Liminaire

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe (commune des Hauts d'Anjou) est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 24 novembre 2005. Ce dernier a fait l'objet à ce jour, de plusieurs évolutions en 2008 et 2012 (2 modifications de droit commun et une révision simplifiée : modifications de dispositions réglementaires, ouverture de zones à l'urbanisation, création d'un sous-secteur 1AUYc…).

Depuis 2014, le PLU n'a plus évolué. Une révision générale du PLU a été engagée en 2014. Cette dernière arrive dans les prochains mois dans sa phase d'arrêt du projet.

En attente de ce nouveau PLU, la commune souhaite faire évoluer son document en vigueur de manière à permettre l'installation d'habitats adaptés pour les gens du voyage sur un site initialement occupé par le groupe Vinci construction (route de Juvardeil).

Le site d'implantation se trouve en périphérie d'une zone économique (classée à vocation d'activités économiques « UY »).
L'accueil de ce projet d'habitats adaptés pour les gens du voyage va notamment nécessiter le reclassement de la parcelle concernée dans une zone spécifique et dédiée.

Dans ce contexte, la commune des Hauts d'Anjou s'engage dans la réalisation d'une modification du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Au regard des articles L.153-36 et suivants, la procédure de modification va être réalisée sous forme d'une modification de droit commun.

Pour rappel :

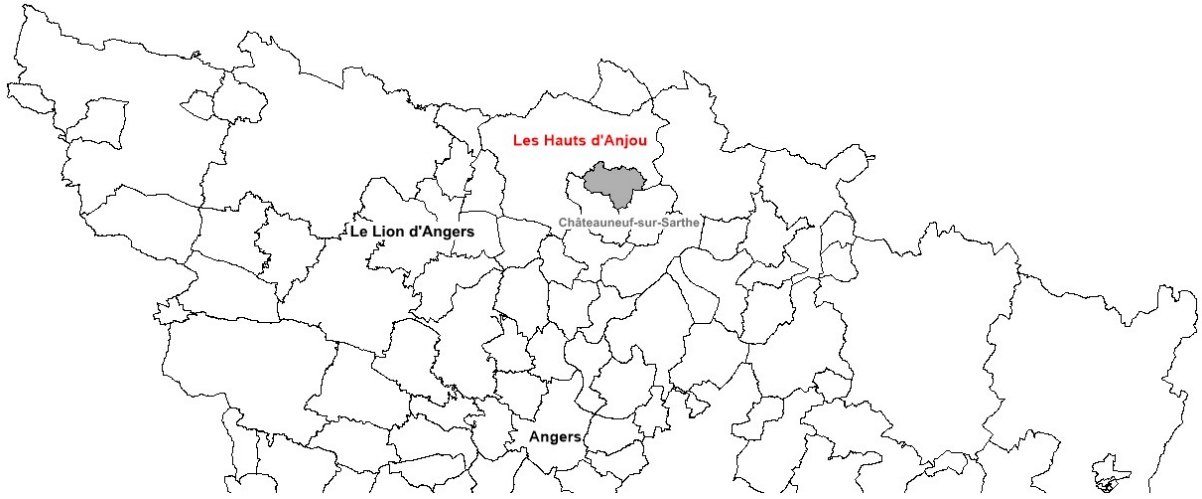
Article L153-36
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

