

## Pièce n°2 : Rapport de Présentation

### Tome II : Justifications des dispositions du PLU révisé, tableau des surfaces



## SOMMAIRE

<b>1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables</b>	<b>p 2</b>
<b>2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de programmation</b>	<b>p 17</b>
<b>3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)</b>	<b>p 19</b>
3-1 Différentes zones créées	p 19
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 19
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 24
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 32
<b>4 - Evolution des règles</b>	<b>p 34</b>
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 34
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 34
<b>Tableau des surfaces</b>	<b>p 35</b>

## **1 - JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

*D'une manière générale, l'esprit de la révision du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe consistait à redessiner totalement les contours d'un projet politique redonnant son rôle de polarité à la commune et relançant son attractivité.*

*Au travers de ce nouveau PLU, la collectivité souhaite également intégrer le nouveau contexte réglementaire (Lois ALUR, LAAAF, Macron, ELAN ...), mais également se mettre en compatibilité avec les dispositions du Scot de l'Anjou Bleu révisé.*

*La mise au point du PADD s'est également effectuée dans le strict respect des autres documents supra communaux (le PDH, le SRCE, le SAGE ...) constituant de véritables « cadres » aux politiques locales de développement et d'aménagement et permettant au territoire une bonne insertion dans des bassins de vie plus importants, mais également une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.*

*Cette révision du PLU intègre également les enjeux d'aménagement et de développement se distinguant à l'échelle de bassins de vie plus étendus.*

## **1-1 démographie et politique d'urbanisation : Une polarité à affirmer**

- Insuffler une croissance démographique : une croissance annuelle moyenne programmée de 1 % à l'horizon 2030 (+ 400 habitants environ) :

*... La commune, ces dix dernières années, a connu une stabilisation de sa population autour de 3200 habitants liée notamment à une faible pression foncière. L'absence de croissance de population et de rotation démographique nuisent à la dynamique sociale, sociétale, économique et à terme peut conduire à la sous-utilisation des équipements,*

*... Le retour à une croissance moyenne de 1% /an devrait permettre à la commune d'atteindre les 3500/3600 habitants à l'horizon 2030 (soit un gain de 400 habitants environ),*

*... Cette croissance limitée, doit permettre de relancer la rotation démographique, d'appuyer la polarité, de garantir la mixité sociale, mais également de conserver son identité de commune moyenne de caractère,*

*... Cette croissance est cohérente avec la structuration territoriale de l'Anjou Bleu Pays Segréen identifiant des polarités à conforter (Châteauneuf- sur-Sarthe en faisant partie).*

- Concernant le souhait de mener à terme des projets permettant de conserver une mixité de population (offre d'habitat variée, en renouvellement urbain, en résorption de la vacance, dans le cadre de la création de quartiers plus classiques s'apparentant à des lotissements, dans la cadre de la mise en place de projets intergénérationnels...) :

*La mixité de population :*

*... est indispensable à l'équilibre social,*

*... permet une gestion plus équilibrée des équipements dans le temps,*

*... en convenant de développer régulièrement des nouveaux logements locatifs sociaux, la commune entend bien maintenir son offre locative sociale autour de 20 % (22% actuellement du parc). Ainsi, elle respecte les dispositions du Scot.*

- Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de PLU (20 logements par an à l'horizon 2030 - 200 logements au total : période de padder : 2020/2030) :

*... dans le Scot de l'Anjou Bleu, il est prévu que la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou accueille 265 logements en moyenne par an dans les 10 prochaines années. A elle seule, la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe représente actuellement environ 8 à 9 % de la population de l'ensemble des collectivités de la Communauté de communes (soit 23 logements neufs environ chaque année en proportion). Cette programmation apparaît donc compatible avec le Scot,*

*... ce rythme est très nettement supérieur à la croissance enregistrée ces dix dernières années (une douzaine de nouveaux logements créés, dont 10 en neuf en moyenne chaque année). Il doit permettre à la commune de relancer sa croissance. Nota : la pression foncière enregistrée la dernière décennie était très faible au regard de la dimension communale.*

*... il est supportable par les équipements en place (scolaires, épuratoires, ...) et va permettre de renforcer leur utilisation,*

*... cet accueil de nouveaux foyers devrait permettre d'apporter un soutien indirect au fonctionnement des équipements et à la vie économique, sociale locale.*

• Concernant l'organisation de l'accueil des nouveaux logements (des objectifs de résorption de la vacance, de reconquête urbaine et de recomposition de la trame urbaine prioritaires, une extension de l'agglomération à terme) :

D'une manière générale cette politique de développement :

*... est vertueuse et compatible avec les lois récentes qui visent notamment la modération de la consommation de l'espace, le moindre étalement urbain et le Zéro Artificialisation Nette à terme, la moindre consommation d'espaces naturels et de production,*

*... accentue le lien social, apporte son concours direct à la dynamique économique et au maintien de cette dernière, aux services en place et aux équipements,*

*... favorise les mobilités douces et contribue donc à limiter la production de gaz à effet de serre,*

Plus précisément :

*La résorption de la vacance, les opérations de reconquête urbaine, le comblement des dents creuses (soit la moitié environ de l'accueil des logements programmés), outre le fait qu'ils répondent aux objectifs du Scot, aux lois récentes, vont :*

- permettre de donner une image plus positive de l'agglomération, renforcer son attractivité,
- permettre de proposer une offre diversifiée en logements,
- apporter un soutien précieux et indirect aux commerces et services de proximité,
- participer au renforcement de la polarité de Châteauneuf-sur-Sarthe.

A moyen et long terme, le fait d'étendre l'espace urbain en continuité du plateau sportif et d'équipements pour accueillir l'autre moitié des logements programmés :

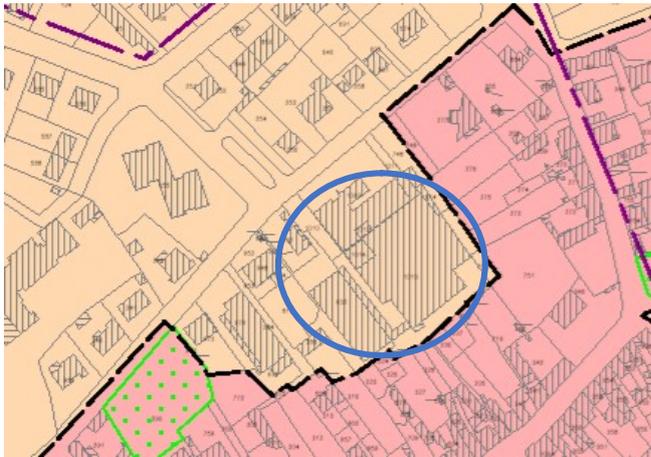
- permet également de limiter la consommation d'espace et l'impact sur les espaces naturels et de production puisqu'il s'agit d'une enclave naturelle,
- permet d'inviter à plus de mobilité douce puisque le quartier sera en continuité ou proche des centres de vie de la commune (zones d'équipements, zones commerciales et de services, ...).

• Concernant les sites prévus pour le développement

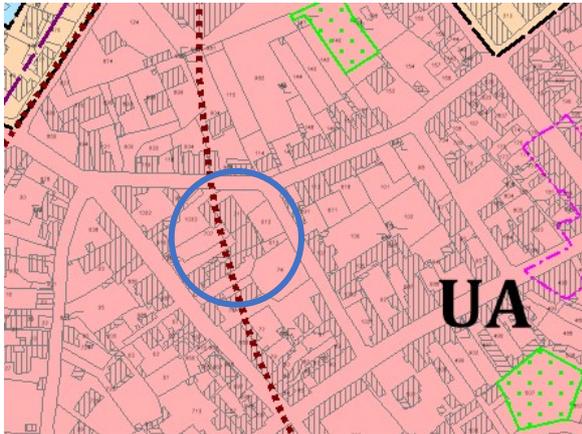
Les sites intra urbains (quelques exemples ...) :

*...chaque espace potentiellement utilisable constitue une priorité pour la commune, ils limitent fortement la consommation d'espace*

