



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Service Urbanisme Aménagement
et Risques**

Unité Urbanisme Planification

Aménagement

Réf. : SUAR/UPA – n° 284 – 2021 - MD

Affaire suivie par Mickaël DELHUMEAU

02 41 86 62 64

mickael.delhumeau@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 28 juillet 2021

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Madame la Maire
36 rue Henri Lebasque
Champigné
49 330 LES HAUTS D'ANJOU**

**Objet : Avis de l'État sur l'arrêt de projet du PLU de la commune déléguée de
Châteauneuf-sur-Sarthe**

V/Réf. : Arrêt de projet déposé le 11 mai 2021

Par courrier reçu le 11/05/2021, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, arrêté par délibération du conseil municipal des Hauts-d'Anjou du 07/04/2021.

L'examen du projet appelle de ma part les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

Prise en compte des enjeux de l'État

- Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu

1 : à vocation d'habitat

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune vise, après une décennie de stagnation, le retour à une croissance démographique moyenne de l'ordre de 1 % /an, lui permettant d'atteindre le seuil des 3 500 à 3 600 habitants à l'horizon 2030 et conforter ainsi son statut de polarité de rang 2 du SCOT. Dans cette perspective, elle programme la réalisation d'une vingtaine de logements par an sur la période 2020-2030, soit, à terme, la production de 200 logements.

Le SCOT de l'Anjou Bleu accorde au secteur de la région du Haut Anjou composé de 10 communes (avant la création de la commune nouvelle des Hauts d'Anjou), un objectif annuel de 76 logements à produire. Sous l'hypothèse d'une répartition de ce potentiel, au prorata du poids démographique des communes membres, Châteauneuf-sur-Sarthe dispose d'une enveloppe annuelle comprise entre 23 et 24 logements, soit 230 à 240 logements sur une période de 10 ans.

L'objectif d'accueil de 200 nouveaux logements inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est donc compatible avec le SCOT, sachant que le PADD retient une période de réalisation du PLU sur 2020-2030.

Ce développement de l'habitat s'inscrit prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine existante à travers plusieurs opérations de densification et de renouvellement urbain qui vont accueillir plus de la moitié des logements envisagés, si l'on y inclut les 15 à 20 logements vacants que la collectivité ambitionne de remettre sur le marché, par des actions de réhabilitation et d'amélioration du bâti.

Le solde des logements attendus (environ 80 unités) est programmé sur une zone d'urbanisation de long terme (2 AU – 4,1 ha) située en continuité sud des équipements sportifs et scolaires, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.

Globalement, le projet de PLU propose un développement urbain cohérent et maîtrisé, tourné vers la recherche d'une meilleure compacité de la tache urbaine. Les opérations de reconquête et de densification de sites intra-urbain participent à une gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le projet satisfait ainsi pleinement à la prescription du SCOT disposant qu'au moins 20 % des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine (opérations sur le secteur de la Baumerie, revitalisation de centre bourg...). Ici, seule la zone 1AU de 2,2 ha au sud-ouest du bourg (route de Juvardeil – 37 logements minimum attendus) apparaît hors de l'enveloppe urbaine du SCOT.

En recentrant le développement résidentiel exclusivement sur le bourg, le projet de PLU met également un terme à l'urbanisation linéaire, aux effets délétères, développée le long de certaines voies (RD 108 en direction de Brissarthe, et route de Vauvelle); qui a largement contribué à accentuer le mitage de l'espace agricole sur de vastes parcelles. Ces rubans urbains constitués au sein de l'espace rural, classés en zone UBa dans le PLU en vigueur, ont été, à juste titre, reclassés en zone agricole pour en maîtriser le développement.

Des orientations d'aménagement et de programmation auraient cependant pu être développées sur certains secteurs de renouvellement urbain (à l'exemple de celles proposées sur le site de l'ancienne grande surface) pour permettre une meilleure appréciation des périmètres d'emprise concernés et une évaluation fine du potentiel de logements attendus par opération (intégrant les notions de densités et de formes urbaines projetées).

Dans cette même optique, des orientations d'aménagement seront nécessaires sur l'enclave naturelle UB, (La Baumerie) d'environ 1 ha, bien que cette dernière soit sous maîtrise foncière publique, pour préciser et garantir la production de logements attendus.

Concernant l'objectif de réduction de la vacance, voisine de 8 %, le projet de PLU pourra utilement décliner les outils que la collectivité entend initier pour parvenir à l'objectif de reconquête de ces logements, comme affiché dans le PADD.

Il aurait par ailleurs été pertinent de disposer d'une analyse plus fine concernant cette catégorie de logements, afin de déterminer si ce parc offrait de réelles possibilités, ou si a contrario, l'état de ces constructions empêchait leur remise sur le marché immobilier.

2 : à vocation d'activités :

Sur le volet du développement économique, le projet de PLU inscrit l'extension de l'Anjou Actiparc Saint-Jean, projeté dans le SCOT, localisé en entrée ouest de la commune, en façade de la RD 770, sur une superficie de 8,3 ha (1AUy).

