



LES HAUTS-D'ANJOU
14 Place Robert Le Fort
Châteauneuf-sur-Sarthe
49330 LES HAUTS-D'ANJOU

République Française

Département de Maine-et-Loire
Arrondissement de Segré-en-Anjou-Bleu

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe
Commune LES HAUTS-D'ANJOU

Bilan de la concertation

(en application des articles L 103-6 et R 153-3 du code de l'urbanisme)

Révision prescrite le 9 septembre 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
de la commune des HAUTS-D'ANJOU du 13 avril 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200084903-20210407-DCM20210407-10-DE
Date de télétransmission : 08/04/2021
Date de réception préfecture : 08/04/2021

PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe (LES HAUTS-D'ANJOU – Révision n°1
Bilan de la concertation

CONTEXTE ET MODALITES DE CONCERTATION

1- Rappel du contexte

Le 13 décembre 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration et la révision des PLU.

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme rappelle que « *font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme* ».

L'article L.103-3 du code de l'urbanisme rappelle quant à lui que « *les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par : 2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public* », ce qui a été effectué par le Conseil Municipal de Châteauneuf-sur-Sarthe au travers de sa délibération en date du 09 septembre 2014.

L'article L.103-4 du code de l'urbanisme rappelle que « *Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.* »

Enfin, l'article L.103-6 du code de l'urbanisme souligne que « *à l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique.* »

Le bilan énonce les moyens de la concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration ou de révision, et relate d'une part les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyse au regard du projet global de révision du plan local d'urbanisme.

2- Les modalités de la concertation

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du conseil municipal de Châteauneuf-sur-Sarthe en date du 09 septembre 2014, qui conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, détermine les modalités de concertation afin d'associer, pendant la durée de l'élaboration des études et jusqu'à l'arrêt du projet, la population, les associations locales et toutes les personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, de la façon suivante :

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

DETAIL DES ACTIONS DE CONCERTATION REALISEES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Les modalités de concertation réellement engagées ont été conformes aux modalités définies en septembre 2014 et sont explicitées ci-dessous.

▲ Affichage des délibérations

Affichage en mairie des différentes délibérations relatives à la prescription de la révision du PLU et des différents débats sur les PADD :

- DCM du 09 septembre 2014 : prescription de la révision

- DCM du 08 mars 2017 : débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme
- DCM du 17 juillet 2018 : débat PADD
- DCM n°20200707-10 en date du 07 juillet 2020 : débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

▲ Article dans le bulletin communal

Le bulletin a été un support utilisé pour communiquer auprès de la population. A ce titre, l'information de la révision a été insérée dans les bulletins d'informations communales à plusieurs reprises : en 2016, 2017, 2018 et 2019

> 2016 : ÉTUDES EN COURS ET PERSPECTIVES

La décision de la création d'une salle de sports d'une surface de 800 m² sur le terrain omnisports est validée, le choix de l'architecte est en cours.

La commune a engagé une réflexion sur le devenir de son centre ville, à travers la mobilisation du dispositif départemental « Anjou Cœur de Ville ». Cette démarche porte à la fois sur les problématiques de revitalisation commerciale et sur la valorisation de l'habitat en centre-bourg.

Dans le cadre de la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme), les élus travaillent avec l'aide du cabinet ECCE TERRA de Tiercé pour définir les nouvelles zones.

Châteauneuf-sur-Sarthe, Bulletin municipal n°46 (2016) – Editorial



Châteauneuf-sur-Sarthe, Bulletin municipal n°48 (2018)

Et pour 2019 ?

Outre la mise en place de la commune nouvelle avec nos voisins des Hauts-d'Anjou (sur laquelle je ne reviendrai pas, car elle a abondamment occupé l'actualité récente), 2019 sera aussi une nouvelle année dynamique pour Châteauneuf. En effet, vous devriez y voir :

- Le lancement des travaux de réfection de la mairie afin d'en faire un espace d'accueil et de travail bien plus agréable que maintenant. Nous réfléchissons à l'utilisation de l'étage et au transfert de l'accueil des habitants et visiteurs vers l'entrée principale, place Robert LEFORT. Si vous avez de bonnes idées sur une

- La finalisation du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui définit les zones constructibles, naturelles ou agricoles ainsi que l'emprise des zones économiques. Celui-ci rentrera dans la phase de consultation du public ce printemps pour une mise en application au cours de l'été ;

- Et finalement, 2019 sera également l'année de mise en place du dispositif participation citoyenne qui devrait limiter les incivilités et la petite délinquance afin que la sécurité de tous soit garantie. Réunion publique le vendredi 8 février 2019 à 20h Salle de La Cigale.