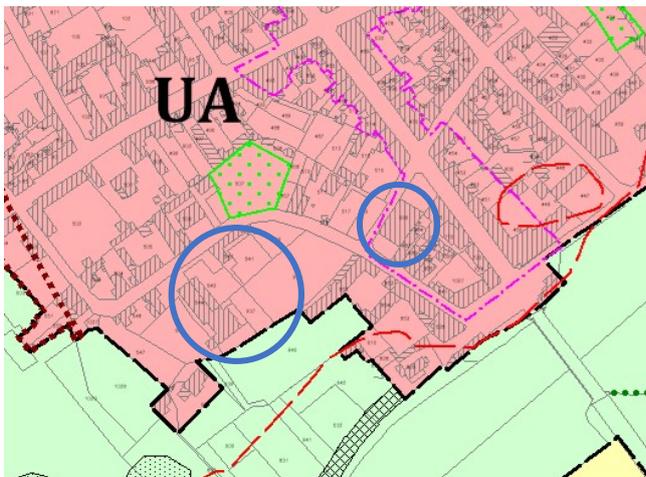
*Quelques espaces de reconquête ...*



*Extrait du PLU 2020 – l'ancien site ALD démolli à ce jour*



*Extrait du PLU 2020 – L'anciennes caserne de pompiers et bibliothèque (non démantelées)*



*Extrait du PLU 2020 – l'ancienne maison de retraite et le site de l'ancien magasin d'informatique (non démantelés)*



*Source : google earth*

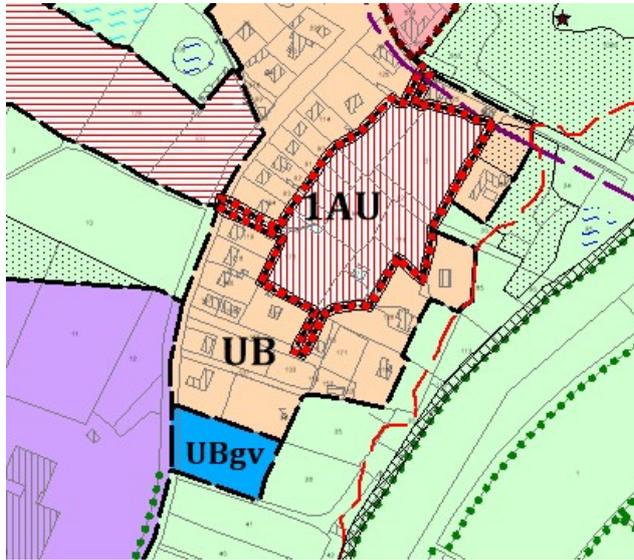


*Source : google earth*

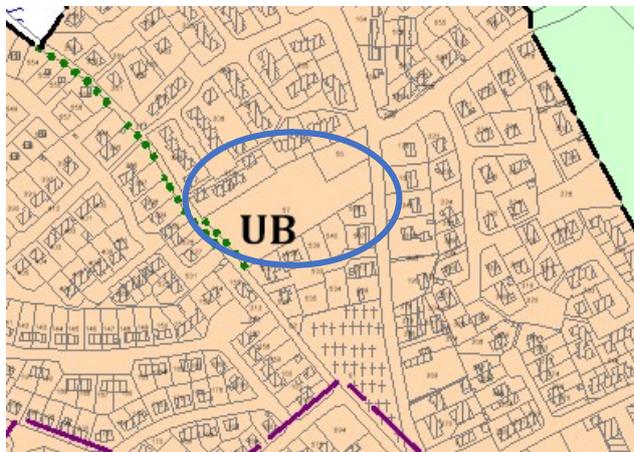


*Source : google earth*

*Les espaces de densification des enclaves naturelles au cœur de l'agglomération ...*



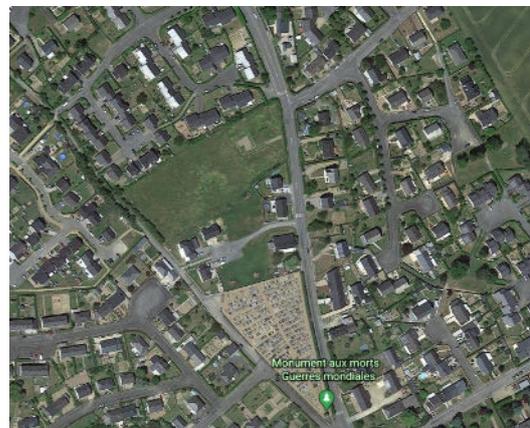
*Extrait du PLU 2020 – le futur quartier, route de Juvardeil (IAU) – Il est ceinturé de pavillons plus ou moins récents – Il intègre également les fonds de parcelles des pavillons situés au nord ouest du site afin d'optimiser l'espace*



*Extrait du PLU 2020 – le futur quartier route de Contigné au Nord du cimetière – Il s'agit d'une petite enclave naturelle de maîtrise foncière publique qui sera le support d'un petit quartier d'habitat.*



Source : google earth



**Le site en extension (2AU)**

Il est prévu à long terme dans la mesure où :

*- il n'y a pas de nécessité à court terme de l'ouvrir à l'urbanisation (pas de besoins en foncier à court terme),*

- Il se trouve en extension de l'agglomération sur des espaces en partie de production agricole,
- Il nécessite que soit réfléchi en amont un véritable espace tampon paysager entre ce futur quartier et le site des tanneries.

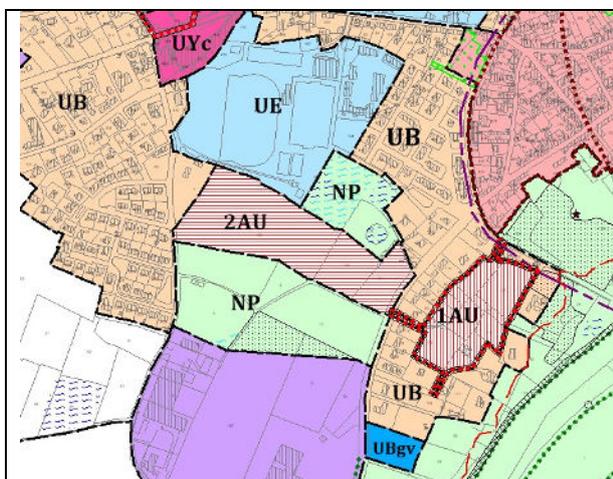
Ce site garde toute sa pertinence dans la mesure où :

- Il se trouve également sur une vaste enclave naturelle et agricole et n'empiète pas sur des espaces hors de l'enveloppe urbanisée,
- Il permet de recentrer le développement urbain sur l'hypercentre et ses lieux de vie sociale,
- Il est contiguë au plateau d'équipements et proche des centralités commerciales.

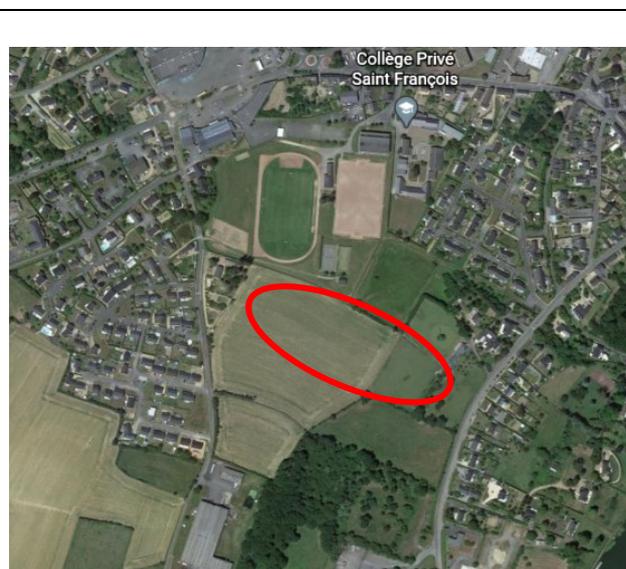
Le dimensionnement du site (4,1 ha) correspond aux besoins en foncier de la commune à long terme.

L'étendue du site :

- ...permet de conserver des accès en parties Ouest et Est de la zone,
- ...permet de ménager un espace tampon suffisant et à paysager, entre les tanneries et ce futur quartier (4,8 ha environ),
- ...intègre la présence d'un bassin tampon de la commune et des zones humides en partie nord (site classé en NP).



Extrait du PLU 2020



Source : google earth

- Concernant les densités imposées et les objectifs de modération de la consommation de l'espace

...ils sont compatibles avec le Scot de l'Anjou Bleu.

