

<b>2/2</b> <b>CONCLUSION ET AVIS</b>
---

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLEES DU HAUT-ANJOU  
MAINE-ET-LOIRE**

**COMMUNE NOUVELLE DES HAUTS D'ANJOU**

**Objet de l'enquête : REVISION GENERALE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DELEGUEE  
DE CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE  
2022**

Enquête conduite par Georges BINEL, Commissaire Enquêteur (CE).

**Sommaire**

Paragraphes	Pages
I-Procédure	1
II-Synthèse des observations du public et réponses de la Communauté de communes (COM-COM)	2
III-Synthèse des questions du CE et des PPA avec réponses de la COM-COM	4
IV-Bilan argumentaire	7
V-Avis	12

**I – PROCEDURE**

Initié en 2014, ce projet n'a pas pu être soumis à enquête publique avant 2022 en raison du contexte local, des évolutions de la Communauté de communes (COM-COM) et de l'adhésion à la commune nouvelle. Je précise que la compétence urbanisme a été déléguée à la communauté de communes « Vallées du Haut-Anjou ».

J'ai ressenti avant l'ouverture de l'enquête que la séance de concertation préalable qui s'est tenue en mars n'avait pas pu atteindre totalement ses objectifs. C'est pourquoi j'ai demandé une réunion publique le 10 janvier 2022 pendant l'enquête prévue du 03 janvier 09h00 au 07 février 17h00. Cette réunion a été décalée au 07 février à 18h30 en raison de la situation sanitaire et placée dans la prolongation de l'enquête décidée du 07 février 17h00 au 21 février 16h45.

Projet de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de  
Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d 'Anjou.

Décision du tribunal administratif n° E21000147/49 en date du 14 octobre 2021.

Trois arrêtés de la Communauté de communes sont parus : ouverture de l'enquête, report de la réunion publique et celui de la prolongation de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire avec 5 permanences conformes aux arrêtés. Je n'ai pas d'incident à déplorer.

La publicité officielle a été réalisée dans la presse, par affichage dans les mairies et par les affiches jaunes A2 sur les sites en nombre suffisant (vu par moi lors de mes passages).

J'ai vérifié que le dossier était consultable sur le site internet de la Communauté de communes ainsi que sur celui de la commune nouvelle, et une adresse électronique dédiée a été ouverte.

Les dossiers papiers et celui du site internet était semblables, selon mon constat.

La procédure de procès-verbal de synthèse et de mémoire en réponse a été réalisée et a apporté, comme il se doit, des informations déterminantes. Le lundi 28 février, j'ai remis le PV au représentant de la communauté de commune, en présence de madame le maire de la commune nouvelle (les Hauts d'Anjou) et du maire délégué de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Outre l'ensemble des observations du public regroupées par thème, j'ai posé 16 questions sur des points pour lesquels je souhaitais une prise de position du maître d'ouvrage.

La réponse de la COM-COM m'a été remise en main propre le mardi 15 mars.

J'ai demandé et obtenu un délai pour rendre le rapport en raison du nombre d'observations à traiter. La date de remise du rapport est passée du 23/03 au 30/03.

Le certificat d'affichage m'a été fourni.

## **II-SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET OBSERVATIONS EN REPONSE DE LA COM-COM (séquence procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse).**

Durant l'enquête j'ai constaté 32 observations écrites (registres et courriers), 88 mails et 15 observations orales.

Je relève une particularité dans les observations tenant en une bipolarité : 42 observations du « grand public » et quelques 290 questions d'une personne au travers d'environ 60 mels. Cette personne s'est exprimée en son nom, en celui de proches et au nom d'une association (ABCDEF49330).

De manière synthétique voici, listées ci-après, la nature des observations du public communiquées à la COM-COM lors du procès-verbal de synthèse. Celle-ci a fourni ses observations conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement.

Je précise que les synthèses des réponses de la COM-COM sont en italique.

- Des demandes de maintien de parcelles en zonage U car placées en A ou N dans le projet.

*Réponse COM-COM : un zonage U spécifique va être étudié avant approbation du PLU. En cas de reclassement, les limites de constructibilité seront définies.*

- Des demandes de classement de parcelles en zonage constructible.

