozone et les particules fines PM2,5 + une journée de dépassement pour les PM10 (15 mars)

Rappel : le SRCAE des pays de la Loire (Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie) a été approuvé le 18 avril 2014

Aucune nuisance majeure recensée sur le territoire. Ponctuellement des problèmes d'odeurs (hydrogène sulfuré) sont parfois observés en lien avec les activités des tanneries voisines.

Energies

La principale origine de production d'énergie en région des Pays de la Loire est le nucléaire.

Consommation énergétique à l'échelle de la région des Pays de la Loire (2008)

- agriculture (5%),
- industrie (17%),
- bâtiment (46%),
- transports (32%)
- production d'énergie renouvelable (6% de la consommation énergétique totale - 71% pour le bois énergie)

Potentiel géothermique : assez faible (anciens massifs arasés = socles)

Potentiel éolien : zone non favorable

Potentiel hydraulique : marginale (relief peu marqué)

Gisement solaire : compris entre 1220 et 1350 kWh/m²/an (intéressant)

Biomasse : enjeux importants

Source : DREAL / ADEME / SRCAE.

Risques et Nuisances : Enjeux

Limiter/interdire l'accroissement des personnes, des biens et ou des activités dans les secteurs soumis aux risques ou à nuisances,

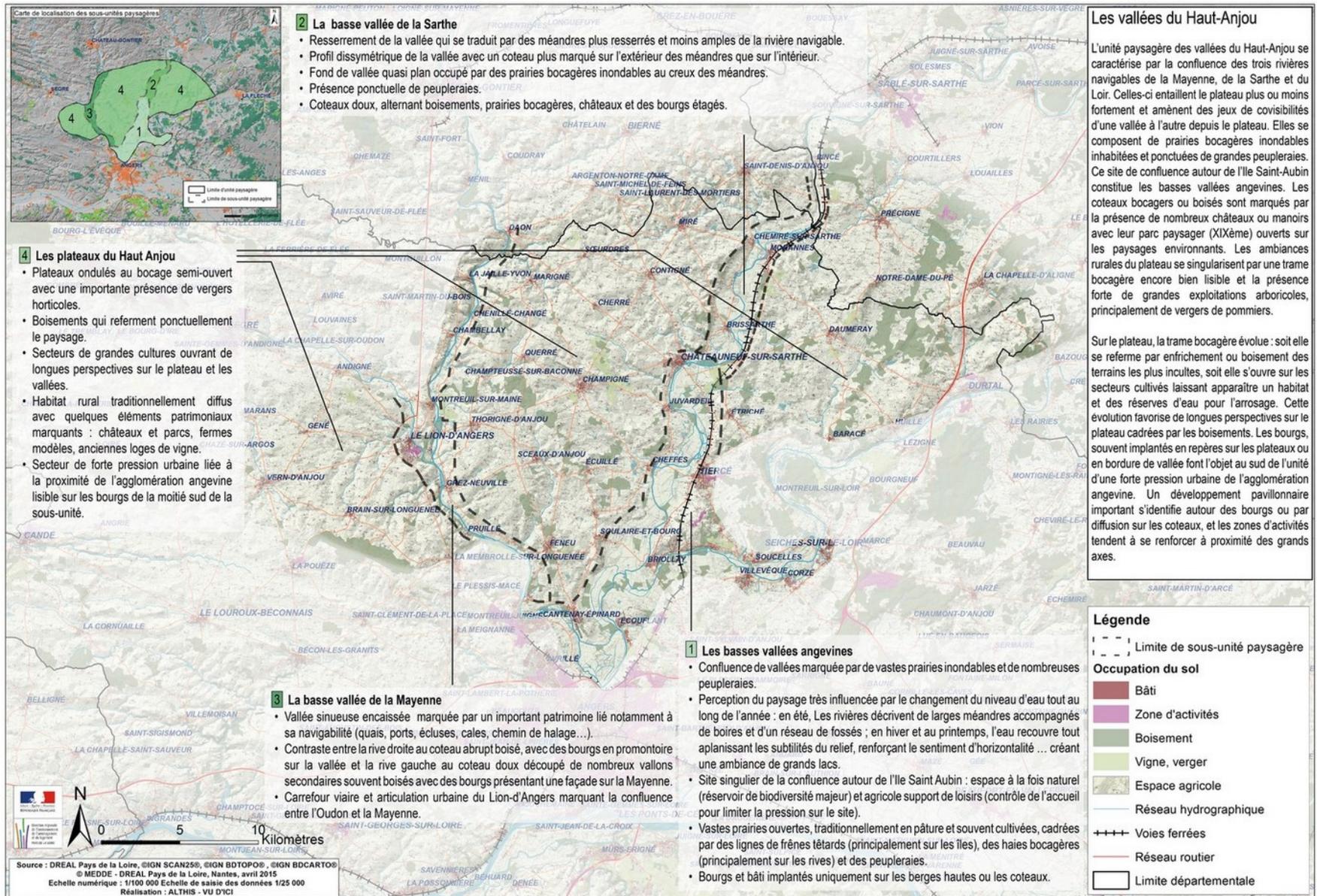
Rappeler les mesures constructives spécifiques permettant de limiter les risques et les nuisances pour les biens et personnes,

Préserver des espaces-tampon entre les zones d'habitat et les installations classées recensées sur le territoire notamment sur la portion sud de l'agglomération (notamment par rapport au secteur des tanneries).

A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal inner bar and a light grey outer bar.

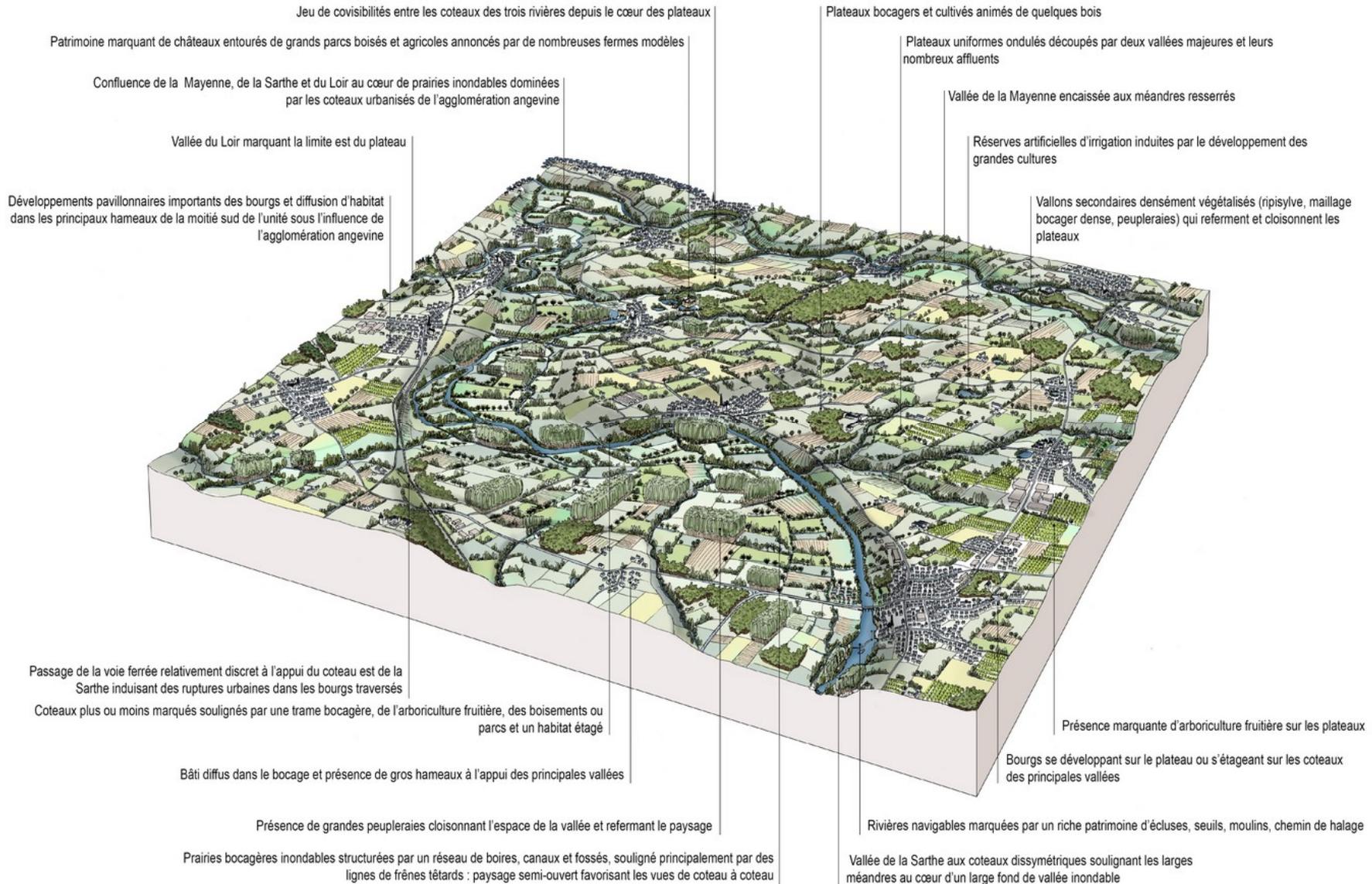
3 – Paysage et patrimoine

Atlas des paysages des Pays de la Loire : un territoire compris au sein des vallées du Haut-Anjou

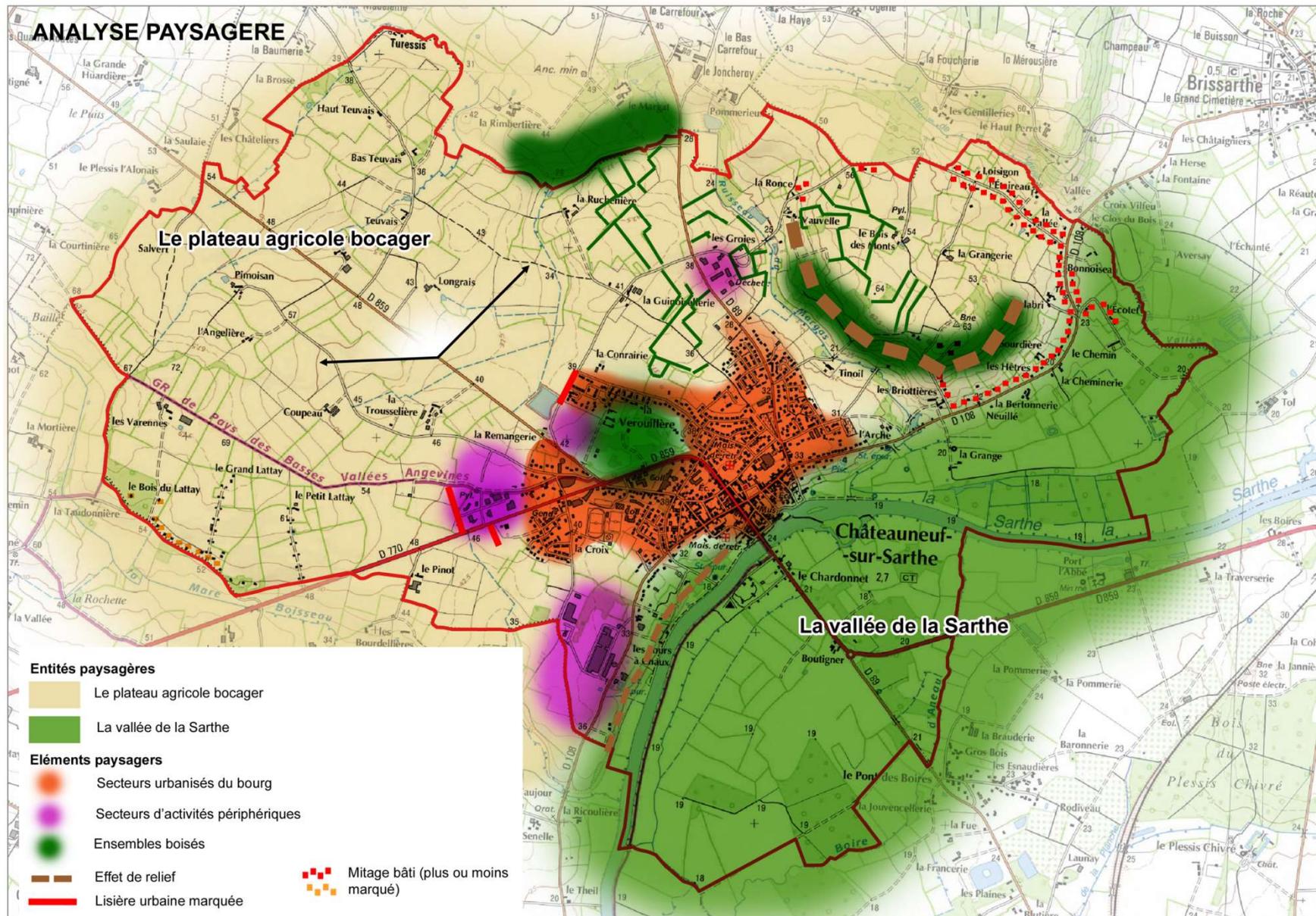


Paysage

Atlas des paysages des Pays de la Loire : un territoire compris au sein des vallées du Haut-Anjou



Paysage : analyse sur le territoire de la commune déléguée

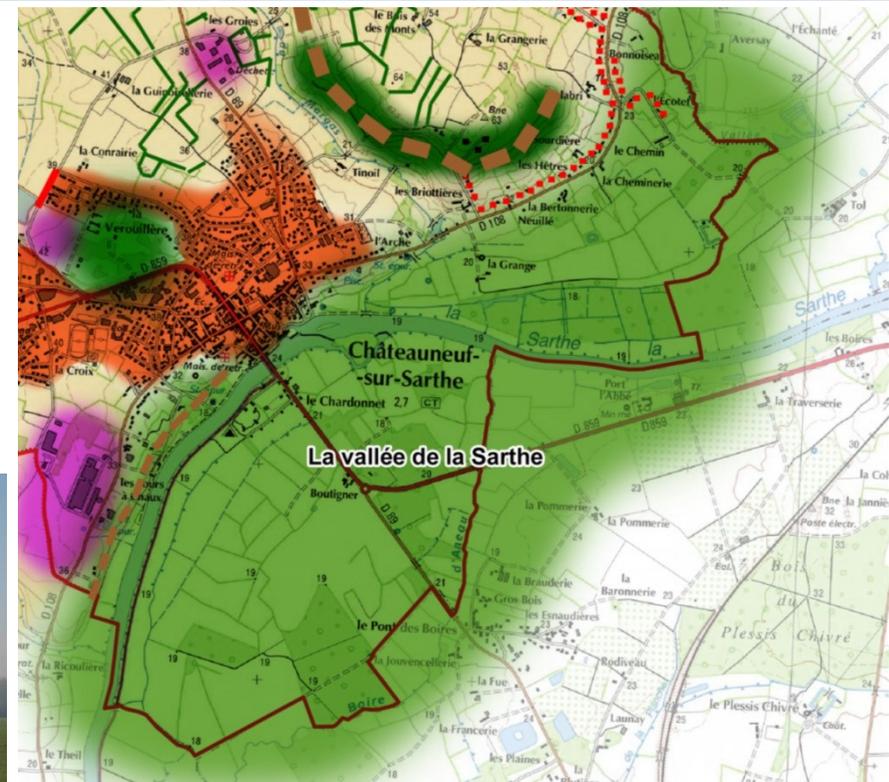


Paysage : analyse sur le territoire de la commune déléguée

La vallée de la Sarthe

Paysage particulier du territoire à caractère naturel fort :

- larges prairies bordées de haies,
- caractère plat et ouvert,
- nombreuses vues sur le coteau de la rive droite (butte des Briottières)
- tendance à la fermeture de certains secteurs (peupleraies, taillis)
- quelques bâtiments de ferme implantés sur des tertres
- la rivière est très présente avec ambiances différentes : sauvage ou apprivoisée au niveau du bourg.



Paysage : analyse sur le territoire de la commune déléguée

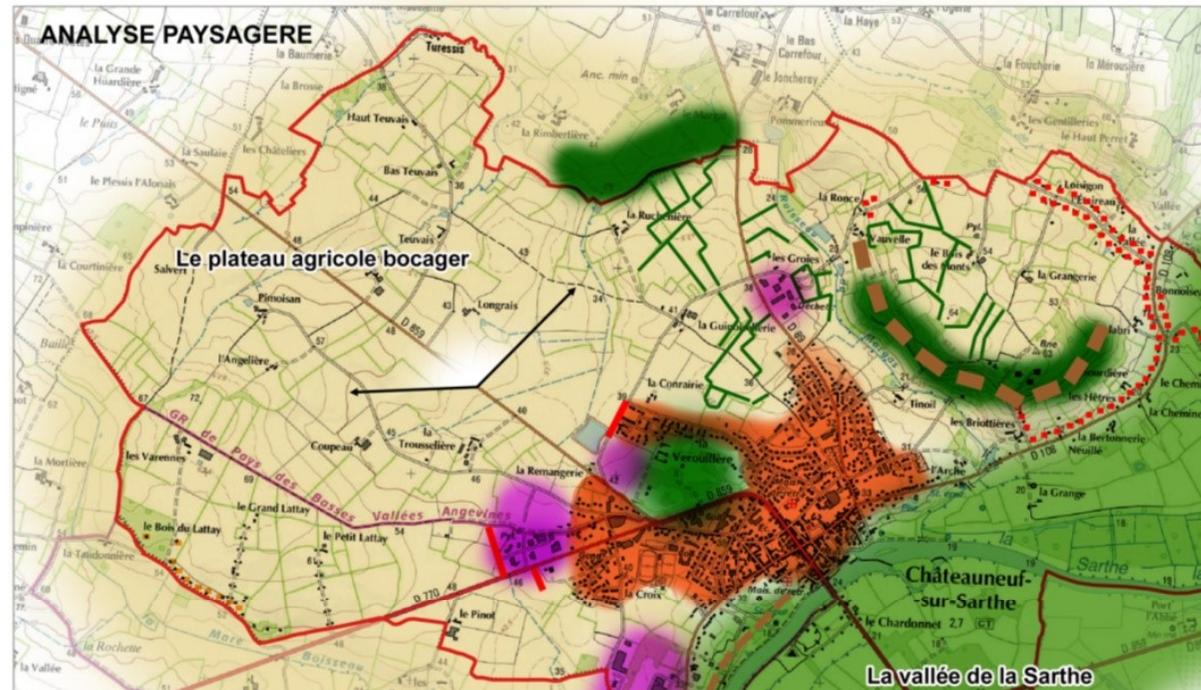
Le plateau agricole bocager

Paysage homogène mais présentant des variations :

- au nord-ouest, secteur avec maillage bocager distendu
=> paysage ouvert et vues lointaines,
- au nord-est, maillage bocager et boisé plus présent
=> paysage fermé et vues courtes

Des effets de relief marqué (ruisseau de Margas notamment) renforcé par la présence de boisements, qui forment les fonds de perspective.

D'une manière générale, bâti discret à l'exception de l'urbanisation linéaire en bordure de la route de Brissarthe et remontant sur le plateau (plus discret dans le secteur du bois du Lattay).