Le projet de PLU justifie l'extension de la zone d'activité, de rang stratégique dans le SCOT, par le faible résiduel foncier encore disponible sur la zone aménagée, estimé à 1,5 ha. Toutefois, la question de la réalité de ce besoin au regard du dimensionnement retenu n'est pas clairement démontrée :

– Depuis le PLU approuvé en 2005, la zone d'activités s'est développée en direction du nord sur une surface d'environ 6,3 ha, dont 1,5 ha sont aujourd'hui encore disponibles. L'enveloppe de foncier réellement consommé en 15 ans est donc inférieure à 5 ha. Sur cette même dynamique, à l'échelle des 10 ans du prochain PLU, le besoin en extension serait ainsi estimé à moins de 3,5 ha.

Dès lors, l'extension retenue paraît surdimensionnée au regard de la consommation foncière passée.

– D'autre part, l'estimation des besoins doit aussi tenir compte de l'offre existante à l'échelle de la CC des Vallées du Haut Anjou. Or, le bref inventaire des zones économiques, exposé dans le projet de PLU, fait abstraction de l'offre foncière immédiatement disponible sur la commune voisine de Champigné (ZA de la Fontaine), dotée d'une zone 1 AUY de 5,9 ha (reconduite dans la révision du PLU approuvée en 2019), située en façade sur le même axe routier et distante de seulement 5 km de la ZA Saint-Jean.

– Enfin, le diagnostic territorial fait état de bâtiments actuellement inoccupés au sein de la zone d'activités, lesquels constituent un potentiel de ré-emploi susceptible de minorer les besoins en extension pour l'accueil d'activités économiques nouvelles et de réduire l'artificialisation des sols.

Au regard de ces constats, il est nécessaire de ré-étudier l'enveloppe de terrains allouée au développement économique (8,3 ha) en renforçant l'adéquation entre surfaces urbanisables et besoins estimés, au profit d'une plus grande sobriété foncière. Les zones d'activités économiques doivent aussi participer à l'effort de limitation de la consommation d'espace. À cet égard, le retrait de la partie sud de l'extension, depuis la façade de la RD 770 jusqu'à la haie résiduelle en frange sud de la parcelle n° 352, mériterait d'être prioritairement interrogé. Outre l'économie d'espace, ce délaissement au profit de la zone agricole favoriserait aussi une meilleure intégration paysagère de la lisière ouest de la zone d'activités, valorisant l'entrée de ville de Châteauneuf-sur-Sarthe depuis Champigné. Je vous invite à redimensionner une large partie de la zone 1AUY au profit de la zone agricole.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'une prescription du SCOT précise que « les zones d'activités stratégiques et structurantes ne sont pas des zones à vocation commerciale. Les seules constructions à vocation commerciale qui peuvent y être autorisées doivent être liées à une activité artisanale ou industrielle (exemple : showroom, locaux d'exposition) ».

En conséquence, le règlement de la zone 1AUY devra être modifié pour soumettre à condition stricte l'accueil d'activité commerciale, en accord avec la spécialisation de cette zone stratégique du SCOT à vocation d'activité industrielle ou tertiaire (Cf. complément note technique sur l'écriture réglementaire de la zone AUY/UY).

■ Préservation de l'espace agricole, naturel et forestier

8 exploitations agricoles sont implantées sur le territoire communal et valorisent 1 008 ha de surface agricole utile (soit près de 70 % du territoire).

La volonté de maintenir cette activité est exprimée au sein du PADD et se traduit par un classement de l'ensemble du territoire communal en zone agricole, à l'exception des parties agglomérées (zones U) et des secteurs de sensibilité environnementale classés en zone NP.

Dans cette même perspective, le projet de PLU ne retient que 2 bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue de favoriser la reprise du bâti de qualité patrimoniale.

Enfin, l'habitat non agricole disséminé au sein de l'espace rural est seulement autorisé à faire l'objet d'extensions et d'annexes sous conditions, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

À cet égard, il est proposé à la collectivité de plafonner l'extension des constructions quand celle-ci est calculée en pourcentage de l'existant (ici, 30 % du logement à étendre), à l'aide d'une formule complémentaire de type « sans pouvoir excéder 90 m² ».

En ce qui concerne la biodiversité, une grande partie du territoire sud-est de Châteauneuf-sur-Sarthe est située dans le périmètre du site Natura 2000 des Basses Vallées Angevines et concernée par des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 1 et 2.

La protection de ces espaces de grande sensibilité écologique (vallée de la Sarthe, vallée du ruisseau du Margas) est inscrite au sein du PADD et assurée par un classement en zone naturelle indicée, de type NP.

Toutefois, trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont délimités au sein de cet ensemble de grande richesse environnementale pour y autoriser des constructions nouvelles. Deux d'entre eux, de type NT, sont situés de part et d'autre des rives de la Sarthe, pour repérer respectivement le camping existant (4,1 ha) et la base nautique (0,5 ha) actuellement fermée.