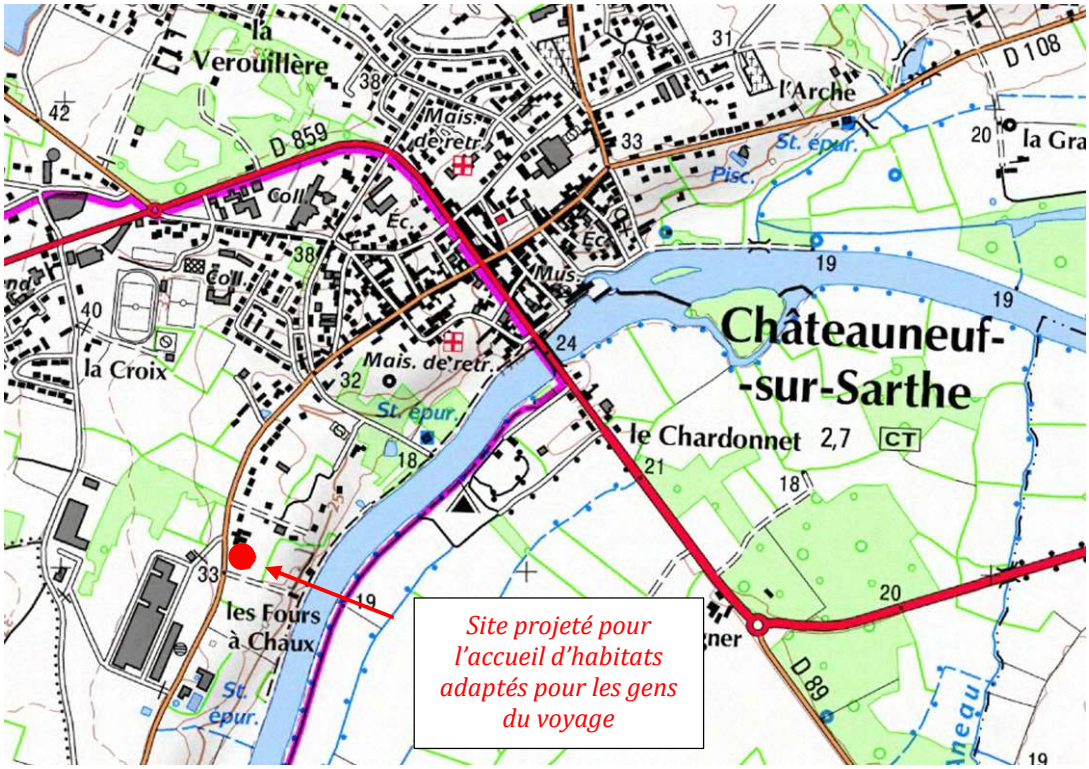
La modification de droit commun du PLU : la création d'habitats adaptés pour les gens du voyage

Localisation du projet :

Le projet se situe au nord du Maine et Loire, sur la commune des Haut d'Anjou et plus particulièrement sur la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe.



Au sein de cette dernière, le site d'accueil pour les logements des gens du voyage se trouve en sortie Sud Ouest du bourg, le long de la route de Juvardeil.



Source : IGN-Scan 25

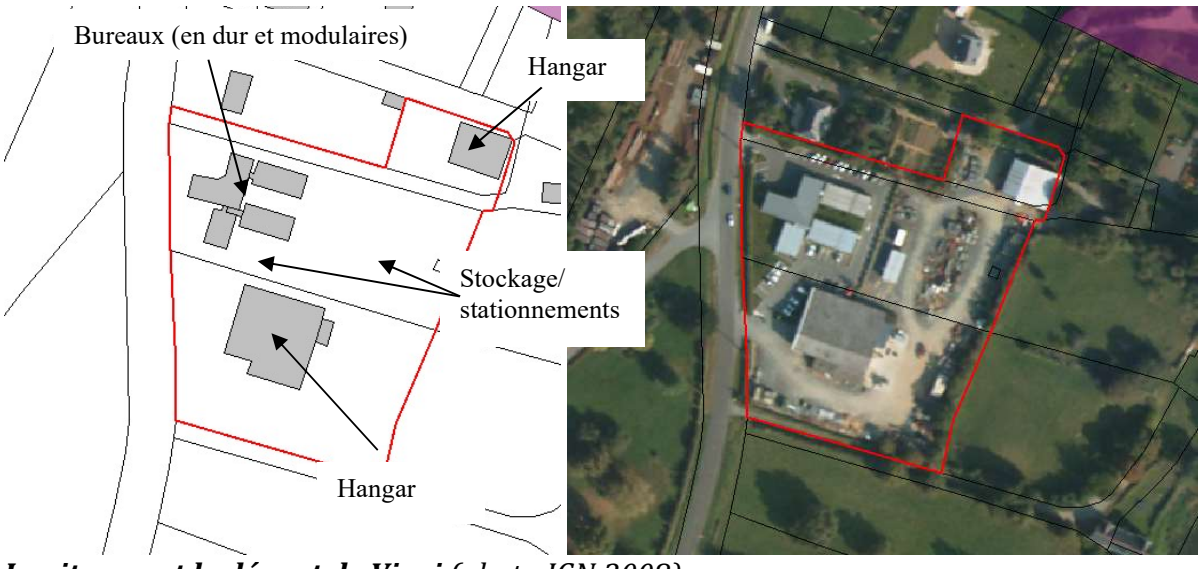
Historique du site et occupation du site :