Châteauneuf-sur-Sarthe, Bulletin municipal n°49 (2019) – Editorial



Arrivé au seuil d'une nouvelle année, je m'empresse, en mon nom et au nom de tous les élus, de présenter à tous les châteauneuviens et châteauneuviennes, mes meilleurs souhaits de santé, de bonheur et de prospérité.

La devise de la République orne le fronton de la Mairie.

Trois mâts ont permis d'installer nos drapeaux, l'un paré du blason de Châteauneuf, le deuxième aux couleurs de la France et le troisième à celles de l'Europe.

Ainsi notre Mairie se fait l'écho de nous en affichant les valeurs républicaines ; nous en sommes fiers.

La mairie est le point de convergence des soucis et des préoccupations de la population, le carrefour où s'élaborent les prises de positions.

C'est le travail régulier et continu de l'équipe municipale qui maintient notre cité dans une dynamique positive.

Trois personnels municipaux se sont portés volontaires pour intégrer le corps des Sapeurs Pompiers. La commune soutient l'ensemble de ces courageux bénévoles qui interviennent dans 80% des cas pour assistance aux personnes de la commune et des communes alentours.

Nous nous efforçons toujours de mettre à la disposition de nos 3128 Châteauneuviens les services qu'ils sont en droit d'attendre.

Ainsi un service d'astreinte est mis en place le week-end (affichage des coordonnées à l'entrée du secrétariat).

La réforme territoriale portée par le gouvernement est en marche :

- La fusion des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.).

La nouvelle E.P.C.I. Les Vallées du Haut Anjou (regroupant les communautés de communes du Lion d'Angers, du Louroux Béconnais et de Châteauneuf-sur-Sarthe) élira son président et ses vices présidents le 3 janvier 2017.

Elle rassemblera 17 communes pour 34993 habitants.

Son siège sera au Lion d'Angers, ses deux annexes au Louroux Béconnais et à Châteauneuf.

Elle assurera des compétences obligatoires dès le 3 janvier 2017, des compétences optionnelles pendant un an et des compétences facultatives pendant deux ans.

- La création d'une commune nouvelle.

Face à la complexité des enjeux, des réunions publiques ont été programmées, de nombreux échanges ont été entendus.

Nous avons souhaité sauvegarder l'identité de notre commune en refusant le projet d'intégrer une commune nouvelle à dix.

Le fait que nous ayons fait ce choix ne signifie en aucun cas que tout est verrouillé.

Nous croyons aux bienfaits de se donner le temps suffisant de la réflexion. Chaque habitant doit être informé pour se rendre compte des changements susceptibles d'intervenir au quotidien : identité locale, proximité, démocratie...

Le temps nous permettra de définir les exigences et les priorités de chacun.

La vie communale étant l'affaire de tous, cet édit vous

permettra d'être au courant des réalisations, des projets et de suivre ceux qui sont en cours.

Dans les pages de ce 47^{ème} bulletin, les adjoints détailleront et préciseront les actions menées avec les commissions concernées.

Je ne vais pas revenir sur chacune d'elles, mais je voudrais néanmoins vous donner les grandes orientations que nous avons voulu suivre, et définir les projets que mon équipe et moi-même avons en tête pour l'année qui vient.

> 2016 : RÉALISATIONS

Voirie et assainissement

■ Rue de Cherré :
Une première tranche des travaux est achevée : Enfouissement des fils électriques et téléphone (disparition des réseaux aériens !), remise à neuf des réseaux d'approvisionnement en eau potable.

Mise en séparatif des eaux usées et des eaux pluviales (exigences des normes de conformités).

■ Route de Contigné : pose de buses dans un fossé pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales du lotissement des Meslières et restauration de plusieurs portions de trottoirs.

■ Bâtiments et espaces publics

- Groupe Marcel Pagnol : changement des menuiseries et divers travaux, pose d'un vidéo-phone (suite aux consignes de sécurité de la préfecture)

- Salle de l'Entrepôt : façon du sol et réalisation d'un sas.

- Terrain de sport : installation d'un préfabriqué pour accueillir le foyer des jeunes.

- Tennis : travaux d'accessibilité.

Une grosse partie de ces rénovations est à l'actif des employés du centre technique.