*Réponse COM-COM : Réponses négatives globale ; pour les 2 demandes route de Juvardeil en raison du zonage actuel et de la proximité des STEP ; parce que la demande en face la station de captage d'eau, constituerait une extension de bourg contraire au PADD ; enfin secteur la Véroullière en raison d'un aspect sécuritaire pour la circulation routière.*

- Des demandes de modifications de périmètre de zonage.  
*Réponse COM-COM : réponse au cas par cas ; favorable pour le cabinet vétérinaire et limité à la parcelle 1028 pour le domaine sis 3 rue des Gardons.*
- L'OAP 2 avec le contre-projet du propriétaire du site.  
*Réponse COM-COM : L'OAP peut évoluer dans son contenu et périmètre afin de ne pas contraindre une étude très prochaine sur le plan guide d'entrée de ville.*
- L'OAP 3 avec une forte contestation et une pétition.  
*Réponse COM-COM : Une réflexion d'aménagement participative avec les riverains pourrait s'envisager.*
- Un manque de concertation préalable a été citée à maintes reprises.  
*Réponse COM-COM : La concertation préalable a eu lieu et un bilan figure au dossier.*
- Des questionnements sur le secteur de préservation de la diversité commerciale et la demande de modification de l'article 3 de la zone UA.  
*Réponse COM-COM : le périmètre de ce secteur pourra évoluer en fonction d'une étude à réaliser avec la CCI. Pour l'article 3, une réécriture va être étudiée sans remettre en cause le choix politique général.*
- Des remarques sur les nuisances dues à la tannerie et aux STEP en relation avec la proximité des projets urbains, ainsi que des problèmes liés aux eaux pluviales et à la pollution.  
*Réponse COM-COM : Le site de la tannerie et sa STEP ont été acquis par un groupe agro-alimentaire qui doit effectuer des travaux pour réduire voire supprimer les nuisances.*
- Contestation générale sur le projet de PLU et sur la politique urbanistique avec demande de son retrait.  
*Réponse COM-COM : il s'agit bien de la révision générale n°1 soumise à la concertation du public afin de recueillir son avis.*
- La surface du terrain concerné par le zonage UBgv apparaît surdimensionnée sur le règlement graphique.  
*Réponse COM-COM : Le projet de PLU sera mis en cohérence avec la modification n°3, actée en conseil communautaire du 30 septembre.2021. Par mel n°73 le maire délégué atteste de la surface fixée à 2200m<sup>2</sup> et demande la correction de l'erreur matérielle due à la concomitance des enquêtes modification n°3 et révision générale n°1.*
- Des interrogations et contestations sur la procédure.  
*Réponse COM-COM : il s'agit bien de la révision générale n°1. Une liste des modifications apportées au PLU actuel sera ajoutée au PLU futur. Le projet intègre les objectifs de 2014. La COM-COM n'envisage pas d'autre réunion publique. Des*

*précisions sont fournies concernant la définition d'expressions telles que « droit de préemption », « enveloppe urbaine » ...etc.*

- Des atteintes à l'environnement et des questionnements sur les sentiers en bordure de la Sarthe.  
*Réponse COM-COM : un classement EBC sera réintroduit. Une voie verte est pressentie sur la rive gauche de la rivière (étude COM-COM en cours) et une liaison douce est à l'étude (COM-COM) rive droite entre Juvardeil et Châteauneuf. Les nuisances de la STEP de la tannerie seront prises en compte par le nouveau propriétaire.*
- Des interrogations sur l'étude du nombre de logements existants, en particulier vacants et sociaux, ainsi que sur les objectifs chiffrés de construction en soulignant un manque de compatibilité avec le SCoT.  
*Réponse COM-COM : la justification se trouve dans le PADD. Quelques compléments d'information pourront être apportés, selon leur disponibilité, dans le dossier d'approbation. Le syndicat du PETR, en charge du SCoT, a donné un avis favorable au projet.*
- Enfin une précision du maire délégué sur la surface de la zone UBgv qui sera plus réduite que ce que le document graphique présente.  
*Réponse COM-COM : le mail 76 du maire délégué demande la rectification de surface de ce zonage, erreur matérielle due à la concomitance des enquêtes modification n°3 et révision générale n°1.*

Des observations hors cadre strict du PLU, liées à un potentiel conflit de voisinage dans le quartier de la Trémoille et à l'entretien de bassins de rétention.