Historiquement, le groupe Vinci construction/terrassement (entreprise d'ouvrages d'art) avait sur ce site ses bureaux, mais également deux bâtiments de stockage et entretien matériel d'environ 850 m² et 280 m². Les matériaux de constructions étaient, quant à eux, stockés sur le terrain d'emprise. Dans le plus grand hangar, étaient également présents des bureaux. Le site était desservi par l'assainissement collectif (il l'est toujours) et tous les réseaux de viabilité nécessaires.
Le site couvrait une emprise totale de 1 ha environ, sur laquelle était également présent un parc de stationnements.
Le groupe Vinci étant à l'étroit sur ce site, a décidé de transférer ses activités dans l'Anjou Actiparc Saint Jean (sur la commune). Il s'y est installé en 2015.

Les bureaux, en partie Nord du site, étaient pour partie dans des constructions en dur et pour partie dans des bâtiments modulaires. Les bâtiments modulaires ont été enlevés et le bâtiment en dur a été réaménagé et accueille depuis 2018 la Maison des Assistantes Maternelles. Les locaux appartiennent toujours au groupe Vinci qui les met à disposition de la MAM au titre de la Responsabilité Sociale des Entreprises.

Le grand bâtiment d'activités, couvert à l'époque avec des matériaux amiantés, a fait l'objet d'un désamiantage. La charpente bois a, quant à elle, été démontée et revendue à un exploitant agricole. Le petit hangar au nord a été démoli.
La dalle (support du grand bâtiment) a été conservée, mais également les parcs de stationnements considérant qu'ils pouvaient être le support d'autres projets.

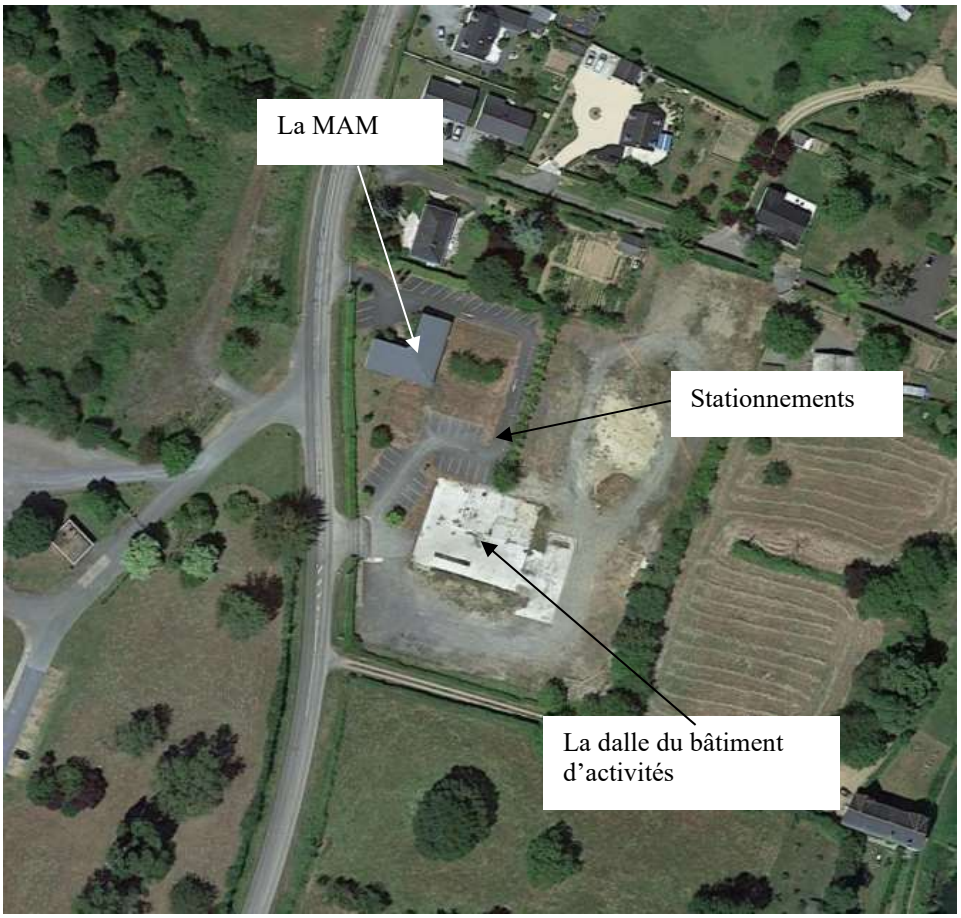
A ce jour, le site appartient encore actuellement au groupe Vinci. Il fait l'objet d'une transaction en cours avec la communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou (pour la partie terrain au Sud).