■ Cimetière : récupération de 15 concessions (déclarées en état d'abandon et devenues dangereuses par le risque d'affaissement).

■ Presbytère : le foyer des jeunes s'y est provisoirement installé.

Urbanisme

Progression de l'étude en cours du PLU.

Environnement

Inauguration du sentier du Margas ; c'est une agréable promenade de 7km autour du village.

Fleurissement « sauvage » en bordure de la route de Champigné d'une parcelle d'Acti Parc Saint Jean.

Nomination des rues d'Anjou acti parc Saint Jean : rue Edmond FORESTIER Maire de 1971-1989, rue Yves CONSTANTIN Maire de 1989-2001, rue Jacques PEUCH Maire de 1965-1971

Place de la jeunesse « anciennement » parking Ma Campagne

> 2016 - 2017 : PROJETS EN COURS

Voirie

■ Rue de Cherré : façon de la voirie.

Bâtiments et espaces publics

■ Salle de la Cigale : remise à neuf de la toiture.

■ Piscine : travaux importants de mises aux normes.

■ Achat à la Communauté de Communes d'un terrain et d'un entrepôt de 800 mètres carrés.

URBANISME ET QUALITÉ DE VIE

Au cours de 2018, de nombreuses sessions de travail du groupe « Urbanisme », en collaboration avec le cabinet Ecce Terra, ont permis de proposer au Conseil Municipal de début juillet la nouvelle version du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et du nouveau PLU. Ces deux outils sont le socle structurant l'urbanisme à Châteauneuf-sur-Sarthe pour les prochains dix ans. Ils sont axés sur le maintien du rôle de polarité de Châteauneuf (grâce à l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises) et sur la préservation de notre cadre de vie. Ils seront proposés à la consultation des habitants dans la première moitié de 2019.

Châteauneuf-sur-Sarthe, Bulletin municipal n°49 (2019) – p.15

▲ Réunion publique avec la population

Une réunion publique a été organisée sur Châteauneuf-sur-Sarthe, conformément à ce qui avait été prévu dans la délibération du 09 septembre 2014.

La réunion initialement prévue le 19 janvier 2021 (figure 1 et 2) à la salle de la Cigale à Châteauneuf-sur-Sarthe a été reportée au 20 mars 2021 au regard des circonstances sanitaires. Elle fut animée par Madame la Maire, Monsieur le maire délégué et Monsieur DEROUINEAU du cabinet Urba Ouest Conseil qui accompagne la commune dans l'élaboration de son nouveau plan local d'urbanisme. Cette réunion a permis de présenter les enjeux du territoire, les réflexions engagées sur l'urbanisation de la commune et s'est accompagnée d'une présentation et discussion sur les éléments constitutifs du dossier de révision avec une présentation des éléments clés du projet de PLU.

Une communication adaptée a eu lieu au regard afin de communiquer le plus largement possible au regard des évolutions apportées lors de la reprise du PLU par la municipalité de Hauts-d'Anjou en 2019-2020 : site internet, affichage en mairies de Châteauneuf-sur-Sarthe et Champigné, panneau lumineux, communiqué de presse et application IntraMuros.

La réunion s'est déroulée avec un faible taux de participation (quinze personnes présentes). Quatre points ressortent des différents échanges qui se sont déroulés :

- Désaccord d'un riverain sur la création de logements adaptés aux gens du voyage sur la Route de Juardeil. L'objectif de ce projet est d'accompagner les familles demanderesses dans leur sédentarisation et de rendre sa vocation initiale l'aire d'accueil de Boutinier, à savoir être une aire d'accueil des gens du voyage.
- Le projet municipal de déconstruction-reconstruction sur la rue Nationale pour créer des logements et au moins une surface commerciale.
- La protection « éléments patrimoniale à protégés au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme » sur La Verrouillère qui empêche le changement de destination d'anciens bâtiments d'exploitation
- Le souhait d'un exploitant de construire un abri pour ses vaches au lieudit « La Grange » situé Route de Brissarthe : au-delà du zonage, il s'agit du Plan de prévention des risques inondations (PPRI) et de la protection des points de captage qui posent difficultés

Il est nécessaire de constater que la réunion publique pour la révision s'est tenue quelques jours avant le début de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe, relative à la modification du classement d'une parcelle pour permettre la construction d'habitat réservé aux gens du voyage. Il y a donc potentiellement eu une confusion de la part des habitants sur ces deux procédures menées en parallèle.