L'étude des STECAL NT amène à formuler les observations suivantes :

– Il paraît nécessaire d'identifier séparément chacun de ces 2 secteurs, à l'aide d'une appellation propre et d'un règlement spécifique adapté aux usages et destinations prévus.

Le projet de PLU devra par ailleurs justifier le dimensionnement de l'emprise au sol des nouvelles constructions au regard des éventuels besoins d'évolution des activités existantes sur chacun des 2 STECAL.

– Dans la perspective de satisfaire à la notion de STECAL, le périmètre de celui relatif au camping sera circonscrit au droit du bâti existant ou à créer.

– Celui de la base nautique nécessitera d'exclure de son périmètre, le boisement repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que la parcelle n° 396, dont le caractère naturel des lieux diffère de l'occupation des sols présente sur la parcelle n° 136.

– Enfin, si des besoins en stationnement s'avéraient nécessaires sur ces secteurs, ceux-ci devront maintenir la perméabilité des sols.

La collectivité dispose d'une surface boisée totale d'environ 84,5 ha qui constituent un maillon essentiel de la trame verte du territoire, dont la préservation doit être prise en compte par le projet de PLU.

Le choix d'une protection « souple » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a ainsi été opéré au bénéfice de la majeure partie des boisements existants (64 ha). Il succède à une protection stricte au titre des espaces boisés classés qui prévalait jusqu'alors dans le PLU en vigueur, et portait sur 12,32 ha de surfaces boisées.

Aucune justification de cette évolution réglementaire conduisant à supprimer l'intégralité des massifs repérés en espaces boisés classés au PLU de 2005 n'est exprimée au sein du présent projet.

Il convient de rappeler que le classement en Espace Boisé Classé est le seul outil permettant d'assurer une réelle protection à court, moyen et long terme des boisements existants, en

interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

De plus, le classement au titre du L.151-23 du C.U ne permet pas de prendre en compte les interventions programmées dans les massifs dotés d'un document de gestion sylvicole durable agréé. Contrairement à l'EBC, il n'existe pas de régime d'exception pour ces cas.

Aussi, plutôt qu'un recours systématique à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU devra décliner des mesures de protection adaptées et hiérarchisées, à l'appui d'un diagnostic forestier qui tienne compte de la qualité intrinsèque des boisements et des enjeux qui pèsent sur leur préservation.

A minima, les surfaces boisées de moins de 4 ha, qui ne sont pas protégées au titre du Code forestier, exigeront un classement en espaces boisés classés.

Les massifs boisés situés dans, ou, à proximité de la zone Natura 2000, mériteraient également de faire l'objet d'un tel classement.

■ Prise en compte des zones humides

La commune a intégré dans son état initial de l'environnement, les données issues de la pré-localisation des zones humides, faite par la DREAL en 2011, complétées d'un inventaire floristique et pédologique sur les secteurs de projet (pièce annexe n° 7E).

Ces zones humides sont reportées au plan de zonage à l'aide d'une trame spécifique au sein des zones agricole (A) et naturelle (NP), en distinguant celles issues de la pré-localisation DREAL et celles issues de l'inventaire complémentaire (qualifiées de zones humides « fonctionnelles »).

Les secteurs de projet vérifient la mesure d'évitement de la séquence « éviter/réduire/compenser » de l'évaluation environnementale, en reclassant en zone agricole, ceux impactés par la présence d'une zone humide (à l'exemple de l'extension nord du parc d'activités et de l'extension ouest du lotissement des Meslières, inscrites en zone 2AU dans le PLU en vigueur).

Toutefois, afin d'ôter toute ambiguïté sur la nature de la protection mise en œuvre à l'égard des zones humides, le plan de zonage devra être mis en cohérence avec l'évaluation environnementale (pages 19 et 59), en mentionnant, en légende, l'application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme à l'égard des zones humides repérées.

■ Prise en compte de l'assainissement

La croissance urbaine envisagée dans le cadre du PLU doit être compatible avec les capacités de l'outil épurateur en place, sous peine de dommages au milieu récepteur.

La commune dispose d'une station d'épuration, dotée d'une capacité nominale de 4 200 Équivalents-Habitants (EH) mise en service en 2010 (à laquelle s'ajoute l'ouvrage propre au site des Tanneries)

Une étude diagnostic « eaux usées » préalable à l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement est actuellement en cours d'achèvement, à l'échelle de l'EPCI.

En 2018, l'ouvrage de traitement collectait une charge organique d'environ 2 465 EH, soit une charge théorique résiduelle d'environ 1 735 EH, suffisante pour traiter, par temps sec, les raccordements supplémentaires liés à l'urbanisation projetée dans le cadre de la réalisation du PLU.