---

*...ils montrent un réel effort de la commune pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles (dans certains secteurs de reconquête urbaine, les densités pourraient dépasser les 20 logements par hectare).*

*...ils montrent la volonté communale d'intégrer l'objectif à terme du Zero Artificialisation Nette.*

On notera que le projet dans son ensemble vise la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans l'espace rural, les rubans urbains développés le long de certaines voies de communication sont laissés en zone agricole afin d'éviter de proroger le mitage. Seuls les annexes, extensions des habitations non agricoles sont autorisées et seuls 2 changements de destination seront acceptés (nota : leur sélection a été réalisée sur la base de la grille d'identification fournie dans la Charte agricole du Maine et Loire).

*En conclusion sur ce thème de l'habitat et de la démographie, on soulignera qu'en dehors de l'agglomération, en autorisant les évolutions limitées des constructions existantes on favorisera la mixité au sens large et on garantira la sauvegarde et l'évolution du patrimoine bâti plus isolé ou dispersé dans l'espace rural (habitat).*

*Egalement, on rappellera que le choix d'autoriser 2 changements de destination pour des bâtiments de caractère :*

*... correspond à un souhait de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti rural,*

*... est compatible et complémentaire du projet identifié au niveau de l'agglomération,*

*... est cohérent et compatible avec l'objectif de mixité et de diversité de l'habitat et donc de population,*

*... n'est pas incompatible avec les souhaits de préservation des espaces naturels sensibles, agricoles (pas de nouvelle construction autorisée),*

**Photographie des 2 bâtiments qui peuvent changer de destination**

**Positions géographiques des bâtiments**

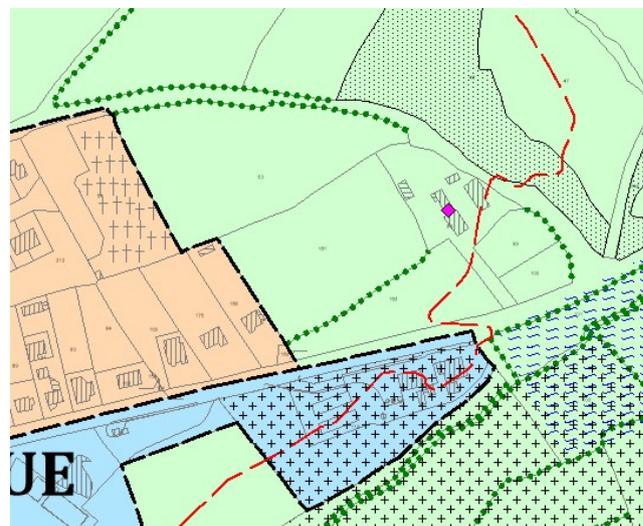
**(Les bâtiments retenus sont marqués d'un losange violet)**



*Le Bois des Monts*



*L'Arche, en sortie d'agglomération (route de Brissarthe)*



## **1-2 – la politique économique : maintenir le ratio habitat-emploi et développer l'économie**

*D'une manière générale, Châteauneuf-sur-Sarthe offre une dynamique économique importante tous secteurs confondus. Les sites industriels et artisanaux en grande partie occupés, les zones commerciales et de commerces/services de proximité, couplés à la vie agricole, proposent une réelle complémentarité d'activités, apportent leur soutien à la dynamique sociale et sociétale et garantissent une offre d'emplois locale importante tout en répondant à une logique de développement plus durable.*

*Afficher une réelle volonté de maintenir le ratio emploi-habitat apparaît de fait tout à fait cohérent et justifié.*

*Le souhait de soutenir et de développer la vie économique locale est également parfaitement compatible et cohérent avec le Scot de l'Anjou bleu Pays Segréen qui souligne notamment :*

- Le rôle stratégique de l'Anjou actiparc Saint Jean et sa possible évolution,*
- La présence d'un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) venant en complément de la dynamique commerciale et de services de proximité présente dans la centralité de l'agglomération.*

### **Le développement de la zone économique « Actiparc Saint Jean » :**

...l'actiparc Saint Jean est une zone stratégique au sens du Scot de l'Anjou Bleu. Ce dernier permet une évolution des zones économiques de la Communauté de communes à concurrence de 65 ha. Actuellement en terme d'évolution des Anjou Actiparcs de la communauté de commune des Vallées du Haut Anjou, il est prévu une évolution de la zone de la Sablonnière au Lion d'Angers/Montreuil sur Maine (16 ha), la zone du Vallon au niveau de Val d'Erdre Auxence est maintenue dans sa surface aménagée (disponibilités de l'ordre de 4 ha). Pour les autres zones économiques de la CCVHA (structurantes ou non) des possibilités d'occupation existent encore et des évolutions sont envisagées (8 ha à Bécon les Granits, 2 ha à Saint Augustin des Bois...). Au regard de ces données, une évolution de l'actiparc Saint Jean apparaît envisageable dès lors qu'elle rentre dans le champ des 65 ha.

...l'actiparc Saint Jean est actuellement presque totalement occupé (environ 1,4 ha de disponibles en 2020 sur les 12,5 ha que compte la zone),

...son développement est cohérent au regard de son positionnement sur un axe stratégique mais également dans la mesure où il n'est pas prévu de développer les autres zones économiques de la commune. La zone des Groies, route de Contigné au nord de l'agglomération, sera contenue à l'existant. Seul un petit terrain à l'Est sera intégré à la zone d'activités pour étendre la déchetterie (en dehors de ce dernier terrain, la zone des Groies n'offre plus de disponibilités foncières). La zone des tanneries sera quant à elle contenue à son emprise existante. Le site (dans sa totalité) pourrait être cédé dans les prochains mois à un grand groupe de l'agro alimentaire. On notera que le site des tanneries offre encore quelques disponibilités foncières. Son renforcement peut être envisagé dans la mesure où il dispose de son propre équipement épuratoire de 68 000 équivalents habitants et est équipé des autres réseaux de viabilité nécessaires.

- Concernant le dimensionnement du site d'extension de la zone de l'actiparc Saint Jean (8,3 ha) :

...il est suffisant pour répondre à son évolution du court au moyen terme.

...il est nécessaire considérant que les surfaces autres potentiellement disponibles sont quasiment nulles (le site des tanneries dans son ensemble restera dédié à l'agro alimentaire, aux activités complémentaires et connexes du groupe devant racheter le site).

...tout comme pour l'étendue du site, le choix du site, le dimensionnement a fait l'objet d'un travail concerté entre l'exploitant en place, la Chambre d'agriculture, la commune et le service du développement économique de la Communauté de communes.

- Concernant le choix du site d'extension de la zone de l'actiparc Saint Jean

...il constitue un prolongement physique et fonctionnel du site existant et peut aisément être raccordé sur ce dernier,

...en façade d'un des axes structurants de la commune, il garantit un effet vitrine pour certaines activités économiques,

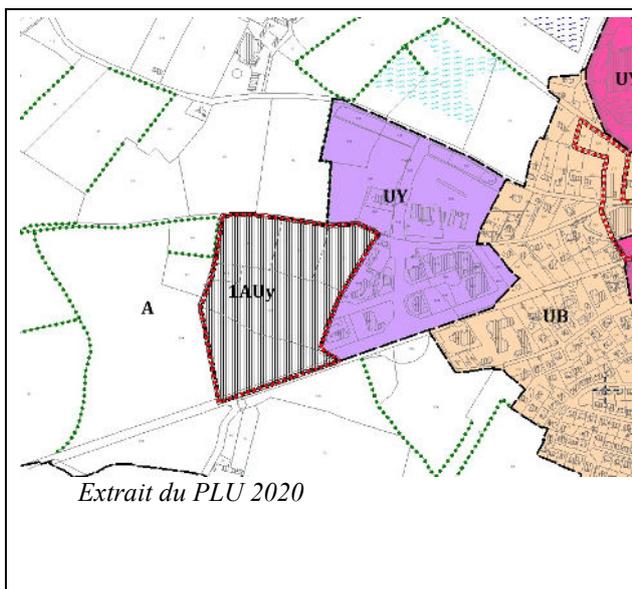
...à l'écart des quartiers résidentiels, des secteurs sensibles sur le plan environnemental, des zones à risques, des zones humides, ses impacts seront d'autant minorés.

- Concernant l'étendue du site d'extension de l'actiparc Saint Jean

Outre les arguments précédents :

...Elle prend appui à l'Est sur la zone économique existante, au nord sur un chemin rural, au sud sur la départementale 770,

...A l'ouest, elle est limitée aux besoins réels de la collectivité, et intègre le fonctionnement agricole du secteur (échanges ayant eu lieu avec les différents partenaires du monde agricole en amont).