Vue dégagée vers un coteau boisé lointain



Mitige le long du chemin rural

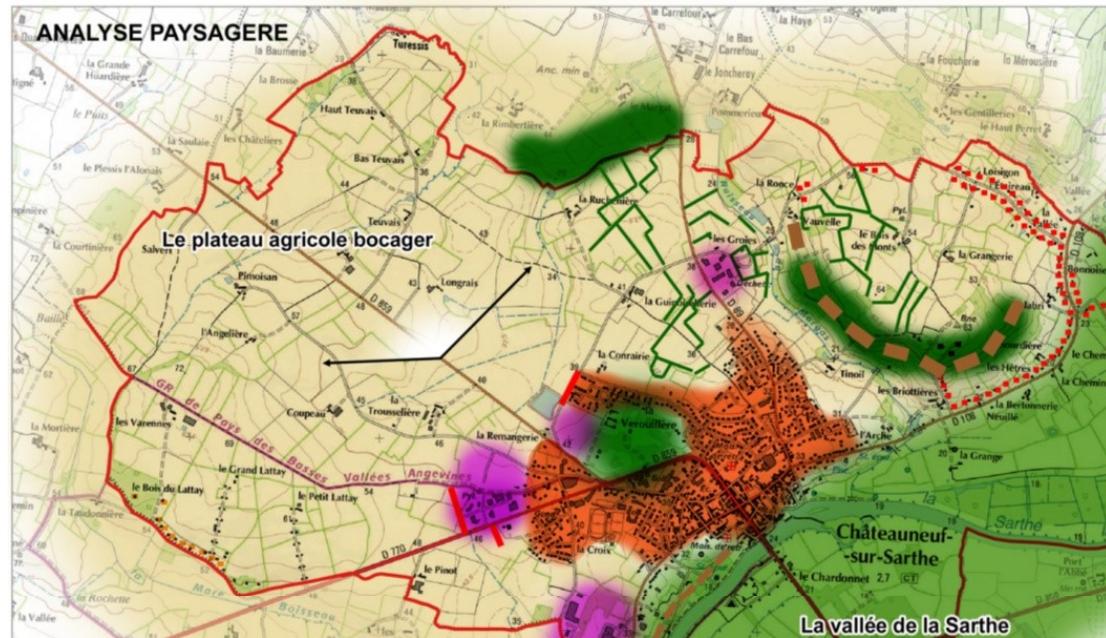
Paysage : analyse sur le territoire de la commune déléguée

Le bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe

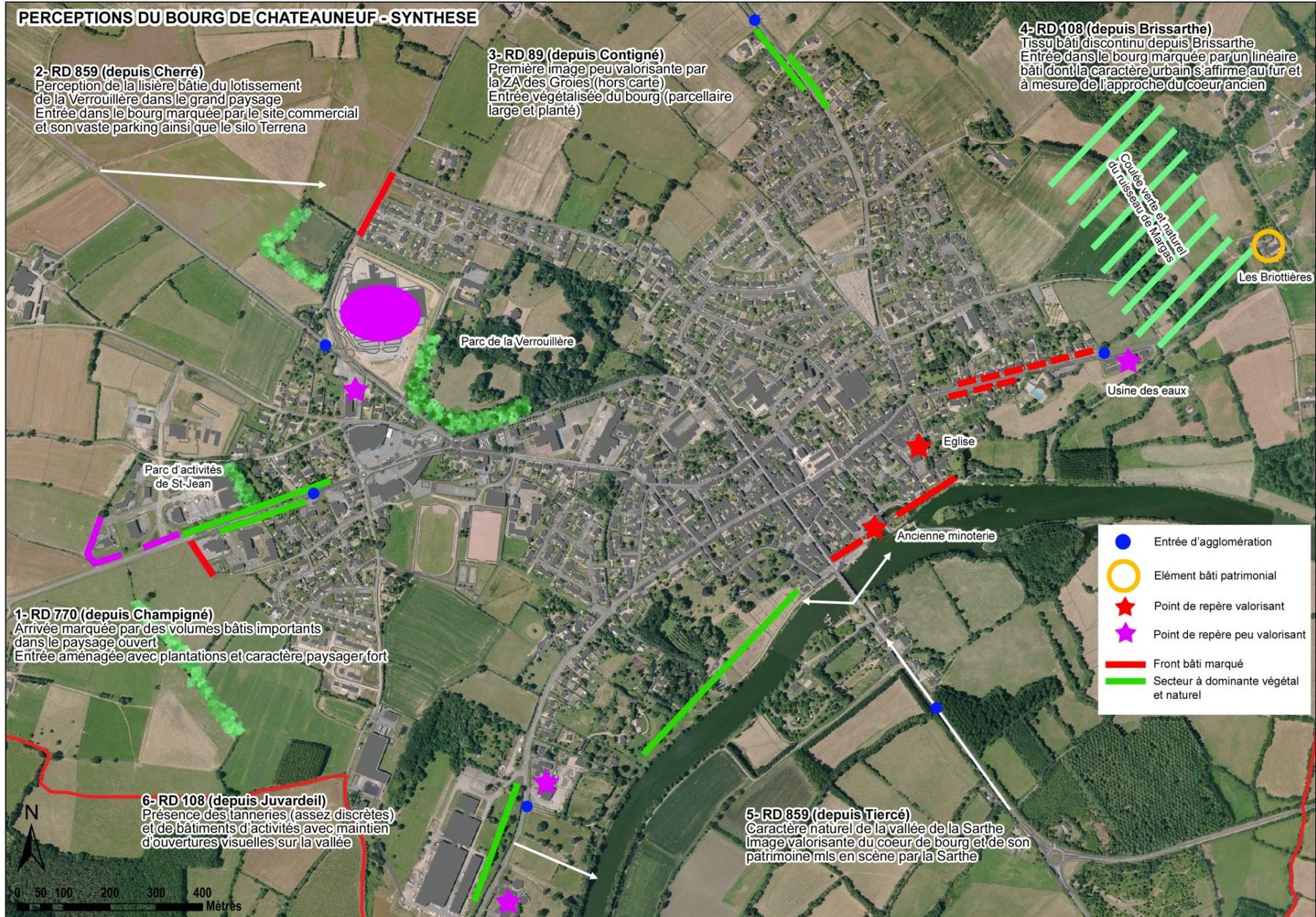
Localisé à l'articulation des deux unités paysagères, il conserve un profil relativement discret dans le paysage communal malgré son importance.

Quelques éléments plus marquants :

- les lisières urbaines à l'ouest, plus marquées dans le paysage ouvert du plateau,
- le clocher de l'église qui apparaît ponctuellement dans le paysage,
- le parc de la Verrouillère, élément paysager particulier au cœur de la trame urbaine du bourg.



Perceptions du Bourg



Perceptions du Bourg

Perceptions du bourg – RD 770 (depuis Champigné)

L'arrivée dans le bourg est marquée par les volumes imposants des bâtiments d'activités du parc St-Jean et ceux du SDIS et de la maison d'accueil d'adultes présentant un handicap (espace Saint Pierre).

Ceci est lié à l'absence de relief et à une végétation réduite, qui créent un paysage ouvert où tout élément haut va être fortement visible. Passé ces éléments, l'entrée de bourg est aménagée avec un caractère paysager très marqué (plantations, bandes enherbées le long des voies) jusqu'au niveau du panneau d'agglomération.



Perceptions du bourg – RD 859 (depuis Cherré)

Le paysage est également très ouvert. De ce fait la lisière bâtie créée par le lotissement de la Verouillère est visible longtemps avant l'arrivée dans le bourg, visibilité renforcée par la couleur claire des façades.

A l'inverse, le supermarché est masqué par le front végétal des plantations localisées autour de l'étang. Il n'apparaît donc vraiment qu'une fois entré dans le bourg, entrée de bourg qui est également marquée par le silo de Terrena.

Au niveau du supermarché, vue avant tout sur le vaste parking.

La masse boisée du parc de la Verrouillère apparaît en fond de perspective.



Perceptions du Bourg

Perceptions du bourg – RD 89 (depuis Contigné)

L'église ainsi que quelques habitations apparaissent dans l'axe de la voie.

Le regard se reporte toutefois rapidement vers la ZA des Groies, qui devient alors la 1ère image du bourg (grands volumes d'activités, vastes surfaces en stabilisé, clôtures en mauvais état, peu de végétation en bord de voie)

=> image peu valorisante (la zone marque encore davantage la sortie du bourg du fait d'une rupture entre les zones d'habitat et la zone d'activités).

L'entrée dans le bourg est ensuite caractérisée par un habitat linéaire implanté sur des parcelles vastes et plantées => impression végétale importante.



Perceptions du bourg – RD 108 (depuis Brissarthe)

L'arrivée depuis Brissarthe est avant tout marquée par un habitat pavillonnaire, qui s'étire de manière discontinue depuis le bourg de Brissarthe, principalement au nord de la voie (hors zone inondable). L'éparpillement des constructions, leur implantation sur une parcellaire vaste, peu ou pas arboré tend à créer un effet de « flottement » et un mitage important dans le paysage.

L'approche du bourg est ensuite marquée par une succession d'éléments naturels (parc de la propriété des Briottières, coulée verte du ruisseau de Margas, vallée de la Sarthe).

L'entrée dans le bourg est marquée par les bâtiments de l'usine d'eau potable.

Le bâti prend ensuite la forme d'un habitat linéaire dont le caractère urbain s'affirme au fur et à mesure de l'approche du cœur ancien (les fronts bâtis remplacent les clôtures minérales).



Perceptions du Bourg

Perceptions du bourg – RD 859 (depuis Tiercé-Daumeray)

L'arrivée depuis Tiercé offre une découverte du caractère naturel de la vallée de la Sarthe (peupleraies, prairies, etc.).

Dans l'axe de la voie, quelques constructions disparates marquent l'entrée du bourg mais ce n'est qu'au niveau du pont que l'on perçoit l'ampleur du cœur de bourg, dont l'image est mise en valeur par la Sarthe et le patrimoine bâti (église, ancienne minoterie, etc.).

A l'ouest du pont, le paysage présente un profil plus naturel. Il s'agit de l'entrée de bourg où l'identité de Châteauneuf est la plus présente et la plus marquée.

Perceptions du bourg – RD 108 (depuis Juvardeil)

Depuis Juvardeil, l'arrivée dans le bourg est marquée par la présence de la zone des tanneries.

Malgré les volumes importants des bâtiments d'activités, ceux-ci restent relativement discrets dans le paysage perçu depuis la RD 108 du fait de la présence d'un talus planté, en bord de voie.

L'entrée est marquée par un registre de bâtiments à vocation d'activité (station d'épuration, ancien site Vinci) entrecoupé de prairies offrant des vues sur la vallée de la Sarthe.

Vue vers l'ouest depuis le pont sur la Sarthe



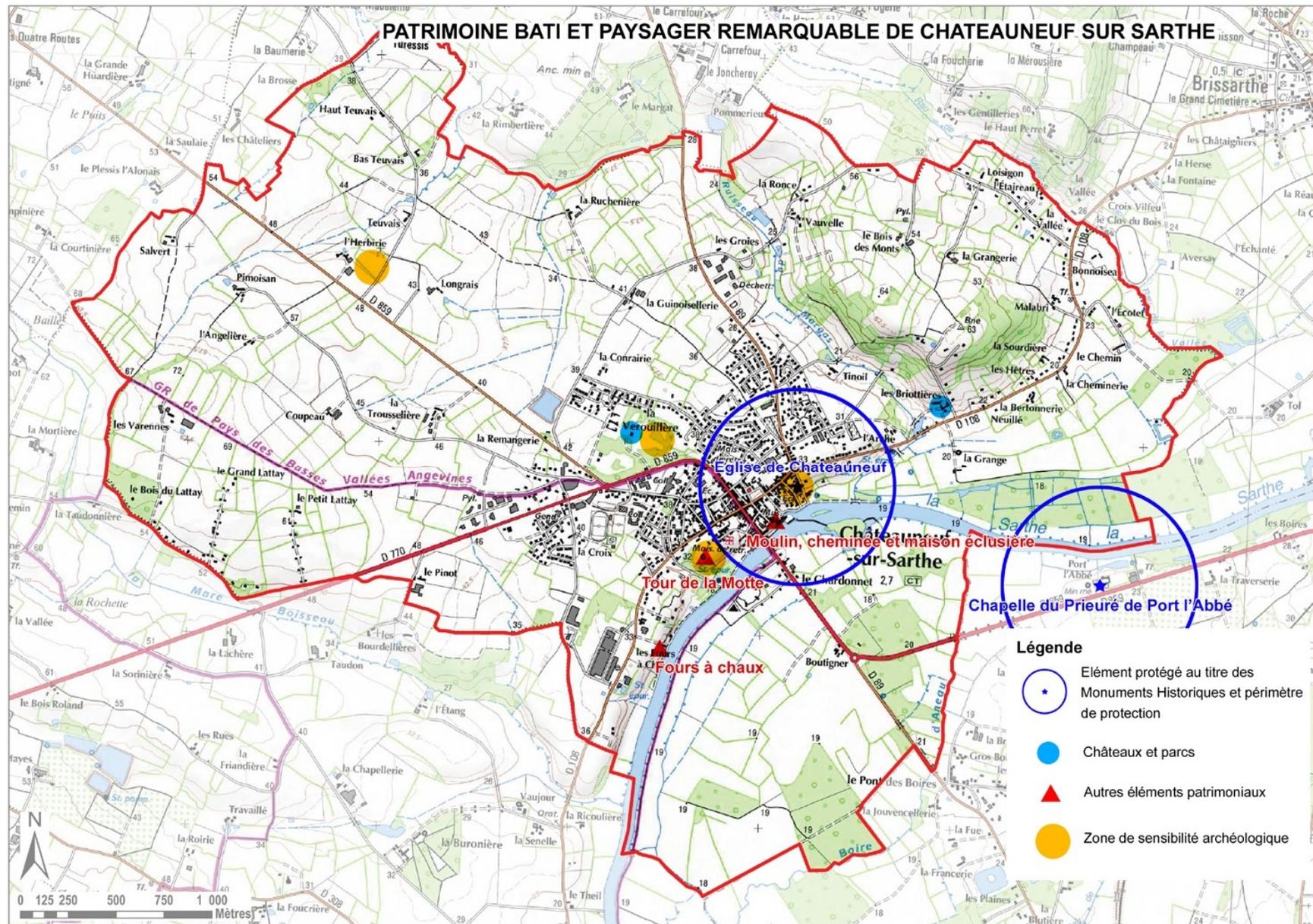
Cœur de bourg et son patrimoine à l'est du pont



Tannerie en bordure de la RD 108



Patrimoine



Patrimoine

Protection au titre des Monuments historiques

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe recense un élément protégé au titre des monuments historiques : son église.

A noter que le périmètre de protection de la chapelle du Prieuré de Port l'Abbé (MH) sur la commune d'Etriché affecte une partie du territoire communal.

Les vestiges archéologiques

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe compte quelques entités archéologiques localisées sur la carte précédente :

- n° 49 080 0001 – Église Notre-Dame (église)
- n° 49 080 0002 – La Motte (château fort)
- n° 49 080 0003 – La Vérouillère (manoir)
- n° 49 080 0004 – L'Herbirie (enclos)

Les éléments intéressants qui ne font l'objet d'aucune protection officielle

Le territoire recense également d'autres éléments bâtis et paysagers témoins de l'histoire de la commune :

- témoignage du passé fluvial (minoterie, cheminée, écluse et maison éclusière),
- les châteaux et leurs parcs dont la Verouillère, élément paysager remarquable et particulier au cœur de l'agglomération,
- la tour de la Motte, vestige de l'ancien château féodal, ... etc.

A noter que l'essentiel de ces éléments peut être découvert grâce aux itinéraires de randonnées existants et que la commune a mis en place des panneaux d'information.

Paysage et Patrimoine : enjeux

La révision du PLU peut-être l'occasion, si cela s'avère opportun, de modifier les contours de la protection de 500 mètres édictées aux abords des monuments protégés pour adapter la protection aux réels enjeux (périmètres délimités des abords : PDA).

Même si aucune modification de la protection au titre des monuments historiques n'est envisagée, le projet de PLU révisé pourra mettre en place des orientations et utiliser des outils de manière à aller dans le sens d'une protection de son patrimoine et de la qualité de son paysage au sens large (*classement de certains sites et abords de monuments même non protégés au titre des monuments historiques en zone inconstructible, protection de certains parcs, règles édictées dans le cadre du règlement, mise en place d'OAP, instauration du permis de démolir, identification d'anciens bâtiments agricoles en pierre de façon à leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur réhabilitation, ...*).

Le projet de PLU pourra instaurer sur des ensembles immobiliers (*un quartier, un îlot, un hameau ou une partie de hameau, ...*), sur un ou des bâtiments, sur un ou des éléments jugés intéressants et représentatifs du patrimoine local, une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection peut prévoir l'instauration d'un permis de démolir. Alors, tout projet pouvant porter atteinte aux éléments identifiés devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et toute destruction d'une construction identifiée nécessitera l'obtention d'un permis de démolir.

A decorative vertical bar on the left side of the slide, consisting of a dark teal bar and a light grey bar to its right.

4 – Evolutions démographiques récentes

Contexte démographique

Evolution générale de la population depuis la fin des années 60

Que ce soit à l'échelle du territoire de la commune nouvelle des Hauts d'Anjou ou à l'échelle de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, depuis la fin des années 60, on peut distinguer 3 grandes phases dans l'évolution de la population :

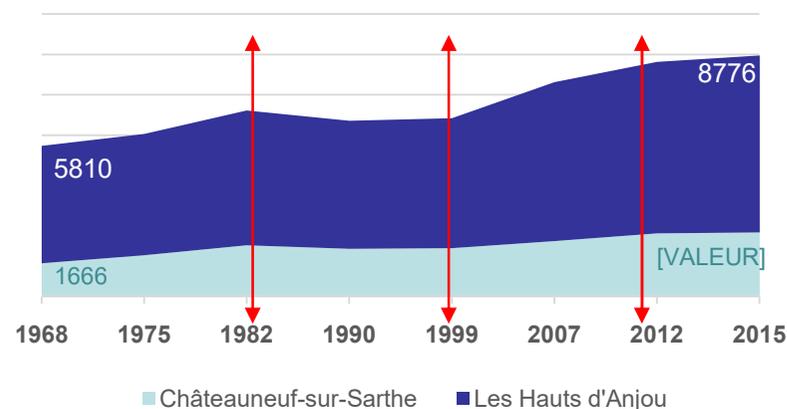
- **les années 60-70** sont marquées par une très forte croissance démographique en lien avec de gros apports de population,
- **les années 80 à 90** : tendance au recul démographique (faible attractivité du territoire localisé à l'écart des grandes agglomérations),
- **depuis les années 2000** : l'élargissement de l'aire d'influence d'Angers a contribué à un accroissement de l'attractivité du territoire communal et en particulier de de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Néanmoins la dynamique enregistrée sur le début des années 2000 tend légèrement à s'éroder depuis 2010. La commune nouvelle des Hauts-d'Anjou a même enregistré une légère régression de sa population : en 2017, la population n'était plus que de 8759 habitants (contre 8776 en 2015).

Les variations démographiques enregistrées durant les dernières décennies sont essentiellement à relier aux importantes fluctuations du mouvement migratoire (*entrées/sorties du territoire*) car le mouvement naturel (naissances/décès) est positif et relativement stable..

Nota : Nous n'avons plus le détail des évolutions démographiques concernant les différentes communes déléguées. Les derniers chiffres dont nous disposons sont ceux de 2005.

Evolutions de la population des Hauts-d'Anjou et de Châteauneuf-sur-Sarthe depuis la fin des années 60



Rappel : Dans le PLU en vigueur, la collectivité avait prévu d'atteindre une population de 3 300 habitants à l'horizon 2014.

Les Hauts d'Anjou : variations démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	1,5	-0,6	0,1	2,5	1,6	0,6
due au solde naturel en %	0,7	0,7	0,3	0,0	0,4	0,6	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,2	0,8	-0,9	0,1	2,2	0,9	0,2
Taux de natalité (‰)	18,1	17,6	13,6	11,5	15,0	15,0	13,0
Taux de mortalité (‰)	10,7	10,8	10,6	11,3	11,3	8,9	8,9

Contexte démographique

L'analyse de la structure par âge de la population :

Même s'il n'est pas forcément aisé de comparer les 2 graphiques sachant que les périodes de références ne sont pas les mêmes on note quelques grandes tendances ...

Malgré un apport régulier de population au début des années 2000, l'évolution de la population n'est pas forcément synonyme de rajeunissement de la population quelque soit l'échelle de territoire étudiée.

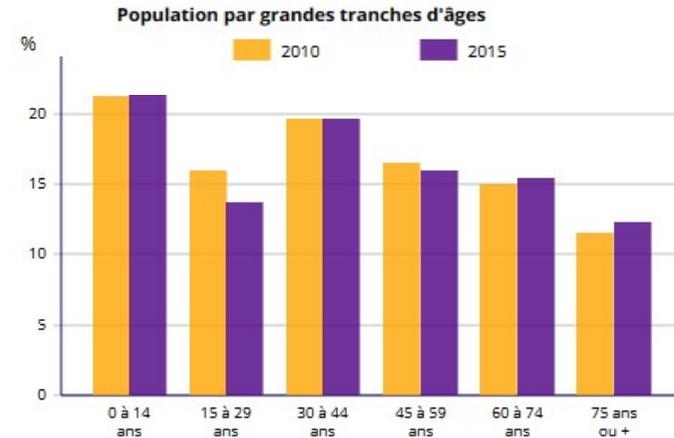
La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe présente un indice de jeunesse inférieur à celui enregistré à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. Ce dernier est certainement influencé non seulement par la présence sur son territoire d'hébergements à destination des personnes âgées mais aussi à son statut de « polarité ».