Cependant, l'ouvrage connaît par temps pluvieux des épisodes réguliers de surcharges hydrauliques, imputables à la persistance de tronçons unitaires sur le réseau de collecte. Les premières observations tirées de l'étude diagnostic révèlent ainsi que 25 habitations sont

encore actuellement raccordées au réseau unitaire du bassin versant du centre bourg. Cela représente environ 10 ha de surface active qui produisent actuellement 1 500 m³/j pour une pluie mensuelle, soit un volume en partie à l'origine des dysfonctionnements constatés sur la station d'épuration. Or, les incidences de cette situation, qui peuvent affecter la qualité du milieu récepteur, ne sont pas prises en compte dans l'évaluation environnementale.

Ce point devra donc être évalué dans l'évaluation environnementale et le projet de PLU devra faire état des mesures opérationnelles envisagées pour pallier cette situation en précisant leur échéance de réalisation. Il paraît vraisemblable que des travaux de déconnexion du réseau unitaire vers le réseau séparatif des logements incriminés soient nécessaires. Cette action constituera un préalable indispensable à toute nouvelle opération d'urbanisation d'ampleur, sous peine que les raccordements afférents ne puissent être autorisés sur la station.

Concernant l'assainissement non collectif, les données issues des contrôles du Service Public d'Assainissement Non Collectif font état d'un nombre important d'installations (la moitié) présentant un dysfonctionnement majeur ou un risque sanitaire. Cet aspect ne doit pas être négligé, d'autant que ces défauts de fonctionnement sont susceptibles d'impacter, via les rejets qu'ils induisent, la qualité de l'eau puisée dans la Sarthe pour la production d'eau potable.

Conclusion

Sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées ci-dessus, j'émet **un avis favorable** au nom de l'État sur le projet de révision du document d'urbanisme, arrêté par votre conseil municipal. **Sur ces réserves, j'attire votre attention sur l'évolution de la consommation d'espace, la protection des espaces boisés et l'assainissement.**

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les autres observations contenues dans la note technique relative à la structure interne du document, qui sont de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et l'intelligibilité de votre dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Pour le Préfet absent,
la Secrétaire Générale de la Préfecture



Magali DAVERTON

Pièces jointes :

- Fiches actualisées du DDRM
- Cartographies des risques « radon », « sismicité » et « transport de matières dangereuses »

Copie pour information à : DDT/SEEB ; UDAP ; ARS ; Sous-préfecture de Segré

Note technique

Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-sur-Sarthe

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le projet de PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe, dont elle constitue une annexe.

■ Numérisation

- Les données graphiques sont constituées exclusivement de fichiers .pdf. permettant de visualiser le document, mais pas de les utiliser dans un outil SIG. Aussi, aucun avis ne peut être émis sur la qualité des données concernées, ni déterminer si, à l'origine, le document a été réalisé sur un outil SIG en respectant les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme produit par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG).
- La livraison des documents écrits est en format .pdf.

À ce stade, les données livrées ne respectent pas les articles L133-4 et R133-2 du Code de l'urbanisme qui imposent que cette numérisation soit faite conformément aux dispositions du standard élaboré par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732).

Depuis le 1er janvier 2020, les articles R.143-16, R.153-22 et R.163-6 du Code de l'urbanisme imposent la publication des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU). Cette publication vaudra publication dans un recueil administratif au sens de l'article L2131-1 du code général des collectivités territoriales. À terme, elle vaudra aussi envoi au contrôle de légalité via la plateforme @CTES du ministère de l'Intérieur.

Il s'agit donc non seulement de publier l'ensemble des données numérisées (y compris les fichiers SIG et métadonnées) concernant le document d'urbanisme, mais aussi d'en permettre le téléchargement et l'échange entre les opérateurs publics.

Enfin, l'utilisation du GPU permet aux collectivités d'offrir un service de consultation et de téléchargement du document d'urbanisme dynamique, performant et standardisé à leurs administrés.

■ Rapport de présentation

P 11 : Dans son rapport sur l'articulation du PLU avec les documents cadre, l'évaluation environnementale pourra utilement rappeler les dispositions de l'article 2 du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Sarthe Aval, qui interdit, sauf cas strictement définis, la destruction de zones humides au sein de l'enveloppe urbaine existante.

P 21 : Il conviendra de mettre à jour l'entité qui assure dorénavant l'alimentation en eau potable sur la commune, qui n'est plus, comme indiqué, le SIAEP de La Sarthe Angevine, mais le syndicat d'eau de l'Anjou (SEA).

P 22 : Le paragraphe consacré à la présentation des risques naturels recensés sur le territoire communal devra faire état de l'existence du dossier départemental des risques majeurs (DDRM) mis à jour en 2020.