Le site avant le départ de Vinci *(photo IGN 2008)*

Le bâtiment en cours de démontage en 2016

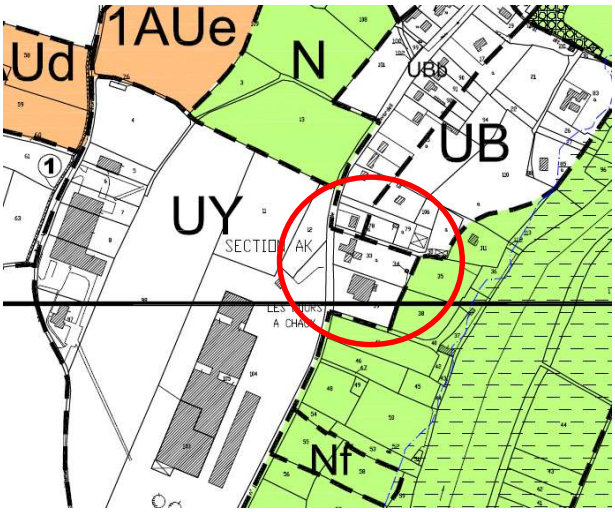
Le site est considéré comme « urbanisé », sans vocation agricole et sans particularité environnementale. Il n'est pas considéré comme un site « pollué » (Source : Basias)



Le site actuellement *(Google Earth)*

Vue sur le site actuellement

Le site au regard du Plan Local d'Urbanisme en vigueur :



Extrait du PLU en vigueur

Le site est classé, dans le PLU en vigueur, en zone d'activités économiques « UY ».
Actuellement, il n'accueille plus d'activités en lien avec la destination affichée et réglementée dans le cadre du PLU.
A terme, le développement industriel et artisanal de la commune ne se fera pas sur ce site puisque la commune dispose d'un Anjou Actiparc (Saint Jean) dédié à cet effet, en partie Ouest de l'agglomération. Ce dernier va, par ailleurs, faire l'objet d'une extension.

Le projet d'habitats adaptés pour les gens du voyage sur le site :

Un projet d'habitats adaptés pour les gens du voyage devrait être développé sur le site en sa partie Sud. Il est porté par la Communauté de Communes des Vallées du Hauts Anjou, le Conseil départemental et le bailleur social Podeliha.

Ce projet trouve son origine dans une demande de sédentarisation de 4 ménages issus d'une même famille.

Il doit permettre de rendre la vocation première à l'aire d'accueil des gens du voyage existante à Châteauneuf-sur-Sarthe (route d'Etriché) et rentre pleinement dans les préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2018-2023 qui souligne qu'il convient de « proposer au gens du voyage sédentarisés sur l'aire de Châteauneuf-sur-Sarthe d'accéder à un logement adapté ». Le projet va donc contribuer à libérer l'aire d'accueil existante.

Le projet est mené en étroite concertation avec les ménages concernés. Un accompagnement social adapté est également en cours afin de lever les éventuels freins à l'entrée et au maintien dans la vie locative.

Le projet prévoit la mise en place de 4 logements adaptés. L'architecte travaille sur les bâtiments.

Le plus souvent le projet consiste en la mise en place de 4 pavillons identiques traditionnels (pas d'architecture remarquable de manière à éviter toute forme de stigmatisation) accompagnés d'une aire de stationnement pour les véhicules et les caravanes liées à chaque ménage.

