

Direction générale adjointe
Territoires

Direction
Ingénierie, tourisme et environnement

Service ingénierie territoriale

Affaire suivie par
Pauline Charrier
Tél : 02 41 81 43 91
p.charrier@maine-et-loire.fr

Références
C_2021_PCH_1519

Angers, le 19 AOUT 2021

Madame Maryline LÉZÉ
Maire des Hauts d'Anjou
36 rue Henri Lebasque
Champigné
49330 LES HAUTS D'ANJOU

Objet : Arrêt de projet – Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf –sur-Sarthe

Madame le Maire,

Par délibération en date du 7 avril 2021, le Conseil municipal des Hauts d'Anjou a arrêté le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée des Châteauneuf-sur-Sarthe. J'en ai reçu l'arrêt de projet le 18 mai 2021.

L'examen du dossier appelle les observations jointes en annexe.

Aussi, sous réserve de la prise en compte de ces observations, les intérêts du Département de Maine-et-Loire n'étant pas remis en cause, j'émet un avis favorable, à l'arrêt de projet de votre Plan local d'urbanisme tel qu'il m'est présenté.

La Direction de l'ingénierie territoriale et l'environnement se tient à votre disposition pour vous apporter tout renseignement complémentaire ou explication que vous pourriez souhaiter et vous accompagner pour la réalisation de vos projets.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur général des services,


Florent Poitevin

Copie :

Mme Régine BRICHET, Vice-présidente
M. Nooruddine MUHAMMAD, Conseiller départemental

Annexe à l'avis du Département
Arrêt de projet du Plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe
(Les Hauts d'Anjou)

Concernant les enjeux de la Culture et du Patrimoine

- Châteauneuf-sur-Sarthe revêt une sensibilité archéologique forte, en raison notamment de la présence de vestiges de son ancien château-fort et de son enceinte urbaine. Le bourg conserve des traces de bâti ancien (rue du Liage et rue du Gardon) ainsi que de beaux témoignages de l'architecture des 18^e et 19^e siècles attestant de la prospérité de la commune à cette époque.

Il conviendrait de mentionner la réalisation dans le rapport de présentation de l'Inventaire du patrimoine entre 2002 et 2007 de la part des services du Département (et disponible en mairie) et du Diagnostic du patrimoine publié en décembre 2008

- Dans la partie rurale, la plupart des éléments pointés dans le cadre de l'Inventaire sont bien repris dans le cadre de l'article L. 151-19, exception faite des fours à chaux, dont il serait préférable de mentionner.

- Dans la partie centre-bourg, a contrario, le pointage du bâti remarquable ne semble pas avoir été exhaustivement réalisé. Cela aurait permis une meilleure vision des éléments à préserver.

La zone dessinée au titre de l'article L. 151-19, à l'ouest de la zone UA, longeant le périmètre de classement « monument historique » de l'église, semble par ailleurs peu cohérente par rapport au reste de la zone UA.

- Enfin, pour une meilleure compréhension du document graphique, il conviendrait d'y faire figurer le périmètre des Monuments Historiques.

Concernant les enjeux routiers

- Une attention particulière est à apporter sur la Zone artisanale des Groies située hors agglomération le long de la RD 89, au nord de la commune. A ce titre, une limitation à 70 km/h sera prochainement mise en place pour sécuriser la desserte de la ZA.

- La commune des Hauts d'Anjou doit porter une vigilance sur les conditions d'urbanisation des zones de développement à proximité des Routes Départementales, à savoir :

- La RD 770 – Zone Artisanale Saint-Jean

La RD 770 – Zone UYc du site de l'ancien Super U, dont l'aménagement a un impact direct ou indirect sur le réseau routier départemental

- Par ailleurs, la volonté de la commune des Hauts d'Anjou d'aménager les entrées d'agglomérations depuis la RD 771 au droit de l'Actiparc et RD 108 route de Juvardeil, devra faire l'objet d'une concertation avec les services de l'Agence technique départementale du Lion d'Angers.