Le rapport de présentation devra également mentionner le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) à l'aide de la mention suivante (comme indiqué dans le porter à connaissance du 27/05/2015) :

« Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Loire Bretagne 2016-2021, adopté le 23 novembre 2015 est pris en compte dans le PLU. Ses dispositions à prendre en compte sont rappelées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement de PLU (soit en page 16 /17). Le PGRI établit un cadre réglementaire qu'il convient de mettre en œuvre. Par ses dispositions du PGRI, la collectivité doit traduire dans son document d'urbanisme, les mesures de protection et d'aménagement prescrites par ces documents pour maîtriser les risques dus aux inondations. »

Enfin, concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le paragraphe suivant devra être ajouté au sein du chapitre concerné :

« Par arrêté du 22 juillet 2020, une nouvelle carte a été publiée avec un durcissement de la qualification des aléas en vue de réduire la sinistralité liée à ce risque. En effet, les communes concernées par un niveau d'aléa moyen et/ou faible, se trouvent aujourd'hui en aléa fort et moyen, d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux.

La loi ELAN (article 68) a introduit de nouvelles obligations à partir du 1^{er} octobre 2020 pour les zones d'aléas moyens à forts. ».

Le paragraphe relatif au risque « radon » sera à compléter (soit en page 22 et/ou en annexe « PIÈCE n°7D : Risques et nuisances connus) de la cartographie jointe à cet envoi.

De la même façon, des cartes actualisées consacrées aux risques « sismicité » et « transports de matières dangereuses » pourront illustrer le rapport de présentation ou les annexes.

Le risque « tempête » sera à compléter de la mention suivante :

En France, une tempête est définie comme telle lorsque les vents moyens dépassent la vitesse de 89 km/h (degré 10 de l'échelle de Beaufort). Elle correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). La majorité des tempêtes françaises naissent dans l'océan atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. Elles peuvent avoir une expansion géographique très importante (jusqu'à 2 000 km de largeur pour certaines).

Sur le département, les tempêtes ou tornades les plus marquantes, sont celles de décembre 1999 et du 15 juillet 2003, qui ont causé la mort d'un campeur dans le Val de la Loire. Plus récemment, la tempête Ana, le 11 décembre 2017, a généré des rafales de 130 km/h et la tempête Éléonor le 3 janvier 2018 des vents dépassant les 100 km/h.

P 26 : La légende de la carte relative aux ICPE mentionne des sites « Seveso » et « non Seveso ». Or, les pictogrammes utilisés ne permettent pas de distinguer ces deux catégories entre elles. De surcroît, en l'absence de sites Seveso implantés sur le territoire communal, il n'y a pas lieu d'avoir recours à ce pictogramme spécifique.

P 33 de l'EE : Il conviendra de remplacer la référence à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, par l'article L153-19 qui permet d'identifier et de localiser des éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

P 46 : Concernant l'évolution démographique de la commune déléguée, il s'agira de faire référence aux chiffres datant de 2015 et non de 2005 comme indiqué.

P 78 : La cartographie des disponibilités foncières aménagées non réservées à l'échelle de la communauté de communes fournit une information qui gagnerait à être complétée par celle des disponibilités foncières à vocation économique, nouvellement inscrites dans les révisions de PLU récemment intervenues à l'échelle de l'EPCI (Le-Lion-d'Angers, Montreuil-sur-Maine, Bécon-Les-Granits, Grez-Neuville, Saint-Augustin-des-Bois, Miré, Champigné,...).

T2 p 33 : Une liste exhaustive du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (éventuellement accompagnée d'une cartographie de localisation) devra être jointe au rapport de présentation.

Le tableau ci-après relatif aux arrêtés de catastrophes naturelles devra compléter l'état initial de l'environnement (risques)

La liste des arrêtés de catastrophes naturelles est maintenue à jour sur le site :

www.georisques.gouv.fr ».

Code Cat Nat	Libellé__Commune	Libellé_risque	Date_Début	Date_fin	Date_Publi cation_Arrê té	Date_Public ation_Journ al_Officiel
49PREF20170554	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
49PREF19830173	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations et coulées de boue	11/04/1983	16/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
49PREF19830366	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations et coulées de boue	25/07/1983	26/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
49PREF19920022	Châteauneuf-sur-Sarthe	Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	16/10/1992	17/0/1992
49PREF19950062	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/0995
49PREF19990091	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
49PREF20020006	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations et coulées de boue	20/05/2002	20/05/2002	29/10/2002	09/11/2002
49PREF20050353	Châteauneuf-sur-Sarthe	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005

QUALITÉ DE L'AIR

Les données relatives à cette thématique sont extrêmement succinctes. Elles se résument à quelques généralités autour des sources de dégradation de la qualité de l'air telle que la circulation automobile (Cf. P 31 de l'EE et P 29 du diagnostic du rapport de présentation). La station de mesures de référence qui a été retenue est celle de St Denis d'Anjou située à 15 km, dans le département voisin de la Mayenne. Le caractère rural de cette commune offre une similitude évidente avec Châteauneuf-sur-Sarthe. Nonobstant la pertinence d'une transposition à Châteauneuf-sur-Sarthe de la situation observée à St Denis d'Anjou, on regrettera que les quelques informations fournies soient relativement anciennes, puisqu'il est fait mention d'événements datant de 2014.

En outre, un relevé des établissements susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de l'air – incluant notamment les exploitations agricoles – aurait dû figurer dans l'évaluation environnementale.