*Réponse COM-COM : les observations sont notées pour l'éventuel conflit de voisinage et un élu a déposé pour attester du bon entretien des bassins (mel 88).*

### **III-SYNTHESE DES QUESTIONS DU CE, DE QUESTIONS DES PPA ET DES REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES (séquence procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse).**

1/ zonage UBa transformé en zonage A et évocation de zonage U spécifique.

*Réponse COM-COM : un zonage « U » spécifique va être étudié avant l'approbation. Vont également être étudiées, en cas de reclassement des sites en « U » spécifique, les limites de la constructibilité envisageables dans cette zone.*

2/ STEP : surcharge hydraulique ponctuelle. Les PPA demandent la résolution de cela avant toute nouvelle urbanisation.

Réponse COM-COM : un schéma directeur de gestion des eaux usées et pluviales est en cours au niveau communautaire. Il va permettre d'apporter des éléments de réponse aux problématiques soulevées.

3/ Suppression des EBC.

Réponse COM-COM : un classement EBC sera réintroduit sur tous les bois de moins de 4 ha et sur tous les bois non soumis à plan de gestion.

4/ L'OAP 1 : la surface de l'extension de l'Actiparc est jugée trop importante.

Réponse COM-COM : la zone d'activités Saint Jean se commercialise rapidement ces derniers mois. Le résiduel au nord fait l'objet de demandes particulières d'implantation. Aussi, la partie cessible va devenir très faible (moins de 5000 m<sup>2</sup>). Un classement du site d'extension avec un échancier peut s'envisager (au travers d'OAP).

5/ L'OAP 2 : Aménagement à vocation habitat et commerciale. Contre-projet présenté.

Réponse COM-COM : L'OAP peut évoluer dans son contenu et si nécessaire son périmètre, afin de ne pas contraindre une réflexion d'aménagement qui va être lancée dans les prochaines semaines (plan guide sur l'entrée de ville) – Pour autant, il convient de rester vigilant sur le contenu au regard de la nécessité de maintenir et renforcer le commerce de proximité du centre-ville.

6/ L'OAP 3 - Aménagement habitat : forte contestation des riverains ; accès difficiles.

Réponse COM-COM : La question des accès a été réfléchi dans le cadre de la phase étude du PLU. Des solutions autres pourraient être à nouveau étudiées. Le périmètre de l'OAP, ne sera pas modifié. Une réflexion d'aménagement participative avec les riverains du site pourrait s'envisager autant que de nécessaire. La règle de densité pourrait être revue au regard de la configuration du site, par une baisse de celle-ci, compensée par une surdensité sur un projet en zonage A

7/ Contenu du PADD sur les liaisons douces en bord de Sarthe.

Réponse COM-COM : la mise en place de la voie verte de la Sarthe est en cours de réflexion, plutôt pressentie rive gauche. Dans le cadre du plan de mobilité les liaisons douces sont à l'étude dont celle entre Juvardeil et Châteauneuf, rive droite.

8/ Organisation du zonage entre la zone commerciale « ma campagne » et la route de Juvardeil (isolement du plateau sportif et proximité avec la tannerie de la zone 2AU habitat).

Réponse COM-COM : la proximité de la zone d'activités a été intégrée à la réflexion. Ainsi, plus de 4 ha de zone NP tampon ont été identifiés et vont être aménagés en espaces paysagers. La zone 2AU va bénéficier de la proximité du plateau d'équipements, mais également du site de ma campagne (distant de 300 m) et de la proximité plus relative du centre-ville.

9/ Sept questions relayant des observations des PPA et MRAe.

Réponse COM-COM :

- STECAL en zonage NP : elles seront réduites.
- Zone Nqv : maintenue avec réhabilitation en attendant une future aire ailleurs.
- Inventaire bâtis remarquables : un inventaire sera fait. Le four à chaux sera ajouté.
- Inventaire des haies : maintien de cet inventaire pour motif environnemental.
- Zones humides : l'inventaire est complet ; Un rappel de l'article L.151.23 sera fait.
- Reconquête des logements vacants : Les OPAH et OPAH RU participent à cela mais d'autres moyens d'actions vont être recherchés.
- Compatibilité de quelques points particuliers avec le SCoT : des éléments seront apportés dans les domaines requis.