En effet, en tant que territoire d'un peu plus de 3000 habitants, la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe regroupe une offre commerciale et de services qui intéresse de jeunes familles avec enfants, mais aussi une population plus âgée soucieuse de trouver sur son lieu de résidence une offre suffisante.

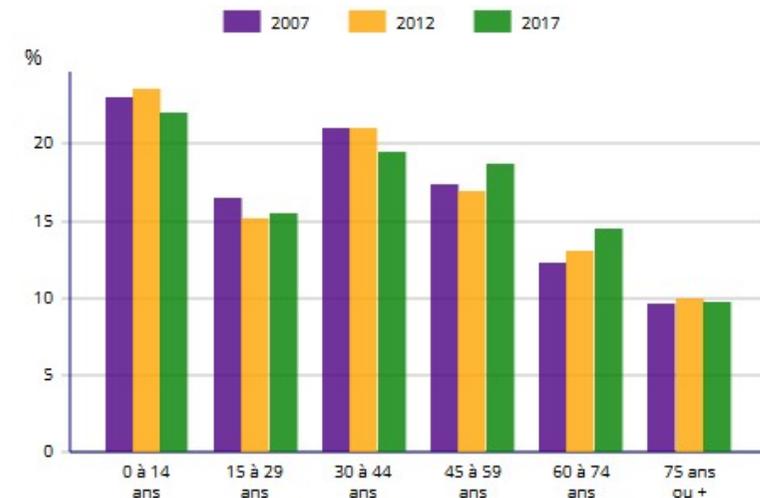
Il sera important de vérifier l'adéquation entre l'offre d'équipements existante avec les besoins de la population actuelle mais aussi celle projetée.

Enfin, rappelons que l'offre de logements proposée dans le cadre du projet de PLU révisé est susceptible d'avoir une influence sur la population accueillie.

Châteauneuf-sur-Sarthe : un indice de jeunesse de 1,04 en 2015



Les Hauts d'Anjou : un indice de jeunesse 1,16 en 2017



Source : INSEE

Contexte démographique : enjeux et propositions

Pour affirmer son rôle de polarité, la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe doit à minima maintenir son niveau de population, voire même l'étoffer comme le prévoit le SCOT Anjou Bleu Pays Segréen dans son document d'orientations et d'objectifs.

Les orientations et choix d'aménagement retenus dans le cadre du projet de PLU révisé devront participer à l'attractivité et la dynamique démographique du territoire.

A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal inner bar and a light grey outer bar.

5 – Habitat et urbanisme

Habitat et Urbanisme : L'évolution du parc de logements

Evolutions quantitatives :

La commune déléguée regroupe un parc de 1 383 logements au total en 2015, soit 40 logements de plus qu'en 2010 (en 2015, dernières données disponibles à l'échelle de la commune historique).

Un parc marqué par une importante vacance :

Même si le parc de logements de la commune déléguée est surtout constitué de résidences principales (90%) , on recense une part importante et croissante du nombre des logements vacants.

110 logements (près de 8% du parc) étaient recensés comme vacants.

Rappel : Les logements vacants représentent un potentiel de logements qu'il est important de valoriser avant d'envisager la création de nouveaux logements.

Un parc locatif conséquent :

Même si la part des logements en accession a été croissante entre 2010 et 2015, le parc locatif reste conséquent. En 2015, 41% des résidences principales correspondent à des logements locatifs.

53,6% des logements locatifs (soit 276 logements/2015) présents sur le territoire de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe correspondent à des logements locatifs sociaux.

Rappel : Une offre locative suffisante, notamment à vocation sociale permet à la collectivité de répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce tout au long de du parcours résidentiel.

Châteauneuf-sur-Sarthe :

	2015	%	2010	%
Ensemble	1 383	100,0	1 344	100,0
Résidences principales	1 253	90,6	1 222	90,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	1,5	24	1,8
Logements vacants	110	7,9	98	7,3
<i>Maisons</i>	<i>1 188</i>	<i>85,9</i>	<i>1 132</i>	<i>84,3</i>
<i>Appartements</i>	<i>192</i>	<i>13,9</i>	<i>206</i>	<i>15,3</i>

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	1 253	100,0	3 062	14,1	1 222	100,0
Propriétaire	720	57,5	1 912	17,3	676	55,3
Locataire	514	41,0	1 109	9,8	528	43,2
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>276</i>	<i>22,0</i>	<i>625</i>	<i>13,6</i>	<i>287</i>	<i>23,5</i>
Logé gratuitement	19	1,5	41	10,6	18	1,5

Source : INSEE

Habitat et Urbanisme : L'évolution du parc de logements

Offre sociale

En 2020, la commune recense 281 logements locatifs sociaux, hors logements communaux et CCAS :

- 214 sont gérés par Maine-et-Loire Habitat;
- 54 par Podheliha,
- 13 par le Toit angevin.

Un parc de logements diversifié :

Même si la part des logements individuels tend à s'accroître de quelques points, la part des résidences principales comprend près de 14% de logements de type « appartements ».

Les logements de grande taille sont prépondérants au sein du parc de logements. 74,5% des résidences principales étaient constitués de logements de type 4 et plus.

Accueil des gens du voyage

La commune déléguée dispose actuellement d'une aire d'accueil des gens du voyage (disponibilité pour 6 caravanes) dotée de 2 douches et 2 WC.

De manière à répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage, la création de 4 logements adaptés (pour les gens du voyage en voie de sédentarisation) est projetée en sortie de bourg Sud, route de Juvardeil.

Hébergements spécifiques, Résidence des Fontaines...

La commune déléguée accueille un EHPAD (ou établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) public rue de Cherré. Il dispose de 76 places et d'une unité Alzheimer de 12 places. Elle accueille aussi un espace pour les adultes handicapés (Saint Pierre) et la résidence Beausejour-Papillons (maison de retraite).

Dans le cadre du projet de PLU révisé, la collectivité doit déterminer un objectif quantitatif et qualitatif d'accueil de logements.

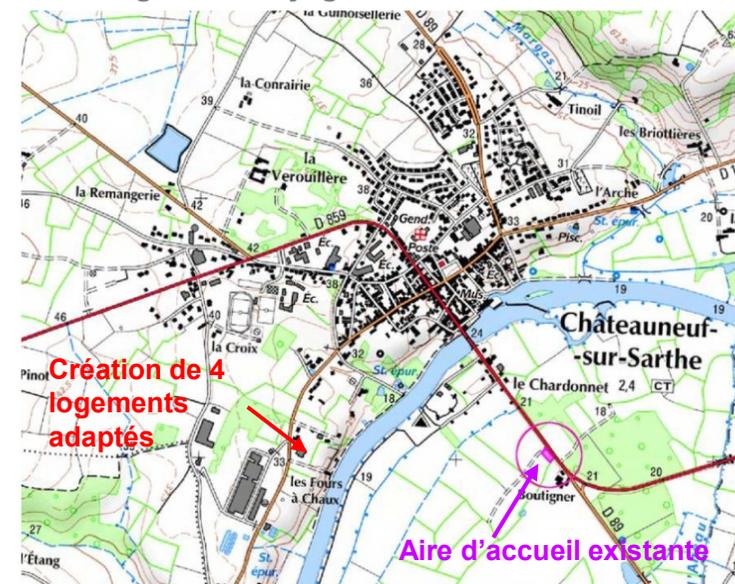
Châteauneuf-sur-Sarthe :

	2015	2010
Ensemble des résidences principales	4,5	4,4
Maison	4,8	4,7
Appartement	2,8	2,9

Source : INSEE

	2015	%	2010	%
Ensemble	1 253	100,0	1 222	100,0
1 pièce	17	1,4	12	1,0
2 pièces	85	6,8	87	7,1
3 pièces	218	17,4	233	19,1
4 pièces	350	28,0	330	27,0
5 pièces ou plus	583	46,5	560	45,8

Accueil des gens du voyage :



Habitat et Urbanisme : La pression foncière sur les 10 dernières années

Pression foncière : les permis de construire accordés entre 2010 -2019

		Constructions à usage d'habitation		Autres constructions	
		Changements de destination conduisant à la création d'un nouveau logement (exclure les simples extensions, garages) ou	Logements neufs (pour les permis groupés indiquer le nombre de logements créés)	Constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services / Equipements	Constructions à usage agricole
		Rénovations de logements qui n'étaient habités depuis plusieurs décennies			
2010	Châteauneuf-sur-Sarthe	3	16	2	0
2011		1	9	2	2
2012		0	28	1	2
2013		1	12	4	0
2014		0	4	0	6
2015		0	7	0	1
2016		2	6	2	0
2017		0	4	0	2
2018		5	6	2	2
2019		Châteauneuf s/S LHA	1	6	3
2020 jusqu'à fin août	0		6	0	0
TOTAL 2010/2019		13	98	16	15
Moyenne annuelle 2010/2019		1,3	9,8	1,6	1,5

Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services Urbanisme de la commune déléguée et de la commune nouvelle – 09/2020.

Habitat et Urbanisme : La pression foncière sur les 10 dernières années

Pression foncière : les permis de construire accordés entre 2010 -2019

L'analyse des permis de construire accordés entre 2010 et 2019 fait apparaître ...

-- Pour les autorisation à vocation résidentielle ...

111 logements ont été autorisés dont 98 logements neufs (88%),

13 logements ont été créés suite à une importante rénovation et ou un changement de destination de constructions existantes (mise en valeur de biens immobiliers existants, donc non consommateur d'espace).

11 logements ont été autorisés en moyenne par an entre 2010 et 2019.

Néanmoins, depuis 2014, on note une très nette régression du nombre des autorisations accordées notamment pour les logements neufs.

Sur les 7 dernières années, Châteauneuf-sur-Sarthe a accueilli une moyenne de 5,5 logements.

-- Pour les autorisation à vocation économique et d'équipements ...

Une trentaine de permis ont été accordés sur ces 2 thématiques, dont 15 liées à un usage agricole.

Le nombre des permis accordés sur ces 2 thématiques sont modestes mais leur rythme de développement semble plus régulier.

Ce sont en moyenne 1,6 permis qui ont été accordés par an pour un usage d'activités (hors agriculture) ou d'équipements et 1,5 permis pour un usage agricole.

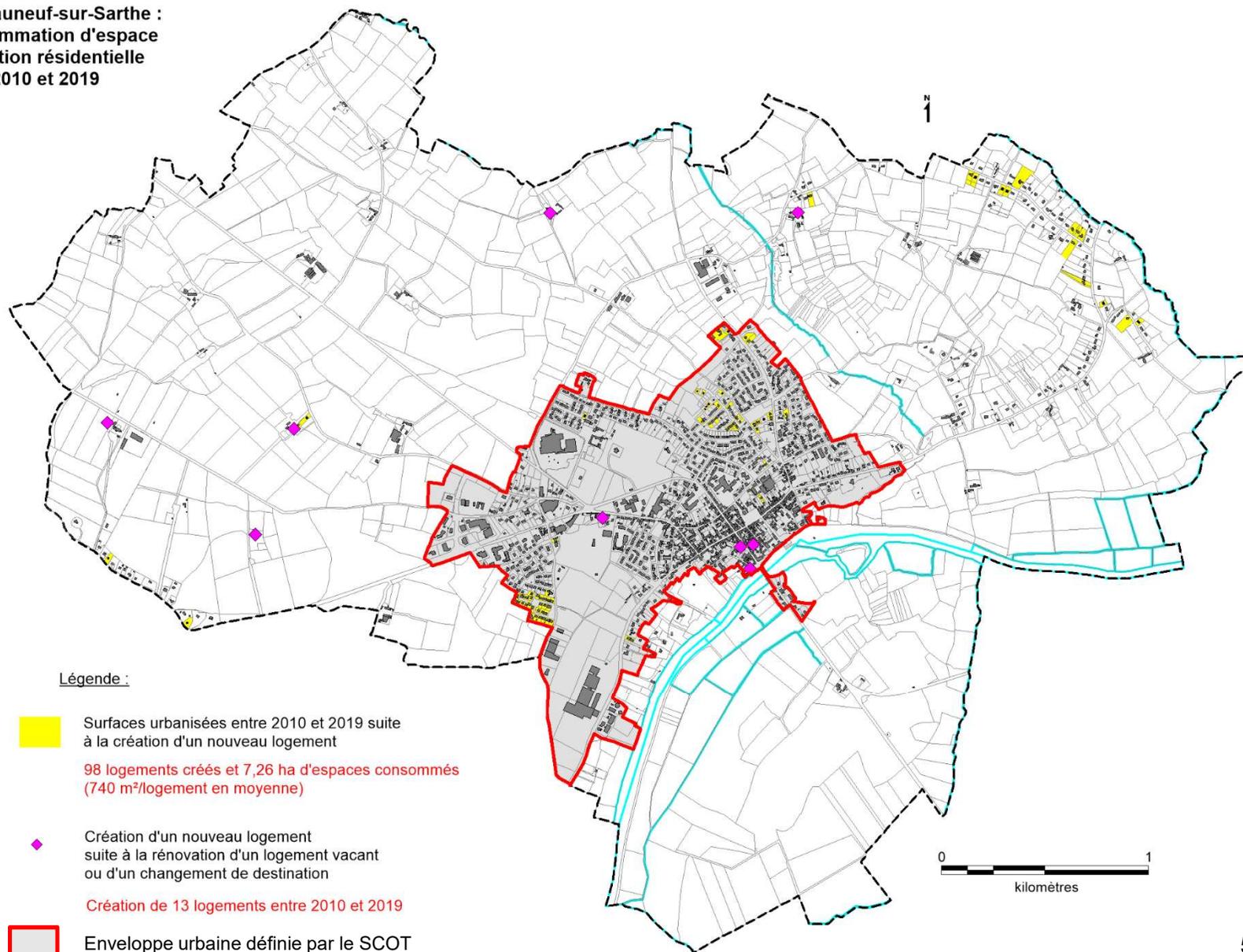
Rappel : Dans le PLU en vigueur, la collectivité avait prévu un accueil de 30 logements en moyenne par an.

Sur la période 2010/2019, la collectivité n'a accueilli qu'une moyenne de 10 logements par an. Même si le recensement n'a pas été effectué depuis la date d'approbation du PLU en vigueur et que sur le début des années 2000 l'accueil de logements était plus soutenu, il semble que l'objectif d'accueil de logements avait été très nettement surestimé.

Habitat et Urbanisme : La pression foncière sur les 10 dernières années

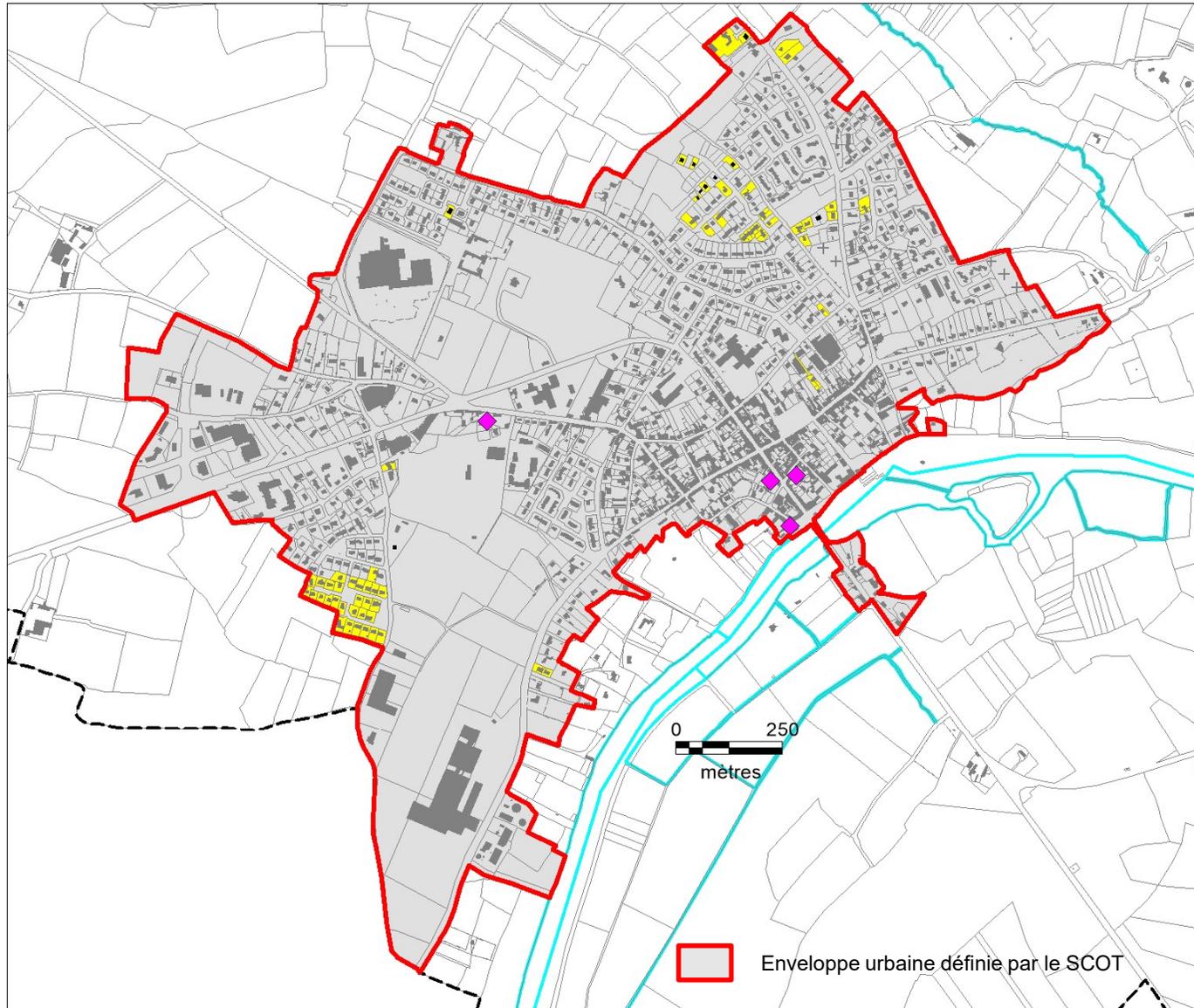
Pression foncière et consommation d'espace pour un usage résidentiel

Châteauneuf-sur-Sarthe :
Consommation d'espace
à vocation résidentielle
entre 2010 et 2019



Habitat et Urbanisme : La pression foncière sur les 10 dernières années

Pression foncière et consommation d'espace pour un usage résidentiel



Habitat et Urbanisme : La pression foncière sur les 10 dernières années

Pression foncière et consommation d'espace

Entre 2010 et 2019, 111 logements ont été autorisés dont 98 logements neufs.

La création de ces logements a généré une consommation d'espace près de **7,26 hectares** (cette surface ne prend en compte que les surfaces des parcelles urbanisées, elle ne prend pas en compte la surface des espaces publics dans les opérations d'ensemble type voiries, espaces verts, bassin de gestion des eaux pluviales), soit une **densité bâtie moyenne nette de l'ordre de 13,5 logements par hectare**.

Les logements autorisés au sein de l'enveloppe urbaine ont généré une consommation d'espace de 3,86 ha. La surface moyenne consommée par logement a donc été de l'ordre de **590 m²**, soit une densité bâtie nette de l'ordre de **16,8 logements par hectare**.

Si des efforts ont été réalisés en termes de densité au niveau de l'agglomération, l'urbanisation au sein de l'espace rural a été globalement plus consommateur d'espace.

Rappel : le SCOT invite les polarités comme Châteauneuf-sur-Sarthe à concevoir un projet d'accueil résidentiel dont les futurs quartiers présenteront une densité moyenne **brute** de 17 logements/ha.

Parmi les 111 logements autorisés, 69 ont été autorisés au sein de l'enveloppe urbaine, soit 62% environ des logements autorisés sur les 10 dernières années.