Enfin, s'il est bien fait mention des difficultés de circulation dans le centre-bourg des engins agricoles et des poids-lourds, les conséquences qu'elles induisent en matière de qualité de l'air ne sont pas évoquées. Pourtant, le profil étroit de la Rue Nationale, qui draine la majeure partie du trafic routier dans la traversée du bourg, offre une configuration de type « rue canyon », indéniablement préjudiciable à la dispersion des polluants atmosphériques.

Sur ce territoire où l'agriculture occupe une place importante, l'exposition aux pesticides d'origine agricole, en particulier ceux utilisés en arboriculture, se pose.

Il convient ainsi de rappeler la survenue à l'automne 2018, dans plusieurs communes de Maine-et-Loire, d'intoxications en raison d'un emploi inapproprié de métam-sodium aux abords de

zones habitées. Il importe que cet impact potentiel sur la santé des populations – tout particulièrement celle des riverains des parcelles agricoles concernées – ne soit pas éludé.

C'est pourquoi la **généralisation des haies brise-vent entre toute zone agricole et secteur à vocation résidentielle** apparaît une mesure de prévention adaptée. L'installation de haies n'a pas pour but que de favoriser l'intégration paysagère, comme cela est souvent mis en exergue, elle permet également de limiter les envols d'aérosols de pesticides vers les habitations. La hauteur de ces haies sera fonction du type de culture conduite en lisière des zones urbaines ou à urbaniser ; l'arboriculture nécessitant des hauteurs de haies supérieures.

Si les zones d'extension de l'habitat sont prévues au sein de secteurs urbanisés, **la quasi-totalité de la zone UB existante présente une configuration où le risque de diffusion de pesticides vers les habitations riveraines est à redouter**, notamment en raison de la localisation de ces zones résidentielles sous les vents dominants.

Enfin, il paraît utile de souligner qu'il est désormais possible de saisir directement Air Pays de la Loire afin d'obtenir des données d'émission de polluants atmosphériques à l'échelle de toute commune de la région. De tels éléments permettent ainsi une analyse de la problématique « Qualité de l'air » sur une commune donnée et constituent pour les élus, un outil d'aide à la décision.

Ni l'état initial de l'environnement, ni l'évaluation environnementale ne font état de la trame noire, mais les nouveaux aménagements et les nouvelles zones à urbaniser devront prendre en compte cette trame et limiter au maximum les éclairages nocturnes.

■ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dans un souci de cohérence, la cartographie du PADD devra matérialiser l'extension de la zone d'activités Saint-Jean à l'aide d'un figuré plein, à l'exemple de celui utilisé pour repérer l'urbanisation de court terme (zone 1AU) à vocation d'habitat.

L'usage de flèches étant utilisé pour désigner les secteurs d'extensions de long terme (zone 2AU).

Le PADD incite à préserver les espaces urbains non bâtis, ce qui est positif, pour conforter les petits réservoirs de biodiversité qui pourraient exister en ville. Cependant, afin de réduire l'usage des véhicules et diminuer la pollution, un effort plus important aurait pu être fait sur les cheminements doux, reliant les différents pôles d'activités et d'habitat de la commune.

Ces cheminements doux pourraient être le support d'une trame verte renforcée au sein de la commune, notamment entre la Sarthe et la zone UYc (OAP2), via la zone 1AU (OAP3) et la zone 2AU. Ce cheminement permettrait aussi de relier la zone UE des équipements sportifs au nouveau pôle d'habitat de la zone 1AU.

■ Plan de zonage

En vue de faciliter le repérage, le plan de zonage pourrait être complété des noms de lieux-dits.

Le plan de zonage imprimé joint au dossier d'arrêt de projet du PLU souffre d'un manque de lisibilité lié à un contraste insuffisant : la trame repérant notamment les espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est difficilement perceptible.

Le « périmètre » au sein de la zone UA désignant les éléments du patrimoine remarquable à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme méritera d'être explicité (« diagonale » Est qui « traverse » les constructions ?).



En l'absence d'une partie écrite, la légende associée aux plans de zonage ne permet pas de connaître rapidement la vocation des différentes zones.

■ Le règlement

Dispositions générales :

Insérer un paragraphe « Risques inondation » :

Les dispositions du PLU devront répondre aux objectifs qui fondent la politique de gestion du risque inondation :

- préserver les capacités d'écoulement et zones d'expansion des crues ;
- planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en préservant de toute urbanisation nouvelle les zones inondables, en dehors des zones urbanisées ;
- autoriser de façon mesurée les extensions des constructions existantes et les annexes.

L'entête de chacune des zones du règlement devra être complété du rappel suivant :

« Les dispositions réglementaires applicables à la zone ...comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites ci-après,
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II du présent règlement écrit) dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (chapitre 2 / p 21 à 24) ».