10/ Rédaction de l'article 3 du règlement de la zone UA.

Réponse COM-COM : une réécriture va être étudiée sous réserve qu'elle ne remette pas en cause le choix politique général.

11/ Organisation de la zone UY, route de Juardeil (devenir de la partie boisée sur site ; nature de la zone NP et création de masque végétal le long de la route).

Réponse COM-COM : La partie boisée intra zone n'a pas été protégée afin d'optimiser la zone et de favoriser l'évolution de l'entreprise sans consommer de foncier en extension. Un renforcement du masque végétal pourra être réalisé par le propriétaire route de Juardeil. L'aménagement paysager de la zone tampon NP compensera les boisements supprimés intra zone.

12/ Règlement de la zone UBgv. Est-il suffisamment prescriptif ?

Réponse COM-COM : la surface de la zone a été réduite pour limiter l'occupation du sol. Le bailleur social gèrera les occupants et le fonctionnement du site (le règlement interne relève du bailleur social).

13/ Tableau récapitulatif des surfaces du rapport de présentation. Demande de clarification.

Réponse COM-COM : Les zones AU sont des zones naturelles ou agricoles vouées à être urbanisées. Pour une meilleure compréhension, elles pourront être dissociées dans le tableau.

14/ Liaison douce et sentier de randonnée le long de la Sarthe.

Réponse COM-COM : Une voie verte est pressentie sur la rive gauche de la rivière (étude COM-COM en cours). Une liaison douce est à l'étude (COM-COM) rive droite entre Juardeil et Châteauneuf car le projet de voie verte rive gauche ne dessert pas Juardeil situé rive droite.

15/ Extension du cimetière : elle est prévue dans l'illustration du PADD mais rien sur le règlement graphique.

*Réponse COM-COM : une extension peut être réfléchie et identifiée.*

16/ Périmètre de protection de site classé à la place d'un cercle de 500 m.

*Réponse COM-COM : Il n'est pas prévu de le modifier dans le cadre de la procédure en cours.*

#### **IV- BILAN ARGUMENTAIRE**

##### **Je considère comme positifs les points suivants :**

- La procédure a respecté les prescriptions du code, dans un contexte COVID difficile.
- Une réunion publique s'est tenue pour une bonne information du public et a permis de répondre aux observations sur le manque de concertation préalable.
- Il a bien été établi qu'il s'agissait de la révision générale n°1.
- La commune s'est engagée à ajouter une pièce établissant la liste des modifications apportés dans le projet par rapport au PLU en vigueur.
- Il a été précisé que Le Directeur de l'aménagement territorial et du développement économique à la COM-COM n'avait pas de lien avec le cabinet Urba-Ouest. Des réponses précises ont été apportées concernant les définitions de droit de préemption et d'enveloppe urbaine.
- Le refus de classement en constructible sur 3 zones en raison :
  - a/ pour les 2 demandes route de Juardeil au motif du zonage actuel et de la proximité des STEP ;
  - b/ la demande en face de la station de captage d'eau, constituerait une extension de bourg contraire au PADD ;
  - c/ enfin dans le secteur la Véroullière en raison d'un aspect sécuritaire pour la circulation routière.
- L'acceptation d'une modification de périmètre de zonage afin de permettre l'extension du cabinet vétérinaire sur l'arrière de l'emplacement actuel.
- L'engagement de la COM-COM pour modifier le tableau des surfaces à des fins de clarification et de compréhension.
- La réécriture de l'article 3 de la zone UA, dans le périmètre de protection de la diversité commerciale, afin de donner de la souplesse pour l'installation de commerce en permettant une implantation mixte, logement et local commercial.
- L'annonce de travaux envisagée sur la STEP de la tannerie qui sont promis par le repreneur du site afin de limiter voire supprimer les nuisances olfactives.
- La surface réelle de la zone UBgv à 2200 m<sup>2</sup> pour 4 logements confirmée par la déclaration du maire délégué. Pour cette même zone le règlement du PLU fixe des

règles, mais cela méritera de la part de l'aménageur la mise en place d'un cahier des charges et règlement intérieur permettant de s'opposer à tous débordements.