[Affichage annonçant la réunion publique du 19/01/2021 reportée pour causes sanitaires au 20 mars 2021 :](#)



RÉUNION PUBLIQUE

RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe

SAMEDI 20 MARS 2021
9H30

SALLE DE LA CIGALE
Châteauneuf-sur-Sarthe

*Sauf contre-indication gouvernementale. 30 personnes maximum.
Dans le respect des règles sanitaires et des mesures gouvernementales.*

Commune Les Hauts-d'Anjou - Siège social - 14 place Robert le Fort, Châteauneuf-sur-Sarthe - 43930 LES HAUTS-D'ANJOU
02.41.42.00.04 | contact@lehautsdanjou.fr | www.lehautsdanjou.fr

Affichage réunion publique le 20/03/2021

Châteauneuf-sur-Sarthe - Report de la réunion consacrée au Plu

Quotidien Ouest-France, samedi 16 janvier 2021, 45 mots

Note : "ajouté automatiquement"

En raison de la mise en place du couvre-feu à partir de 18 h, la réunion consacrée au Plu (plan local d'urbanisme), prévue ce lundi 18 janvier, 18 h 30, à la salle de la Cigale, est reportée à une date ultérieure.

Communiqué de presse sur le report de la réunion



RÉUNION PUBLIQUE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe

MARDI 19 JANVIER 2021
18H30

SALLE DE LA CIGALE
Châteauneuf-sur-Sarthe

*Sauf contre-indication gouvernementale. 30 personnes maximum.
Dans le respect des règles sanitaires et des mesures gouvernementales.*

Commune Les Hauts-d'Anjou - Siège social - 14 place Robert le Fort, Châteauneuf-sur-Sarthe - 43930 LES HAUTS-D'ANJOU
02.41.42.00.04 | contact@lehautsdanjou.fr | www.lehautsdanjou.fr

Affichage réunion publique le 19/01/2021

▲ Mise à disposition des documents produits en mairie pendant toute la durée de l'étude

Un dossier relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme a été rendu consultable au public aux jours et heures d'ouvertures de la mairie déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe.

▲ Mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture

Monsieur le Maire délégué a tenu des permanences régulières en mairie afin de recueillir les observations des administrés. Aucune remarque ou observation orales n'a été relevé jusque-là.

Cependant, la commune a recensé les différentes remarques écrites sur un registre des observations en interne, qu'elles soient issues de courriels ou de courrier postal.

AUTRES MOYENS MIS EN PLACE POUR RENFORCER LA CONCERTATION TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU	
Parution d'articles dans la presse locale	20 juillet 2018 sur le débat du PADD par le Conseil municipal de Châteauneuf-sur-Sarthe
Cérémonie des vœux	Tous les ans lors de la cérémonie des vœux, M. le Maire présente l'état d'avancement des projets de la commune, dont la révision du Plan Local d'Urbanisme
Information du projet de révision aux administrés déposant des demandes d'urbanisme	Les administrés déposant en mairie une demande d'autorisation d'urbanisme ont été informés de la procédure de révision du PLU.
Rencontre avec certains professionnels du territoire	Rencontre avec les services de la Chambre d'agriculture et de la CCI pour la zone d'activité St Jean, qui ont rencontrés les agriculteurs concernés.

CHÂTEAUNEUF-SUR-SARTHE

Le Conseil débat sur le plan d'aménagement

Mardi soir, le conseil municipal s'est réuni en session ordinaire. À l'ordre du jour, le débat sur le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est revu tous les 10 ans. Pour la commune de Châteauneuf, il arrive à son terme. La municipalité a décidé de se faire épauler dans ses réflexions par un cabinet habilité. Lors de ce conseil, Marc-Antoine Driancourt, maire, a présenté le projet. Un projet structuré autour de trois axes.

Un cadre de vie à préserver
« Nous nous devons de préserver notre richesse, a souligné le maire.

Nous avons la chance d'avoir la rivière et une campagne boisée. Nous devons protéger ces paysages et cela passe par l'arrêt du mitage du territoire par des constructions neuves, notamment sur les secteurs du Bois-du-Lattay et de la route de Brissarthe-Vauvelle. C'est aussi une question de sécurité. »

La polarité à affirmer
« Notre commune est identifiée comme un pôle qui rayonne au-delà du territoire, a poursuivi Marc-Antoine Driancourt. Pour maintenir cette polarité, nous devons assurer le renouvellement de la population. » Les élus fixent un objectif de création de 20 logements par an sur une période

de 10 ans. À terme, la population castelneuvienne devrait atteindre les 3 500 habitants. Ce nouveau plan veut aussi assurer une meilleure complémentarité entre les deux pôles commerciaux, le centre-bourg et la zone de Super U. Le souhait serait que les commerces de bouche soient dans le centre-bourg avec des liaisons douces.