Page 50/84 des zones UE et N : Dans les caractères de ces zones, il conviendra d'ajouter la mention suivante :

« La zone est en partie concernée par le risque inondation et couverte par le PPRI de la Sarthe approuvé le 20 avril 2006 ».

Le règlement de la zone UB devra être complété pour assortir de mesures compensatoires, les haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, lors des cas de figure autorisant leur suppression, à l'image de la rédaction retenue pour les zones A et NP (cf articles 4.1.5).

En zone agricole et naturelle, l'article 2 autorise sous conditions, les constructions à destination « d'équipement d'intérêt collectif et services publics ».

L'occupation des sols des zones A et N étant strictement encadrée, il paraît nécessaire de cibler la seule sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations » qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

De la même façon, au regard de la vocation spécifique du secteur Ngv, il conviendra de privilégier la sous-destination « autres équipements recevant du public » qui couvre notamment les aires d'accueil des gens du voyage.

Les zones d'activités économiques, de rang stratégique, définies par le SCOT, interdisent l'implantation de constructions à vocation commerciale, afin d'éviter leur occupation par des entreprises pouvant avantageusement se positionner en milieu urbain.

En conséquence, il conviendra de revoir la liste des destinations des constructions admises au sein de la zone 1AUY, conformément aux articles R151-28 et R151-29 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la destination « commerce et activités de services » ne peut être admise au sein d'une zone d'activité stratégique.

Pour rappel, cette destination comporte notamment, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » qui recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par Internet, ou organisés pour l'accès en automobile, mais également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, ainsi que de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

De la même façon, cette destination inclut aussi, la sous-destination « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » qui s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ainsi que, d'une manière générale, à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...

Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Par extension, l'écriture réglementaire de la zone UY existante, soumise au même impératif, devra respecter des dispositions identiques à l'égard du type de constructions admises.

Les 3 STECAL NT et Ngv correspondant au camping, à la base nautique et au terrain d'accueil des gens du voyage sont situés en zone inondable et couverts par le Plan de Prévention du Risque Inondation de La Sarthe.

Pour rappel, sur ces espaces, seuls les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains à usage de sports, de loisirs, de campings-caravanages et d'aires de passage des gens du voyage, sont autorisés, sous réserve d'une implantation de ces terrains antérieure à la date d'approbation du PPRI de la Sarthe, soit le 20 avril 2006.

Article 3.1.1 : Emprise au sol au sein des STECAL :

Afin d'éviter toute erreur d'interprétation dans l'application de la règle, cette dernière indiquera que « l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ne doit pas excéder X m² ».

Article 1 des zones UY et 1AU :

Il conviendra de faire référence aux seules sous destinations limitativement énumérées par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, en interdisant les « hébergements hôteliers et touristiques ».

Toutes zones U et 1AU :

Le règlement pourrait imposer la perméabilité des clôtures à la petite faune sur au moins une des limites séparatives.

Zones agricole et naturelle (articles 3.2.1) :

Est-ce une volonté communale d'imposer une règle d'implantation à 15 mètres en retrait de l'alignement de la RD 770 au sein des zones agricole et naturelle ? (pour rappel, ce retrait est fixé à 15 mètres minimum au sein des zones 1AUY et UY).

La création ou l'extension des voies cyclables ne suffit pas à inciter aux déplacements actifs. Il est nécessaire de **définir des espaces de stationnement dédiés aux vélos ; ce que ne prévoit pas le règlement**. Ces équipements sont tout particulièrement nécessaires aux abords des équipements existant sur la commune - qu'ils soient administratifs, commerciaux ou sportifs. Un usage accru de ce mode de déplacement est indissociable de toute une série de mesures incitatives qu'il appartient à la collectivité – notamment à travers son document d'urbanisme – de développer.

L'article 5.2 du règlement ne donne pas de ligne directrice en matière de plantations à réaliser. Or, il serait judicieux d'y souligner le pouvoir allergisant de certains pollens disséminés par les végétaux. Afin de limiter ces impacts sur la santé, il est souhaitable de varier les espèces, tout en privilégiant celles qui sont peu allergisantes au détriment de celles dont les pollens ont un effet négatif avéré sur la santé (noisetiers, bouleaux, chênes). La constitution de haies mono spécifiques est ainsi à proscrire puisqu'un tel aménagement contribue à la diffusion dans l'air d'importantes quantités d'un unique type de pollen. Il convient plutôt d'encourager la réalisation de haies d'essences variées pour favoriser une « dilution » des envols de pollens les plus allergisants. La consultation du site Internet <https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens> peut s'avérer utile afin de favoriser cette démarche de prévention d'une pathologie en accroissement constant depuis ces dernières décennies.