- Les projets de voie verte sur la rive gauche de la rivière mais aussi le projet de liaison douce rive droite entre Châteauneuf et Juvardeil (site de la servitude existante EL3), communes situées du même côté de la rivière, sachant qu'il n'y a pas de pont à Juvardeil. Ces projets constituent une valorisation environnementale et touristique et devront être précisés dès que possible.
- L'engagement de la COM-COM pour établir un bilan des logements vacants et les moyens pour parvenir à diminuer leur nombre. Ce point mérite d'être précisé dès que possible. Cela étant, j'estime que l'objectif communal d'environ 20 logements par an est adapté compte-tenu d'une part de la qualité de pôle de la commune et d'autre part des possibilités décrites en renouvellement urbain, de la densification des espaces libres du bourg et avec l'OAP3.
- L'engagement de la COM-COM concernant l'OAP1 (extension actiparc) qui prévoit une OAP avec phasage. Il serait intéressant de consulter les services de l'état à ce sujet. Cela étant le développement de zonage industriel est indispensable car l'implantation de nouvelles entreprises crée de l'emploi favorisant l'arrivée de nouvelles familles et le rayonnement communal.
- La réduction des STECAL en zonage NP (camping et base nautique). Toutefois, je constate pour la base nautique que dans le règlement graphique la parcelle 396 n'est pas placée dans le STECAL, contrairement à ce que dit l'avis des services de l'état. Par ailleurs ces réductions de périmètre ne doivent pas nuire au développement touristique de la commune.
- Le devenir de l'aire d'accueil des gens du voyage, Ngv, qui va être réhabilitée pour répondre à la réglementation, en attendant un positionnement ailleurs sur la commune. En effet j'estime que son emplacement actuel en zone NP Natura 2000 et inondable ne peut perdurer.
- Les inventaires des haies et des zones humides qui constituent un élément fort de la prise en compte de l'environnement.
- Le projet d'inventaire des bâtiments remarquables incluant sauf élément nouveau les fours à chaux.
- L'engagement de la COM-COM de satisfaire aux demandes des PPA en apportant des éléments complémentaires précisant la compatibilité avec le SCoT.

### **J'exprime ma position sur certains points d'ordre général :**

- Je considère le texte du PADD synthétique et affichant une démarche de développement durable. J'ai constaté qu'il y a eu un débat sur le PADD, et que le dossier présente un seul texte de PADD, ce qui est conforme à la réglementation.

- J'observe que l'évaluation environnementale prévoit dans l'analyse des incidences, un ensemble d'indicateurs de suivi pertinents et importants dont il reste à définir les modalités de mise en œuvre.
- Je pense que Châteauneuf-sur-Sarthe a un atout remarquable avec le plan d'eau et son environnement dont la maison de la rivière bien notée sur « Google Maps » ; cet ensemble constitue un élément clef du développement touristique.
- Je partage totalement l'engagement de la COM-COM concernant la réintroduction du zonage EBC sur tous les bois de moins de 4 ha et sur tous les bois non soumis à plan de gestion. Je prends acte de cet engagement qui demande à être traduit au règlement graphique et dans le règlement écrit.
- Je note et approuve l'effort marqué de la commune concernant la préservation de l'activité de commerce de proximité en centre bourg avec la mise en place du secteur de préservation de la diversité commerciale.
- J'ai constaté de visu une circulation importante dans l'étroite rue principale du bourg avec en particulier un nombre très significatif de poids lourds et super-poids lourds. Comme moi, un élu, dans une observation écrite, s'est interrogé sur un éventuel contournement. Le PLU ne fait état d'aucun tracé potentiel dans le PADD et de l'avis du maire délégué, rien n'est envisagé à ce sujet. D'ailleurs dans son avis, le CD49 n'a pas évoqué ce point. Tout en comprenant le coût financier énorme d'un tel projet, et le risque de baisse d'activité pour les commerces du centre bourg, Je ne peux que m'interroger sur la nécessité qu'il y aurait à envisager ce contournement futur car Châteauneuf est placé sur un axe important reliant la sortie d'autoroute de Durtal au Lion d'Angers avec une fréquentation qui ne peut qu'aller en augmentant. Force est de constater par ailleurs que les autres ponts dans le secteur sont à 10 km au Nord et au Sud.
- J'estime que la tenue d'une réunion publique, post enquête publique (art L123.15), ne présente pas d'intérêt dans la mesure où le rapport-conclusion sera consultable pendant un an et que la délibération de la COM-COM, approuvant le PLU définitif, sera publiée sur le site internet et consultable.