- Dans le cadre des dispositions d'aménagement de l'OAP n°1 « Réaliser une composition urbaine garante d'une bonne insertion à l'environnement et d'une moindre consommation d'espace - Zone 1AUY : 8,35 Ha – à vocation d'activités économiques », il est rappelé qu'aucun accès direct depuis la RD 770 ne sera autorisé par le Département. Les accès devront être réalisés par les voies internes de la Zone Artisanale.

- Dans le cadre des dispositions d'aménagement de l'OAP n°2 – opération mixte habitat-activités commerciales et de services « Créer une opération d'urbanisation qui assure le lien entre le site de "Ma Campagne/ le plateau d'équipements et le site de Super U plus au Nord - Zones UYc / UB » la desserte des nouveaux bâtiments tertiaires ou habitat sera réalisée depuis les voies communales et par le giratoire de la RD 89 au Nord.

Par ailleurs, le Département n'ayant pas inscrit d'aire de covoiturage dans son schéma, la réalisation d'une aire de covoiturage dans le périmètre de l'OAP n°2 constitue une complémentarité d'offre. Le Département émet donc un avis favorable à la création de cette aire de covoiturage communale.

- Dans le cadre des dispositions d'aménagement de l'OAP-3 – « Créer une opération d'urbanisation sous forme d'ilots urbains connectés entre eux - Rechercher une fusion dans le site en travaillant les formes urbaines, les aspects architecturaux et les couleurs des constructions - Zone 1AU », le Département émet un avis favorable à l'extension de cette zone desservie depuis la RD 108 et la voie communale.

- Les articles du règlement de PLU sont compatibles avec les prescriptions du règlement départemental de voirie.

Concernant les enjeux Habitat-Logement et l'aire d'accueil des gens du voyage

- Les stationnements diffus recensés et remontés auprès des services de Préfecture ces dernières années sur la commune nouvelle des Hauts d'Anjou tournent à un peu plus de 10 par an.

2017	2018	2019	2020
5	12	19	13

Il semble qu'aucune donnée ne peut lier la présence de ces stationnements avec la volonté de trouver un point d'ancrage sur la commune mais il serait intéressant d'étudier les raisons et motifs de ces stationnements :

- Durée de stationnement souhaitée et validée
- Domiciliation de ces familles sur la commune
- Scolarisation des enfants sur ces périodes

- En lien avec la recherche de point d'ancrage pour le public voyageur, les logements vacants peuvent constituer de bonnes solutions pour ce public qui recherche très souvent un bâti de taille petite ou moyenne, un peu de terrain enherbé et de l'espace pour le stationnement des résidences mobiles, que ces logements vacants soient situés dans la trame urbaine ou en bordure.

Des besoins éventuels de familles pourraient être signifiés en ce sens par l'opérateur social départemental ou la communauté de communes.

- Les familles stationnées depuis six ans sur l'aire d'accueil de Châteauneuf-sur-Sarthe intégreront quatre logements adaptés PLAi d'ici fin 2022. Le permis de construire devrait être déposé par le bailleur social Podeliha au mois d'octobre 2022.

- L'aire d'accueil des gens du voyage déjà existante sur la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, doit à minima être réhabilitée afin de répondre aux conditions d'accueil.

Toutefois, la CC des Vallées du Haut-Anjou, après réflexion, considérant l'aire de Châteauneuf-sur-Sarthe trop petite et implantée en zone inondable, envisagerait la construire d'une nouvelle aire sur le territoire de la commune nouvelle, sans que celle-ci soit nécessairement implantée sur la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe.

- Le projet de logements adaptés au mode de vie des gens du voyage situé route de Juardeil répond à un projet de mixité de population.

Il conviendra toutefois de prendre en compte l'environnement de ces logements adaptés, considérant la proximité de la parcelle identifiée avec la station d'épuration et la tannerie.

Le Département interroge la commune sur la mise en place d'adaptations techniques pour réduire les nuisances.