EAUX PLUVIALES

Le règlement ne se montre pas suffisamment précis sur les conditions de réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur des constructions. Le renvoi à la seule réglementation – sans préciser laquelle – ne peut convenir, en raison des risques sanitaires que peuvent induire des aménagements non conformes. La référence à l'arrêté ministériel du 21 août 2008 doit être explicite, notamment en soulignant que ces eaux pluviales récupérées ne peuvent servir qu'au lavage des sols et à l'évacuation des excréta. L'interdiction de toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine – rappelée dans le règlement – signifie que deux réseaux distincts et **parfaitement identifiables** doivent être réalisés, en cas d'utilisation des eaux pluviales à l'intérieur des constructions. L'interdiction de l'emploi de l'eau de pluie dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés doit par ailleurs être spécifiée dans le règlement.

Ce volet consacré aux eaux pluviales pourra être rédigé sur la base du modèle retenu pour la zone agricole, au sujet des alimentations alternées – adduction publique/ puits privé –, rédaction qui est très complète.

Aucune disposition n'a été prévue au règlement afin de limiter l'imperméabilisation des sols sur chaque parcelle privée ; seule une incitation y figure.

Ni l'article 8.2 censé encadrer ce volet, ni l'emprise au sol (Art.31.1) ne sont en effet réglementés. Or, instaurer un « coefficient de pleine terre » peut s'avérer une mesure pertinente, à la fois pour lutter contre des ruissellements potentiellement dévastateurs lors d'épisodes orageux majeurs, mais aussi afin de limiter certains effets du réchauffement climatique (prévention du phénomène d'îlots de chaleur). Un sol naturel a bien plus tendance à stocker les excès de chaleur qu'une surface anthropisée qui elle la restitue, en général la nuit, empêchant ainsi une baisse significative des températures.

NUISANCES SONORES

Le règlement laisse entrevoir la possibilité d'implanter des éoliennes domestiques en zones urbaines et/ou à urbaniser. Cette installation d'éoliennes domestiques – même d'une hauteur modeste – est susceptible d'occasionner des nuisances aux populations riveraines. Ces nuisances sont essentiellement sonores et peuvent *de facto* impacter la santé du voisinage. Les éoliennes accolées à la construction peuvent en outre déstabiliser le bâtiment en cas d'épisodes venteux de forte intensité.

Dans une fiche technique qu'elle met à la disposition du public (<https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/fiche-technique-petit-eolien-201502.pdf>), l'ADEME attire l'attention des particuliers tentés par ce type d'installations, sur les diverses contraintes liées à leur fonctionnement. En zone urbaine, le rendement énergétique demeure le plus souvent faible, car les obstacles à la circulation du vent y sont plus nécessairement nombreux, voire entraînent parfois de fortes turbulences rendant inapproprié l'usage des éoliennes.

Sur la base de ces constats, il semble **inopportun de préconiser l'implantation d'éoliennes en zone urbaine**. Il est en revanche parfaitement cohérent de développer l'éolien en zone agricole.

■ Annexes

PIÈCE n°7D : Risques et nuisances connus :

Les fiches du DDRM fournies en annexe 7d doivent être actualisées : Cf. pièces jointes à cet avis.

Un atlas des cavités souterraines a été réalisé sur le département de Maine-et-Loire et diffusé aux collectivités concernées (de 2011 et 2015) :

Cet atlas ne relève pas du même régime juridique qu'un Plan de Prévention des Risques, ce n'est pas une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme. Toutefois, l'article R111-2 du Code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente de refuser un permis de construire ou de le soumettre à des prescriptions particulières dès lors qu'elle a connaissance d'un risque susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

L'Atlas des cavités souterraines précise que la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe est impactée par le risque mouvements de terrain liés aux cavités souterraines. Chaque commune concernée fait l'objet d'une fiche détaillée qui précise l'emplacement des cavités et pour certaines une qualification de l'aléa.

Cette fiche est à annexer au présent document : (Cf. pièce jointe).

NB : la fiche est également disponible sur le site internet des services de l'État où se trouve également une carte dynamique sur l'ensemble du département :

<http://www.maine-et-loire.gouv.fr/atlas-des-cavites-souterraines-r862.html>

DÉCHETS

La notice des annexes sanitaires n'apporte aucune donnée relative à la déchetterie implantée sur le territoire communal. On ignore notamment quels types de déchets y sont acceptés et quels en sont les horaires et jours d'ouverture. Les seules généralités concernant la collecte des ordures ménagères à l'échelle du SICTOM Loir et Sarthe sont très insuffisantes pour renseigner cette partie des documents du projet de PLU.

SERVITUDES :

L'échelle du plan de servitudes (1/6 000^e) ne correspond pas à l'échelle normalisée qui est le 1/5 000^e.

Sur le cartouche de la légende, la servitude EL3 est mentionnée à deux reprises.
Il est par ailleurs d'usage de classer les servitudes par ordre alphanumérique.

La liste des servitudes devra être actualisée pour désormais faire référence à la servitude « I3 », en lieu et place de l'ancienne dénomination « I1bis », conformément à l'arrêté du 22 octobre 2018 modifiant l'article A.126-1 du Code de l'urbanisme.

Enfin, le report de la servitude PT3 sur le plan est incomplet : il manque le câble n° M200.800-205F en provenance de Soeudres (le long de la RD 859).