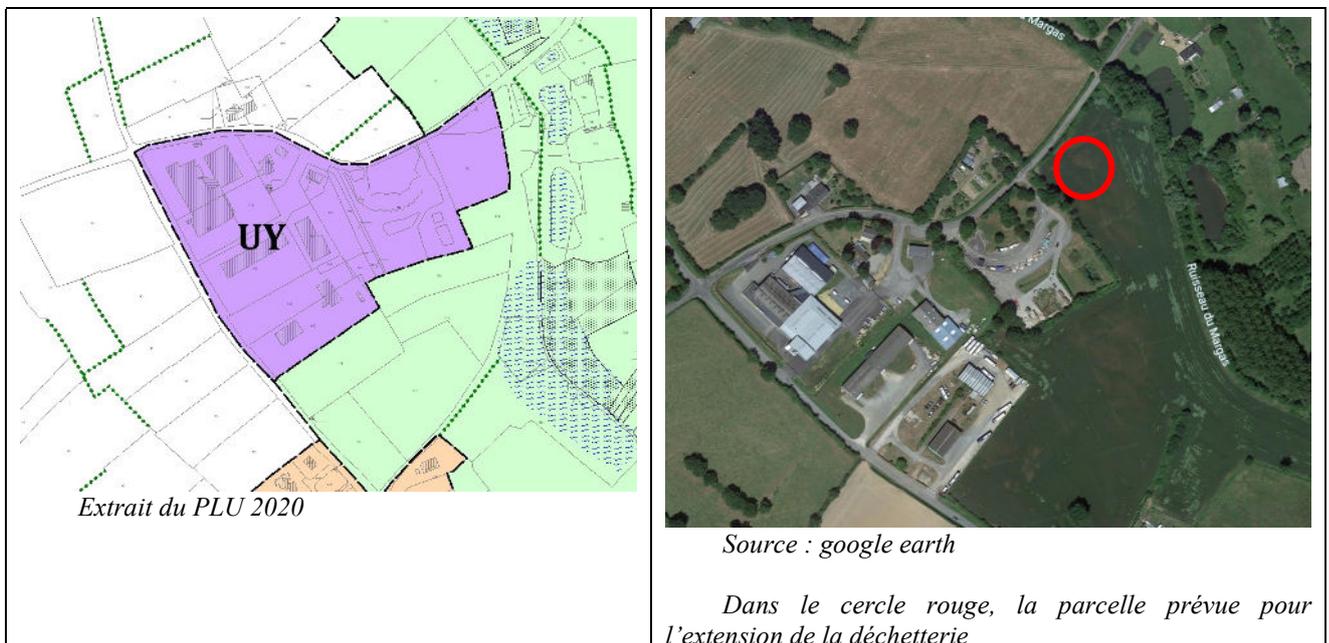
- Concernant le choix d'ouvrir la zone immédiatement à l'urbanisation :

*... des besoins vont s'exprimer du court au long terme et le résiduel foncier disponible dans la zone aménagée est relativement faible (1,4 ha environ).*

### **Le maintien en l'état du parc d'activités des Groies au Nord de l'agglomération :**

...la zone est en totalité occupée. Son maintien en l'état apparaît cohérent avec la volonté de renforcer les sites économiques stratégiques (l'Anjou Actiparc Saint Jean).

Au niveau de cette zone des Groies, seule une petite parcelle attenante au site en partie Nord est incluse dans la zone d'activités pour permettre l'extension de la déchetterie. Cette disposition va également permettre de répondre à la demande du Sictom.



### **Le soutien porté à l'agriculture :**

*...apparaissait essentiel sur le territoire communal même si le nombre d'exploitations sur le territoire reste très limité (7 au total). On notera qu'une partie du territoire a une vocation productive.*

*... apparaissait essentiel dans la mesure où l'espace agricole, comme espace de production est indispensable pour l'alimentation des êtres vivants,*

*...est cohérent avec les législations en vigueur et respecte le SCOT.*

*Ce secteur participe également à la diversité du tissu économique local.*

### **1-3 Renforcer la dynamique de proximité et assurer la complémentarité entre le centre historique commerçant et la zone commerciale et de services de « Ma Campagne » - Recomposer et renforcer le cœur de ville**

- Le fait de limiter les possibilités d'évolution de la zone commerciale et de services de « Ma Campagne » :

*...va permettre le redéploiement des activités commerciales et de services de proximité dans l'hypercentre (le fait de développer de l'habitat en reconquête urbaine sur le centre-ville va également participer indirectement à ce redéploiement),*

*...est indispensable pour renforcer l'attractivité du cœur de ville,*

*...va permettre d'éviter l'effet « aspirateur » de la zone commerciale,*

*...est cohérent avec les documents supra communaux et l'évolution du contexte législatif qui invite à soutenir les centres villes et les centres bourgs,*

*...est impératif pour entretenir la vie sociale et favoriser les échanges de proximité,*

- Le fait de convertir, au niveau de « Ma Campagne », l'ancien super U et le site de l'actuel jardinerie en un quartier d'habitat à terme :

*...est parfaitement compatible avec une logique de moindre consommation d'espace et de zero artificialisation nette,*

*...va conduire à un apport de consommateurs complémentaires à la fois pour ce dernier site mais également pour l'agglomération,*

*...permet moins de déplacements motorisés,*

*...ne conduira pas à la fermeture de la jardinerie, puisqu'il est prévu de la repositionner à proximité de station-service en façade du site de « Ma Campagne »,*

*...va permettre de créer un véritable lien entre le nouveau super U, le site de Ma Campagne, le plateau d'équipements et les quartiers d'habitat plus au Sud.*

En conclusion sur ce thème, le fait d'instaurer sur le centre historique un périmètre de diversité commerciale à préserver, constitue une action complémentaire pour appuyer la politique ci avant rappelée.

Le renforcement et la recomposition du cœur de ville est l'une des réponses à un développement plus durable du territoire.

### **1-4 conforter les équipements et leur accessibilité**

La commune dispose d'un niveau d'équipements des plus satisfaisant à destination de toutes les tranches d'âges confondues.

Le fait de les conforter et de maintenir leur polarisation garantit l'attractivité de la commune et favorise la mixité de population et la rotation démographique.

On notera que le confortement ne nécessite pas la réservation de nouvelles emprises foncières. Il conduit à une optimisation des espaces dédiés et va donc dans le sens d'un développement durable.

Faciliter leur accessibilité est également un élément permettant d'optimiser leur fréquentation, et un élément permettant le renforcement des mobilité douces.

Le fait de renforcer la connectivité du territoire va également permettre de renforcer son attractivité.

### **1-5 – Mobilité et déplacements : favoriser la mise en place d'alternatives à l'automobile**

- Concernant le fait de développer une aire de co voiturage ou aire multimodale sur le site du parking de l'ancien super U :

*...ce type d'installation va garantir à terme plus de déplacements mutualisés et moins de déplacements générant des gaz à effet de serre,*

*...le choix du site est stratégique (sur un axe important, au niveau de la zone commerciale de Ma Campagne, à proximité du plateau d'équipements, à l'interface du nouveau super U et du site de Ma Campagne, en mitoyenneté d'un petit quartier d'habitat dense devant prendre place sur le site de l'ancien super U).*

- Concernant le renforcement des liaisons douces intra et extra urbaines, le fait de favoriser les déplacements non polluants, le fait de proroger la politique de réduction des déplacements motorisés ... :

*...Cette politique va complètement dans le sens du Grenelle de l'environnement et va inciter à limiter les déplacements motorisés,*

*...Elle est génératrice de vie sociale et grâce à leur configuration (à destination des nœuds de vie et d'équipements) elle va permettre d'appuyer indirectement le fonctionnement de l'appareillage commercial et des services de proximité.*

### **1-6 – prendre en compte les risques et les nuisances**

*...est indispensable dans une commune soumise à un PPRi notamment,*

*...garantit la préservation des personnes et des biens,*

### **1-7 – un cadre de vie à préserver**

Le projet communal prévoit notamment de préserver les grands sites sensibles au niveau environnemental, paysager, des co visibilités, de protéger d'une manière souple le maillage bocager principal et les grands ensembles boisés, de protéger certains éléments du patrimoine architectural en instaurant le permis de démolir, de protéger certains éléments naturels dans l'agglomération (parcs). Il prévoit également (autant que faire se peut) de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, les abords des monuments (château des Briostières, manoir de la Verroulière, la tour du château à Motte), la ressource en eaux au travers notamment du captage d'eau de l'Arche....