Les logements seront de petites tailles, tout comme les espaces verts extérieurs à la construction (pelouses). Ils sont à rez de chaussée.

L'ensemble des logements sera raccordé à tous les réseaux de viabilité y compris l'assainissement collectif.

L'architecte n'ayant pas finalisé son projet, des illustrations d'un projet similaire réalisé par le groupe Podeliha sur la commune d'Avrillé (49) permettent de mieux visualiser ce type de logements et par la même ce type de projet.

Extrait du projet de 4 logements adaptés pour les gens du voyage réalisé par Podeliha sur la commune d'Avrillé (49) :

Source : Podeliha

Le projet de modification du PLU

<u>Les évolutions du règlement graphique</u> :

En premier lieu, rappelons que ce projet ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Le projet d'habitats adaptés pour les gens du voyage doit prendre place sur la partie Sud de l'ancien site de Vinci.

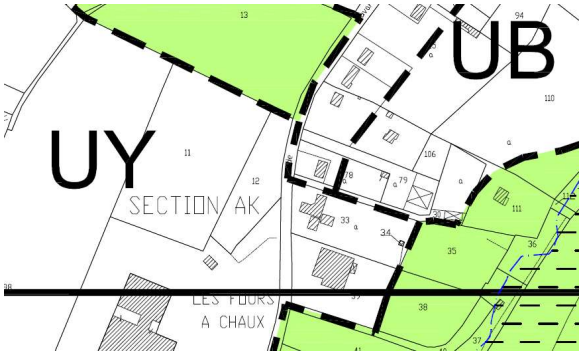
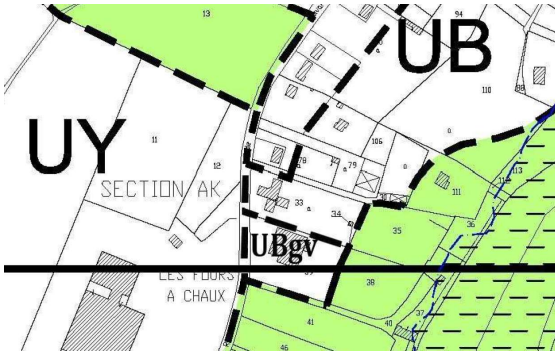
La commune prévoit de reclasser, la parcelle 39 (où subsite la dalle de l'ancien bâtiment d'activités) en zone UBgv, l'indice « gv » traduisant la destination (gens du voyage, et permettant notamment le stationnement longue durée des caravanes.

La commune prévoit également de profiter de cette modification et de l'évolution du site de Vinci, pour reclasser la MAM (parcelle 33a et 34) en zone UB.

Ces deux évolutions sont cohérentes avec :

- Le fait que le site n'a plus de vocation industrielle, ni artisanale,
- Les destinations existantes et projetées du site.

La création d'un sous-secteur UBgv permet d'établir un règlement propre au projet « habitats adaptés » pour les gens du voyage sans remettre en cause les choix réglementaires opposables sur l'intégralité des zones UB. Elle permet également d'éviter de généraliser le stationnement permanent de caravanes sur l'intégralité des zones UB.

Extrait du plan de zonage avant la modification	Extrait du plan de zonage modifié
	

<u>Les évolutions du règlement écrit - zone UB et sous-secteur UBgv (voir règlement écrit modifié)</u> :

L'objectif général de l'évolution des dispositions réglementaires de la zone UB est de favoriser la mise en place du projet, sans pour autant remettre en cause les choix généraux fait au niveau urbanistique et architectural pour l'intégralité de la zone.

Le sous-secteur « UBgv », uniquement sur la parcelle 39, de la zone UB permet de répondre à cet objectif.

Ainsi ont évoluées les dispositions suivantes :

1- Le chapeau de zone est complété pour intégrer le sous-secteur « UBgv » :

> « * un sous secteur UBgv destiné à permettre la mise en place d'habitats adaptés pour les gens du voyage »

2- Les occupations et utilisations du sols interdites ont été modifiées pour permettre le stationnement permanent de caravanes et éviter la mise en place de dépôts discordants :

<u>Dans le sous secteur UBgv :</u>

> Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
>
> Les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas dans la zone.
>
> Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou profondeur excédant deux mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
>
> Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature, ~~visibles de l'extérieur de la propriété.~~

Les campings ~~et aires de stationnement de caravanes et mobilhomes.~~

Les bâtiments d'exploitation agricole.

Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

3- Les dispositions relatives à la voirie (la largeur) ont été adaptées pour rendre plus aisée la mise en place du projet et éviter une consommation inadaptée d'espace :

Dans le sous secteur UBgv :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui doivent être créées, notamment satisfaire aux règles minimales de desserte des services publics.

~~Au-delà d'une longueur de 50 mètres, la largeur minimale de l'emprise doit être égale au moins à 5 mètres.~~

4- Les règles concernant la superficie minimum des terrains ont été complétée avec le sous-secteur « UBgv » en cohérence avec le fait qu'il soit desservi par l'assainissement collectif :

Dans la zone UB et les sous secteurs UBgv, UBb :

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

5- Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ont été assouplies pour optimiser l'espace et en éviter une consommation abusive, mais également pour faciliter la mise en place du projet sur une emprise limitée :

Art 6 - Dispositions particulières applicables au secteur UBgv :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

Art 7 - Dispositions particulières applicables au secteur UBgv :

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

6- Les règles de hauteur ont été adaptées pour rendre de la cohérence entre les dispositions et la définition générale, mais également pour permettre la mise en place de toitures terrasses sur tout ou partie des constructions du secteur UBgv :

« Règle générale

La hauteur est mesurée à partir du sol existant :

- jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale.
- jusqu'à l'égout des toitures, ou jusqu'au sommet de l'acrotère »

« Dans le sous secteur UBgv :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout des toitures ou 6,5 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (Antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs…) »

7- Les règles relatives aux aspects architecturaux et paysagers ont été assouplies considérant que l'environnement urbain et paysager ne justifient pas certaines dispositions édictées pour la zone UB en général. On notera, que le bailleur social constructeur recherchera automatiquement l'insertion de ces constructions aux contexte architectural environnant sans distinctions marquées (afin d'éviter toute stigmatisation possible).

Ainsi, les toitures, couvertures, lucarnes, et menuiseries ne sont plus réglementées pour le sous-secteur UBgv.
Les façades et clôtures restent réglementées afin d'éviter tout projet discordant et non intégré.

Façades :

Dans le sous secteur UBgv :

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,

Clôtures :

Dans le sous secteur UBgv :

Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton lisses, les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur totale des clôtures (piliers compris) ne doit pas excéder 1,80 mètre.

La hauteur des murs et murets ne pourra excèdera 0,60 m.

8- Les règles de stationnements sont reprises pour assurer la cohérence avec l'opération projetée :

Dans le sous secteur UBgv :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

9- Les règles relatives aux espaces libres et plantations ont été supprimées considérant l'étendue du projet et leur caractère peu adapté à la nature du projet.

Les impacts du projet de modification du PLU

D'une manière générale, rappelons que le site était historiquement urbanisé avec une vocation économique (bureaux, stockage de matériaux et de matériels) et qu'il converge ou a convergé vers une vocation résidentielle et de services (Maisons des Assistantes Maternelles - habitats adaptés pour les gens du voyage). Les risques de nuisances sont ainsi réduits par rapport à la vocation économique de départ (bruit, déplacements poids lourds, flux de personnels, ...).