**Je me dois d'évoquer quelques points particuliers donnant lieu à des recommandations :**

*Je précise à l'attention des lecteurs que la Communauté de communes a toute liberté pour prendre en compte ou ignorer ces recommandations qui n'ont d'autre valeur qu'informative.*

- Dans le procès-verbal de synthèse j'ai évoqué en point 8 le secteur compris entre le pôle commercial « ma campagne » et la route de Juvardeil où nous trouvons du Nord au Sud : le plateau sportif, le zonage 2AU (vocation habitat futur) et le zonage NP à vocation de tampon avec le site industriel UY de la tannerie. J'ai appelé l'attention sur le fait que le plateau sportif se retrouvera isolé au milieu de zones à vocation commerciale et d'habitat. Par ailleurs le zonage NP est occupé par des champs et un

petit espace boisé. La COM-COM a répondu avoir intégré ses éléments en argumentant de la proximité du plateau sportif et d'un aménagement en espace paysager de la zone NP. Nonobstant le coût financier, je ne peux m'empêcher de penser que l'inversion de zonage, NP et 2AU avec partie de UE (terrains de foot et tennis) semblerait une bonne solution sur un plan urbanistique. Cette recommandation rapprocherait l'habitat de la zone commerciale et placerait le plateau sportif en tampon de la zone UY. Dans les deux cas il faudra trouver une solution pour la perte de terre agricole de l'exploitation Chesneau.

- Lors de la séquence procès-verbal de synthèse-mémoire en réponse, j'ai questionné la COM-COM sur l'éventuelle mise en place d'un zonage UX en lieu et place du zonage UBa dans le PLU en vigueur, ce dernier étant remplacé par un zonage A dans le projet de PLU. La COM-COM s'est prononcé pour une étude sur ce sujet avant l'approbation, en précisant que des limites strictes de constructibilité seraient appliquées. J'ai pris acte de la position de la COM-COM. Je précise qu'un zonage A tel que prévu dans le projet de PLU n'apporte réellement aucune véritable surface agricole car le secteur concerné est constitué de quelques 50 pavillons d'habitation sur de petites parcelles qui se sont développés des deux côtés de l'axe allant à Brissarthe, ainsi que dans le chemin de Loision. Cet ensemble constitue une sorte de compilation de hameaux séparés par quelques prairies allant de l'entrée de beau site jusqu'au carrefour de Loision avec le chemin du bois des monts. Ce zonage UX ne s'opposerait pas à l'idée maîtresse du PADD car avec un périmètre de constructibilité bien fixé il pourrait même représenter une surface plus petite que celle du UBa du PLU en vigueur. Je recommande donc une attention vigilante sur ce secteur.
- Le propriétaire du domaine au 3 rue des Gardons a sollicité un périmètre de constructibilité. La COM-COM a répondu favorablement pour la parcelle 1028. J'estime que la demande du requérant est recevable dans sa totalité car elle constitue une densification en zone urbaine conforme au PADD et je recommande un réexamen de la demande.
- L'extension du cimetière est prévue dans l'illustration du PADD mais pour laquelle rien ne figure au règlement graphique. Je recommande la mise en place d'une réserve foncière. Dans ce cadre une partie de la parcelle 53, riveraine du cimetière pourrait être utilisée sous réserve de compatibilité avec le règlement écrit. Le classement ultérieur en constructible de cette parcelle, pourrait être envisagé, sous réserve d'être desservie par les réseaux.
- Dans l'application quotidienne du droit à construire la pièce 7b « servitudes d'utilité publique est importante » selon moi. Je recommande de créer une carte complémentaire spécifique, bourg et abords proches, avec une échelle plus petite, pour une meilleure lecture.
- Le périmètre de protection de l'église est actuellement un cercle de 500 m de rayon noté dans le sous-dossier servitude. Je recommande que dans l'avenir un périmètre

délimité des abords puisse être instauré avec l'accord de l'UDAP et à l'occasion d'une modification ultérieure de PLU.