**Cette politique environnementale, patrimoniale, à l'égard du cadre de vie...**

*... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne mais aussi avec la nécessité de protéger la ressource en eau, avec le SAGE*

*... permet de préserver les corridors écologiques, et les cœurs de biodiversité,*

*... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,*

*... garantit l'identité communale,*

*... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,*

*... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture, ...,*

*...constitue un appui complémentaire à la politique de développement général,*

*...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement.*

### **La protection souple du maillage bocager principal ...**

*... Favorise sa prise en considération et son respect,*

*... Participe à maintenir des continuités écologiques,*

*... Permet de maintenir une certaine bio diversité et un cadre paysagé,*

*... Est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles (recomposition parcellaire pouvant par exemple nécessiter de modifier ou de faire évoluer la trame bocagère),*

La protection souple des principaux boisements garanti également l'identité communale mais également la bio diversité.

Ces différentes dispositions participent également à protéger et mettre en valeur les trames verte et bleue.

## **1-8 – Préserver le patrimoine et l'histoire locale, le cadre de vie**

**La protection de certains éléments patrimoniaux remarquables (château, manoir, patrimoine vernaculaire...) non préservés au titre des monuments historiques (instauration du permis de démolir), la possibilité offerte pour le bâti rural à vocation d'habitation de connaître des évolutions, ....**

*... Préserve l'identité et l'histoire locale,*

*... Est cohérente indirectement avec une valorisation touristique du territoire.*

*La mise en valeur de certaines entrées d'agglomération, outre leur rôle sécuritaire, va permettre de valoriser le cadre de vie et l'espace urbain au sens large.*

## **1-9 Vie touristique et loisirs : la rivière en tant que locomotive**

La fait de valoriser les bords de la Sarthe, les activités et équipements autour de cette dernière, de recréer le lien entre l'agglomération et la rivière, ... :

*...est complémentaire des actions de mise en valeur des bords de rivières engagées au niveau communautaire et à plus grande échelle,*

*...permet la découverte du patrimoine local (architectural, naturel),*

*...renforcera l'attractivité communale et notamment celle de l'agglomération,*

*...va permettre de soutenir les activités en place (hôtel-restaurant, camping, ...), le tourisme fluvial...*

*...permet aussi la découverte du patrimoine naturel et architectural en dehors de l'agglomération et de fixer les touristes plus longtemps.*

*Dans le PLU différents STECAL (NT) ont été identifiés pour permettre la valorisation du site du camping et la valorisation du site de la base nautique (actuellement fermée).*

**En conclusion, le Padd, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, est le fruit d'une étroite collaboration et concertation entre la gouvernance politique de la commune, les acteurs du territoire (habitants, actifs, ...), les Services de l'Etat et personnes publiques consultées.**

**Le Scot de l'Anjou Bleu a été révisé et approuvé en 2017, la commune a donc cherché à inscrire parfaitement le développement de son territoire dans la continuité de la politique d'aménagement et de développement précisée à l'échelle du Pays (le Scot, tout comme d'autres documents de portée supérieure constitue un cadre pour le PLU). Le développement proposé, outre le fait qu'il soit compatible avec le Scot, a été défini de manière contenu en cohérence avec le territoire communal, ses capacités générales à assumer cette évolution mais également en cohérence et complémentarité des politiques d'aménagement développées à l'échelle du bassin de vie et de la commune nouvelle.**

**Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de notre environnement au sens large et de la nécessité urgente de le préserver.**

**La politique développée vise également à préparer la mise en œuvre d'un document de développement et d'aménagement couvrant un bassin de vie plus étendu.**

**Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communaux, les lois en vigueur mais également avec la logique de développement durable :**

- **il conduit à la prise en compte et la préservation des zones humides conformément aux SDAGE, SAGE,**
- **il intègre les prérogatives du SRCE, SRCAE, ...**
- **il va dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels, de la modération de la consommation d'espace et anticipe autant que faire se peut l'impact, quel que soit l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement. Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné,**
- ....

**Le PADD, tout comme sa traduction en général, intègre les évolutions récentes du contexte législatif (Lois ALUR, LAAAF, Macron, Grenelle, ELAN...).**

**Egalement, il permet la prise en compte et la préservation de la zone natura 2000 couvrant la vallée de la Sarthe.**

## **2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUY pour l'extension de l'Anjou Actiparc Saint Jean et 1AU pour la mise en place d'un quartier d'habitat route de Juvardeil) et sur un secteur classé en zone urbaine (UYC et UB) pour lequel est envisagé un projet de reconquête urbaine.**

### **D'une manière générale les OAP :**

*...permettent d'imposer une politique d'aménagement et un programme de développement sur les espaces de maîtrise foncière publique ou non,  
...en s'appuyant sur un principe de « compatibilité », elles permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage - règlement),  
...permettent l'optimisation des sites de projets,  
...ont été adaptées (degrés de précision, objectifs fixés, ...) au contexte particulier de chaque site à développer.  
...ont été également adaptées aux enjeux de chaque site et à leur destination.*

### **Les OAP au niveau de l'extension de l'Anjou Actiparc Saint Jean :**

*...vont permettre d'intégrer le site en devenir et le site existant,  
...visent une moindre consommation d'espace par rapport à la zone existante,  
...garantissent une accessibilité sécurisée,  
...visent à valoriser l'entrée de ville (banquette végétale et ceinture verte à créer, dispositions particulières pour les constructions et installations en façade sur la RD 770, maintien et renforcement du talus boisé),  
...sont limitées, mais suffisantes pour favoriser l'optimisation de l'espace et la commercialisation du site.*

### **Les OAP, au niveau de la zone 1AU route de Juvardeil :**

*... vont permettre une desserte, une accessibilité sécurisées et une gestion équilibrée des flux de circulation,  
... favorisent une bonne interconnexion du quartier avec ceux environnants, qu'ils soient existants ou en devenir (la recherche du lien avec la rivière est affirmée notamment),  
...conduisent à une préservation et à une mise en valeur de la trame verte existante,  
...confirment la logique d'optimisation de l'espace via des densités imposées,  
...vont favoriser indirectement une moindre consommation énergétique des constructions via des orientations des constructions imposées.*

*...vont permettre également de maintenir le caractère champêtre et en partie piétonnier du petit chemin bordant la zone en partie Est du site et desservant quelques habitations.*

**Les OAP, au niveau du secteur de l'ancien Super U et de celui de Gam Vert (zones UB et UYc) :**

*...Visent la création d'un véritable lien fonctionnel et piétonnier entre les quartiers Sud, le site de Ma Campagne et la zone du nouveau Super U,*

*...Visent l'optimisation de l'espace, sa densification et l'apport de logements en appui des activités commerciales et de services existantes,*

*...Visent une organisation et une desserte sécurisée des sites,*

*...Visent un simple repositionnement stratégique d'activités existantes (et notamment la jardinerie) et non le renforcement du site commercial,*

*...Visent également le renforcement et le développement des déplacements doux et ou mutualisés,*

*...confirment la logique d'optimisation de l'espace via des densités imposées,*

*...vont favoriser indirectement une moindre consommation énergétique des constructions via des orientations des constructions imposées.*

### **3 - MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES - (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES – REGLEMENT)**

#### **3-1 Différentes zones créées**

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**  
Les zones UA, UB, UBgv, UE, UY, UYc,
  
- **Les zones à urbaniser :**
  - Les zones 1 AU, 1AUy,
  - Les zones 2AU,
  -
- **Les zones agricoles :**  
Les zones A,
  
- **Les zones naturelles :**  
Les zones N et les secteurs, NP, NT, NGv et NS,

#### **3-2 – Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)**

##### **Les zones urbaines**

- **La zone UA :**

Elle correspond au centre historique de l'agglomération de Châteauneuf-sur-Sarthe qui s'est développé rive droite de la Sarthe et s'organise :

- Autour de la Rue Nationale,
- Autour de la place Robert le Fort,
- En partie Est du chemin de Ronde,
- Au niveau de l'église et aux abords du moulin.

C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel, des équipements (places de stationnement, église, mairie déléguée, école publique...), des activités économiques (hôtel restaurant, bars, maison de la presse, assureurs, banques...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Sa vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver cette mixité de fonctions et d'usages. Certains particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elle est urbanisable immédiatement.