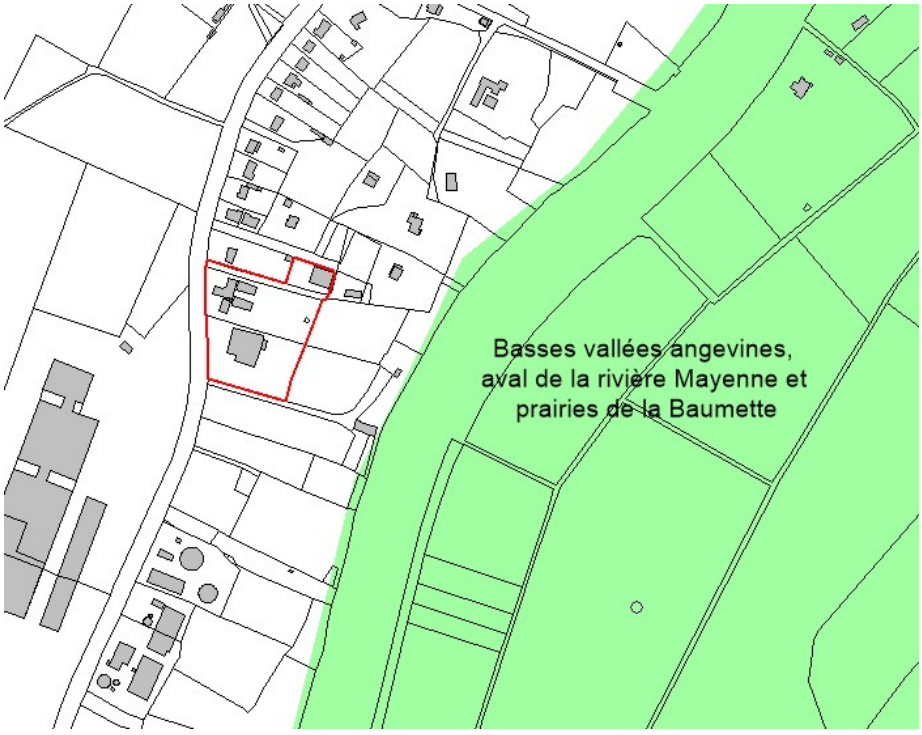
Le site est équipé de tous les réseaux de viabilité y compris l'assainissement collectifs en capacité de répondre à l'opération.

<u>Au niveau environnemental et paysager</u> :

Le secteur reclassé n'est pas concerné par une zone natura 2000, des ZNIEFF, des zones source de biodiversité patrimoniale, des arrêtés de biotope, des Espaces Naturels Sensibles, des Parcs Naturels Régionaux.
Il n'est pas non plus concerné par des zones humides.

Le site n'est plus naturel, ni agricole depuis de nombreuses années (dalle béton, parkings en enrobé, locaux de la MAM, ...).

Une zone natura 2000 couvre la vallée de la Sarthe.



Zone natura 2000 en vert

Le site se trouve en dehors de la zone natura 2000 des Basses Vallées Angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette. La conversion du site d'une activité économique vers de l'habitat (raccordé à tous les réseaux de viabilité y compris l'assainissement collectif) devrait réduire le risque d'impacts. La nouvelle vocation du site est potentiellement moins impactante pour l'environnement au sens large.

Nota, dans le cadre du PLU (révision générale en cours) une évaluation environnementale complète va être réalisée.

Au niveau paysage ….

Haies existantes

Une haie bocagère borde le site en partie Est. Elle sera maintenue dans le cadre du projet.

Au niveau des risques :

Le site est concerné en extrémité Est par un risque d'aléa moyen au niveau du retrait et gonflement des argiles, mais aussi par un risque sismicité (aléa faible : toute la commune) ne remettant pas en cause la constructibilité.

Risque retrait et gonflement des argiles – aléa moyen en orange

Au niveau de la gestion des eaux au sens large et des cours d'eau :

Le site est connecté, dès lors, à tous les réseaux de viabilité. Une conduite eau pluviale passe en partie Est du site (une partie des eaux pluviales collectées sur le site était renvoyée vers ce réseau, l'autre partie était renvoyée sur le réseau existant route de Juvardeil).

Au niveau archéologique :

Le site, objet de la modification, n'est pas concerné par des zones de présomption archéologique.

Au niveau des déplacements, des réseaux :

Les flux de circulation occasionnés par l'accueil des 4 logements adaptés seront moindres que ceux préexistants avec l'ancienne activité. Le projet de modification va donc réduire les impacts. Le maintien en zone économique aurait pu conduire à la réinstallation d'une activité générant des flux significatifs.

En conclusion, cette modification ne remet en aucun cas en cause l'économie générale du PLU.

Evolution des surfaces :

- 4900 m^2 de zone UY ont été reclassés en zone UBgv
- 4700 m^2 de zone UY ont été reclassés en zone UB