Le développement économique
Outre les trois zones existantes, l'accent est mis sur la recomposition du centre-bourg. Là, plusieurs suggestions ont été émises par les conseillers : « Il faut accompagner les propriétaires pour l'amélioration de l'habitat, renforcer la visibilité de

la place et protéger la diversité commerciale... » « C'est une approche ambitieuse, mais pour avoir une vision de Châteauneuf dans les 10 ans à venir, cette ambition est nécessaire. Il y aura une consultation et une présentation publique. Rien n'est figé et vos réflexions sont importantes... », informe et explique le maire à ses conseillers. Un gros morceau que ce nouveau PADD.

Lotissement des Meslières
Dans ce lotissement, une voie n'avait pas encore de nom et donc pas de numéros. Il a été défini en conseil que cette voie sera nommée « Rue des Pruneliers », afin de faire suite aux autres noms d'arbres.

Courrier de l'Ouest (20 juillet 2018) – Deuxième débat du PADD

APPORTS DE LA CONCERTATION

La commune Les Hauts-d'Anjou a donc organisé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur des modalités de concertation conformes à ce qui avait été mentionné dans la délibération prise le 09 septembre 2014.

Si l'on peut regretter le faible nombre de participants à la réunion publique, il ressort de cette assemblée quelques désaccords de la part de la population. Il s'agit davantage d'intérêts personnels que d'une remise en cause globale du projet de Plan local d'urbanisme qui a été présenté à la population. En effet, au regard des échanges qui se sont tenus le 20 mars 2021, la population présente n'a pas remis en cause le bienfondé de la révision du PLU et des orientations prises par la collectivité.

Une incompréhension a pu être soulevée de la part d'un administré concernant le développement de la commune déléguée, qui met l'accent sur l'habitat sans pour autant délaisser l'activité économique. Au regard de la taille de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe et de son positionnement au sein du SCoT, le PLU a pour vocation de consolider sa place de polarité de rang 2 et de lui donner un coup de jeune au travers d'une rénovation urbaine maîtrisée et cohérente, ceci afin d'attirer une nouvelle population et de présenter tous les atouts pour les chefs d'entreprises.

La procédure de révision ayant été longue et reprise en cours, le projet de PLU a évolué sur les derniers mois de la procédure d'étude. La commune Les Hauts-d'Anjou a pris le parti de limiter la consommation d'espace en dehors de la zone agglomérée et a fait le choix de construire la ville sur elle-même, en comblant les dents creuses ou en ceinturant l'espace aggloméré existant au travers de deux zones AU. L'élaboration de ce plan local d'urbanisme a permis à la commune de mettre en avant des enjeux de densification et de réhabilitation urbain, notamment au travers de l'identification d'ilots propriété communale. Par ailleurs, les changements de destinations en zone agricole ont été limités au nombre de deux, la diminution de l'extension de la zone artisanale St Jean a aussi été un élément majeur de la réduction de la consommation d'espace ainsi que celle de la zone d'activité des Groies. Il faut également relever la diminution de la consommation d'espace en matière d'habitat avec la suppression de la possibilité d'extension du lotissement des Meslières ainsi que sur les possibilités de construction sur route de Brissarthe et la route de Vauvelle. Le PLU intègre également le pan économique lié à l'activité touristique en distinguant clairement deux zones NT (naturelle touristique) au camping municipal et en bord de Sarthe, ainsi qu'avec l'identification de la voie verte en projet le long de la Sarthe pour relier Angers à Sablé-sur-Sarthe.

Les outils de communication mise en place pendant la phase de révision du PLU seront, pour certains, réutilisés dans les prochains mois. Ainsi, les pièces du dossier et les supports à la disposition de la commune resteront à disposition des administrés en mairie déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe (siège social des Hauts-d'Anjou) ainsi qu'au siège administratif (36 rue Henri Lebasque, Champigné, 49330 LES HAUTS-D'ANJOU) jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme afin de poursuivre l'information auprès des habitants – et nouveaux habitants – de la commune déléguée.