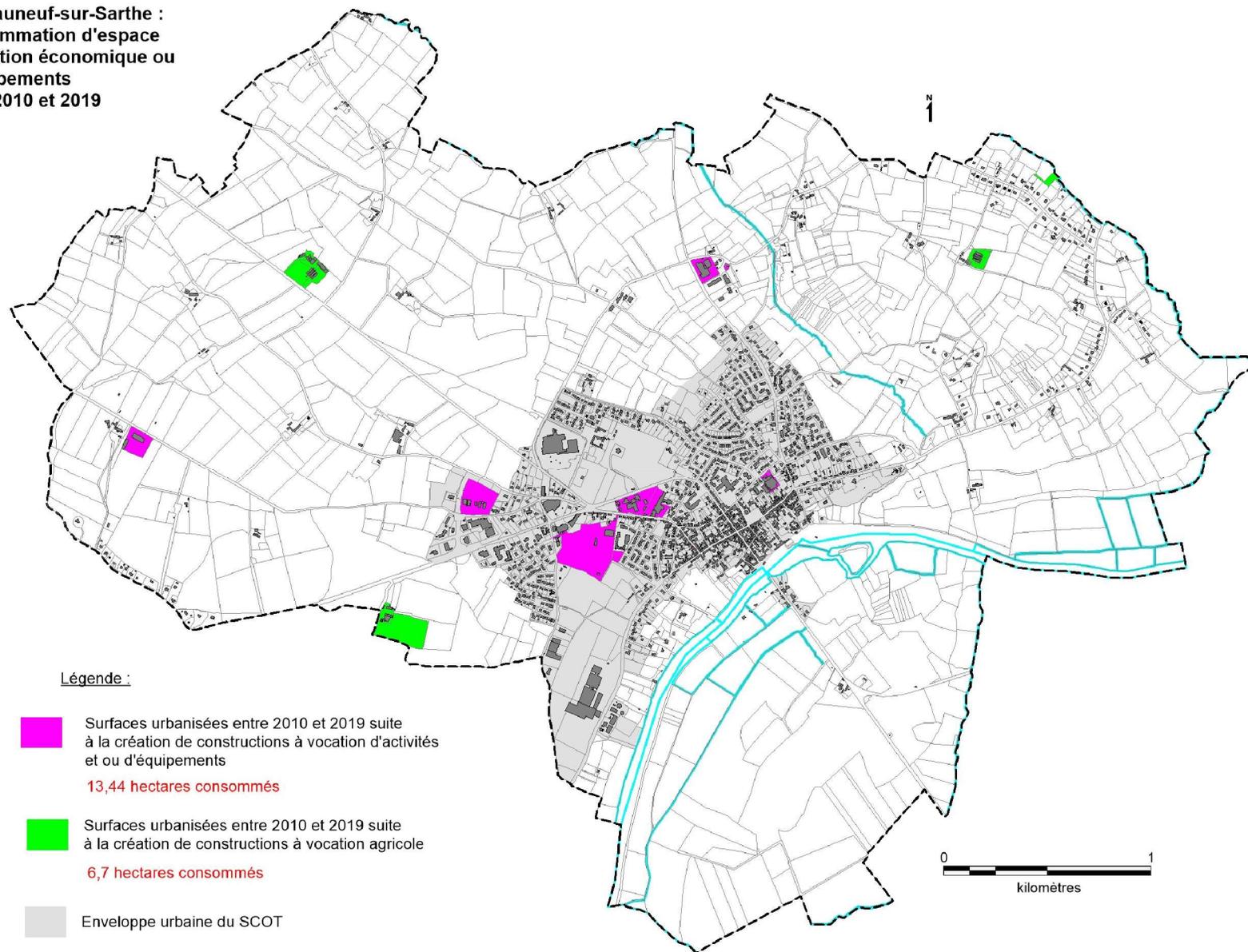
Châteauneuf-sur-Sarthe :

	Nombre de logements accueillis	Surface totale consommée	Surface moyenne par logement	Densité bâtie nette (calculée à partir de la taille des parcelles / les surfaces des espaces publics, des voiries et équipements publics liés aux opérations d'ensemble n'ont pas été intégrées)
Total commune	98	7,26 ha	740 m ²	13,5 logements/ha
En agglomération (au sein de l'enveloppe urbaine)	65	3,86 ha	590 m ²	16,8 logements/ha
Au sein de l'espace rural	33	3,4 ha	1030 m ²	9,7 logements/ha

Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services Urbanisme de la commune déléguée et de la commune nouvelle – 09/2020.

La consommation d'espace entre 2010 et 2019 : Economie et Equipements

Châteauneuf-sur-Sarthe :
Consommation d'espace
à vocation économique ou
d'équipements
entre 2010 et 2019



Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services Urbanisme de la commune déléguée et de la commune nouvelle – 09/2020.

La consommation d'espace

Enjeux et propositions :

Mieux cerner les besoins d'accueil et de développement (résidentiel, économiques, équipements) en les envisageant sur une dizaine d'années, et en tenant compte de son statut de polarité.

Se recentrer sur l'agglomération / stopper le mitage de l'espace rural.

Accroître l'effort de densification dans les nouveaux secteurs d'habitat pour atteindre les densités fixées par le SCOT de l'Anjou Bleu (moyenne de 17 logements par hectare).

Valoriser au maximum les possibilités de densification existantes au sein du tissu urbain formé par l'agglomération (*espaces de « dents creuses », potentiel de « renouvellement urbain », parcelles faiblement urbanisées qui peuvent faire l'objet de divisions foncières, logements vacants, ...*), et notamment au sein de l'enveloppe urbaine déterminée à l'échelle du SCOT.

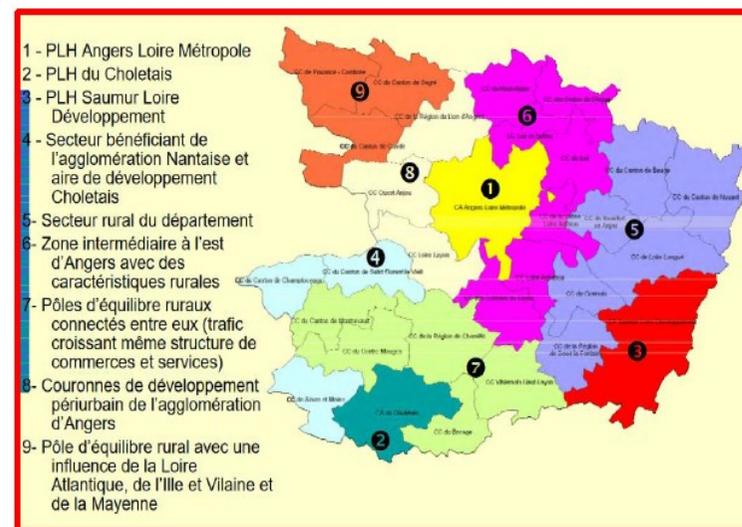
Habitat et Urbanisme : Les documents supra-communaux avec lequel les orientations du PLU révisé devront être compatible

Le PDH ou Plan Départemental de l'Habitat

Un Plan Départemental de l'Habitat a été établi à l'échelle du Maine-et-Loire. La commune des Hauts d'Anjou, comme la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe font partie du Secteur 6 correspondant à une zone intermédiaire à l'Est d'Angers avec des caractéristiques rurales.

Pour ce secteur, les objectifs fixés sont les suivants :

- enjeux n°1 : l'organisation et le développement de l'accèsion,
- enjeux n°2 : accroissement, la diversification et le renouvellement du parc social.



Sectorisation du Maine-et-Loire au PDH

Le SCOT de l'Anjou Bleu Pays Segréen : des orientations en matière d'habitat et d'urbanisme ont été inscrites dans le Document d'Orientations et d'objectifs

Des objectifs quantitatifs d'accueil ...

Dans le cadre du SCOT révisé, il était envisagé un accueil global de 500 logements neufs par an entre 2017 et 2030 à l'échelle du Pays, et 265 à l'échelle de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou.

Aucune répartition des logements à accueillir n'a été définie à ce jour.

Rappelons néanmoins que la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe a été identifiée comme pôle de rang 2 comme Le Lion d'Angers, Pouancé ou encore Candé.

Les polarités devront accueillir une part minimale leur permettant de maintenir leur poids démographiques, voire de le renforcer.

		Objectif de référence 2017-2030	Tendance 2004-2013
		Nb de logements par an	
Secteurs	Ouest Anjou (poids démographique : 15%)	78	82
	Canton de Candé (poids démographique : 11%)	51	48
	Haut-Anjou (poids démographique : 15%)	76	75
	Pouancé-Combrée (poids démographique : 15%)	63	53
	Région du Lion d'Angers (poids démographique : 20%)	111	124
	Canton de Segré (poids démographique : 24%)	121	125
	TOTAL PETR	500	511

Source : DOO du SCOT.

Habitat et Urbanisme : Les documents supra-communaux avec lequel les orientations du PLU révisé devront être compatible

Le SCOT de l'Anjou Bleu Pays Segréen : des orientations en matière d'habitat et d'urbanisme ont été inscrites dans le Document d'Orientations et d'objectifs

Des objectifs de diversité d'accueil ...

En termes d'offre de logements sociaux, la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe étant dotée d'un nombre conséquent de logements sociaux (autour de 20%). L'objectif consiste à maintenir le taux existant.

Des objectifs de densité et de modération de la consommation d'espace ...

1 - Densifier les enveloppes urbaines

Pour toutes les communes pôles : 20% des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine.

Rappels, il s'agit d'un objectif minimal qu'il est possible de dépasser. Une enveloppe a été déterminée pour chaque centre-ville ou centre-bourg et a été annexée au Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCOT (joint page suivante).

Les communes ne pourront déroger à ces objectifs que si l'étude du potentiel de densification démontre que les caractéristiques du tissu urbain ne permettent pas de densifier l'enveloppe urbaine existante.

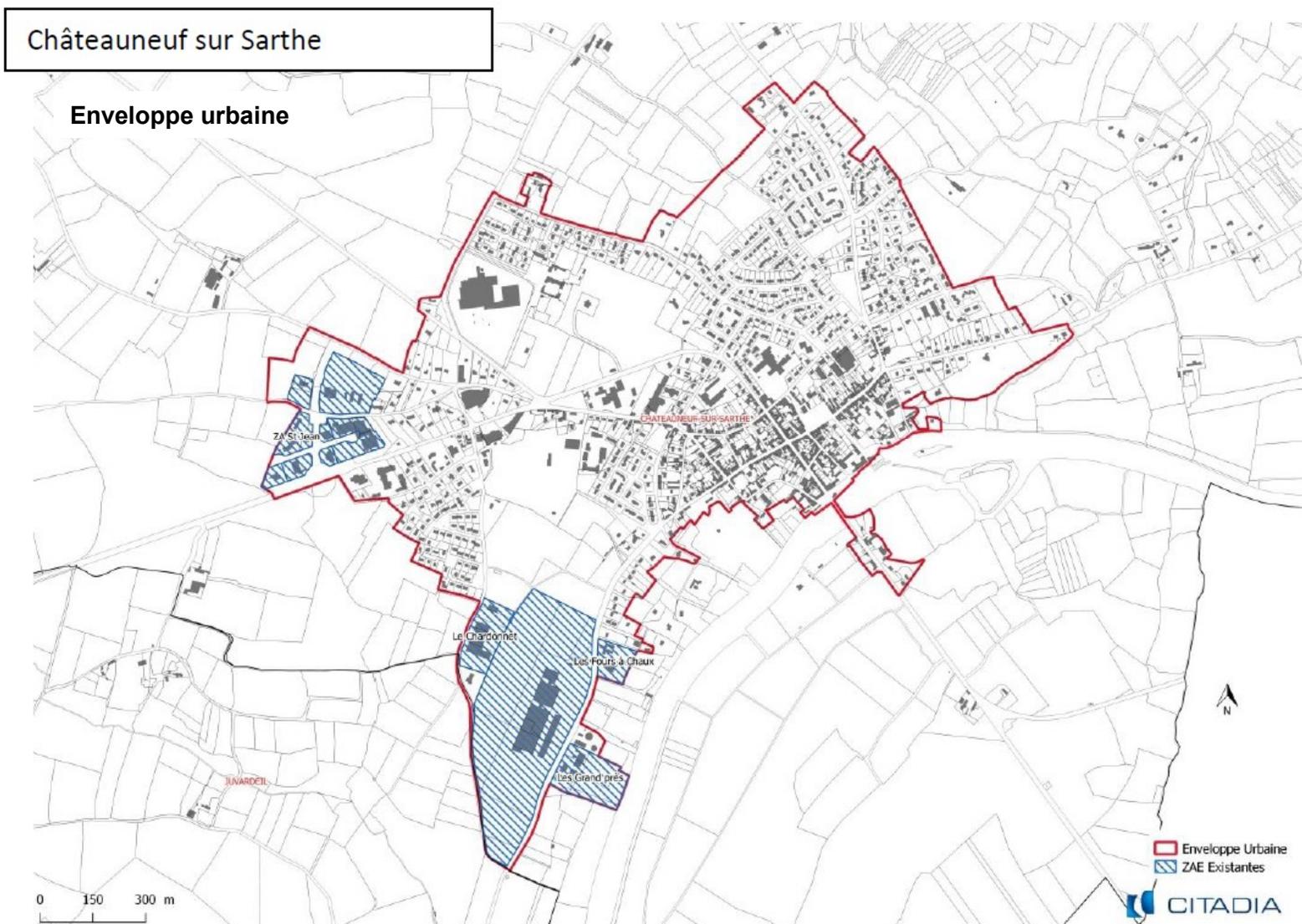
2 - Un seuil de densité minimale défini

Pour les communes pôles de rang 2, le seuil de densité minimal est fixé à 17 logements/ hectare.

La densité minimale doit-être respectée en moyenne sur l'ensemble des opérations. Elle doit être précisée pour chaque périmètre opérationnel par les orientations d'aménagement et de programmation.

Source : DOO du SCOT.

Habitat et Urbanisme : Les documents supra-communaux avec lequel les orientations du PLU révisé devront être compatibles



Source : DOO du SCOT.

Parc de logements : enjeux et propositions

Adapter l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation aux objectifs démographiques et d'accueil de logements. Ces zones avaient eu tendance à être surdimensionnées par rapport aux réels besoins d'accueil de la collectivité.

Valoriser davantage le potentiel de densification existant au sein de l'enveloppe urbaine permettant ainsi de réduire la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain.

Rappelons que pour respecter les orientations définies dans le DOO du SCOT, 20% à minima des surfaces de projets devront correspondre à la valorisation du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine.

Poursuivre les efforts concernant les densités sur les zones de projets de manière à limiter la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain. Les différents projets devront respecter une densité minimale moyenne de 17 logements par hectare.

Diversifier l'offre de logements

L'offre locative sociale est déjà très développée à l'échelle de la commune déléguée. Il n'est pas forcément nécessaire de la développer (22% des résidences principales). Dans le cadre du projet de PLU révisé, seul un maintien du niveau de cette offre est à envisager (orientation définie dans le DOO du SCOT pour Châteauneuf-sur-Sarthe).

Répondre si nécessaire aux besoins des populations spécifiques : jeunes, personnes âgées, gens du voyage, saisonniers, ... etc.

En respectant ces grandes tendances, le projet de PLU révisé sera compatible avec les orientations déterminées dans le cadre du DOO du SCOT.

Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

Organisation urbaine

Le bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe présente les mêmes caractéristiques que nombre de bourgs en Maine-et-Loire, marqués par des contrastes importants entre le cœur historique et les extensions plus contemporaines.

Le cœur historique

Il est le support de l'identité urbaine et du passé riche de la commune.

Les rues principales sont marquées par des alignements de façades quasi-continues, qui contribuent à former, entre les voies, de petits ilots bâtis dont les arrières privatifs sont préservés.

L'ensemble confère à Châteauneuf-sur-Sarthe un profil de petite ville et de cœur de vie avec ses commerces concentrés principalement sur la rue Nationale et autour de la place Robert Lefort.

A noter toutefois que certaines vitrines vides ou devantures mal entretenues peuvent conférer une image peu valorisante du tissu commercial

Le cœur historique - architecture

L'architecture du cœur ancien est principalement marquée par des maisons de bourg, témoins de la richesse de la ville au XIX^{ème} siècle : maison de bourg à étages avec éléments de modénature ouvragés (balcons, lucarnes, corniches, etc.). Aux angles des rues, les pans sont coupés.



Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

Le cœur historique - architecture



Angles de rue à Châteauneuf



Différents types de lucarnes



Différents types de corniches



Encadrement des ouvertures

Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

Le cœur historique - architecture

Quelques éléments architecturaux et patrimoniaux singuliers.

Les maisons de maître implantées
à l'écart de la voie dans des parcs



Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

Les extensions récentes

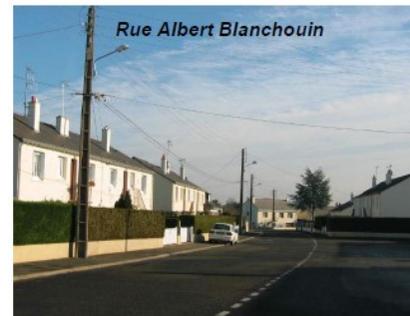
Dans la continuité immédiate du cœur de bourg, les extensions réalisées depuis les années 60 ont rompu de manière saisissante avec le cœur ancien tant au niveau de l'architecture que de la forme urbaine.

Elles se sont initialement fixées le long des accès au cœur ancien sous la forme d'un habitat linéaire (entrées routes de Brissarthe, de Contigné, de Juvardeil) puis ont pris la forme d'opérations groupées qui ont conduit à faire du pavillon le modèle dominant de l'habitat dans le bourg.

Ces opérations se poursuivent en s'étirant et s'éloignant de plus en plus de cœur de bourg.

Dans les opérations les plus anciennes, les voies sont larges et les espaces publics ont fait l'objet d'aménagements limités.

Les opérations plus récentes tendent à apporter une certaine plus-value (espaces publics traités, hiérarchisation des voies et réduction de leur emprise, cheminements doux, etc.).



Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural



Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

Le parc de la Verrouillère

Si la trame bâtie de Châteauneuf-sur-Sarthe est ponctuée de parcs ou d'espaces publics « verts », le parc de la Verrouillère apparaît comme un élément paysager particulier du bourg.

Marquant initialement l'entrée du bourg de Châteauneuf, il est désormais ceinturé par l'urbanisation (habitat ou activités).

Par sa superficie (environ 14 ha), l'importance et la qualité des boisements, le patrimoine bâti qu'il accueille, il marque fortement le bourg et son identité et constitue un point de repère dans le grand paysage nord de la commune.

A l'ouest, une allée a été préservée pour mettre en scène en fond de perspective les dépendances du château. L'usage de résineux pour former l'allée appauvrit toutefois la qualité de l'ensemble.



Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

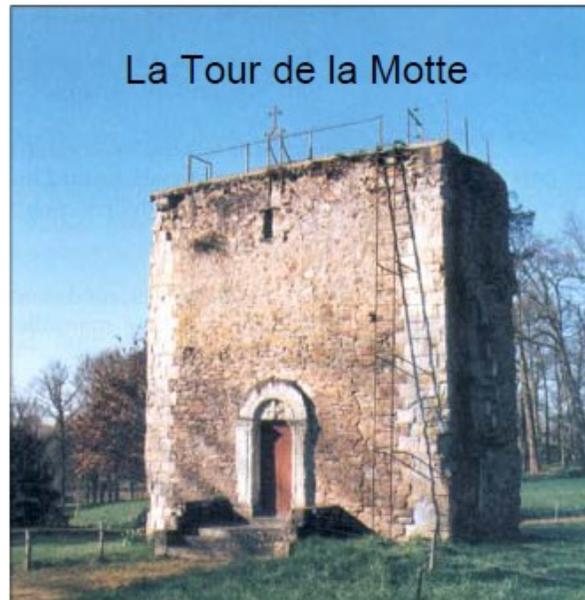
Les bords de la Sarthe

Ils participent pleinement à l'identité de la commune, la rivière ayant largement contribué à l'essor du bourg dans les siècles passés.

Les bords de Sarthe présentent des profils contrastés :

- densément bâtis près du cœur ancien en appui du patrimoine fluvial (écluse, quai, cale, etc.)
- très naturel de part et d'autre soit par le biais des prairies soit des parcs de grandes propriétés.

La découverte est facilitée par le chemin de halage qui longe la rivière et permet de découvrir le patrimoine.



Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

Les secteurs d'habitat récent hors bourg

Si le bâti rural est pour l'essentiel formé de fermes isolés et de petits écarts, deux secteurs d'habitat plus récents ont vu le jour sur le territoire communal.

L'urbanisation de la route de Brissarthe et de la route de Vauvelle

Il s'agit d'une urbanisation « originale » du territoire, formée par la colonisation de la route de Brissarthe par des habitations récentes implantées sur de vastes parcelles. L'urbanisation se poursuit le long de la route de Vauvelle et s'étire ainsi sur près de 2,5 km.

Inconvénients : mitage du paysage, sécurité routière, demande de la population pour mise en place de réseaux et aménagements



Route de Vauvelle



Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

Les secteurs d'habitat récent hors bourg

Si le bâti rural est pour l'essentiel formé de fermes isolés et de petits écarts, deux secteurs d'habitat plus récents ont vu le jour sur le territoire.

Le Bois du Lattay

En limite avec Juvardeil, le secteur du Bois du Lattay constitue un petit ensemble récent dont les premières habitations se sont implantées dans des secteurs boisés.

Les maisons les plus récentes sont sorties des bois et donnent à l'ensemble un caractère incongru au cœur de la zone rurale.



Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural et enjeux

Accentuer la mise en œuvre de solutions permettant de limiter le développement urbain du bourg et l'éloignement de plus en plus important du cœur de bourg :

- renforcement de la densité urbaine,
- reprise du parc de logements vacants,
- reconquête des vides urbains ou « dents creuses »,
- renouvellement urbain.

Intégrer la politique de développement de l'habitat dans une démarche plus globale de maîtrise des déplacements et de revitalisation du centre-bourg

Examiner les possibilités d'amélioration du traitement des lisières urbaines notamment les lisières des zones d'activités, qui constituent souvent la première image du bourg.

Préserver la qualité, l'intégrité et la singularité que forment le parc de la Verouillère et son patrimoine dans la trame urbaine du bourg.

Examiner les avantages/inconvénients d'une poursuite de l'urbanisation sur les secteurs du bois du Lattay et de la route de Brissarthe.

Habitat et Urbanisme : Analyse du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Enveloppe urbaine : Potentiel de densification

Le « **Gisement foncier** » correspond à la fois :

- à l'ensemble des espaces encore non urbanisés qui se trouvent compris au sein de l'enveloppe urbaine (espaces de type « dents creuses »),
- aux parcelles déjà urbanisées présentant une faible densité, et dont les caractéristiques (surface du terrain, présence d'accès ou possibilité d'en créer, ...) permettraient d'imaginer une ou des division(s) foncière(s),
- aux emprises occupées par des friches ou d'anciens bâtiments d'activités qui n'ont plus forcément lieu d'être préservés ou repris.

Châteauneuf-sur-Sarthe : Estimation du gisement foncier potentiel (voir cartographie page suivante pour le détail)

	Espaces de « dents creuses »		Nombre de parcelles faiblement urbanisées divisibles	Nombre de sites pouvant potentiellement faire l'objet de « renouvellement urbain »	
	Nombre	Surface		Nombre	Surface
Agglomération	7	8,8 ha	15 parcelles	9	2 ha
Potentiel brut d'accueil estimé en nombre de logements	150 logements (densité 17 logements/ha)		15 logements (si on considère que chaque parcelle peut accueillir à minima un logement complémentaire)	34 logements	

Rappel : cette analyse doit être pondérée car une partie des surfaces identifiées pourront être utilisées pour d'autres vocations qu'une vocation résidentielle comme des équipements ou des activités.

Même si ce potentiel doit-être pondéré, il est important de noter que l'enveloppe urbaine dispose d'un important potentiel de densification qui peut être valorisé et ainsi permettre de limiter les phénomènes d'étalement urbain et de consommation d'espace.

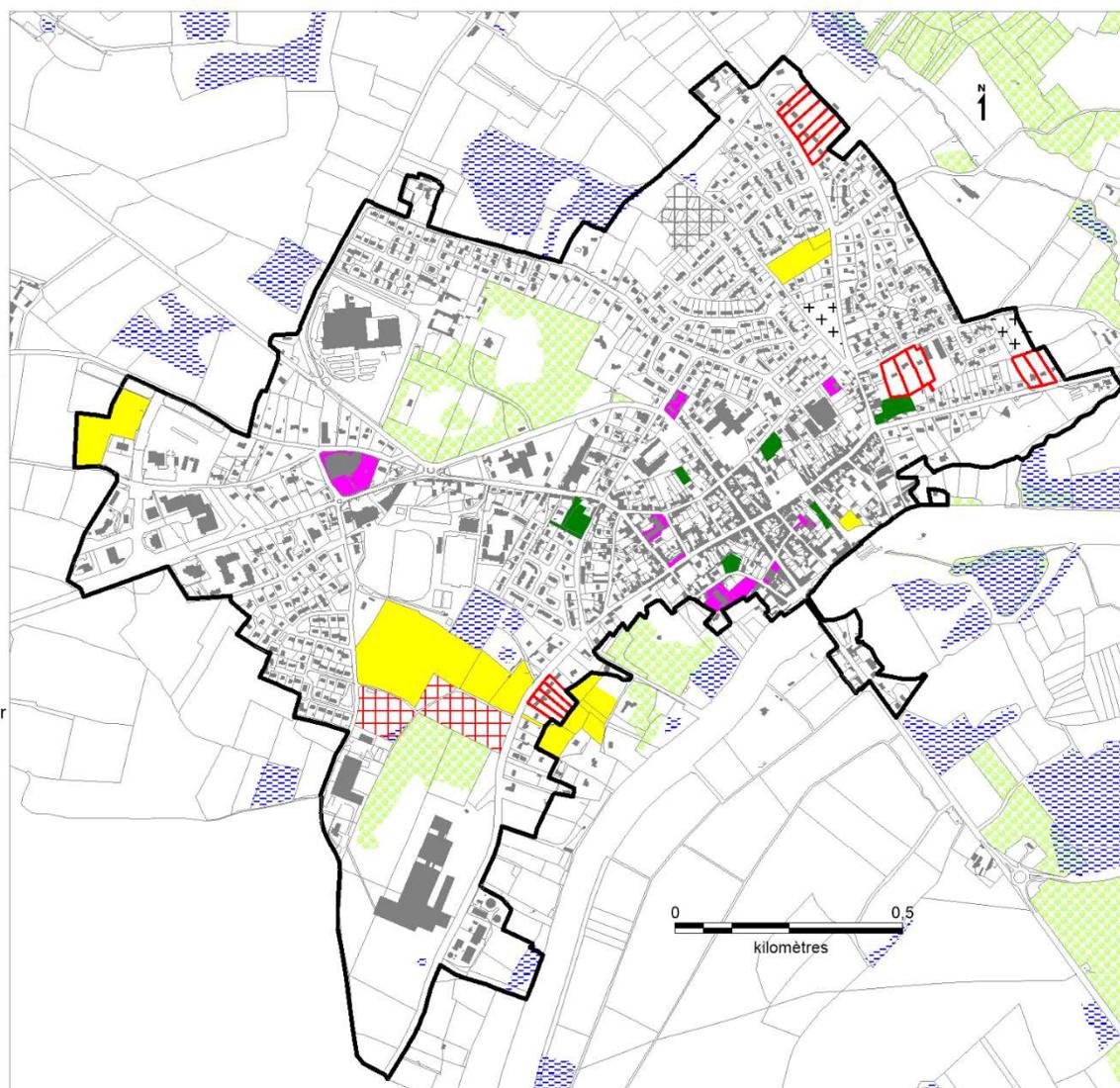
La mise en valeur de ce potentiel permet de répondre aux objectifs fixés par le SCOT qui prévoit que les surfaces de projets identifiées dans le futur projet correspondent à minima à 20% de l'ensemble des surfaces.

Enveloppe urbaine : un important potentiel de densification

Enveloppe urbaine : Potentiel de densification identifié

Légende :

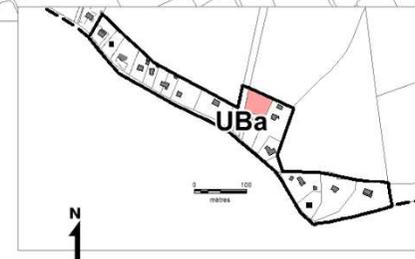
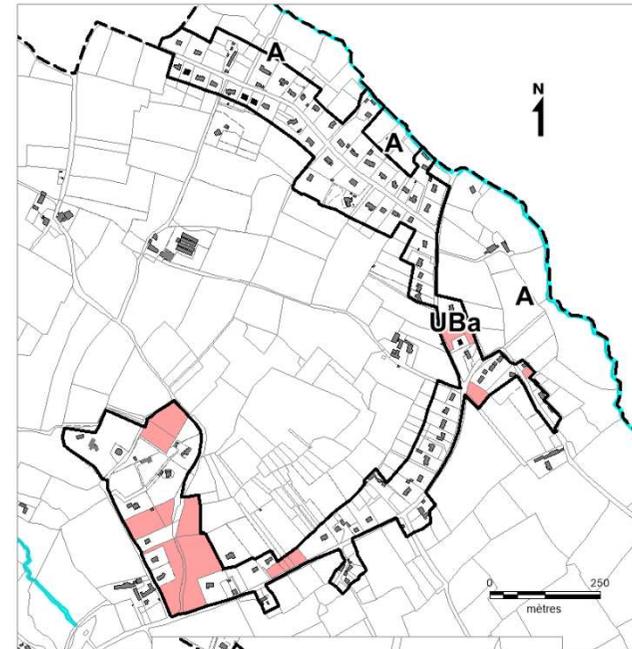
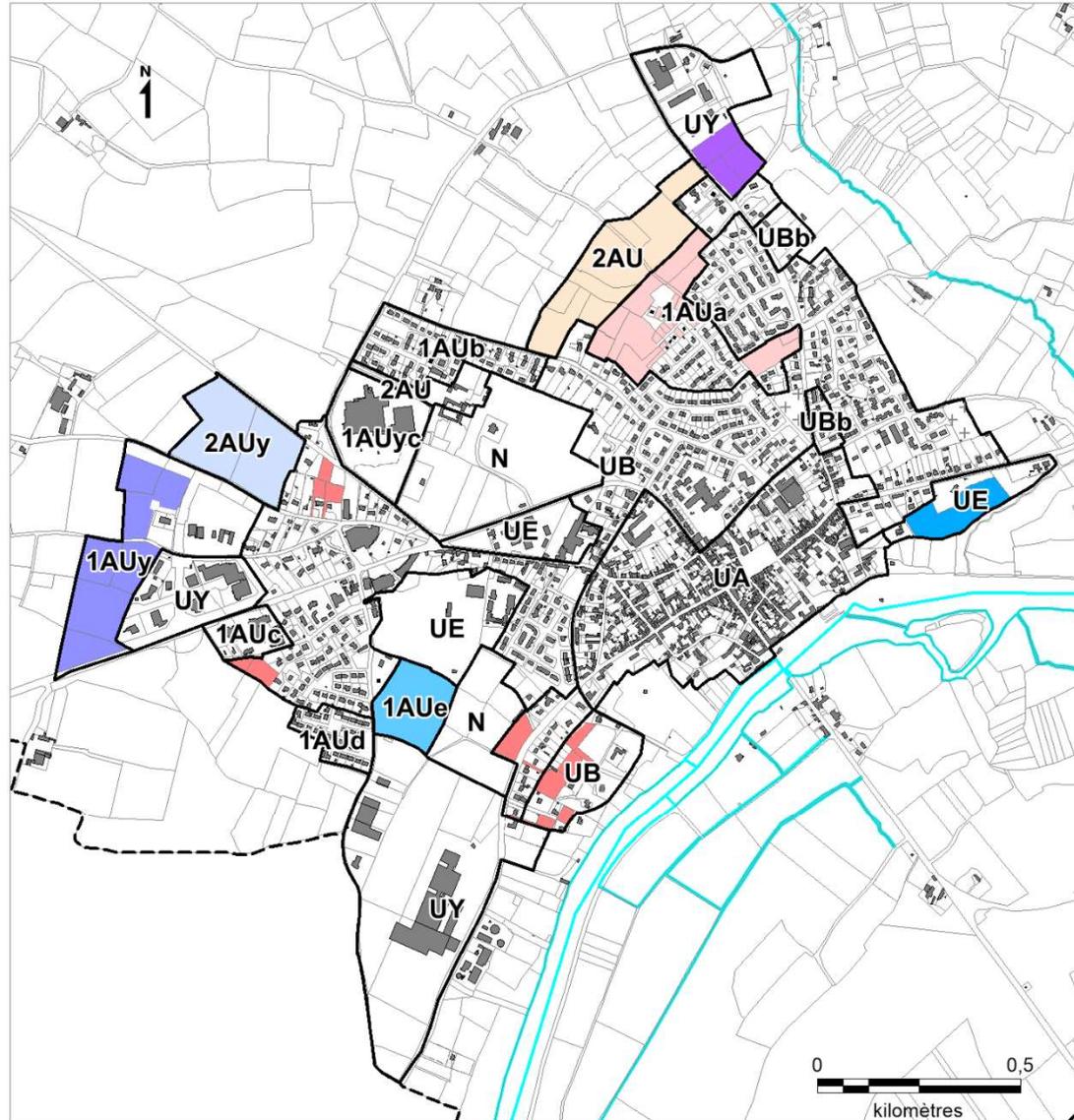
-  Enveloppe urbaine déterminée dans le cadre du SCOT Anjou Bleu Pays Segréen
-  Espaces de "dents creuses" : 8,8 hectares dont 1,4 hectare en limite de l'enveloppe urbaine
-  Parcelles "sous urbanisées" pouvant potentiellement faire l'objet de division foncière : 15 parcelles identifiées
-  Ensembles présentant des enjeux de renouvellement urbain (emprises d'anciennes activités, ...) : 9 sites identifiés regroupant une surface d'un peu plus de 2 hectares
-  Zones humides identifiées à protéger
-  Espaces boisés
-  Parcs qu'il serait intéressant de protéger
-  Lotissement aménagé en cours d'urbanisation
-  Secteurs que la collectivité ne souhaite pas urbaniser en raison de la proximité de l'activité de tannerie implantée en partie Sud



Source : URBA Ouest Conseil - 09/2020.

PLU en vigueur : des disponibilités foncières très importantes même en campagne...

Châteauneuf-sur-Sarthe : Bilan du Plan Local d'Urbanisme en vigueur



Légende :

Surfaces "constructibles" encore disponibles:

- | | |
|--|---|
| ■ HABITAT UB : 2,77 ha | } Vocation résidentielle : 18,97 ha
dont 12,7 ha directement urbanisables
Potentiel d'accueil : 200 logements environ |
| ■ UBa : 4,20 ha | |
| ■ 1AUa : 5,1 ha | |
| ■ 2AU : 6,9 ha | |
| ■ EQUIPEMENTS UE : 1,79 ha | } Vocation équipements : 4,89 ha |
| ■ 1AUe : 3,1 ha | |
| ■ ACTIVITES UY : 1,7 ha | } Vocation économique : 12,28 ha |
| ■ 1AUy : 6,93 ha | |
| ■ 2AUy : 5,55 ha | |

A decorative vertical bar on the left side of the slide, consisting of a thick teal line and a thinner light grey line to its right.

6 – Dynamique économique

Dynamique économique

Un pôle économique et d'emplois

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe s'impose comme un véritable pôle économique à l'échelle de la commune nouvelle.

Même si les 70% de ses actifs travaillent à l'extérieur de la commune nouvelle, son indicateur supérieur à 100 traduit le fait que la commune déléguée accueille plus d'emplois que d'actifs. Ainsi de nombreux emplois de la commune sont occupés par des personnes résidant à l'extérieur du territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe.

	Hauts d'Anjou 2017	Châteauneuf-sur-Sarthe 2015 <small>(derniers chiffres INSEE disponibles à cette échelle)</small>
Nombre d'emplois	2 450	1 227
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 587	1 131
Indicateur de concentration d'emploi *	68,3	108,5
Taux d'activité parmi le si 15 ans ou + en %	58,8%	54,5%
Actifs résidant et travaillant sur le territoire	1 280 35,7%	340 30,1%
Actifs résidant sur le territoire et travaillant dans une autre commune	2 307 64,3%	791 69,9%

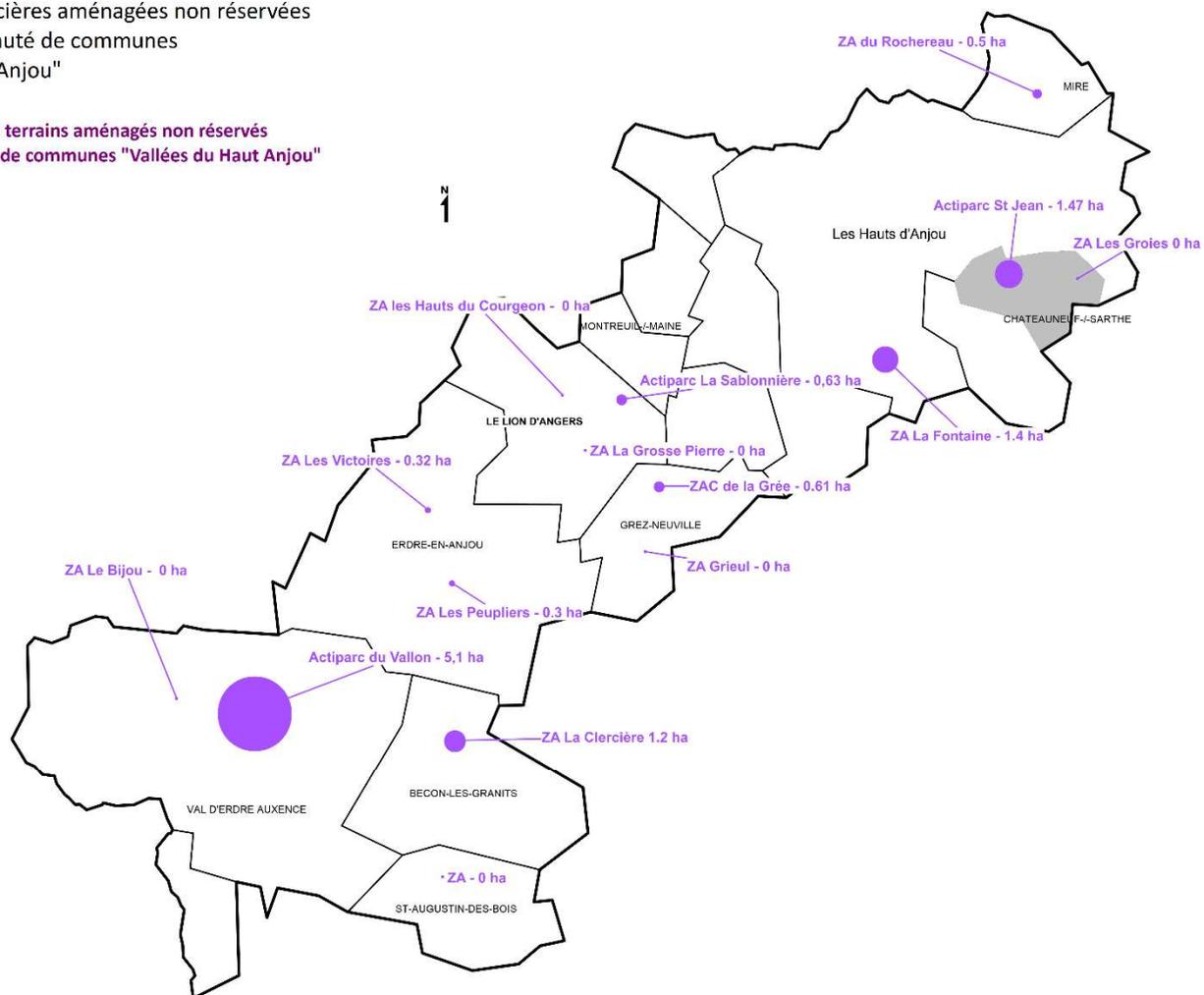
* *Indicateur de concentration d'emploi : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone*

Dynamique économique

Un pôle économique à l'échelle du territoire communautaire

Dynamique artisanale et industrielle :
diponibilités foncières aménagées non réservées
dans la Communauté de communes
"Vallées du Haut Anjou"

Au total : 11,5 ha de terrains aménagés non réservés
sur la Communauté de communes "Vallées du Haut Anjou"