- **Les zones UB et le secteur UBgv :**

Les zones **UB** correspondent aux développements urbains contemporains de l'agglomération ayant étendu fortement cette dernière vers le Nord, l'Ouest et l'Est du centre historique.

Au sein de cette zone UB, l'urbanisation a pris place sous forme :

- D'opérations d'ensembles distinguant des lotissements (Les Meslières, Les Pierres Blanches, le Hameau du Pressoir, les Oiseaux, les Roches, ...),
- D'opérations ponctuelles développées au gré des opportunités foncières conduisant souvent à une urbanisation linéaire et étirant de fait l'espace urbain (routes de Juvardeil, de Brissarhe, de Contigné ou encore de Cherré).

Ces zones UB sont en grande partie résidentielles, Au sein de ces dernières se trouvent insérés quelques équipements et activités (cimetière, parkings, salle polyvalente, maison de retraite, gendarmerie, centre de secours, l'EHPAD, ...).

Ces zones accueillent aussi des logements locatifs et quelques activités économiques (garages automobiles, banque, jardinerie ...)

Les zones UB sont desservies par l'ensemble des réseaux à l'exception du réseau d'assainissement collectif qui ne dessert pas toutes les constructions (en « queue » de réseau quelques constructions ne sont parfois pas raccordées par exemple).

Leur vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver une certaine mixité de fonctions et d'usages. Les particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elles sont urbanisables immédiatement.

Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

Le secteur **UBgv** couvre un petit espace route de Juvardeil, destiné à accueillir plusieurs logements adaptés pour les gens du voyage en voie de sédentarisation.

- **La zone UE :**

Situées en partie Ouest de l'agglomération, les zones UE regroupent une partie des équipements de la commune. Elles sont le support des équipements sportifs, des collèges, d'une partie des bureaux de la Communauté de communes, des ateliers communaux, ...) et distinguent une véritable polarité au cœur de l'agglomération.

Au sein de ces dernières zones, les constructions et installations sont caractéristiques des équipements collectifs (bâtiments de grande ampleur, aération du bâti, ...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux et se trouve être immédiatement urbanisable.

La vocation de la zone UE reste l'accueil d'équipements (à vocation culturelle, de loisirs, scolaires, sportifs, ...). En aucun cas elle est destinée à être le support d'habitat.

- **La zone UY et le secteur UYc :**

La zone UY couvre les grandes zones d'activités de la commune (L'Anjou Actiparc Saint Jean, la zone des Groies et la zone économique des Tanneries, en sorties d'agglomération, routes de Champigné, de Contigné et de Juvardeil)

Ces sites économiques sont en partie occupés et sont équipés de tous les réseaux de viabilité, y compris l'assainissement collectif. Nota, la zone des tanneries possède son propre équipement épuratoire.

Sa vocation première reste l'accueil d'activités artisanales ou industrielles difficilement insérables dans un tissu à dominante d'habitat.

La forme urbaine est assez classique des zones d'activités (tissu aéré, bâtiments plus ou moins volumineux, plus ou moins hauts, implantation en retrait, ...).

La zone UY comprend un secteur UYc, couvrant des sites commerciaux et de services (le site de Super U et celui de Ma Campagne qui accueille une pharmacie, une agence immobilière, un magasin de bricolage, un notaire, une station-service...) .... Elle est équipée de tous les réseaux de viabilité y compris de l'assainissement collectif.

### Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones agricoles ou naturelles (parfois des enclaves dans le tissu urbanisé) non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme.

Ces dernières, se trouvent en partie, dans ce qui pourrait être qualifié d'enveloppe d'urbanisation (les zones 1 AU et 2 AU au Sud Ouest de l'agglomération). Les autres zones AU, constituent des prolongements directs de l'urbanisation (en assurant une certaine continuité de vocation).

Ce développement permet notamment :

- *De restructurer les espaces urbains, d'en limiter l'étalement et donc le mitage du territoire et la consommation abusive d'espaces naturels et agricoles,*
- *de proroger la continuité urbaine et fonctionnelle,*
- *de favoriser les déplacements non motorisés,*
- *de limiter l'atteinte portée aux espaces naturels de qualité, et ceux dédiés à la production (espaces agricoles), ...*

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En termes de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers aux espaces urbains existant à proximité, ou naturel, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ». La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise par le Grenelle de l'environnement, seront appuyés par les compositions urbaines mises en œuvre.

Les raisons de l'ouverture immédiate ou non à l'urbanisation des sites, leurs étendues, ... sont explicités dans les justifications du PADD ci-avant.

Il est prévu que l'ensemble des zones AU soient équipées progressivement des divers réseaux et notamment de l'assainissement collectif.

- **La zone 1 AUY :**

Elle a vocation à **terme** à accueillir des activités économiques non insérables dans des espaces à dominante résidentielle. Son ouverture à l'urbanisation est immédiate.

- **Les zones 1 AU et 2AU :**

Elles ont vocation à accueillir de l'habitat et des activités et équipements compatibles.

Les sites seront équipés de tous les réseaux de viabilité nécessaires à la mise en œuvre des opérations à réaliser. Ils disposeront de l'assainissement collectif.

Les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation dès lors que les zones 1AU seront occupées.

### **La zone agricole « A »**

La zone agricole regroupe les terres à forte valeur agronomique. Elle correspond à une partie du territoire communal en dehors des vallées souvent humides, des zones humides (en partie), de certains ensembles boisés intéressants, des abords de certains monuments, du val de Sarthe et de ses versants ..., des zones inventoriées en raison de leurs richesses écologiques, environnementales et paysagères (Znieff, zone natura 2000, ...), des zones inondables.

Elle inclue également toutes les structures d'exploitations. Elle est réservée d'une manière générale aux activités agricoles et aux activités de diversification liées à ces dernières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également acceptées.

Le tissu urbain potentiellement implantable (*bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, extensions des constructions existantes, annexes*) ne pourra être que limité.

Au sein de ces zones « A », il est prévu l'évolution d'un élément du patrimoine architectural par changement de destination (conformément à la grille d'identification proposée par la charte agricole du Maine et Loire).

On limite de ce fait l'atteinte portée à l'agriculture et aux espaces de production.

### **Les zones NP, NT, NGv et NS**

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- **Les zones NP :**

Elles couvrent des espaces très sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection stricte. Elles englobent :

- *Les zones de grands intérêts environnemental et paysagé recensées, Znieff, Zone natura 2000 (Vallée de la Sarthe, Basses vallées angevines, aval de la vallée de la Mayenne et prairies de la Baumette) et les grands réservoirs de biodiversité),*
- *Certains versants de la Sarthe en raison de leurs qualités paysagères ou de problématiques de co visibilité (secteur de la tour du château à Motte),*
- *Une partie des ensembles boisés, des zones humides,*
- *Les abords de certains grands monuments (château des Briostières, manoir de la Verroulière),*
- *Les vallées, vallons, et principales zones humides (vallées de la Sarthe, du ruisseau de la vallée et du ruisseau du Margas),*
- *Les principaux corridors écologiques, la trame bleue,*
- *Une grande partie des périmètres de protection du captage d'eau potable de l'Arche,*
- *Une grande partie des zones couverte par le PPRi de la Sarthe.*

La zone NP couvre également un espace naturel qui doit servir d'espace tampon entre le site des tanneries, l'agglomération et son prolongement programmé vers le Sud (zone 2AU).

Dans ces secteurs, ponctuellement sont présents des ensembles urbanisés à vocation d'habitat. Pour ces derniers, il est prévu de leur offrir des possibilités d'évolution contenues (extensions et réalisation d'annexes sous conditions). Ces secteurs permettent également de préserver la trame verte et bleue existante sur le territoire, les continuités écologiques.

Dans ces secteurs a également été identifié 1 bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- **Le secteur NS :**

Il couvre les équipements épuratoires de la collectivité et la station d'épuration propre aux tanneries, ainsi que l'exutoire des stations vers la rivière et la canalisation de pompage d'eaux de la Sarthe à destination des tanneries.

- **Le secteur NGv :**

Il couvre l'aire d'accueil pour les gens du voyage route de Daumeray

- **Les secteurs NT :**

Couvrent des espaces naturels accueillant le camping, l'aire de camping-cars et la halte nautique, le club nautique actuellement fermé.

Ils permettent d'identifier des sites à dominante touristique et d'activités nautiques. Ce sont également des sites tournés vers les loisirs.