**J'estime perfectibles les points suivants :**

- L'OAP 2 qui concerne le site de l'ancien Super U et de l'actuel magasin Gamm vert. En effet, les contacts que j'ai eu montre que le déplacement de Gamm vert n'est pas acquis, réduisant de moitié les possibilités de construction d'habitat, et j'estime que la position actuelle de Gamm vert est commercialement bonne. L'éventuelle implantation de Gamm Vert dans le rectangle vert de l'OAP me semble peu possible en raison d'un manque de surface. Par ailleurs, le secteur Sud de l'OAP fait partie d'un ensemble qui va qualifier l'entrée Ouest du bourg pour laquelle une étude urbanistique devrait démarrer. La zone de covoiturage ne présente pas forcément d'intérêt dans cette OAP.  
Enfin le projet d'aménagement de l'actuel propriétaire du site mérite attention car des structures tertiaires sont envisageables, comme le projet de location de « box » sans nuire au commerce de proximité du centre bourg
- L'OAP 3, projet habitat qui se situe dans le secteur de la route de Juardeil. En effet ces parcelles présentent une possibilité de construction, mais ce projet est confronté à une vive opposition des riverains exprimée de façon individuelles ou par une pétition. Le périmètre prend des fonds de jardin et les accès présentent des difficultés. La COM-COM envisage une réduction de densité, une non-modification du périmètre et une réflexion d'aménagement participative. Si la réduction de densité pourrait être acceptable par les riverains, je crains qu'une simple réflexion participative et le maintien du périmètre qui empiète la moitié de jardins ne convainquent pas. J'estime que l'OAP doit être maintenue avec une réduction de densité, une adaptation légère de périmètre pour limiter la prise des fonds de jardin et avec la mise en place de négociations individuelles avec chaque partie prenante pour permettre le bon compromis y compris concernant les accès.
- La STEP communale car si elle possède la capacité d'accueil de nouveaux habitants, il reste à déterminer si la surcharge hydraulique présentée par des PPA est avérée selon les chiffres de 2018. Les PPA demandent de subordonner toutes les constructions à la résolution de cette situation. Par ailleurs la COM-COM doit établir ses schémas directeurs, qui permettraient de répondre aux problèmes posés, mais aucune échéance n'est connue. En définitive un rapprochement avec les services de l'état est souhaitable, ainsi qu'une étude de la COM-COM.

## V - AVIS

### **Après**

- étude exhaustive du dossier,
- réunions avec la Communauté de communes et les élus locaux,
- visites des sites,
- réception du public et analyse des observations et entretiens réalisés,
- procédure de procès-verbal d'enquête et de mémoire en réponse,
- présentation des réponses et engagements du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse,
- exposé du bilan argumentaire ci-avant,

### **J'EXPRIME UN AVIS FAVORABLE**

au projet de révision générale n°1  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe

### **assorti de trois réserves :**

#### **1/ OAP 2**

Que cette OAP soit réétudiée avec les parties prenantes dans son aménagement, tout en ajustant si nécessaire le zonage UB et UYc.

#### **2/ OAP 3**

Que l'OAP soit maintenue avec une réduction de densité, une adaptation légère de périmètre pour limiter la prise des fonds de jardin et avec la mise en place de négociations individuelles avec chaque partie prenante pour permettre le bon compromis, y compris concernant les accès en véhicule.

#### **3/ Concernant la STEP communale**

Que soit éliminé le doute sur la surcharge hydraulique ponctuelle et l'existence supposée de réseau unitaire partiel, afin de lever l'hypothèque mise par les services de l'état et la MRAe, subordonnant toute construction à la mise aux normes de la STEP.

Fait au Plessis-grammoire le 29 mars 2022

Georges BINEL  
Commissaire enquêteur



Projet de révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de  
Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d 'Anjou.

Décision du tribunal administratif n° E21000147/49 en date du 14 octobre 2021.