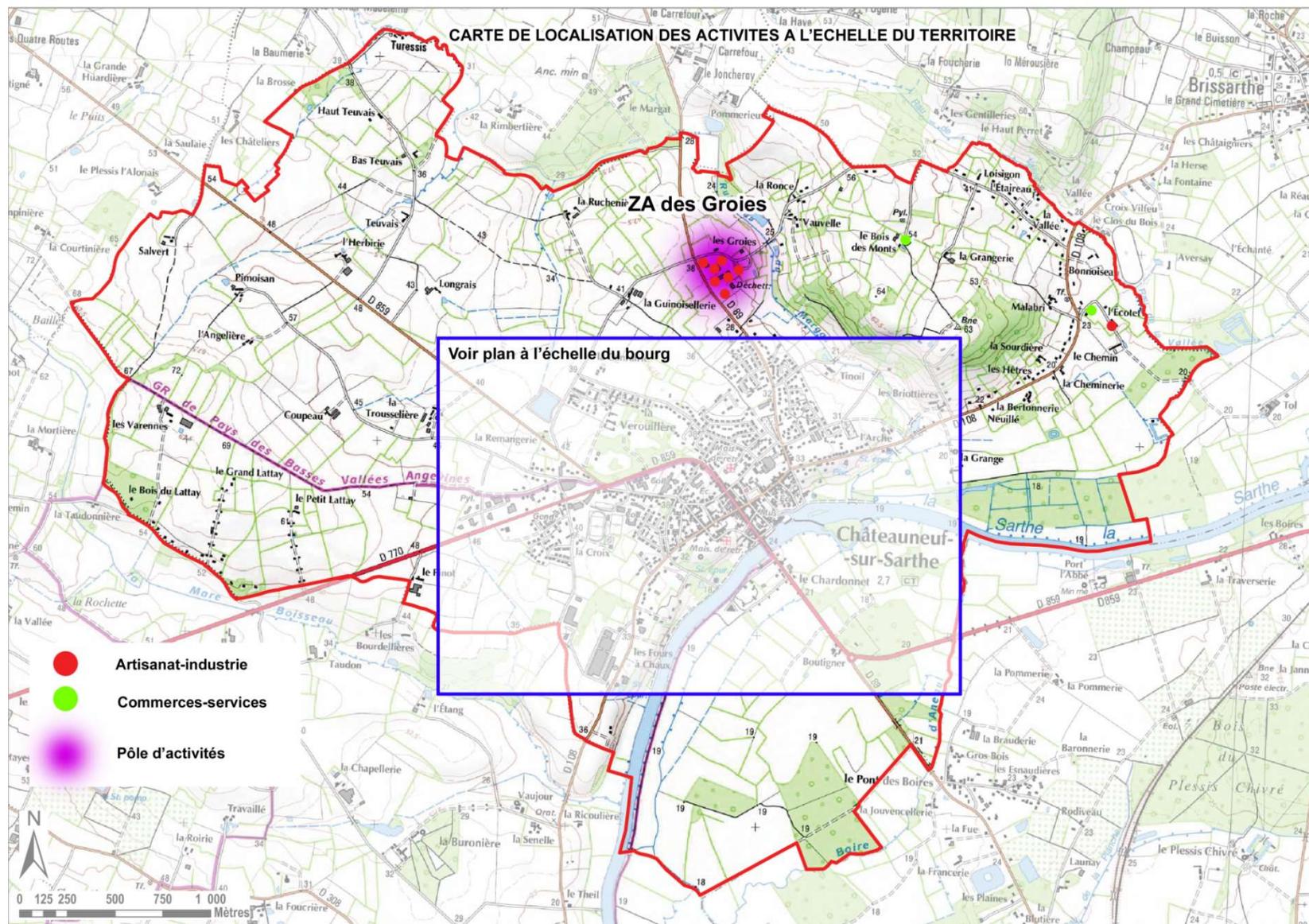


Dynamique économique / Pôles d'activités

L'activité économique sur Châteauneuf-sur-Sarthe est peu dispersée sur le territoire. Néanmoins, 5 pôles d'activités principaux se démarquent.



Dynamique économique / Pôles d'activités



Dynamique économique / Pôles d'activités

Les pôles d'activités

1- Zone Anjou Actiparc St-Jean :

Identifiée comme « zone d'activités structurante » dans le cadre du SCOT du Pays Segréen, le parc d'activités St-Jean est localisé en entrée ouest de Châteauneuf-sur-Sarthe. La partie actuellement aménagée couvre environ 11,5 ha dont 2 ha environ disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises.

La zone accueille actuellement 11 entreprises (commerces, prestation de services, artisanat et industrie) pour 200 à 250 emplois.

Le PLU prévoyait :

- à l'ouest, un potentiel d'extension d'environ 4,5 ha (zone 1AUy)
- au nord, un potentiel d'extension d'environ 5,5 ha (zone 2AUy).

Rappel : la portion aménagée depuis 2005 représente 6,5 ha dont 2 ha disponibles environ.



2- Zone des Groies

Il s'agit d'une « zone d'activités de proximité » localisée à la sortie nord du bourg de Châteauneuf, sur la route de Contigné. Elle accueille 7 entreprises (artisanat, transports) pour près d'une centaine d'emplois ainsi que la déchetterie sur environ 4,7 ha avec un potentiel de développement d'environ 1,6 ha vers le sud, en connexion avec les zones d'habitat.

Problématiques identifiées :

- Perception de la zone et de ses volumes importants en entrée nord du bourg,
- Visibilité réduite de la sortie de la zone sur la route de Contigné
- Image de la zone (multiplicité des systèmes de clôtures, entretien des espaces publics, stockage matériaux).



Dynamique économique / Pôles d'activités

3- Zone des tanneries

En bordure de la route de Juvardeil, la zone est spécialisée dans le traitement du cuir avec 3 entreprises sur le site représentant plus d'une centaine d'emplois.

La zone dispose de sa propre unité de traitement des eaux usées (capacité pour 68 000 EH).

Bien que les volumes soient importants, leur perception reste modérée en entrée du bourg du fait de la présence d'un talus planté le long de la voie (perception plus marquée depuis les points hauts de Juvardeil).

L'ancien site de Vinci fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (accueil en partie de logements adaptés aux besoins des gens du voyage, atelier communal) et devrait être réintégré à la zone urbaine à vocation spécialisée.

Problématiques :

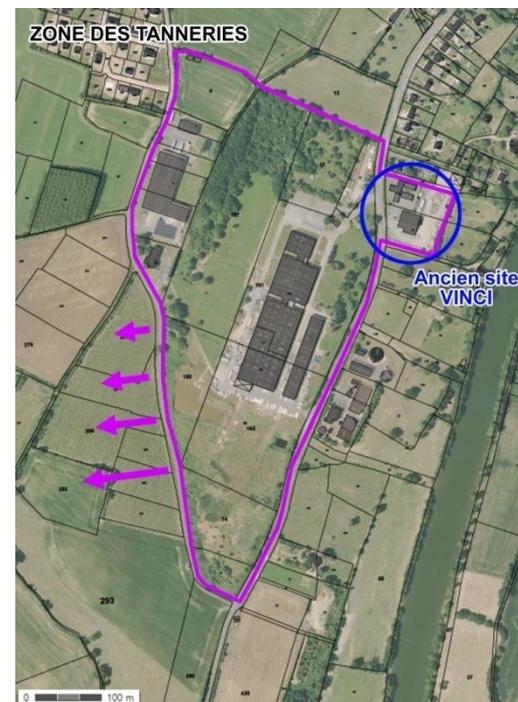
- opportunité du maintien d'une zone de développement sur le P.L.U. de Juvardeil (5,9 ha) – quels besoins de développement pour les entreprises?
- gestion des nuisances (odeurs)

4- Le cœur de bourg

Il constitue le cœur de vie de la commune avec un réseau de commerces et services de proximité relativement concentré notamment autour de la rue nationale, Grande Rue et de la place Robert Lefort (place de la mairie). Cette proximité favorise la dynamique commerciale mais le cœur de bourg est aujourd'hui marquée par la présence de plusieurs commerces vacants, qui peuvent nuire à son image.

La commune a lancé, en lien avec le Conseil Départemental, une étude de revitalisation du centre-ville, qui doit notamment étudié la problématique de la vacance commerciale (en lien avec la question du logement, du traitement des espaces publics, de l'accessibilité, des déplacements doux, etc.).

Autre problématique identifiée : stationnement dans le centre-Ville les jours de marché (place Robert Lefort) et l'accessibilité qui peuvent nuire à l'attractivité commerciale.



Dynamique économique / Pôles d'activités

5- Le pôle commercial « Ma Campagne »

A l'intersection des routes de Champigné et de Château-Gontier, le pôle commercial « Ma Campagne » constitue le deuxième pôle commercial de la commune. Il est identifié comme « pôle commercial structurant » au niveau du SCOT (SIP).

Le déplacement du Super U et de sa galerie marchande a pu avoir tendance à déstabiliser l'offre commerciale de la commune en drainant certains commerces et en posant la question de la complémentarité entre ce pôle commercial et celui du centre-bourg.

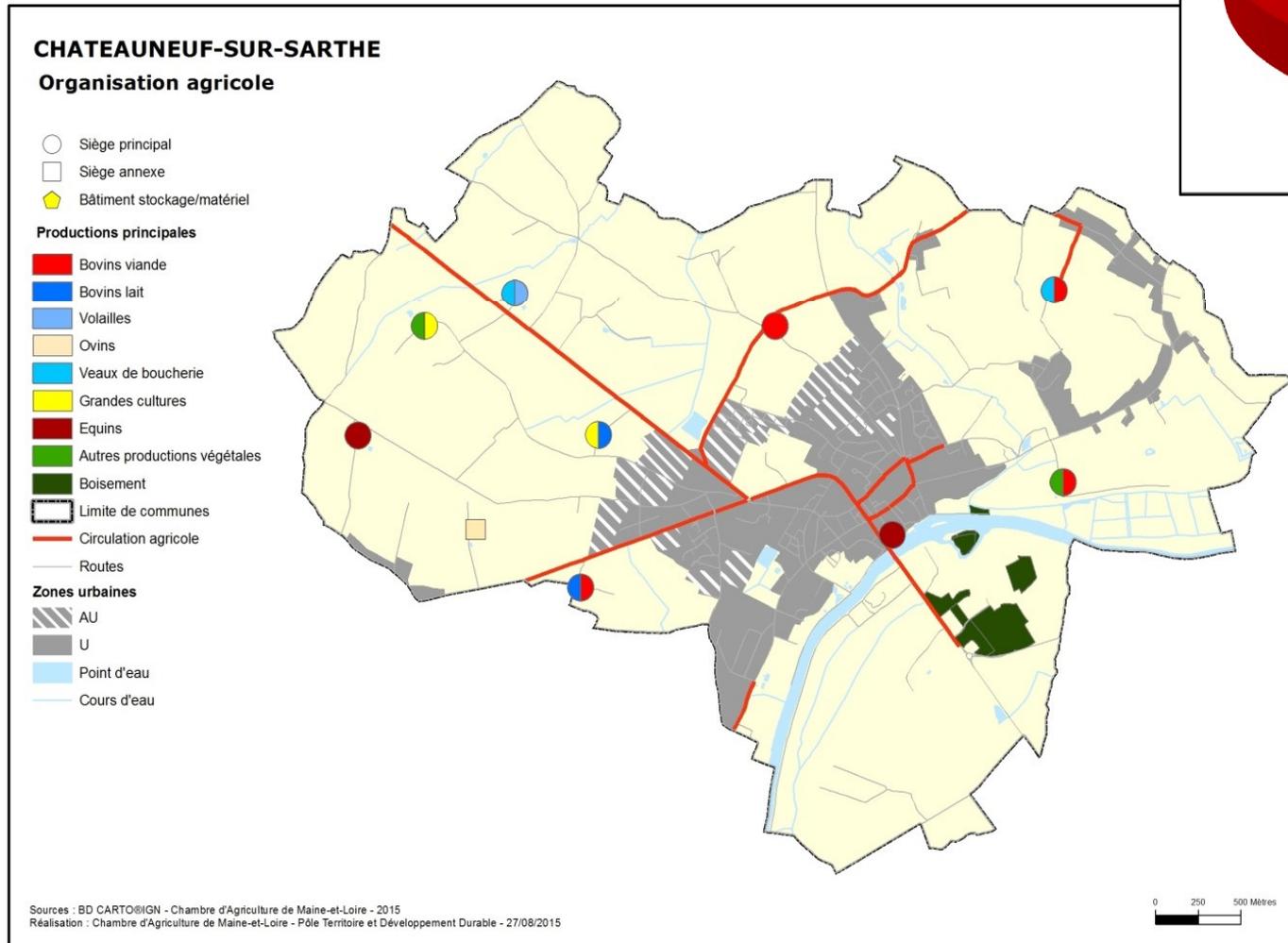
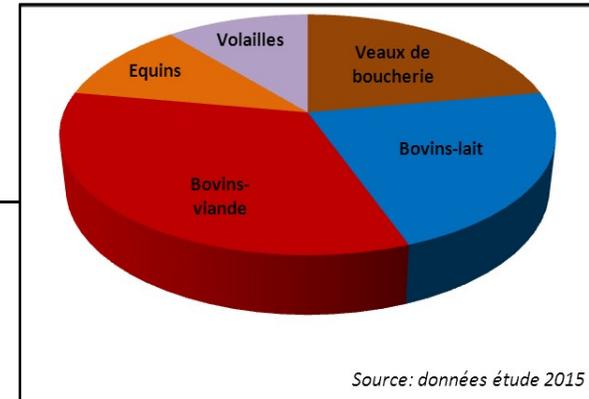
Autre problématique majeure : le devenir de l'ancien site du supermarché (quelles activités, possibilité de combiner la vocation commerciale avec de l'habitat sachant que la station-service du Super U est et devrait restée présente sur le site) .



Dynamique économique / Activités agricoles

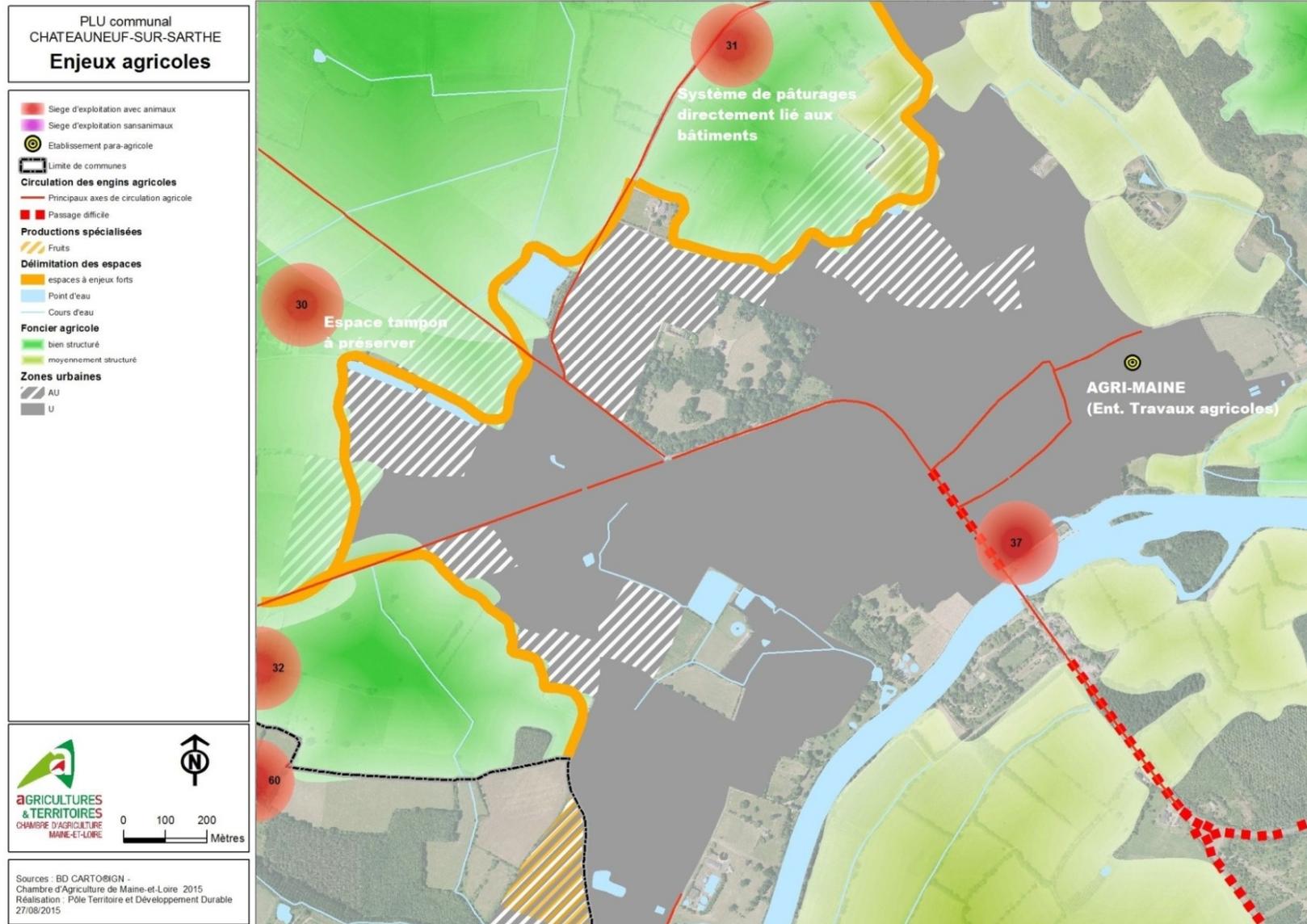
Données agricoles :

- 8 exploitations agricoles pour 11 actifs (en recul)
- 1008 ha de surface agricole utile sur le territoire (70% de la commune) – 45 ha en moyenne par exploitation
- enjeux modérés de renouvellement des actifs agricoles



Dynamique économique / Activités agricoles

Enjeux agricole au nord du fait d'un parcellaire bien structuré à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
 Enjeux de circulation pour les engins agricoles dans le centre-bourg (accès à Agri-Maine / entreprise de travaux agricoles)



Dynamique économique / activité touristique

L'économie touristique communale s'appuie pour beaucoup sur la présence de la Sarthe, axe touristique majeur du département.

La valorisation touristique du territoire communal et au-delà, est assurée notamment par la maison de la rivière (escale touristique de découverte de l'évolution de la rivière).

Elle est appuyée également par l'existence :

- de chemins touristiques de découverte du territoire (cf.ci-après),
- d'un tourisme fluvial (croisière commentée, location de bateaux),
- d'une offre d'hébergement touristique conséquente avec la présence du camping municipal (60 emplacements), d'une aire de camping-cars, d'un hôtel (24 chambres) et de 3 gîtes/chambres d'hôtes (capacité globale de 53 couchages),
- de 2 centres équestres.

La valorisation du front de rivière et du chemin de hallage devraient renforcer l'attractivité touristique de la commune et de l'agglomération.



Dynamique économique : enjeux et propositions

Définir un projet de développement économique permettant d'assurer un équilibre entre les différents pôles d'activités de la commune,

Conforter le parc d'activités de St-Jean en tenant compte des besoins d'accueil et des incidences d'une extension sur le paysage et l'activité agricole notamment,

Réfléchir aux possibilités de valorisation et d'intégration de la ZA des Groies, notamment dans l'hypothèse d'une poursuite du développement de cette zone,

Définir le devenir de l'ancien site du Super U et le développement du pôle commercial « Ma Campagne » tout en veillant à ne pas déséquilibrer l'offre commerciale du cœur de bourg,

Connaître les besoins éventuels de développement des tanneries pour les 10 années à venir afin d'y apporter une réponse adaptée,

Intégrer la problématique agricole au cœur des choix de développement de la commune et limiter les risques de gêne pour l'activité,

Prendre en compte les besoins des exploitations agricoles au regard de leurs évolutions prévisibles et de leur projet de développement,

Mettre en place des conditions favorables au développement de l'économie touristique en lien avec l'offre existante.

A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal bar and a light grey bar to its right.