### **3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations :**

#### **Objectifs généraux du règlement**

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

#### **• L'ensemble des zones**

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

<b>Objectifs principaux...</b>	<b>...exprimés dans les articles suivants</b>
Proposer des rappels en chapeau de chaque zone pour faciliter l'usage du document  Se conformer aux lois SRU, UH, ENE (Grenelle 2), ALUR, LAAAF, au décret de décembre 2015, ELAN.... Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	Chapeaux de zone  Dans l'ensemble du règlement

Informer des prérogatives du PPRi (zones concernées)	1, 2
Accepter des destinations et sous destinations en cohérence avec la zone identifiée	1, 2
Favoriser une optimisation de l'espace	3
Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (espaces urbains/milieus naturels et agricoles), aux abords des départementales, ...	3
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	3, 4
Garantir la préservation du patrimoine architectural, naturel et paysager	4
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies	4
Préciser les règles de protection du patrimoine paysager (parcs, bois, haies) et du patrimoine architectural	4
Inciter à une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales	5
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées. Inciter à une gestion plus naturelle des espaces de stationnement afin de limiter les surfaces imperméabilisées (l'imposer pour certaines zones).	6
Garantir, une accessibilité et une desserte sécurisée et adaptées aux opérations à mettre en place en tenant compte du contexte	7
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	8
Favoriser l'accès aux modes de communication électronique	8
Garantir une cohérence, une harmonie et une continuité réglementaire globale.	1 à 8

• **Espaces habités existants en zone agglomérée : UA, UB, UBgv :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, intermédiaire, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement. Adapter dans les sous-secteurs (UBgv), les destinations et sous destinations à la vocation propre de la zone.	1, 2
Créer les conditions d'une optimisation de l'espace (réduction des marges de recul, emprise au sol non limitée, ...)	3
Intégrer les contextes urbains dans la définition des hauteurs maximales d'urbanisation (zones UA /UB différentes) tout en incitant à l'optimisation du foncier	3
Proposer des dispositions réglementaires visant : - à favoriser l'insertion des formes urbaines à leur environnement, - à mieux respecter les composantes architecturales et urbanistiques des zones, - à interdire certains matériaux ou éléments discordants (parpaings non enduits, ...), - ... Sans pour autant faire obstacle aux projets novateurs, contemporains allant dans une logique de développement durable et de gestion plus économe de notre consommation énergétique par exemple.	4
Imposer des hauteurs maximales pour les clôtures pour garder une certaine cohérence avec le tissu urbain existant	4
Prévoir des dispositifs de stationnement adaptés aux opérations et aux contextes urbains	6

• **L'espace à vocation d'équipements : UE**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments, d'installations à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif. Restreindre la zone à sa vocation première.	1, 2
Favoriser l'optimisation de l'espace,	3
Ne pas réglementer les hauteurs, ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs puisqu'il s'agira majoritairement de projets collectifs à vocation d'équipements, de projets de maîtrise publique. Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant.	3, 4
Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, le maintien du cadre paysager	5

• **L'espace à vocation d'activités : UY, UYc,**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'installations à vocation d'activités. Permettre la création de logements (uniquement en UY) à condition qu'ils soient justifiés (voir conditions) et intégrés aux volumes des activités. Restreindre les zones à leur vocation première et aux destinations pour lesquelles elles ont été identifiées (cas du secteur UYc : vocation commerciale, de services, de bureaux, ...).</p>	1, 2
<p>Respecter des distances minimums par rapport aux voies et aux limites de parcelles tout en limitant la consommation d'espace (en fonction du positionnement des sites, des enjeux, des formes urbaines potentiellement implantables...).</p>	3
<p>Ne pas réglementer les hauteurs ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs.</p>	3, 4
<p>Favoriser une forme et une organisation urbaines s'intégrant au contexte existant.</p>	4
<p>Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, Garantir le maintien du cadre de vie</p>	5
<p> limiter les risques de pollution des eaux en général. Respecter la situation actuelle de l'assainissement et les choix du zonage d'assainissement. Gérer les eaux pluviales au maximum avant le rejet au réseau.</p>	5, 8

• **Les futurs espaces habités AU : 1 AU, 2 AU ou à vocation d'activités (1AUY)**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées dans le respect de la destination des sites (habitat, équipements, activités non insérables dans un tissu urbanisé à dominante d'habitat, ...)	1 à 8
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	1 à 8
Limiter l'occupation et l'utilisation du sol dans les secteurs spécifiques (1AUY) pour garantir la mise en place des constructions pour laquelle le secteur est destiné (activités économiques).	1, 2
Identifier des dispositions réglementaires adaptées à l'occupation spatiale actuelle et possible des zones à urbaniser à long terme (2AU)	1 à 8

• L'espace agricole A,

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification de l'agriculture.	1 et 2
Intégrer autant que faire se peut les dispositions de la charte agricole, relatives aux logements de fonction, aux constructions à caractère agricole et complémentaires, à la mise en place d'extensions ou d'annexes pour l'habitat des tiers, limiter le nombre de logements agricoles pour ne pas pénaliser la profession dans le temps	1, 2
Eviter au maximum le mitage de l'espace et l'installation de tiers dans l'espace agricole	1, 2
<p>Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones.</p> <p>Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.</p>	3
Respecter des distances par rapport aux voies départementales plus importantes que pour les autres voies	3
<p>Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles et de l'habitat existant dans les autres zones. Préserver et valoriser le cadre de vie.</p> <p>Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat, les bâtiments support d'activités. Respecter le contexte architectural local.</p>	4
Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.	4
Favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées	5

• **Les espaces naturels : NP, NL, NS, NT**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p><b><u>En zone NP</u></b></p> <p>Protéger les zones naturelles sensibles, les zones à risques en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, sans pour autant négliger l'occupation urbaine limitée existante.</p> <p>En cohérence avec les lois récentes (ALUR, LAAAF, Macron, ...) : limiter la taille des extensions, des annexes et proposer des règles d'implantation par rapport à l'habitation (annexes) (idem en A),</p> <p>Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.</p> <p>Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre de vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère naturel des lieux.</p>	<p>1, 2</p> <p>2, 3</p> <p>4</p> <p>4</p>
<p><b><u>En zones NT, NGv et NS</u></b></p> <p>Limiter les possibilités d'occupation des zones à la destination prévue de chaque zone en tenant compte de leur caractère plus ou moins « naturel » et de leur fonction dans le projet communal.</p> <p>Créer une réglementation conforme à la notion de STECAL</p>	<p>1, 2</p> <p>1 à 8</p>
<p><b><u>Pour toutes les zones</u></b></p> <p>Assurer une certaine continuité des dispositions réglementaires d'une zone à l'autre.</p>	<p>1 à 8</p>