7 – Offre d'équipements, services et réseaux

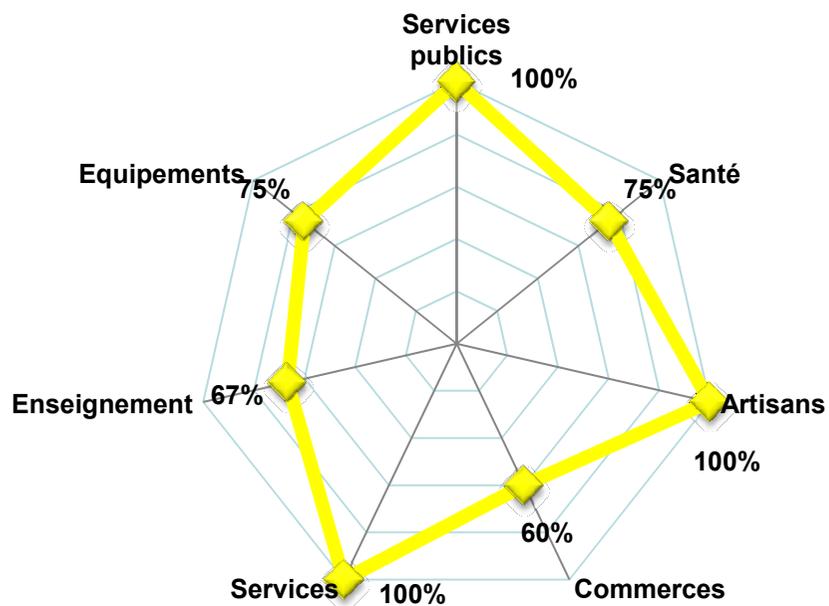
Offre d'équipements / services

Le niveau d'équipements de la commune est apprécié au regard d'une liste de 39 équipements, commerces, services ou activités structurants.

La commune possède 31 de ces 39 éléments soit un niveau d'équipements de 79%. Ce taux permet de considérer la commune comme « pôle d'équipements » à l'échelon local pour les communes rurales proches.

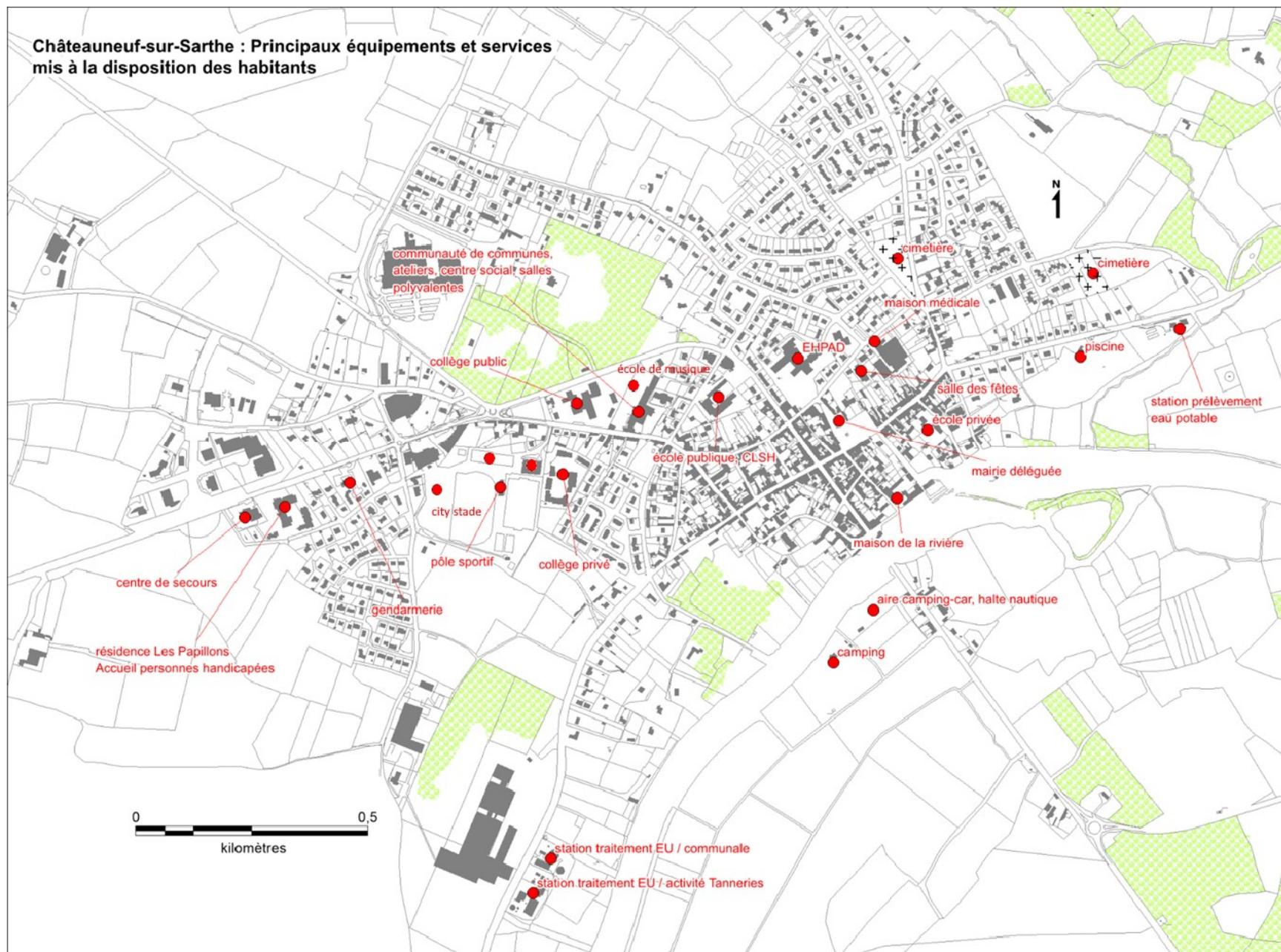
On peut notamment constater une très bonne représentation de l'ensemble des catégories. (pour les commerces, les éléments manquants sont des commerces spécialisés : meubles, Boucherie, etc.).

En complément de son rôle de pôle d'emploi, Châteauneuf-sur-Sarthe draine donc une population quotidienne souhaitant accéder aux équipements et services publics présents sur la commune.



Source : INSEE, Base
Permanente des
Equipements 2012

Offre d'équipements / services



Offre d'équipements / services

La carte ci-avant montre une dispersion des équipements et services publics à l'intérieur du bourg même si l'on peut noter une certaine concentration au niveau des équipements sportifs et scolaires à l'ouest du bourg, qui sont les équipements générant le plus de déplacements quotidiens.

Les autres équipements sont d'usage plus ponctuel.

Problématiques identifiées en matière d'équipements :

- les conditions de déplacements doux vers les équipements sont à examiner avec des possibilités d'amélioration des parcours.

Enjeux et propositions :

Evaluer les besoins et les projets d'équipements à envisager dans les 10 années à venir au regard de l'évolution projetée de la population communale (confortement du pôle d'équipements).

Réseaux

Alimentation en eau potable

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe adhère au Syndicat d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Sarthe Angevine (ex. Châteauneuf/Juvardeil) qui a été dissout. Elle a intégré le Syndicat de l'Eau de l'Anjou.

Ce syndicat regroupe les communautés de communes Anjou Bleu Communauté, Vallées du Haut-Anjou, Loire Layon Aubance et Anjou Loir et Sarthe.

Le secteur de l'ex-SIAEP de Châteauneuf/Juvardeil est exploité par la société « SAUR », via un contrat de délégation de service public.

L'eau distribuée est de bonne qualité microbiologique (100%). La conformité physico-chimique est estimée à 68%.

En 2019, la commune déléguée de Châteauneuf regroupait 1373 branchements et un volume consommé était de 142 720 m³, soit une moyenne de 104 m³ par branchement. L'essentiel de l'eau distribuée provient du captage implanté sur Châteauneuf-sur-Sarthe, seuls 25 000 m³ environ provenaient de collectivités voisines non pas pour des questions de manque de capacité de production mais pour assurer des interconnexions de secours qu'il convient de faire fonctionner en amont.

En 2020, le prix de l'eau revient pour une consommation de 120 m³ à 2,95 € TTC/m³

Il existe un point de captage sur le territoire de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe. Une partie de son territoire est concerné par des périmètres de protection aux abords de ce captage.

Toutes les habitations de la commune sont desservies par le réseau d'eau potable à quelques exceptions.

La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements. Néanmoins, le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension du réseau et ou son renforcement.

Dans le cadre du SCOT, en ce qui concerne l'alimentation en eau potable, il est préconisé ...

Le dimensionnement des projets d'urbanisation des collectivités et leur phasage doivent être compatibles avec les capacités d'alimentation en eau potable actuelles et projetées. Le schéma départemental d'alimentation en eau potable constitue la référence pour programmer le renforcement des interconnexions et les capacités de traitement.

La thématique alimentation en eau potable ne pose pas de problème sur le territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Réseaux

Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

1- Assainissement collectif

La compétence « assainissement » dans son intégralité relève depuis le 1er janvier 2018 de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou.

La quasi-totalité de l'agglomération de Châteauneuf-sur-Sarthe est raccordée à un réseau de collecte et un site de traitement des eaux usées. Le réseau de collecte est un réseau mixte comprenant des réseaux unitaires et séparatifs.

Les eaux usées sont traitées au niveau d'un système de traitement de type boues activées mis en service au 1^{er} septembre 2010 d'une capacité nominale de 4200 Equivalent-Habitants (1054 m³/jour / 252 kg DBO5). Le milieu récepteur est La Sarthe. La société « SAUR » est l'exploitant du site de traitement.

Exigences réglementaires station

Paramètres	Concentrations maximales (mg/l)	Rendements minimaux (%)
MES	35	90
DCO	90	85
DBO ₅	25	90
NGL (*)	15	75
PT (*)	2	90

(*) Moyenne annuelle pour les paramètres azote et phosphore.

Capacité Nominale	Organique en kg/jour de DBO5	Hydraulique en m ³ /jour	Q Pointe en m ³ /heure	Equivalent habitant
Temps sec	252	1 054	-	4 200
Temps pluie		1 054		
Débit de référence	1 161 m ³ /j			
Charge entrante en DBO5 (année 2018)			147,9 kg/jour	2 465 eq. Hab.

Source : Rapport annuel SAUR 2018.

En 2018, le bilan faisait état d'une charge organique à hauteur de 59% (2465 EH / 4200 EH) laissant ainsi d'importantes possibilités de raccordements (1700 EH environ). Du point de la charge hydraulique, la station présente régulièrement des problèmes de surcharges.

Dans le cadre du schéma directeur en cours d'élaboration à l'échelle de la CCVHA, la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe a été identifiée comme prioritaire. Des travaux vont être lancés sur le réseau de manière à remédier à cette problématique.

Dans le cadre du SCOT, en ce qui concerne l'assainissement, il est préconisé ...

Les collectivités tiennent compte dans leur planification urbaine des capacités épuratoires des dispositifs mis en place sur le territoire (réseaux et stations) pour le dimensionnement des projets et le cas échéant planifier les investissements nécessaires et les mettre en cohérence avec les projets d'extension urbaine.

Le SCOT, dans son DOO, rappelle l'importance que les projets envisagés tiennent compte des capacités épuratoires du réseau et du site de traitement.

Nota, le site des tanneries dispose également d'une STEP de 68 000 EH.

Réseaux

2- Assainissement non collectif

Conformément aux prescriptions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, afin d'assurer la qualité et le suivi du fonctionnement des installations d'assainissement non collectif, la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou est chargée de leur contrôle et du conseil aux propriétaires.

Ces missions comprennent : le contrôle diagnostic initial de l'ensemble des installations situées sur son territoire, et le contrôle périodique du bon fonctionnement de l'ensemble des installations.

Pour tous projets neufs ou de réhabilitation :

- *le contrôle de conception (contrôle du dossier),*
- *le contrôle de réalisation (contrôle des travaux),*
- *et le diagnostic obligatoire des installations dans le cadre d'une cession immobilière.*

Le règlement de service et les tarifs de ces prestations sont consultables sur simple demande auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'assainissement non collectif « traditionnel » :

Un assainissement non collectif est un système d'assainissement non raccordé au réseau public d'assainissement, comme le tout-à-l'égout ou une station d'épuration. Il est aussi appelé assainissement autonome ou individuel. Son dispositif doit permettre le traitement des effluents domestiques en trois étapes successives :

- *la collecte des eaux usées : les eaux de cuisine, de salle de bain, des machines à laver et des WC, doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de traitement. Les eaux de pluie doivent être obligatoirement collectées séparément.*
- *le pré-traitement : les eaux usées collectées contiennent des particules solides et des graisses que le pré-traitement en fosse va isoler et réduire en volume.*
- *le traitement et l'évacuation des eaux : en sortie de la fosse, l'eau reste fortement polluée. Elle doit donc être traitée par infiltration dans le sol ou dans un massif de sable. L'élimination de la pollution est obtenue grâce à l'action des micro-organismes naturellement présents dans le sol.*

En fonction des contraintes du terrain, plusieurs techniques de traitement peuvent être proposées.

Les filières classiques :

- tranchées d'épandage ;
- filtre à sable vertical ;
- filtre à sable horizontal.

Les filières agréées :

- filtre compact ;
- micro-station ;
- phyto épuration.

Réseaux

Pour faire les contrôles sur place, la Communauté de communes a mandaté la SAUR.

La définition des terrains qui ne seront pas desservis par un réseau d'assainissement collectif devra prendre en compte le fait que la pédologie du territoire communal est dans l'ensemble peu favorable à la mise en place de systèmes d'assainissement non collectifs du fait de leur faible perméabilité.

Quelques chiffres concernant l'ANC sur la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe :

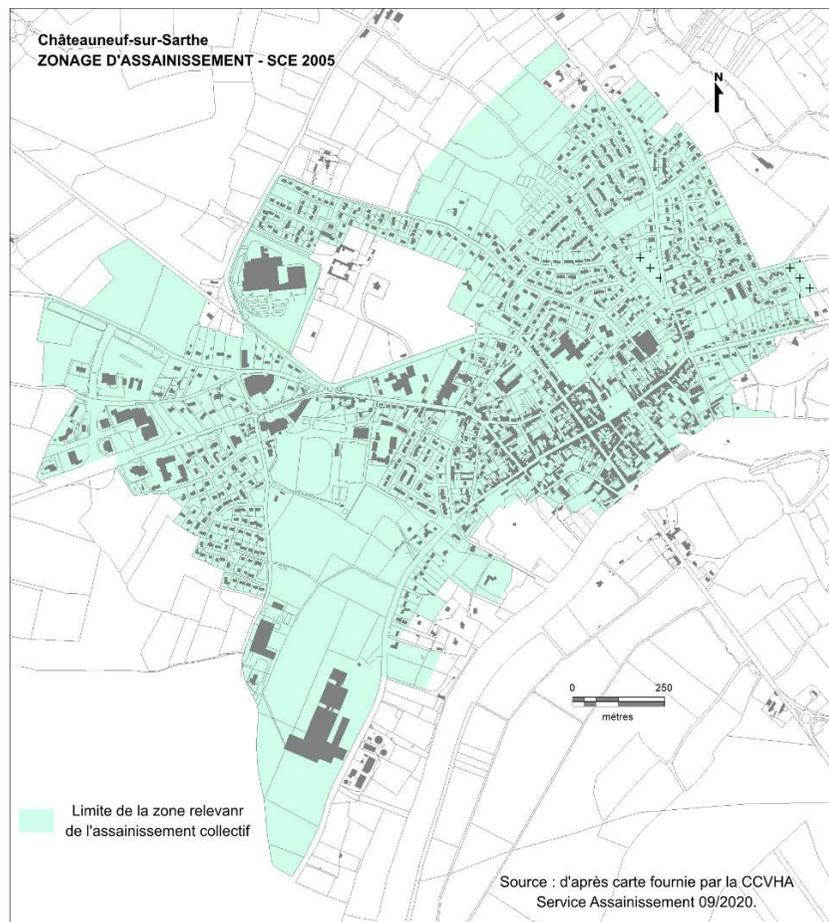
- *Nombre installation conforme ou petit défaut d'entretien/usure : 106*
- *Nombre installation avec travaux obligatoires sous 1 an en cas de vente (incomplet ou dysfonctionnement majeur) : 44*
- *Nombre installation avec travaux obligatoires sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente (risque sanitaire) : 46*
- *Absence d'installation : 2*

3 – Zonage d'assainissement

Une étude de zonage d'assainissement définissant les secteurs qui sont raccordés et ceux qu'il est prévu de raccorder a été réalisée en 2005 par le bureau d'études SCE. La zone étudiée s'est focalisée sur l'agglomération, seules zones classées en constructible au niveau du PLU de l'époque ont été intégrées.

La CCVHA, dès lors que son schéma directeur d'assainissement sera réalisé, engagera une révision progressive des zonages d'assainissement sur son territoire.

Réseaux



4 – Gestion des eaux pluviales

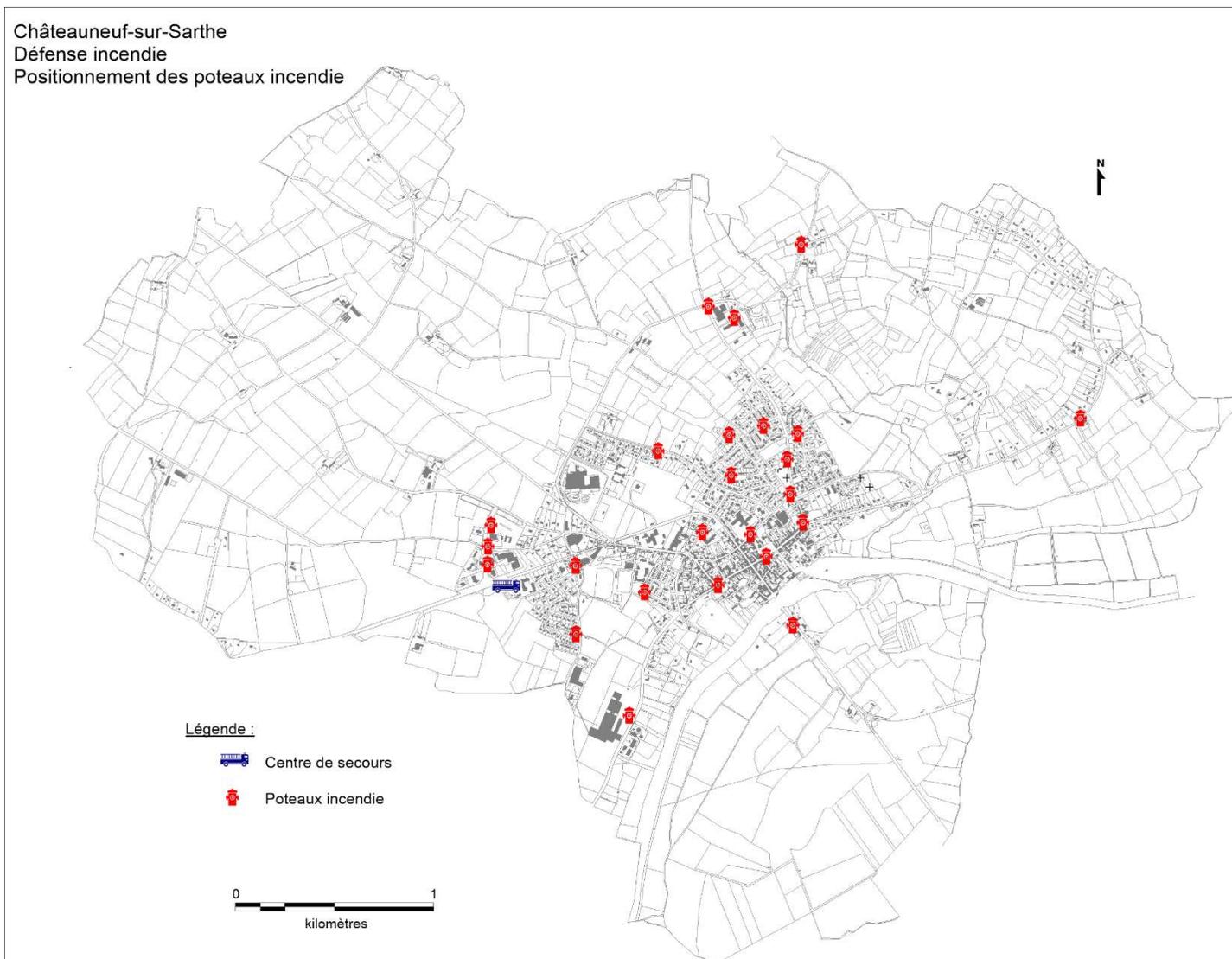
La compétence « assainissement » dans son intégralité relève depuis le 1er janvier 2018 de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou. Cette compétence regroupe l'assainissement non collectif, appelé également assainissement autonome ([Service public d'Assainissement non collectif – SPANC](#)) et la gestion des eaux pluviales.

L'étude d'un schéma directeur assainissement des eaux pluviales a été lancée début 2019 à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire. Il aboutira à l'établissement d'un plan pluriannuel d'investissement pour les dix prochaines années.

Réseaux

Défense incendie

La défense incendie est assurée par le centre de secours de Châteauneuf-sur-Sarthe. La commune déléguée dispose de 41 poteaux incendie répartis sur son territoire. Une convention est en cours avec la SAUR pour l'entretien des poteaux à incendie.



Services

Gestion des ordures ménagères

Le SICTOM assure une mission de service public de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés produits par les habitants de son territoire, notamment sur le territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Ce service comprend également la gestion des déchèteries, le traitement des ordures ménagères, le tri des déchets recyclables, la fourniture et la maintenance des conteneurs individuels et des colonnes à verre.

Dans une démarche de prévention et d'information, il sensibilise également les usagers sur l'importance de la réduction des déchets et du geste de tri. L'objectif : réduire le tonnage de déchets, permettre aux déchets d'être orientés vers les bonnes filières de traitement et d'être valorisés de façon optimale.

En 2008, le SICTOM a fait le choix de financer ce service obligatoire avec la redevance incitative pour l'ensemble de ses usagers.

Calculée sur la base du service rendu (*en fonction de la taille du bac ordures ménagères et de son nombre de levées*), la redevance incitative a pour objectif d'accompagner les usagers pour qu'ils maîtrisent mieux leur production d'ordures ménagères et améliorent ainsi leur tri tout en repensant leurs choix de consommation.

La collecte des déchets a lieu tous les 15 jours sur le territoire du SICTOM Loir et Sarthe.

Pour optimiser le tri des déchets, deux conteneurs à puce sont mis à disposition des usagers : un conteneur gris pour les ordures ménagères, et un conteneur jaune pour les déchets recyclables

Des colonnes à verre aériennes et semi-enterrées sont installées sur tout le territoire du SICTOM. Pour déposer le verre, il suffit de vous rendre à ces bornes.

SICTOM Loir et Sarthe :



Source : carte extraite du site <http://www.sictomls.fr>.

Services

Le SICTOM Loir et Sarthe dispose d'un réseau de 4 déchèteries accessibles à tous les habitants du territoire : Châteauneuf-sur-Sarthe (commune déléguée des Hauts d'Anjou), Durtal, Seiches-sur-le-Loir et Tiercé.

La déchetterie la plus proche à disposition des habitants de la commune déléguée est implantée sur la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Quelques chiffres clés importants :



d'ordures ménagères collectés par habitant sur le Sictom Loir et Sarthe en 2018 suite au changement de fréquence et à l'évolution de la redevance incitative (135 kg depuis 10 ans / objectif 2020 : 110 kg par habitant)



c'est la redevance moyenne par habitant en 2018, contre 70€ en 2017 (alors que la moyenne nationale est de 90€).

1/3 seulement de la redevance finance le service de collecte.

Votre service déchets est un service public obligatoire qui comprend également la gestion des déchèteries, le traitement des ordures ménagères, le tri des déchets recyclables, la fourniture et la maintenance des conteneurs individuels et des colonnes à verre, la prévention en matière de réduction des déchets...

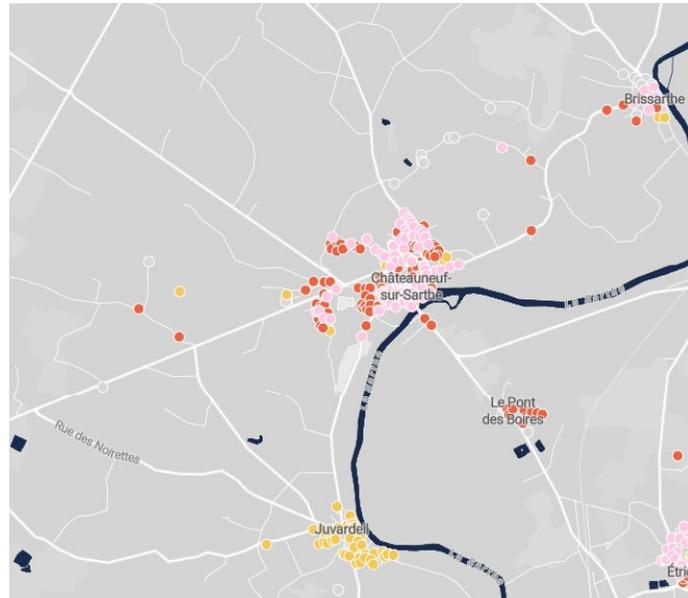
-56.000 km'

Depuis la réduction de la fréquence de collecte tous les 15 jours, les camions parcourent moins de kilomètres. Une évolution qui contribue aussi à la baisse des émissions de gaz à effet de serre et à une moindre dégradation de la voirie.

Source : chiffres clés extraits du site <http://www.sictomls.fr>.

Offre d'équipements : Communications numériques / réseau mobile

Les Hauts-d'Anjou est une commune où l'accès à internet fixe n'est disponible qu'avec le réseau ADSL. Bien que la fibre optique ne soit pas encore disponible, 18,22% des bâtiments de Les Hauts d'Anjou bénéficient malgré tout d'un "bon haut débit" (vitesse internet de 8 Mb/s ou plus).



Débits internet à Les Hauts-d'Anjou

Vitesse internet	Nombre de bâtiments	%
Plus de 500 Mb/s	0	0 %
Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s	0	0 %
Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s	383	12,1 %
Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s	193	6,1 %
Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s	58	1,8 %
Moins de 3 Mb/s	1	0 %
Inconnu	2 527	79,9 %

Données Ariase

Source : carte et données extraites du site Ariase – 08/2020

Les logements et activités de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe sont desservis depuis les centraux de Châteauneuf-sur-Sarthe et de Champigné « 49080CUH » et « 49080CPI ». Ces derniers présentent respectivement des capacités de 2 400 et 1150 lignes.

Ils sont dégroupés par SFR et Free, et en mode étendu pour Bouygues Telecom et OVH.

Pour chacun de ces centraux, la vitesse de connexion maximum avec Orange, Bouygues Telecom, Free et OVH est de 95 Mb/s, et de 20 Mb/s avec SFR.

Offre d'équipements : Communications numériques / réseau mobile

Le territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe devrait être desservi progressivement par le réseau fibre. Une partie de l'agglomération devrait être desservie dès 2021.

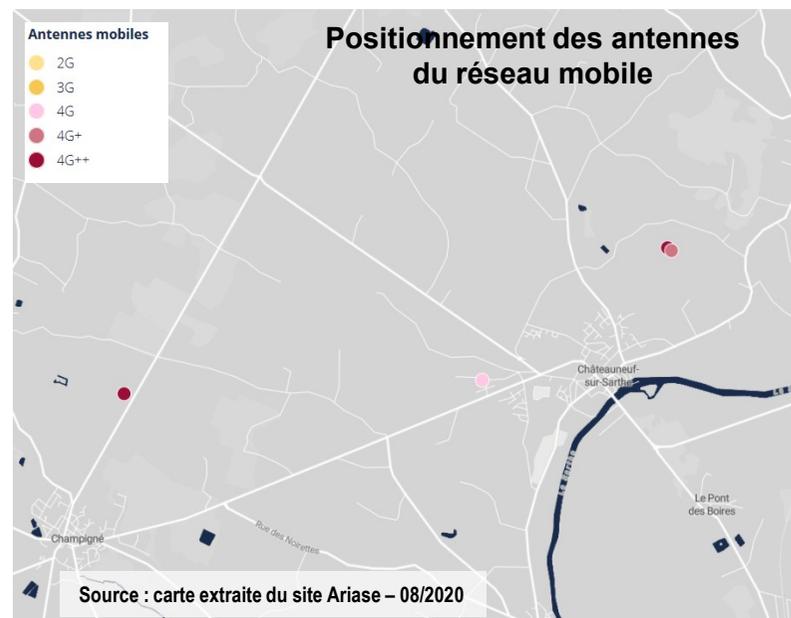
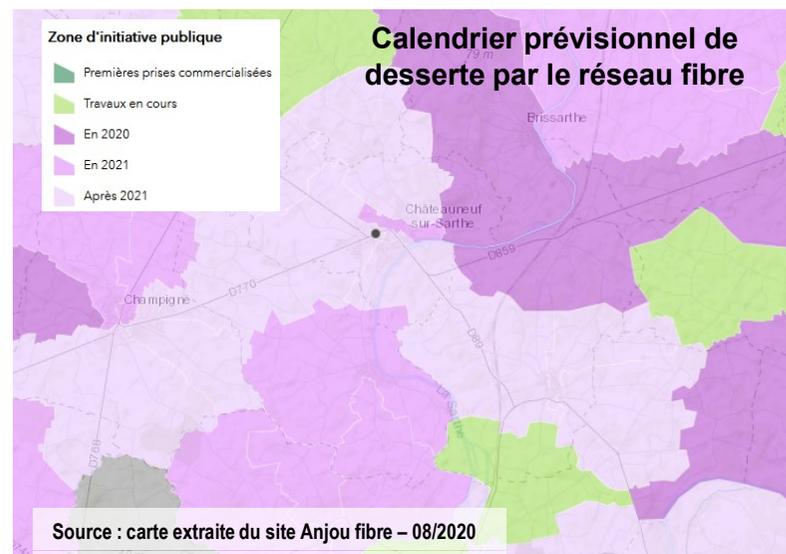
La commune des Hauts-d'Anjou possède 5 antennes de téléphonie mobile dont 3 sur Châteauneuf-sur-Sarthe. Pour l'instant, aucune antenne 5G n'est implantée.

- Orange dispose de 2 antennes mobiles sur Les Hauts-d'Anjou dont 1 en 4G+ avec une vitesse théorique maximale de 225 Mb/s.

- SFR compte 1 antenne mobile sur Les Hauts-d'Anjou dont 1 en 4G+ avec une vitesse théorique maximale de 225 Mb/s.

- Bouygues Telecom est présent sur 1 antenne mobile sur Les Hauts-d'Anjou dont 1 en 4G+ avec une vitesse théorique maximale de 225 Mb/s.

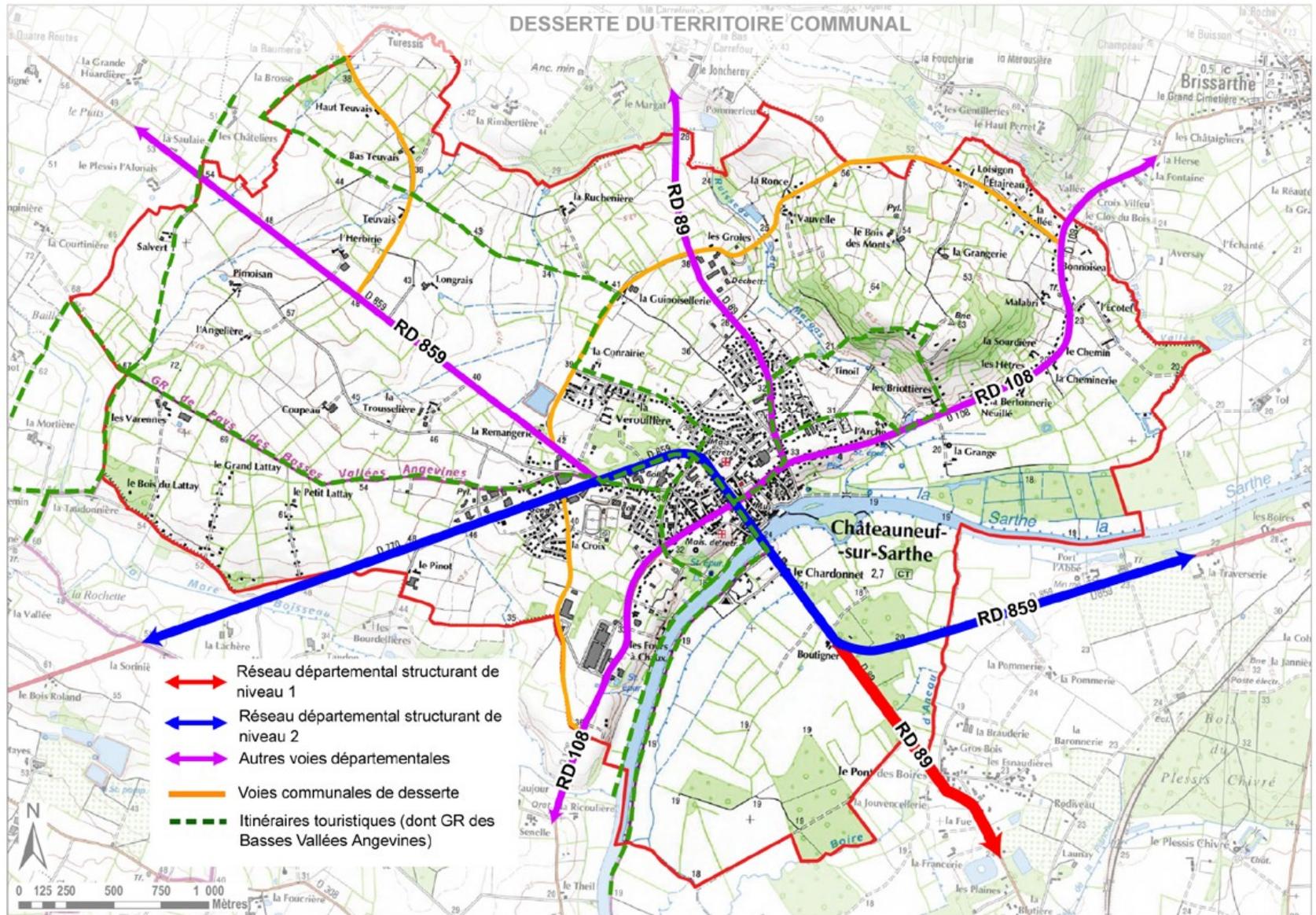
- Free a équipé 2 antennes mobiles sur Les Hauts-d'Anjou dont 2 en 4G+ avec une vitesse théorique maximale de 337.5 Mb/s.



A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal bar and a light grey bar to its right.

8 – Déplacements

Déplacements



Déplacements

Desserte et accessibilité du territoire :

Le bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe est localisé au centre d'un réseau routier important dont les axes principaux sont la RD 770, la RD 859 et la RD 89.

Cette jonction conduit les véhicules à emprunter le cœur de bourg. Au niveau de la rue Nationale, l'étroitesse de la chaussée et les carrefours resserrés notamment pour rejoindre la RD 108 conduisent à une circulation ponctuellement difficile et rendent cette voie pourtant support d'une importante activité commerciale, peu agréable.

Les engins agricole rencontrent les mêmes difficultés notamment pour accéder à Agrimaine dans le bourg.

Cette circulation difficile conduit par ailleurs certains usagers à utiliser le réseau communal secondaire pour éviter le cœur de bourg (route de Vauvelle - voie à caractère rural reliant la RD 859 vers Cherré à la RD 108 vers Brissarthe via la ZA des Groies)

Niveau d'enclavement :

Il correspond à la distance moyenne à parcourir pour accéder aux 39 équipements, commerces, services structurants présentés ci-avant.

Compte tenu du niveau d'équipements important de la commune déléguée, la distance d'accès est relativement réduite (2,5 km).

L'enjeu principal est donc concentré sur les déplacements à l'intérieur de l'agglomération pour accéder rapidement et en sécurité aux commerces, services et équipements.

Covoiturage :

Pas d'aire de covoiturage officielle identifiée sur la commune.

L'ancien parking du Super U est utilisé à cet effet.

Les élus souhaiteraient pouvoir officialiser cet espace en parking de covoiturage.

Des négociations sont en cours avec le propriétaire en ce sens.

Transports collectifs :

La commune déléguée est desservie par le réseau Anjou Bus ALEOP (ligne 411 – Angers / Miré).

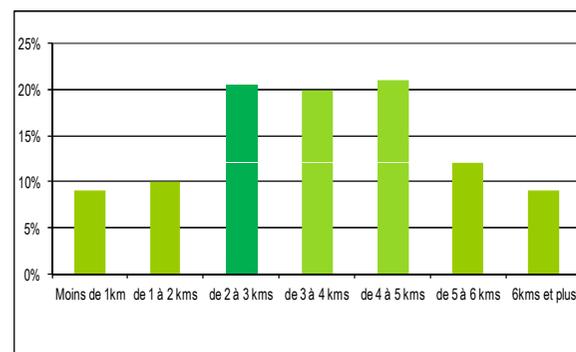
2 arrêts au niveau de l'agglomération : 1 au niveau du pôle commercial « Ma Campagne » (Collège Marcel Pagnol) et 1 place R.Lefort (Mairie).

7 dessertes quotidiennes depuis et vers Angers.

Châteauneuf-sur-Sarthe n'a pas de halte ferroviaire. La desserte est assurée depuis la halte d'Etriché (5 km), celle de Tiercé (10 km) ou celle de Morannes (11 km).

Mise en place du transport à la demande en lien avec le Conseil Général et la Communauté de communes pour rabattement vers les gares.

Niveau d'enclavement des communes en Pays de Loire



Déplacements

Borne de recharge pour véhicules électriques :

1 borne de recharge a été installée par le SIEMML sur le territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe dès 2016.

Elle est implantée sur la place R.Lefort (Mairie) et permet le branchement de 2 véhicules.

Modes de déplacements quotidiens :

Les transports individuels automobiles représentent toujours le moyen de déplacements principal dans les déplacements domicile/travail (85% environ).

Seuls 2,5% des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.

Stationnement :

L'agglomération de Châteauneuf-sur-Sarthe regroupe près de 1400 places de stationnement au total dont près de 650 places publiques réparties au niveau des différentes rues mais aussi aux abords des équipements.

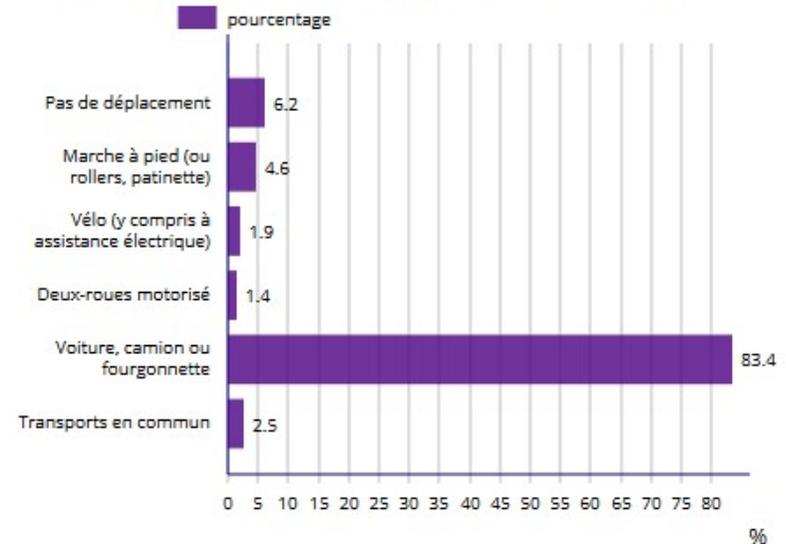
L'offre semble répondre aux besoins des habitants.

Le reste des espaces de stationnement correspond à des espaces de stationnement privés ouverts au public (*supermarchés et autres commerces mais aussi quelques équipements : centre de secours, EPHAD, ...*).

Dans la mesure du possible, une recherche de la mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée.

Les élus réfléchissent à la création d'une aire de covoiturage officielle sur le site de Ma campagne déjà utilisé par les covoitureurs.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017



Déplacements : enjeux et propositions

Préserver et développer au gré des opportunités et des opérations urbaines le maillage de cheminements doux dans le bourg en connexion avec les équipements et commerces du cœur de bourg,

Evaluer l'opportunité de création d'une aire de covoiturage sur le territoire,

Préserver et conforter les caractéristiques et les tracés des cheminements pédestres favorisant la découverte du territoire.