### **3-4 – Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières :**

#### **Les éléments du paysage protégés en application des articles L. 151.23 et L.151.19 du code de l'urbanisme**

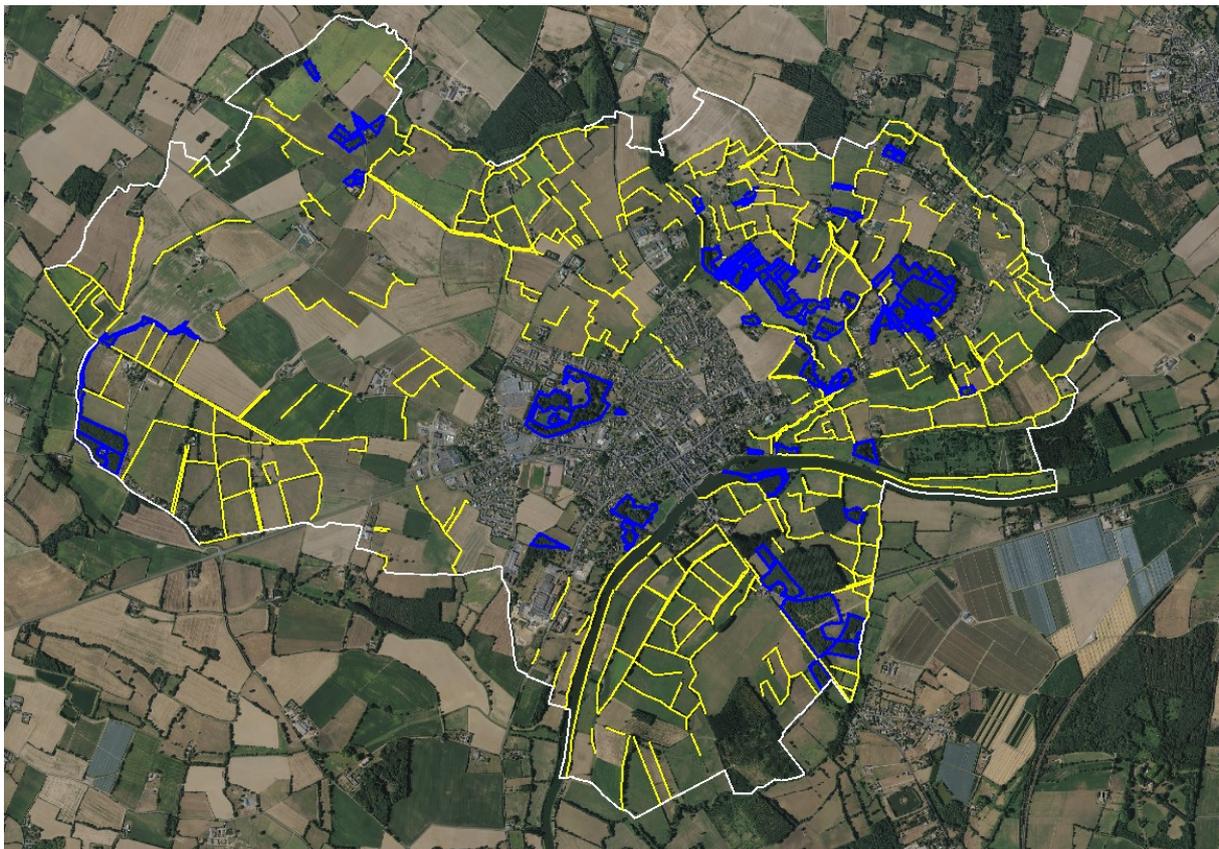
Le réseau bocager principal (79,5 Km), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. Nota, le PLU en vigueur ne protégeait que 11,5 km de haies.

La quasi-totalité des boisements y compris ceux du parc de la Verrouliere (exception faite des peupleraies en grande partie dans la vallée de la Sarthe) a aussi fait l'objet d'une prise en compte au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme (au total 64 ha / contre seulement 12 ha classés en Espaces Boisés Classés dans le PLU en vigueur).

**Pour ces derniers :** Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune. Cette dernière pourra ou non autoriser la suppression et demander, si elle le souhaite, des mesures compensatoires.

Certains parcs paysagers dans l'agglomération ont également été préservés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme. Ils surlignent certaines maisons de maitres ou bourgeoises, participent à la prise en compte de la trame verte, favorise l'aération de l'enveloppe urbaine et sont des éléments complémentaires participant à la qualité du cadre de vie.

Ces parcs deviennent de fait inconstructibles (surface : 1,18 Ha).



Source : orthophotos 2016

En bleu les boisements protégés  
En jaune les haies protégées

## Les constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme

On notera que sur la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe, seul 1 monument est protégé (l'Eglise) au titre des monuments historiques. La protection de l'église, permet de distinguer un périmètre de 500 m de protection à l'intérieur duquel, les projets d'urbanisme sont notamment assujettis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, mais également à l'intérieur duquel le permis de démolir est exigé. Le périmètre ne couvrant pas la totalité du centre historique, la commune a souhaité instaurer une protection complémentaire au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme sur la partie non couverte et mettre en place le permis de démolir.

Le périmètre de protection du prieuré de Port l'Abbé sur Etriché, couvre également une petite partie Est du territoire de la commune. Ce secteur, classé en zone NP (protégé) dans le cadre du PLU, n'accueille pas de construction.

Pour certains autres monuments présentant un intérêt architectural, qu'ils soient monumentaux ou non (petit patrimoine) une protection au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme a également été instaurée dans le cadre du PLU. Elle permet notamment d'instaurer un permis de démolir pour ces derniers. Sont concernés notamment, le manoir de la Verroullière, le château des Briostières, la tour du château à Motte, et d'autres éléments architecturaux épars.

La protection de ces divers éléments permet, outre le fait de surligner le patrimoine local témoin de l'histoire et de la vie de la commune, d'en éviter la disparition.

Pour assurer une meilleure prise en compte de ce patrimoine, présentant également un intérêt touristique, les abords de certains monuments et les perspectives se dégageant sur ces derniers ont été protégés de manière stricte, excluant ainsi toute forme possible d'urbanisation (château des Briostières et manoir de la Verroullière, tour du château à Motte).

### **Extrait de l'article R.421.28 :**

*Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

- *Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.*

### **Le zonage fait aussi apparaître 2 emplacements réservés.**

Au total 2 emplacements ont été réservés pour une surface de 3,2 ha.

Le premier emplacement, face à l'église, a été réservé en vue de mettre en valeur et de créer un parvis plus étendu pour l'église. Le site servira d'espace de connexion avec les quartiers plus à l'ouest.

Un deuxième emplacement a été distingué, tout le long de la Sarthe, en vue de mettre en valeur le sentier cycliste et piétons le long de la rivière.

### **Le zonage fait aussi apparaître les périmètres de protection du captage d'eau de l'Arche**

A titre informel, une trame spécifique a été portée au document graphique pour informer de la présence d'un captage d'eau sur la commune et de l'existence de périmètres de protection afférents. Cette information permet un renvoi implicite à la servitude correspondante (AS1).

### **Le zonage fait aussi apparaître les zones humides**

Le document graphique fait également apparaître, via une trame :

- Les zones humides fonctionnelles issues d'un inventaire réalisé par Hydratop en 2017 sur un certain nombre de secteurs en extension d'agglomération et dans l'agglomération.
- Les zones humides issues de la pré localisation de la DREAL.

Parallèlement à ces éléments, un inventaire exhaustif des zones humides a été réalisés sur les zones de projets du futur PLU. Il est annexé au présent dossier de PLU (pièce 7E).

## **4 - EVOLUTION DES REGLES**

### **4-1 Evolutions liées aux changements de législation :**

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération des Lois (SRU, UH, Grenelle, ALUR, LAAAF, ELAN, décret sur la modernisation du contenu des PLU de 2015 ...) induisent une modification de fait du fond réglementaire.

### **4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale**

Comparer et justifier les évolutions réglementaires entre des concepts de mise en forme réglementaire distinct, apparaît délicat et peu pertinent.

Le règlement dans sa version post décret de modernisation de fin 2015 est difficilement comparable au règlement antérieur (nouvelles dispositions liées à l'environnement, approche par destinations et sous destinations). Ce n'est que dans le cadre d'une prochaine révision que la comparaison pourrait être intéressante.

### Evolution du tableau des surfaces :

	PLU 2005		PLU 2020
<b>Zones Urbaines</b>		<b>Zones Urbaines</b>	
UA	26,6 ha	UA	24,6 ha
UB	70,8 ha	UB	86,7 ha
UBa	37,4 ha		
UBb	5,6 ha		
		UBgv	0,5 ha
UE	14 ha	UE	12,5 ha
UY	33,9 ha	UY	36,8 ha
		UYc	7,3 ha
<b>Total Zones urbaines</b>	<b>188,3 ha</b>	<b>Total Zones urbaines</b>	<b>168,4 ha</b>
<b>Zones Naturelles</b>			
1AU (a,b,c,d)	18,2 ha	1AU	2,3 ha
1AUy	11,6 ha	1AUy	8,3 ha
1AUyc	5,3 ha		
1AUe	3 ha		
2AU	8,6 ha	2AU	4,1 ha
2AUy	5,8 ha		
Ap	5 ha		
A	775,2 ha	A	752,57 ha
N	350,8 ha	NP	511,3 ha
Nf	0,9 ha	NS	2,3 ha
Np	77,3 ha		
Nt	4 ha	NT	4,6 Ha
		NGv	0,13 ha
<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>1265,7 ha</b>	<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>1285,6 ha</b>
<b>Total Commune</b>	<b>1454 ha</b>	<b>Total Commune</b>	<b>1454 ha</b>

<b>ER</b>	<b>1408 m<sup>2</sup></b>	<b>ER</b>	<b>3,193 ha</b>
-----------	---------------------------	-----------	-----------------

---

<b>EBC</b>	<b>12,32 ha</b>	<b>EBC</b>	<b>0 ha</b>
------------	-----------------	------------	-------------

79,5 Km de haies ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme (11,5 km dans le PLU en vigueur).

64 ha de bois ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

1,18 ha de parcs ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme.