



**EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA COMMUNE NOUVELLE  
« LES HAUTS-D'ANJOU »**

**N° DCM20200707-10**

**Séance du 7 juillet 2020**



L'an deux mille vingt, le sept juillet à 20h00, le Conseil Municipal de la commune nouvelle LES HAUTS-D'ANJOU, s'est réuni en séance ordinaire, à la salle de l'Entrepôt, rue des Fontaines, à Châteauneuf-sur-Sarthe sur convocation et sous la présidence de Madame Maryline LEZE, Maire ;  
Le quorum est atteint selon le nombre prescrit par la loi à 20h10.

Etaient :

Présent(s)	P	Absent(s)	A	Absent(s) excusé(s)	AE
------------	---	-----------	---	---------------------	----

1	LEZE	Maryline	P	16	CHIRON	Jacky	P	30	BERTIN	Jérémy	P
2	DESNOËS	Estelle	P	17	BOULEAU	Pascal	P	31	GUIHENNEUC	Marianne	P
3	POMMOT	Michel	P	18	LETHIELLEUX	Jean-Michel	AE	32	FOUIN	Marion	P
4	LANGLAIS	Véronique	P	19	BERNIER	Catherine	P	33	RABOUAN	Justine	AE
5	DRIANCOURT	Marc-Antoine	P	20	PERTUISEL	Roselyne	P	34	RICHARD	Maud	P
6	SANTENAC	Rachel	P	21	PREZELIN	Eric	P	35	KLEIN	Bernadette	P
7	THEPAUT	Michel	P	22	MARTIN	Alain	A	36	BOURRIER	Alain	P
8	BURON	Christelle	P	23	CHABIN	Nathalie	P	37	CHATILLON	Jean-Yves	P
9	ERMINE	Benoît	P	24	BRICHET	Stéphane	P	38	LEOST	Marie-Hélène	P
10	FRANCOIS	Marie-Jeanne	P	25	RIVENEAU	Annie	AE	39	FLAMENT	Sophie	P
11	MASSEROT	Christian	P	26	JOUANNEAU-FERRON	Laetitia	P	40	GUILLOT	Jean-François	AE
12	BOUDET	Marie-Christine	P	27	JAMIN	Grégoire	P	41	CONGNARD	Charlotte	AE
13	FOUIN	Dominique	P	28	PAULY-MOREAU	Noémie	A	42	BODIN	Freddy	P
14	NOILOU	Jean-Claude	AE	29	MASE	Stéphane	P	43	GUERIN	Aurélié	P
15	LAURIOU	Jean-Yves	P								

**OBJET :**

**PLU DE  
CHÂTEAUNEUF-  
SUR-SARTHE**

**Débat sur les  
orientations  
générales du projet  
d'aménagement et  
de développement  
durable (PADD)**

Convocation du :  
**01/07/2020**

**Liste des pouvoirs donnés à la séance du conseil municipal du 7 juillet 2020 :**

1	Monsieur Jean-Michel LETHIELLEUX	Donne pouvoir à	Madame Rachel SANTENAC
2	Madame Justine RABOUAN	Donne pouvoir à	Madame Marie-Jeanne FRANCOIS
3	Monsieur Jean-Claude NOILOU	Donne pouvoir à	Madame Rachel SANTENAC
4	Madame Annie RIVENEAU	Donne pouvoir à	Madame Estelle DESNOËS
5	Madame Charlotte CONGNARD	Donne pouvoir à	Monsieur Alain BOURRIER
6	Monsieur Jean-François GUILLOT	Donne pouvoir à	Madame Marie-Hélène LEOST

**Secrétaire de séance : Madame Marianne GUIHENNEUC**

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L 151-2 et suivants ;

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme, il est indiqué que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui est l'ossature sur laquelle le PLU s'appuie.

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme le PADD fixe les grandes orientations politiques d'aménagement du territoire.

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat en conseil municipal.

**CONSIDERANT** les orientations générales suivantes détaillées au sein du PADD dans le cadre de l'élaboration de la révision du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe :

**1° Contexte générale de la révision du PLU**

- Une révision de PLU dans un contexte particulier
- Une révision permettant de redonner à Châteauneuf-sur-Sarthe son entière dimension de pôle de rang à l'échelle du SCoT de l'Anjou Bleu
- Des documents cadre à intégrer au territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe

Nombre de conseillers en exercice	43
Quorum	15
Effectif présent	35
Pouvoir(s)	06
Nombre de votant	41

Accusé de réception en préfecture  
049-200084903-20200707-DCM20200707-10  
-DE  
Date de télétransmission : 17/07/2020  
Date de réception préfecture : 17/07/2020

Conformément à l'article L. 2121-25 du Code des Collectivités Territoriales, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie, le : 08/07/2020

**EXÉCUTION ET RECOURS**

Certifié exécutoire par la Maire compte tenu de la transmission et de la réception par le Représentant de l'Etat le :

Et de la publication le :

Recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans les deux mois à compter de la publication.

Recours gracieux dans les deux mois auprès de l'auteur de la décision.

**2° Cadre de vie à préserver**

- Protéger la Trame Verte et Bleue, élément structurant de l'identité castelneuvienne
- Révéler et valoriser les paysages ruraux et urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire communale et de son évolution
- Engager une démarche de développement et d'aménagement protectrice des ressources de la commune
- Prendre en compte les risques et nuisances identifiées sur le territoire

**3° Une polarité à affirmer**

- Maintenir des capacités d'accueil diversifiées pour une nouvelle population
- Mettre en œuvre une stratégie de développement économique permettant de maintenir le ratio habitat/emploi

**4° Une dynamique de proximité à renforcer**

- Mettre en œuvre la recomposition du cœur de ville pour renforcer la centralité
- Agir en faveur de la mixité sociale et générationnelle
- Conforter les équipements et renforcer leur accessibilité
- Favoriser la mise en place d'alternatives à l'automobile dans les déplacements quotidiens
- Maintenir la convivialité autour des espaces de loisirs du bourg
- Favoriser la connectivité du territoire
- Prendre en compte les réseaux d'énergie

**CONSIDERANT** qu'après cet exposé, Madame la Maire déclare le débat ouvert :

**Madame la Maire** indique que le but du PADD est de redonner à Châteauneuf-sur-Sarthe une véritable attractivité. C'est également important que la population soit positive et porte sa commune. Les élus ont un rôle d'ambassadeur sur le territoire. Le PLU quant à lui sera sûrement présenté au mois de mai 2021.

**Monsieur Jean-Yves LAURIOU** souhaite préciser qu'une partie du terrain destiné à la sédentarisation des gens du voyage sera occupée en partie par les services techniques.

**Madame la Maire** indique qu'il y a une volonté de créer un pôle culture autour de l'école de musique, et donc de déplacer les services techniques.

**Monsieur Jean-Yves CHATILLON** demande à ce qu'on s'interroge sur les raisons qui font que le centre bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe n'est plus habité et que beaucoup de bâtiments sont vides et/ou vétustes. Le PADD présenté est plein de bonnes intentions mais aucun chiffre concret n'est présenté.

**Madame la Maire** indique que le but est d'inciter à la rénovation en centre bourg. Il peut également être mis en place une politique d'imposition pour inciter à la rénovation. Il faut discuter de la mise en application de ces incitations car la commune ne bénéficie plus de la taxe d'habitation. Il est cependant possible de pénaliser les propriétaires qui laissent les biens à l'abandon. La commune peut également s'emparer du sujet par le biais de la sécurité. Le dispositif de l'OPAH-RU, qui s'applique aux deux polarités, va permettre de donner des moyens coercitifs pour obliger les propriétaires à céder leurs biens ou à les rénover. Il y a un plan détaillé des moyens mis à la disposition des communes pour reprendre la main sur ces logements. Le PADD présenté à longuement été pensé, discuté et un véritable plan d'action peut être mis en place. Le document est à la disposition de l'ensemble des élus.

**Monsieur Marc-Antoine DRIANCOURT** précise que la commune du Lion d'Angers avait la même problématique de logements vacants. Ils ont mobilisés les moyens d'actions de l'OPAH-RU et cela a donné des résultats.

**Madame Maryline LEZE** indique qu'il y a des enjeux d'avenir pour le territoire des Hauts-d'Anjou. Les élus sont responsables des choix fait pour l'avenir du territoire. C'est important de penser à l'ensemble du territoire tout en donnant les moyens aux polarités d'être des locomotives.

**Monsieur Michel POMMOT** indique qu'il est nécessaire de créer un cercle vertueux pour retourner ce qui a été perdu à Châteauneuf-sur-Sarthe. L'idée est de constituer un programme qui va permettre de développer le territoire.

**CONSIDERANT** que le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD ;

**CONSIDERANT** que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération ;

**Sur proposition de Madame la Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité (00 voix CONTRE – 41 voix POUR dont 06 POUVOIRS – 00 ABSTENTION) de ses membres,**

**PREND ACTE** du débat qui a eu lieu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du projet de révision du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe ;

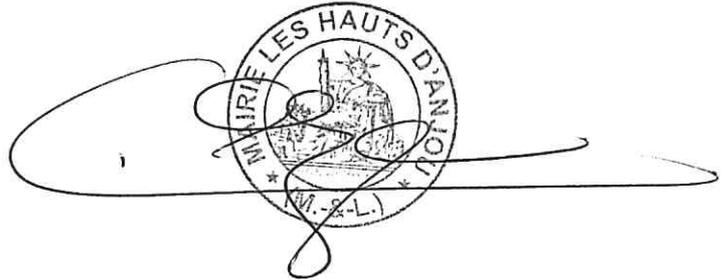
**AUTORISE** Madame la Maire, Maryline LÉZÉ ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture  
049-200084903-20200707-DCM20200707-10  
-DE  
Date de télétransmission : 17/07/2020  
Date de réception préfecture : 17/07/2020

Pour extrait conforme au registre des délibérations du  
conseil municipal le  
Jour, mois et an ci-dessus,

A Champigné, le jeudi 16 juillet 2020

**La Maire,**  
Maryline LÉZÉ



Accusé de réception en préfecture  
049-200084903-20200707-DCM20200707-10  
-DE  
Date de télétransmission : 17/07/2020  
Date de réception préfecture : 17/07/2020



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

République Française

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME

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

## Bilan de la concertation

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

Révision prescrite le 9 septembre 2014

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

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

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

## CONTEXTE ET MODALITES DE CONCERTATION

### 1- Rappel du contexte

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

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

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

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

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

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

### 2- Les modalités de la concertation

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

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

## DETAIL DES ACTIONS DE CONCERTATION REALISEES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

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

### ▲ Affichage des délibérations

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

- DCM du 09 septembre 2014 : prescription de la révision

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

#### ▲ Article dans le bulletin communal

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

#### > 2016 : ÉTUDES EN COURS ET PERSPECTIVES

La décision de la création d'une salle de sports d'une surface de 800 m<sup>2</sup> sur le terrain omnisports est validée, le choix de l'architecte est en cours.

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

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

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



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

#### Et pour 2019 ?

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

La réforme territoriale portée par le gouvernement est en marche :

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

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

Elle rassemblera 17 communes pour 34993 habitants.

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

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

- La création d'une commune nouvelle.

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

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

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

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

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

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

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

Dans les pages de ce 47<sup>ème</sup> bulletin, les adjoints détailleront et préciseront les actions menées avec les commissions concernées.

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

#### > 2016 : RÉALISATIONS

##### **Voirie et assainissement**

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

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

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

##### ■ Bâtiments et espaces publics

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

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

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

- Tennis : travaux d'accessibilité.

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

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

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

##### **Urbanisme**

Progression de l'étude en cours du PLU.

##### **Environnement**

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

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

Nomination des rues d'Anjou acti parc Saint Jean : rue Edmond FORESTIER Maire de 1971-1989, rue Yves CONSTANTIN Maire de 1989-2001, rue Jacques PEUCH Maire de 1965-1971  
Place de la jeunesse « anciennement » parking Ma Campagne

#### > 2016 - 2017 : PROJETS EN COURS

##### **Voirie**

■ Rue de Cherré : façon de la voirie.

##### **Bâtiments et espaces publics**

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

■ Piscine : travaux importants de mises aux normes.

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

## URBANISME ET QUALITÉ DE VIE

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

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

## ▲ Réunion publique avec la population

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

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

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

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

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

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

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



# RÉUNION PUBLIQUE

## RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe

**SAMEDI 20 MARS 2021**  
**9H30**

SALLE DE LA CIGALE  
Châteauneuf-sur-Sarthe

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

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

Affichage réunion publique le 20/03/2021

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

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

Note : "ajouté automatiquement"

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

Communiqué de presse sur le report de la réunion



# RÉUNION PUBLIQUE

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe

**MARDI 19 JANVIER 2021**  
**18H30**

SALLE DE LA CIGALE  
Châteauneuf-sur-Sarthe

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

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

Affichage réunion publique le 19/01/2021

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

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

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

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

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

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

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

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

## CHÂTEAUNEUF-SUR-SARTHE

# Le Conseil débat sur le plan d'aménagement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## APPORTS DE LA CONCERTATION

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

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

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

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

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

**EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA COMMUNE NOUVELLE  
« LES HAUTS-D'ANJOU »**

**N° DCM20210407-10**

**Séance du 7 avril 2021**



L'an deux mille vingt et un, le sept avril à 19h00, le Conseil Municipal de la commune nouvelle LES HAUTS-D'ANJOU, s'est réuni en séance ordinaire, à la salle du conseil municipal, mairie déléguée de Champigné, 36 rue Henri Lebasque à Champigné sur convocation et sous la présidence de Madame Maryline LEZE, Maire ; Le quorum est atteint selon le nombre prescrit par la loi à 19h10.

Etaiet :

Présent(s)	P	Absent(s)	A	Absent(s) excusé(s)	AE
------------	---	-----------	---	---------------------	----

**OBJET :**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**BILAN DE LA  
CONCERTATION ET  
ARRÊT DE PROJET  
DU DOSSIER DE  
REVISION**

1	LEZE	Maryline	P	16	CHIRON	Jacky	P	30	BERTIN	Jérémy	P
2	DESNOËS	Estelle	P	17	BOULEAU	Pascal	P	31	GUIHENNEUC	Marianne	P
3	POMMOT	Michel	P	18	LETHIELLEUX	Jean-Michel	AE	32	FOUIN	Marion	P
4	LANGLAIS	Véronique	P	19	BERNIER	Catherine	P	33	RABOUAN	Justine	AE
5	DRIANCOURT	Marc-Antoine	P	20	PERTUISEL	Roselyne	P	34	RICHARD	Maud	AE
6	SANTENAC	Rachel	P	21	PREZELIN	Éric	P	35	KLEIN	Bernadette	P
7	THEPAUT	Michel	P	22	MARTIN	Alain	AE	36	BOURRIER	Alain	P
8	BURON	Christelle	P	23	CHABIN	Nathalie	AE	37	CHATILLON	Jean-Yves	A
9	ERMINE	Benoît	P	24	BRICHET	Stéphane	P	38	LEOST	Marie-Hélène	A
10	FRANCOIS	Marie-Jeanne	AE	25	RIVENEAU	Annie	AE	39	FLAMENT	Sophie	AE
11	MASSEROT	Christian	P	26	JOUANNEAU-FERRON	Laetitia	P	40	GUILLOT	Jean-François	A
12	BOUDET	Marie-Christine	P	27	JAMIN	Grégoire	P	41	CONGNARD	Charlotte	AE
13	FOUIN	Dominique	P	28	PAULY-MOREAU	Noémie	AE	42	BODIN	Freddy	P
14	NOILOU	Jean-Claude	AE	29	MASSE	Stéphane	AE	43	GUERIN	Aurélie	P
15	LAURIOU	Jean-Yves	P								

Convocation du :  
**01/04/2021**

1	Madame Marie-Jeanne FRANCOIS	Donne pouvoir à	Madame Estelle DESNOËS
2	Madame Maud RICHARD	Donne pouvoir à	Madame Estelle DESNOËS
3	Monsieur Stéphane MASSE	Donne pouvoir à	Madame Christelle BURON
4	Madame Annie RIVENEAU	Donne pouvoir à	Monsieur Dominique FOUIN
5	Madame Nathalie CHABIN	Donne pouvoir à	Monsieur Michel THEPAUT
6	Monsieur Alain MARTIN	Donne pouvoir à	Madame Maryline LEZE
7	Monsieur Jean-Claude NOILOU	Donne pouvoir à	Madame Rachel SANTENAC
8	Madame Sophie FLAMENT	Donne pouvoir à	Monsieur Alain BOURRIER
9	Madame Charlotte CONGNARD	Donne pouvoir à	Monsieur Freddy BODIN
10	Monsieur Jean-Michel LETHIELLEUX	Donne pouvoir à	Madame Rachel SANTENAC

**Secrétaire de séance : Monsieur Freddy BODIN**

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L300-2 et suivants, L151-4 et suivants, et R.151-1 et suivants ;

**VU** la délibération en date du 9 septembre 2014 de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe prescrivant la révision de son plan local d'urbanisme ;

**VU** la délibération en date du 8 mars 2017 portant débat sur le projet d'aménagement et de développement durable « PADD » du projet de PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe ;

**VU** la délibération en date du 17 juillet 2018 portant débat sur le projet d'aménagement et de développement durable « PADD » du projet de PLU de la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe ;

**VU** la délibération en date du 7 juillet 2020 portant débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable « PADD » du projet de PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe ;

Nombre de conseillers en exercice	43
Quorum	15
Effectif présent	28
Pouvoir(s)	10
Nombre de votant	38

Conformément à l'article L. 2121-25 du Code des Collectivités Territoriales, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie, le : 08/04/2021

**CONSIDERANT** que la commune a fait le choix de procéder à une limitation de la consommation de l'espace et d'opter une politique de reconquête urbaine ;

**CONSIDERANT** que le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

**CONSIDERANT** que le dossier de projet d'élaboration du PLU, tel qu'il est arrêté par le Conseil municipal, est tenu à la disposition du public et disponible sur le site internet de la commune Les Hauts-d'Anjou ;

**CONSIDERANT** que conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois ;

**Sur proposition de Madame la Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité (00 voix CONTRE– 38 voix POUR dont 10 POUVOIRS – 00 ABSTENTION) de ses membres,**

**VALIDE** le bilan de la concertation prévu par la délibération prescrivant la révision du PLU en date du 9 septembre 2014, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

**ARRÊTE** le projet de plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe ;

**PRECISE** que le Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis à la liste officiel des personnes publiques associées, notamment :

- Madame la Sous-Préfète de Segré-en-Anjou Bleu ;
- Aux personnes publiques associées autre que l'Etat ;
- Aux personnes publiques consultées qui en ont fait la demande ;
- Aux communes limitrophes et EPCI directement intéressés en ayant fait la demande ;
- Aux chambres consulaires de Maine-et-Loire ;
- A la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

**AUTORISE** Madame la Maire, Maryline LÉZÉ ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

EXÉCUTION ET

RECOURS

Certifié exécutoire par la Maire compte tenu de la transmission et de la réception par le Représentant de l'Etat le :

Et de la publication le :

Recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans les deux mois à compter de la publication.

Recours gracieux dans les deux mois auprès de l'auteur de la décision.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal le  
Jour, mois et an ci-dessus,

A Champigné, le jeudi 8 avril 2021

**La Maire,**  
Maryline LÉZÉ



2023-11-30-05 : Approbation de la révision générale n°1 du PLU de  
Châteauneuf-sur-Sarthe

L'an deux mille vingt trois, le trente novembre à 20 heures 30, en application des articles L.5211-2 et L. 5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou, sous la Présidence de Monsieur Etienne Glémot, Président.

Département de Maine-et-Loire

Arrondissement de  
Segré-en-Anjou-Bleu

**Étaient présents :**

Valérie AVENEL, Jacques BONHOMMET, Marie-Ange FOUCHEREAU, Pierre-Pascal BIGOT, Jean PAGIS, Guy CHESNEAU, Diana LEPRON, Dominique MENARD, Françoise PASSELANDE, Yamina RIOU, Vincent PETIT, Patrice TROISPOILS, Pascal CRUBLEAU, Frédérique LEHON, Arnaud FREULON, David GEORGET, Etienne GLÉMOT, Vincent VIGNAIS, Marie-Claude HAMARD, Christelle BURON, Véronique LANGLAIS, Maryline LÉZÉ, Marc-Antoine DRIANCOURT, Estelle BASTARD, Michel POMMOT, Rachel SANTENAC, Brigitte OLIGNON, Virginie GUICHARD, Jean-Pierre BOISNEAU, Florence MARTIN, Antoine MICHEL, Christelle LAHAYE, Annick HODÉE, Jean-Marie JOURDAN, Jean-Pierre BRU, Mireille POILANE

**Étaient excusés :**

Sébastien DROCHON, Isabelle CHARRAUD, Alain BOURRIER, Christian MASSEROT, Pascal CHEVROLLIER, Muriel NOIROT, Nooruddine MUHAMMAD, Liliane LANDEAU, Joël ESNAULT, Catherine BELLANGER-LAMARCHE, Juanita FOUCHER, Marie-Hélène LEOST, Michel THÉPAUT, Michel BOURCIER, Emmanuel CHARLES

**Pouvoirs :**

Pascal CHEVROLLIER donne pouvoir à Jean PAGIS, Muriel NOIROT donne pouvoir à Marie-Claude HAMARD, Nooruddine MUHAMMAD donne pouvoir à Etienne GLÉMOT, Liliane LANDEAU donne pouvoir à Marie-Ange FOUCHEREAU, Joël ESNAULT donne pouvoir à Florence MARTIN, Catherine BELLANGER-LAMARCHE donne pouvoir à Annick HODÉE, Michel BOURCIER donne pouvoir à Jean-Pierre BRU

**Abstentions :** Maryline LEZE, Estelle BASTARD, Christelle BURON, Véronique LANGLAIS, Michel POMMOT, Marc-Antoine DRIANCOURT, Rachel SANTENAC

**Secrétaire de séance :** Marie-Ange FOUCHEREAU

Membres en exercice :50
Membres présents :36
Pouvoirs :7
Quorum :26
Votants :36
Votes pour :36
Votes contre :0
Abstention :7
Date de convocation : 24/11/2023
Date d'affichage: 07/12/2023

Accusé de réception en préfecture  
049-200071868-20231130-2023-11-30-05-DE  
Date de réception préfecture : 07/12/2023

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

**SUR** proposition du Président ;

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code des Relations entre le Public et l'Administration ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.153-21 ;

**VU** les statuts de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou ;

**VU** le Schéma de cohérence territoriale de l'Anjou Bleu approuvé le 18 octobre 2017 par le PETR de l'Anjou Bleu ;

**VU** le plan local d'urbanisme de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune déléguée des Hauts-d'Anjou, approuvé le 24 novembre 2005, ayant évolué à plusieurs reprises (modifications de droit commun, révision simplifiée : en 2008, en 2012, en 2021);

**VU** la délibération du conseil municipal de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune déléguée des Hauts-d'Anjou en date du 09 septembre 2014 prescrivant la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune déléguée des Hauts-d'Anjou;

**VU** la délibération n°DCM20200707-10 du conseil municipal des Hauts-d'Anjou en date du 07 juillet 2020 relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

**VU** la délibération n°DCM20210407-10 du conseil municipal des Hauts-d'Anjou en date du 07 avril 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

**VU** les arrêtés du président de la communauté de communes de Vallées du Haut-Anjou n°2021-25A, n°2022-02A ordonnant l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune Châteauneuf-sur-Sarthe, commune déléguée des Hauts-d'Anjou et prolongeant cette dernière;

**VU** les avis des personnes publiques associées et consultées (l'État , la Chambre d'agriculture, le Centre Régional de la Propriété Forestière, le PETR du Segréen, le département du Maine et Loire, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale) ;

**VU** l'avis de la Commission de Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

**VU** le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées ;

**VU** la délibération n°2023-06-29-06 portant approbation de la révision générale n°1 du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune nouvelle des Hauts-d'Anjou ;

Accusé de réception en préfecture  
049-200071868-20231130-2023-11-30-05-DE  
Date de réception préfecture : 07/12/2023

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans les deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au Représentant de l'État dans le Département..

**VU** le courrier en date du 4 septembre 2023 de Madame la sous préfète, transmis au titre du contrôle de légalité exercé par le Représentant de l'État dans le Département ;

**VU** l'axe 1 du projet de territoire de la CCVHA « Habiter et accueillir durablement de nouveaux habitants sur tout le territoire » ;

**VU** l'engagement de la démarche RSO « Créer les conditions du développement socio-économique du territoire » ;

**CONSIDÉRANT** les éléments du courrier de Madame la sous préfète, en date 4 septembre 2023, valant recours gracieux, invitant la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou :

1- à redimensionner l'extension de l'Anjou Actiparc Saint Jean en cohérence avec l'analyse des besoins sur l'ensemble du territoire, dans le respect du Scot, du fait du manque de justification de la réalité du besoin ;

2- à supprimer la disposition illégale suivante « *si des constats de terrain permettent de mettre en évidence une erreur sur un linéaire de haies identifiées sur le règlement graphique, les prescriptions du règlement s'appliqueront à partir de cette nouvelle délimitation* » (cf : dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU, chapitre II), du fait notamment de son caractère contradictoire avec les dispositions spécifiques mentionnées aux articles 4.1.5 du règlement applicable aux zones A et N, mais aussi de l'incohérence avec l'objectif de protection de la trame verte du PADD appuyé sur le dispositif prévu à l'article L.151.23 du code de l'urbanisme ;

3- à intégrer en annexes du PLU les projets de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales actuellement en cours, dans le respect de l'article de l'article R.151-53-8° du Code de l'urbanisme, du fait de leur absence actuellement ;

4- à respecter les prescriptions de la police de l'eau concernant la gestion des eaux usées et pluviales (cf : avis de synthèse de l'état du 28 juillet 2021, courrier du 24 mai 2023), considérant qu'elles sont de nature à remettre en cause potentiellement l'extension de l'urbanisation (opérations d'urbanisation d'ampleur).

**CONSIDÉRANT** les éléments de réponse apportés aux prescriptions de la police de l'eau (point 4), d'une part, dans le PLU révisé (*la complétude apportée dans l'évaluation environnementale au regard de la déconnexion des eaux pluviales du réseau d'eau usées de certaines habitations*), et d'autre part, dans un courrier en date du 15-06-2023 précisant l'état d'avancement des travaux, investigations, réflexions devant conduire à la levée de la non conformité en performance de la station d'épuration de Châteauneuf-sur-Sarthe et à la résorption de la surcharge hydraulique ;

**CONSIDÉRANT** que les trois premiers points du recours gracieux constituent des éléments fragilisant juridiquement le PLU et qu'il est

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans les deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au Représentant de l'État dans le Département..

Accès de l'État aux pièces  
049-200071968-20231130-2023-11-30-05-DE  
Etat de l'écoparc Préfecture

donc nécessaire d'apporter les modifications ci-après au document PLU (le redimensionnement de la zone d'activités Anjou Actiparc Saint Jean, la suppression de la disposition illégale « *si des constats de terrain permettent de mettre en évidence une erreur sur un linéaire de haies identifiées sur le règlement graphique, les prescriptions du règlement s'appliqueront à partir de cette nouvelle délimitation* » dans les dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU, chapitre II, l'insertion en annexes sanitaires des éléments des schémas directeurs des eaux usées et pluviales étant en l'état des documents en cours d'étude et non actés en Conseil communautaire) ;

**CONSIDÉRANT** les modifications apportées dans le dossier de PLU révisé de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d'Anjou comme non substantielles et ne remettant pas en cause l'économie générale du document ;

**CONSIDÉRANT** que le document d'urbanisme révisé, au regard des modifications apportées suite au recours gracieux préfectoral, appelle une nouvelle approbation ;

**ENTENDU** l'exposé de Monsieur PAGIS, rapporteur,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, décide, à la majorité absolue :**

- **D'approuver la révision générale n°1 du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune nouvelle des Hauts-d'Anjou ;**
- **D'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document utile à l'application de la présente délibération.**

Pour extrait conforme au registre

Fait et délibéré en séance  
le 30 novembre 2023  
au Lion d'Angers,

Etienne Glémot

Président

Marie-Ange Fouchereau

Secrétaire de Séance



Accusé de réception en préfecture  
049-200071868-20231130-2023-11-30-05-DE  
Date de réception préfecture : 07/12/2023

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans les deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au Représentant de l'État dans le Département..

## ARRÊTÉ n° 2021-25A

**Objet : Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d'Anjou**

Le Président de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L. 153-19 ;

Vu le code de l'Environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-1 et suivants

Vu les statuts de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Châteauneuf-sur-Sarthe en date du 9 septembre 2014 prescrivant la révision n°1 du plan local d'urbanisme ;

Vu la décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 14 octobre 2021 n°E21000147/49 désignant Monsieur Georges Binet, officier supérieur de l'armée de terre retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, notamment :

- L'ensemble des pièces administratives
- Le rapport de présentation (évaluation environnementale, ...)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Les annexes
- Les avis des personnes publiques associées et consultées

Vu l'avis de la MRAe : n°2021APDL21 / 2021-5354 du 16 août 2021 ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées ;

### ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe. Elle consiste en la refonte complète du PLU de la commune (grenellisation du PLU, intégration des prescriptions du SCoT, ...).

L'enquête publique se déroulera au siège de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou et à la mairie déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, pendant une durée de 36 jours consécutifs : du 3 janvier 2022 à 9 h au 07 février 2022 à 17 h.

Le siège administratif de l'enquête est fixé au siège social de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou, place Charles de Gaulle 49220 LE LION D'ANGERS.

L'enquête permettra de recueillir les avis du public sur ce projet de révision du PLU et de les porter à la connaissance de la Communauté de communes et de la

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DES VALLÉES DU HAUT-ANJOU

Place Charles de Gaulle | 49220 LE LION D'ANGERS

tél. 02 41 95 31 74 fax. 02 41 95 17 87

contact@valleesduhautanjou.fr

www.valleesduhautanjou.fr

Accusé de réception en préfecture  
04/20014862  
20211201-2021-25A-AR  
Date de télétransmission : 13/12/2021  
Date de réception préfecture : 13/12/2021

**Article 2 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département de Maine-et-Loire.

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches. Il sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants :

- Panneau d'affichage situé au niveau du siège social de la commune des Hauts-d'Anjou (14 place Robert Lefort, Châteauneuf-sur-Sarthe, 49330 LES HAUTS-D'ANJOU)
- Panneau d'affichage situé au niveau du siège social de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou (place Charles de Gaulle 49220 LE LION D'ANGERS).
- Panneaux d'affichage situés au niveau des mairies déléguées Les Hauts-d'Anjou (Champigné, Querré, Contigné, Sœurdres, Cherré, Brissarthe, Marigné).
- Panneaux d'affichage lumineux de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe et de la commune du Lion d'Angers.

Des affiches seront également disposées aux principaux points de passage du public dans l'agglomération de Châteauneuf-sur-Sarthe, notamment sur la route de Brissarthe et sur la route du bois du Lattay.

Le format de ces affiches répondra aux prescriptions du code de l'environnement.

L'avis sera également publié sur les sites internet de la Communauté de communes et de la commune Les Hauts d'Anjou aux adresses suivantes : (<https://leshautsdanjou.fr/urbanisme-cadre-de-vie/urbanisme-2/enquete-publique-2/>) (<https://www.valleesduhautanjou.fr/urbanisme/>) ainsi que sur la page Facebook de la commune Les Hauts d'Anjou (<https://fr-fr.facebook.com/leshautsdanjou/>) et sur la page facebook de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou (<https://www.facebook.com/valleesduhautanjou/>).

**Article 3 :** Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés pendant la durée de l'enquête à la mairie déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe ainsi qu'au siège de la Communauté de communes au LION d'ANGERS.

Un poste informatique dédié à la consultation du dossier sera mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou et à la mairie déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur les registres ouverts à cet effet, tenus à sa disposition en mairie de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe et au siège de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou aux jours et heures habituels d'ouverture entre le lundi 03 janvier 2022 à 9h00 et le lundi 7 février 2022 à 17h inclus.

	Mairie de Châteauneuf-sur-Sarthe	Siège de la Communauté de communes	Accusé de réception de la préfecture 049-200071868-20211201-2021-25A-AR Date de télétransmission : 13/12/2021 Date de réception préfecture : 13/12/2021
Lundi	9h – 12h / 13h45 – 16h45	9h – 12h / 14h – 17h30	
Mardi	9h – 12h	9h – 12h / 14h – 17h30	
Mercredi	9h – 12h / 13h45 – 17h45	9h – 12h	

Jeudi	9h – 12h	9h – 12h / 14h–17h30
Vendredi	9h – 12h / 14h – 16h	9h – 12h / 14h–17h30
Samedi	10h30 – 12h	9h – 12h

Les pièces du dossier pourront être également consultées sur le site internet de la commune Les Hauts-d'Anjou : <https://leshautsdanjou.fr/urbanisme-cadre-de-vie/urbanisme-2/enquete-publique-2/> et sur le site internet de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou (<https://www.valleesduhautanjou.fr/urbanisme/>)

Toute information complémentaire relative au projet soumis à la présente enquête peut être demandée auprès de monsieur le Maire délégué de Châteauneuf-sur-Sarthe, ou auprès de Monsieur le président de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou.

**Article 4 :** Le public pourra adresser ses observations et propositions à monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- Par courrier postal adressé au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou - Monsieur le commissaire enquêteur – enquête publique de révision générale du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe – Place Charles de Gaulle, 49220 LE LION d'ANGERS (cachet de La Poste faisant fois) ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetepulha@valleesduhautanjou.fr](mailto:enquetepulha@valleesduhautanjou.fr) ;
- En les consignant sur les registres ouverts à cet effet ;
- En rencontrant le commissaire enquêteur lors des permanences qu'il tiendra à la mairie de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe (14 place Robert le Fort, Châteauneuf-sur-Sarthe 49330 LES HAUTS-D'ANJOU) :
  - o Lundi 3 janvier 2022 de 9h00 à 12h00
  - o Samedi 15 janvier 2022 de 9h00 à 12h00
  - o Vendredi 21 janvier 2022 de 9h00 à 12h00.
- En rencontrant le commissaire enquêteur lors de la permanence qu'il tiendra à la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou – place Charles de Gaulle 49220,
  - o le lundi 07 février 2022 de 14h00 à 17h00.

**Une réunion publique d'information sera organisée le lundi 10 janvier 2022 à 19h à la salle de la Cigale, commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe.**

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et par voie électronique seront annexées au registre de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou, ainsi qu'une copie des observations déposées sur le registre de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Par ailleurs, l'ensemble sera consultable sur les sites internet de la Communauté de communes et de la commune aux adresses suivantes : <https://leshautsdanjou.fr/urbanisme-cadre-de-vie/urbanisme-2/enquete-publique-2/> - <https://www.valleesduhautanjou.fr/urbanisme/>

**Article 5 :** A l'expiration de l'enquête, les registres seront clos par le commissaire enquêteur lequel rencontrera dans les huit jours le président de la Communauté de communes ou son représentant, afin de lui communiquer les observations écrites et orales de l'enquête publique consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le président de la communauté de communes disposera d'un délai de quinze jours pour faire connaître ses observations éventuelles.

Dans les trente jours à compter de la date d'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au président de la Communauté de communes le dossier d'enquête publique et son avis motivé, en précisant s'il est favorable, favorable avec réserves ou défavorable.

Accusé de réception en préfecture  
04/02/2021 13:06:02  
Date de télétransmission : 13/12/2021  
Date de réception préfecture : 13/12/2021

**Article 6 :** Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au président du tribunal administratif de Nantes et au Préfet de Maine-et-Loire.

Le public pourra les consulter pendant une durée de 1 an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de la Communauté de communes ainsi qu'à la mairie déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe aux jours et heures habituels d'ouverture ; il pourra également en prendre connaissance durant la même période sur le site internet de la Communauté de communes et de la commune : <https://www.valleesduhautanjou.fr/urbanisme/> <https://leshautsdanjou.fr/urbanisme-cadre-de-vie/urbanisme-2/enquete-publique-2/>.

**Article 7 :** Le projet de révision générale du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

**Article 8 :** Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur, le tribunal administratif pouvant être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), et indique qu'il sera :

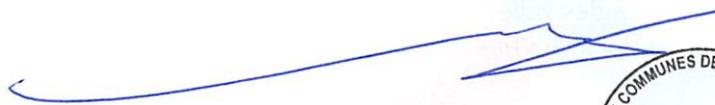
- transmis à Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire et à Monsieur le commissaire enquêteur

**Article 9 :** Monsieur le Directeur Général des Services de la Communauté des Vallées du Haut-Anjou est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le Lion d'Angers, 1<sup>er</sup> décembre 2021.

**Le Président**

**Étienne Glémot**



Accusé de réception en préfecture  
049-200071868-20211201-2021-25A-AR  
Date de télétransmission : 13/12/2021  
Date de réception préfecture : 13/12/2021

## ARRÊTÉ n° 2022-02A

**Objet : Arrêté prolongeant l'enquête publique concernant la révision générale du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d'Anjou**

Le Président de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L. 153-19 ;

Vu le code de l'Environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-1 et suivants

Vu les statuts de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Châteauneuf-sur-Sarthe en date du 9 septembre 2014 prescrivant la révision n°1 du plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Président de la CCVHA n°2021-25A portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe ;

Vu l'arrêté du Président de la CCVHA n°2022-01A modifiant les modalités de l'enquête publique concernant la révision générale du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d'Anjou ;

Vu la décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 14 octobre 2021 n°E21000147/49 désignant Monsieur Georges Binet, officier supérieur de l'armée de terre retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu la décision motivée du commissaire enquêteur en date du 11 janvier 2022 de prolongation de la durée d'enquête publique jusqu'au 21 février 2022 à 16h45 ;

### ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : L'enquête publique concernant la révision générale du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe prévue du 3 janvier 2022 à 9h00 au 7 février 2022 à 17h00 est prolongée jusqu'au 21 février 2022 à 16h45.

**Article 2** : La réunion publique prévue initialement prévue le 10 janvier 2022 est reportée au lundi 7 février à 18h30 à la salle de la Cigale à Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d'Anjou.

**Article 3** : Une nouvelle permanence permettant de rencontrer le commissaire enquêteur a été ajoutée le 21 février 2022 de 13h45 à 16h45 à la mairie déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe située 14 Place Robert Lefort, Châteauneuf-sur-Sarthe, 49330 Les Hauts-d'Anjou.

Pour rappel, des permanences auront eu lieu à la mairie déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe afin de rencontrer le commissaire enquêteur les jours suivants :

- Le lundi 3 janvier 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Le samedi 15 janvier 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Le vendredi 21 janvier 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Le vendredi 21 février de 13h45 à 16h45.

Une permanence aura également lieu au siège de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou situé Place Charles De Gaulle, 49220 Le Lion-d'Angers, le lundi 7 février de 14h00 à 17h00.

**Article 4 :** Les autres modalités de l'enquête publique concernant la révision générale du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe tels que définies dans l'arrêté 2021-25A restent inchangées.

**Article 5 :** Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif de Nantes, dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur, le tribunal administratif pouvant être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), et indique qu'il sera :

- transmis à Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire et à Monsieur le commissaire enquêteur

**Article 6 :** Monsieur le Directeur Général des Services de la Communauté des Vallées du Haut-Anjou est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le Lion d'Angers, 28 janvier 2022

**Le Président**

**Étienne Glémot**

DEPARTEMENT  
MAINE ET LOIRE

ARRONDISSEMENT  
DE SEGRE

COMMUNE  
DE  
CHATEAUNEUF/S/SARTHE

OBJET :

**PRESCRIPTION DE LA  
REVISION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME**

CONVOCACTION DU 02 SEPTEMBRE  
2014

NOMBRE DE CONSEILLERS  
EN EXERCICE : 23  
CONSEILLERS PRESENTS : 22

Conformément à l'article L. 2121-23 du  
Code Général des Collectivités  
Territoriales, un extrait du procès-verbal de  
la présente séance a été affiché à la porte de  
la Mairie, le 15.09.2014

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 09 SEPTEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze, le neuf du mois de septembre, à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de septembre sous la présidence de Monsieur Maurice JARRY, *Maire*.

**ÉTAIENT PRÉSENTS** : Mesdames et Messieurs BRISSAUD, SUREAU, LAMISSE, CONGNARD et LEBRUN ainsi que monsieur DUCHEMIN *Adjoint* et Mesdames et Messieurs, GAGNIER, BOUTIN, BOZDEMIR, PEREYROL, DERSOIR, PÉNARD, LEMAIRE, CRÉPEL, LEMONNIER, CRASNIER, DRIANCOURT, TEMPLÉ, BILLIET *Conseillers Municipaux*.

**ABSENTS EXCUSÉS** : Madame PERTUISEL, Monsieur NACHURY.

**PROCURATION** : Monsieur NACHURY à Monsieur LEBRUN pour voter en son nom.

**SECRETARE** : Nadine LEMONNIER.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-6 et L300-2  
Monsieur le Maire présente la nécessité d'engager une révision du Plan Local d'Urbanisme pour la commune afin de :

- le faire évoluer vers le Plan Local Intercommunal,
- intégrer les prescriptions du SCOT du Pays Segréen actuellement en cours de grenellisation,
- intégrer des règles de l'urbanisme complétées par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) et la loi du 24 mars dite loi ALUR,
- répondre aux attentes du développement durable telles qu'elles ont été exprimées dans le cadre de la loi "Engagement National pour l'Environnement",
- prendre en compte la grenellisation,
- de modifier les zonages en tenant compte des projets futurs et ou projets abandonnés,
- de modifier le zonage des parcelles section AK 33 et 39 de UY en UB ou UB1.

Il propose au conseil municipal :

- d'engager une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire,
- de fixer les modalités de la concertation prévue à l'article L302-2 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

ARRIVÉ LE

26 NOV. 2014



SOUS-PRÉFECTURE DE SEGRÉ

1. conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, de prescrire une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal,

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

3. d'associer l'Etat à l'étude du projet de révision du PLU ; d'associer d'autres personnes publiques autres que l'Etat, prévues aux articles L.121-4 et L.123-8 du code de l'urbanisme, qui en auront fait la demande au cours de l'élaboration du projet de révision du PLU.

4. de donner autorisation au Maire et au 1er Adjoint pour signer tout contrat, avenant ou convention qui serait nécessaire à l'intervention d'un bureau d'étude compétent.

5. de solliciter de l'Etat conformément au décret n° 83.1122 du 22 décembre 1983 qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du PLU.

6. dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration du PLU seront inscrites au budget de l'exercice considéré à l'article 202 de la section d'investissement du budget général.

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Sous-Préfet,
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture,
- aux Maires des communes limitrophes : Champigné, Brissarthe, Juvardeil, Etriché, Contigné, Chérré.
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

Conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant 1 mois,
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait certifié conforme  
A Chateaufort-sur-Sarthe, le 1<sup>er</sup> octobre 2014

Le Maire



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## Notice

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

Rappel de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Source : legifrance

## CONTEXTE GENERAL DE LA REVISION DU PLU

2

### Une révision de PLU dans un contexte particulier

La commune a engagé une révision de son PLU il y a plusieurs années (2014), en vue notamment de grenéliser ce dernier et de répondre à un nouveau projet politique. Un premier PADD avait été débattu en juin 2018 avant que la commune ne rejoigne la commune nouvelle des Hauts d'Anjou fin 2018 début 2019, laquelle a donné son accord pour une poursuite de la révision.

Depuis des adaptations du projet ont eu lieu permettant notamment une meilleure inscription de la commune déléguée dans son nouveau contexte administratif et une meilleure insertion dans le territoire de la Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA).

### Une révision permettant de redonner à Châteauneuf sur Sarthe son entière dimension de pôle de rang 2 à l'échelle du Scot de l'Anjou Bleu

Définie comme un pôle de rang 2 en bipolarité avec Champigné (pôle de rang trois), Châteauneuf sur Sarthe et Champigné souhaitent se positionner progressivement comme de véritables locomotives du territoire des Hauts d'Anjou. Pour ce faire, elles vont mettre en œuvre une véritable politique de développement qui traduira toute leur dimension.

## Des documents cadre à intégrer au territoire Châteauneuf sur Sarthe

Châteauneuf sur Sarthe, dans le cadre de la révision de son PLU va aussi intégrer un certain nombre de documents « cadre » supra communaux (le PDH, le SRCE, le Scot révisé ...).

Leur prise en compte (nécessaire) est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

Au-delà de ces derniers documents, c'est également le contexte législatif, en mutation permanente, qui oriente la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ainsi, les Lois Grenelle, Macron, ALUR..., nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures et de leur environnement.

## UN CADRE DE VIE A PRESERVER

### Protéger la Trame Verte et Bleue, élément structurant de l'identité castelneuvienne

La Trame Verte et Bleue est un outil permettant d'identifier les espaces de vie de la faune (réservoir de biodiversité) ainsi que les espaces d'échanges (continuités écologiques) entre ces réservoirs de biodiversité. Sa prise en compte dans le document d'urbanisme permet de réduire les risques de fragmentation des habitats et la perte de biodiversité inhérente.

Pour en assurer la protection, le Plan Local d'Urbanisme décide :

- **D'affirmer, par une protection stricte, le rôle majeur des espaces naturels de la vallée de la Sarthe dans la dynamique écologique régionale**

Élément structurant des Basses Vallées Angevines, la vallée de la Sarthe présente une mosaïque et une continuité d'habitats naturels favorables à la conservation d'une biodiversité remarquable ou plus ordinaire.

Ces caractéristiques plaident en faveur de la mise en place d'une réglementation stricte sur ces espaces naturels. Cette protection ne nuira pas à l'exercice de l'activité agricole, dont les pratiques constituent un des éléments contribuant à la qualité écologique de la vallée.

4

- **au niveau du bourg de Châteauneuf sur Sarthe, de préserver le profil équilibré « espaces bâtis/espaces naturels » en prenant en compte les usages récréatifs et touristiques de la rivière**

La vallée de la Sarthe a constitué un élément essentiel de l'histoire du développement de la commune. L'implantation du bourg sur les bords de la rivière a historiquement permis son essor économique et démographique.

Aujourd'hui, la commune et sa population conserve un lien fort avec la rivière, qui constitue un secteur porteur des activités récréatives et touristiques sur le territoire (randonnées, navigation fluviale, hébergements touristiques, restaurants, etc.) notamment au niveau du bourg.

Le P.L.U. doit prendre en compte, intégrer et développer ces usages pour conserver le lien historique du bourg avec la rivière tout en veillant à ne pas altérer l'équilibre écologique et paysager de la vallée.

La commune, en appuis avec la communauté de communes, vise également la mise en valeur des bords de la Sarthe au niveau de l'agglomération et ainsi retrouver une véritable espace de convivialité.

- **De protéger, de manière adaptée et hiérarchisée, les autres espaces contribuant à la Trame Verte et Bleue**

Au-delà de la vallée de la Sarthe, la Trame Verte et Bleue intègre d'autres ensembles ou éléments contribuant aux échanges faunistiques sur le territoire (vallons, bordures des cours d'eau, boisements, bocage, zones humides, etc.)

Pour ces espaces, le Plan Local d'Urbanisme différencie et hiérarchise les mesures de protection mises en place, suivant l'importance et les caractéristiques de chaque élément.

- **De prendre en compte l'existence d'une biodiversité intra-urbaine par la préservation d'espaces non bâtis**

Au cœur du bourg, certains espaces non bâtis constituent autant d'espaces de respiration dans la trame urbaine mais également des espaces refuge pour la faune.

Il peut s'agir d'espaces de jardins ou de parcs paysagers au premier rang desquels le parc de la Verrouillère. Une protection de ces espaces pourra être mise en œuvre dans le cadre du projet communal.

## **Révéler et valoriser les paysages ruraux et urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire communale et de son évolution**

La diversité et la qualité des paysages tant ruraux qu'urbains de la commune sont des éléments favorables à la qualité du cadre de vie communal et à la dynamique touristique.

En matière de paysages et de patrimoine, le Plan Local d'Urbanisme porte les orientations suivantes :

- **préserver les caractéristiques inhérentes à chaque unité paysagère du territoire**

Dans la zone rurale, cette préservation passe par une protection des éléments contribuant à la dynamique paysagère et notamment :

- \* les haies bocagères, qui, outre leur rôle écologique, permettent d'assurer l'intégration du bâti rural,
- \* les boisements, lorsqu'ils constituent des fonds de perspective visuelle à l'instar des boisements dominant la vallée de la Sarthe et du ruisseau du Margas.

5

La préservation des paysages ruraux passe également par une meilleure maîtrise du développement de l'habitat en campagne, qui a contribué à accentuer le mitage du territoire durant les dernières années. Le Plan Local d'Urbanisme exclut donc le développement d'un habitat non agricole au sein de la zone rurale et exclut notamment la poursuite de l'urbanisation à vocation d'habitat en campagne et notamment dans le secteur du Bois du Lattay et en bordure de la route de Brissarthe/route de Vauvelle.

Dans la zone urbaine, cette préservation passe principalement par :

- \* l'affirmation des typologies urbaines traditionnelles observées dans le cœur de ville (alignements bâtis, caractéristiques architecturales, etc.) sans faire obstacle pour autant à la mise en œuvre de projets architecturaux innovants dans les formes et matériaux,
- \* l'affirmation de la non constructibilité du parc de la Verrouillère, vaste espace paysager au cœur de la zone urbanisée de Châteauneuf.

- **travailler à la requalification de certaines entrées de ville**

Les entrées de ville de Châteauneuf sur Sarthe présentent des profils de qualité variable suivant l'axe d'approche concerné.

Si l'entrée depuis la vallée de la Sarthe offre une perspective qualitative et patrimoniale sur le bourg de Châteauneuf, d'autres méritent de mener une réflexion visant à assurer leur requalification afin de constituer une première image valorisante du bourg :

- l'entrée depuis la route de Champigné (RD 770) marquée par la présence du parc d'activités St-Jean, en renforçant l'intégration paysagère en lisière ouest de la zone,
- l'entrée depuis la route de Contigné (RD 89) marquée par la présence de la zone d'activités des Groies, en excluant un développement de la zone vers les zones habitées proches.

- l'entrée depuis la route de Juvardeil (RD 108), marquée par la zone spécialisée des tanneries, en s'assurant du maintien des éléments végétaux permettant d'assurer l'intégration des importants volumes d'activités et en favorisant la reprise de l'ancien site Vinci par une nouvelle activité.

- **protéger et valoriser les éléments patrimoniaux, témoins de l'histoire et de l'identité de la commune**

Au-delà de l'église protégée au titre de la législation sur les monuments historiques, le diagnostic a démontré la qualité architecturale et patrimoniale de nombreux éléments bâtis tant dans le bourg qu'en campagne.

Le Plan Local d'Urbanisme exprime la volonté des élus de protéger ces éléments lorsque cette protection n'est pas assurée par ailleurs (intégration dans le périmètre de protection de l'église).

Il exprime également le souhait de voir certains éléments du bâti rural ayant anciennement un usage agricole être réhabilités et reconvertis pour un usage d'habitation ou touristique dès lors que ces opérations ne sont pas susceptibles d'entraver ou de gêner l'exercice de l'activité agricole.

- **favoriser la découverte touristique des paysages communaux**

En complément des circuits de randonnée permettant de découvrir le territoire et ses richesses, la commune porte le souhait de voir se concrétiser la réalisation de deux itinéraires supplémentaires :

- une connexion pédestre/cycle vers Brissarthe, en longeant les bords de Sarthe,
- une « boucle verte » pédestre/piétonne autour du bourg de Châteauneuf dont la mise en place pourra également profiter à la population, en favorisant les liaisons interquartiers.

6

## **Engager une démarche de développement et d'aménagement protectrice des ressources de la commune**

Dans un souci de développement durable, le projet communal doit s'articuler autour de la volonté de la commune de préserver autant que possible les ressources de son territoire :

- **l'eau**

La protection de la ressource en eau sera opérée tant en termes quantitatif que qualitatif :

- en terme quantitatif, en favorisant la mise en œuvre de dispositifs permettant de réduire les besoins en eau de la population et en veillant à la cohérence entre la croissance démographique envisagée et la capacité de la ressource,
- en terme qualitatif, en définissant un zonage compatible avec l'objectif de protection des périmètres du captage d'eau potable de l'Arche et en portant les orientations du SDAGE Loire-Bretagne en faveur de la protection des zones humides.

- **le sol en tant qu'espace**

Dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le Plan Local d'Urbanisme définit les objectifs chiffrés suivants :

### ***en matière de développement de l'habitat...***

- prioriser le développement dans la zone urbanisée de l'agglomération, par la reconquête des logements vacants, le renouvellement urbain ou la densification. Ces espaces doivent ainsi permettre de satisfaire à minima la moitié des besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années,

- appliquer les règles de densité suivantes pour les nouvelles opérations urbaines, en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Anjou Bleu : 17 logements/ha minimum à l'échelle de l'ensemble du projet de développement de l'habitat et dans les nouveaux quartiers en extension,
- diviser à minima par 2 la consommation d'espaces agricoles ou naturels, comparativement à celle observée durant les 10 dernières années (rappel : 17,9 ha d'espaces agricoles ou naturels consommés pour l'habitat entre 2005 et 2015).

***en matière de développement économique...***

- mettre l'accent sur la reprise des bâtiments et installations existantes (notamment dans le parc d'activités St-Jean et sur l'ancien site Vinci),
- diviser par 2 les surfaces constructibles à vocation d'activités économiques toujours disponibles dans le cadre de l'application du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005 (rappel : 13 ha constructibles et non aménagés disponibles dans le P.L.U.)

### **L'air et l'énergie**

Le P.L.U. porte les ambitions nationales en matière de réduction des émissions de gaz à effets de serre en engageant toute action permettant de limiter l'usage de l'automobile dans les déplacements quotidiens de proximité et d'inciter aux déplacements doux.

Il favorise également la mise en œuvre de matériaux innovants permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

7

### **Prendre en compte les risques et nuisances identifiés sur le territoire**

La qualité du cadre de vie futur reposera sur une vigilance accrue de la part de la commune vis-à-vis des risques et des nuisances auxquels sont susceptibles d'être soumis les habitants.

En matière de risques et de nuisances, le Plan Local d'Urbanisme affirme :

- la stricte application des prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Sarthe, dans les zones inondables concernées,
- l'intégration d'une information concernant l'existence des risques de « retrait-gonflement des argiles », sismique, de tempête et d'exposition au radon au sein du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les mesures susceptibles de réduire l'exposition au risque et son impact,
- la vigilance vis-à-vis des installations générant ou susceptibles de générer des nuisances (bruit, odeurs, etc.) en veillant à maintenir des espaces-tampons suffisants entre ces installations et les nouvelles zones d'habitat programmées dans le projet communal.

## UNE POLARITE A AFFIRMER

### Maintenir des capacités d'accueil diversifiées pour une nouvelle population

En qualité de polarité du Pays Segréen, la commune de Châteauneuf sur Sarthe a vocation à poursuivre un développement lui permettant d'affirmer son rôle et son rayonnement dans la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou et aux portes du Pays Segréen.

En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu, la Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou se voit attribuer un objectif de production de 265 logements par an.

En s'appuyant sur cette objectif global (et en l'absence de répartition effectuée à l'échelle communautaire), les élus de Châteauneuf sur Sarthe portent leur choix sur une production moyenne d'une vingtaine de logements par an durant les 10 prochaines années soit un besoin de 200 logements environ pour la période 2020-2030.

Cet objectif de production reste cohérent avec le rythme moyen de construction observé durant les 12 dernières années sur la commune (18 logements par an).

Il permettra d'assurer le renouvellement de la population et de répondre à la demande d'installations sur le territoire communal, en lien avec le réseau de services, d'équipements et de commerces existant sur la commune.

A terme, la population communale pourrait ainsi gagner 400 habitants et atteindre 3500/3600 habitants.

8

En cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces exprimés ci-avant, le choix des secteurs destinés à accueillir les futurs logements s'appuie sur :

- un objectif de reconquête du parc de logements vacants.

La commune de Châteauneuf sur Sarthe a connu une forte progression de son parc de logements vacants durant les 10 dernières années. La reconquête d'une partie de ce parc doit être un objectif prioritaire dans les années à venir pour ne pas risquer de voir le bâti se détériorer et nuire ainsi à l'image du bourg.

Les élus définissent ainsi un objectif de reprise de 15 à 20 logements durant les 10 prochaines années permettant au parc de logements vacants de revenir à une proportion « normale » (entre 4% et 6% du parc global de logements).

Cette reprise sera favorisée par la mise en place d'actions en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du bâti.

- un objectif de renouvellement urbain et de recomposition de la trame urbaine existante.

Le projet met l'accent sur différents projets de renouvellement urbain au sein du bourg :

- un projet mixte habitat/équipements sur l'ancien site ALD, dans le cœur de bourg, en veillant à renforcer la perméabilité de ce secteur en connexion avec le centre-ville,
- un projet mixte habitat/activités sur le site de l'ancien Super U en y associant une réflexion sur l'actuel site de Gam Vert,
- un projet habitat sur le site de l'école privée, en envisageant la création d'un aménagement permettant de mettre en valeur le parvis de l'église.
- un projet habitat/activités (commerces et services de proximité) au niveau de l'ancien magasin d'informatique,

- des projets habitat sur le site de l'ancienne caserne des pompiers/bibliothèque, sur le site de l'ancienne maison de retraite, sur le site de l'ancienne gendarmerie ou encore sur une emprise de garages en centre-ville.

Ces projets sont susceptibles de permettre la création d'environ 50 nouveaux logements.

- un objectif de densification des espaces déjà urbanisés du bourg ou de comblements d'enclaves laissées naturelles

Au sein de l'agglomération plusieurs espaces non bâtis, de taille plus ou moins importante et ne présentant pas ou peu d'enjeux naturels, agricoles ou paysagers, sont susceptibles d'accueillir des nouveaux logements et de favoriser ainsi la densification de l'agglomération. Un secteur revêt une surface notamment importante au Sud Ouest de l'agglomération, route de Juvardeil (environ, 1,5 ha)

Les opérations en cours sont également à prendre en compte (lotissements « Les Meslières 4 » et « La Baumerie »).

L'ensemble de ces secteurs est susceptible de permettre la création de 50 nouveaux logements environ durant les années à venir.

***Au global, les opérations de reconquête des logements vacants, de mutation et de densification de l'agglomération peuvent permettre de répondre à plus de la moitié des besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années (environ 120 logements).***

En complément, il reste toutefois nécessaire de définir un potentiel de développement en extension du bourg, sur des surfaces ayant aujourd'hui une vocation agricole.

Afin de limiter cette emprise et son impact sur l'activité agricole, la localisation et les surfaces des secteurs destinés à des opérations d'habitat :

- privilégient la continuité urbaine, en connexion avec les voies et réseaux existants dans le bourg,
- sont adaptés aux besoins complémentaires de la commune en matière de logements (environ 80 logements),
- intègrent la densité minimale de 17 logements/ha exprimée ci-avant dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace pour les secteurs en extension urbaine. Les besoins en surface sont donc évalués à environ 4,5 ha.

Sur la base de ces éléments, le développement de l'habitat s'envisagera, en extension du bourg, en continuité du pôle sportif et scolaire.

Ce dernier site ne sera développé qu'à moyen ou long terme, dans la mesure où l'offre foncière et immobilière intra urbaine permet de répondre à la mise en place d'habitat du court au moyen termes.

## **Mettre en œuvre une stratégie de développement économique permettant de maintenir le ratio habitat/emploi**

Le profil socio-économique de la commune montre actuellement un bon équilibre entre la population active communale et le nombre d'emplois disponibles sur le territoire. Ce constat conforte le statut de pôle d'emploi local de Châteauneuf sur Sarthe, en cohérence avec son rôle de polarité.

Pour maintenir cet équilibre, il est nécessaire, en parallèle du développement démographique et urbain, d'envisager le confortement du bassin d'emploi par le maintien et le développement des entreprises installées sur le territoire ainsi que par l'accueil de nouveaux établissements. Cet objectif devra permettre de consolider la diversité économique sur la commune et de renforcer l'attractivité du territoire.

### **Les entreprises agricoles**

8 exploitations agricoles ont aujourd'hui leur siège sur le territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme doit mettre en place un zonage et une réglementation adaptée à leurs besoins de développement et/ou de diversification.

Le maintien de cette activité passe également par :

- une modération du développement sur des surfaces actuellement valorisées par l'activité agricole. Sans pouvoir complètement l'éviter, cette modération permettra de réduire les surfaces rendues constructibles par le P.L.U. comparativement au précédent document d'urbanisme (cf. objectifs de modération de la consommation d'espaces).
- une limitation de l'implantation de tiers non agriculteurs en campagne en excluant la possibilité de création de logement non agricole en-dehors du bourg et en admettant uniquement le changement de destination de bâtiments lorsque ce changement de destination n'est pas susceptible d'impacter l'activité,
- la prise en compte lorsqu'elle est possible des difficultés de circulation des engins agricoles dans le cœur de bourg et sur certains axes routiers.

### **Les activités commerciales et de services**

Le diagnostic identifie deux pôles à vocation commerciale et de services dans l'agglomération de Châteauneuf-sur-Sarthe : le cœur de bourg et la zone commerciale « Ma Campagne » (prolongée par le Super U).

Cette caractéristique a, par le passé, nui à la dynamique commerciale du cœur de bourg, en induisant un repli des activités commerciales à proximité de la « locomotive économique » que représente le Super U.

Pour l'avenir, les élus souhaitent que le développement des deux pôles commerciaux puisse s'opérer :

- dans un souci de complémentarité,
- en faveur d'un maintien et d'un retour des commerces de proximité dans le cœur de bourg pour préserver sa dynamique et son attractivité.

A cet effet, le Plan Local d'Urbanisme définit des mesures permettant :

- de maîtriser la création d'activités commerciales en-dehors des deux pôles identifiés. Cette maîtrise permettra d'éviter la dispersion de l'offre dans le bourg et de favoriser ainsi la mise en réseau des activités implantées dans les deux pôles,
- de mettre l'accent sur un développement des commerces de bouche dans le cœur de bourg,
- de favoriser l'accessibilité douce vers ces deux pôles sans exclure le confortement ponctuel du stationnement,
- de définir un périmètre de préservation de la diversité commerciale sur une partie du cœur de bourg.

### **Les activités artisanales et industrielles**

L'implantation et le développement des activités artisanales et industrielles sur le territoire est étroitement liée à la nature et au niveau de nuisances générées par ces activités.

Le Plan Local d'Urbanisme met en place une offre variée d'accueil pour les entreprises prenant en compte leurs caractéristiques et leurs besoins :

### ***Les espaces urbanisés du bourg***

En cohérence avec la vocation multi-fonctionnelle (mêlant habitat, commerces, équipements, activités) de ces espaces, le Plan Local d'Urbanisme affirme la possibilité d'implantation d'activités artisanales dans l'agglomération dès lors toutefois que la nature des activités n'est pas en mesure de générer des contraintes pour les zones habitées avoisinantes.

### ***En campagne***

Le Plan Local d'Urbanisme exclut la création de nouvelles constructions artisanales et le développement des constructions artisanales existantes en campagne, dans des secteurs où les voies et réseaux ne sont pas toujours suffisants pour répondre aux besoins des entreprises.

### ***Le parc d'activités St-Jean***

En qualité de zones d'activités structurante, le parc St-Jean constitue le principal site d'accueil des futures activités artisanales et industrielles sur le territoire communal et intercommunal.

Au sein du futur P.L.U., concernant l'accueil de ces activités, l'accent doit être mis sur une reprise des bâtiments actuellement inoccupés au sein de la zone et sur les espaces actuellement aménagés toujours disponibles (environ 1,5 ha).

Afin d'anticiper de futurs besoins et d'offrir à la collectivité une capacité de réponse rapide à une demande d'installation sur le site, un potentiel d'extension de la zone est défini, vers l'ouest (en direction de Champigné). Cette poursuite du développement de la zone devra se faire :

- en appréhendant les contraintes générées par ce développement pour l'activité agricole proche qui exploite les terres concernées,
- en travaillant sur l'amélioration de la perception des lisières actuelles et futures de la zone sur la route de Champigné.

11

### ***La zone d'activités des Groies***

Afin de renforcer le rôle structurant du parc d'activités St-Jean, les élus actent le principe d'un arrêt du développement de la zone d'activités des Groies, les activités actuellement implantées dans la zone conservant des possibilités de développement à l'intérieur de l'emprise actuelle de la zone.

Le P.L.U. devra toutefois permettre de prendre en compte le souhait du SICTOM Loir et Sarthe de procéder à une extension de la déchetterie.

### ***La zone spécialisée des tanneries***

Au regard des équipements spécifiques mis en place pour répondre aux besoins des entreprises existantes, la vocation économique de la zone sera confirmée dans le P.L.U. Cette vocation économique sera également confirmée sur l'ancien site Vinci proche, pour lequel une reprise est souhaitée.

### ***Les activités touristiques***

La Sarthe constitue un axe touristique porteur pour l'économie locale.

La commune souhaite bénéficier des retombées économiques susceptibles d'être induites par la fréquentation touristique du territoire.

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme :

- doit offrir un cadre favorable au confortement de l'hébergement touristique sur le territoire (gîtes, hôtels, camping, etc.),

- réfléchit aux possibilités d'amélioration des abords de rivière au niveau du bourg notamment dans un souci de sécurisation des déplacements doux,
- favorise les liens entre le cœur de bourg et la rivière,
- poursuit les liaisons touristiques des bords de Sarthe vers Brissarthe.

## UNE DYNAMIQUE DE PROXIMITE A RENFORCER

### Mettre en œuvre la recomposition du cœur de ville pour en renforcer la centralité

Le centre-ville de Châteauneuf sur Sarthe constitue le cœur de la vie locale.

Durant les décennies passées, ce cœur de ville a connu une certaine déprise en lien avec l'accroissement des logements vacants et la disparition ou le déplacement de plusieurs commerces de proximité.

Pour les élus, le Plan Local d'Urbanisme doit être l'occasion d'affirmer leur volonté de travailler sur la recomposition de ce secteur pour en renforcer l'attractivité :

- en œuvrant pour la réalisation (déjà entamée) d'une opération mêlant habitat et équipements sur le site inoccupé de l'entreprise ALD,
- en réfléchissant aux possibilités d'amélioration de la visibilité de la place Robert Le Fort depuis la rue Nationale, axe principale des déplacements dans le bourg,
- en renforçant la perméabilité du cœur de bourg notamment pour les déplacements doux,
- en confortant les liens entre le cœur de bourg et la Sarthe,
- en définissant un périmètre de protection de la diversité commerciale sur un secteur stratégique,
- en accompagnant les propriétaires dans le cadre d'opérations d'amélioration de l'habitat, pour faciliter la reprise des logements vacants,
- en réservant le site de l'ancien magasin d'informatique pour une opération associant commerces et services de proximité accompagnée si nécessaire à l'étage de logements.

12

### Agir en faveur de la mixité sociale et générationnelle

Au-delà de son aspect quantitatif (200 logements durant les 10 prochaines années), le projet communal en matière d'habitat doit permettre de répondre à la diversité des besoins en matière de logements et favoriser par là-même la fluidité du parcours résidentiel sur la commune.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme doit donc être en mesure de permettre à chacun de trouver un logement répondant à ses besoins sur le territoire.

En matière de mixité sociale et générationnelle, le Plan Local d'Urbanisme :

- traduit les objectifs de mixité sociale du SCOT de l'Anjou Bleu à savoir le maintien du taux de logements sociaux à son niveau actuel (pour rappel, 22% de logements locatifs sociaux en 2014)
- favorise la diversité des typologies d'habitat et des tailles de parcelles,
- privilégie le développement d'un habitat adapté aux personnes âgées dans les périmètres opérationnels situés dans le cœur de bourg (notamment sur l'ancien site ALD), à proximité immédiate de la maison de santé et des commerces de proximité,
- identifie et maintient le terrain d'accueil des gens du voyage aménagé près du lieu-dit « Boutigner ».

## Conforter les équipements et renforcer leur accessibilité

Le niveau d'équipements publics sur la commune contribue fortement à son rayonnement vis-à-vis des communes rurales proches.

Si les équipements publics sont dispersés dans l'ensemble de l'agglomération, deux pôles peuvent être plus spécifiquement identifiés : le cœur de bourg et le pôle sportif et scolaire associant d'autres équipements (des bureaux de la communauté de communes, ....).

En matière d'équipements, le Plan Local d'Urbanisme définit les orientations suivantes :

- \* conforter le pôle sportif et scolaire :
  - par l'implantation d'une nouvelle salle de sport,
  - par le déplacement du site de l'école privée actuellement implantée dans le cœur historique,
  - par le renforcement de l'offre en stationnement à proximité des équipements.
- \* affirmer la vocation multifonctionnelle du bourg en permettant le développement des équipements existants et l'implantation de nouveaux équipements de proximité.
- \* réserver un potentiel d'extension pour le cimetière.

13

## Favoriser la mise en place d'alternatives à l'automobile dans les déplacements quotidiens

La problématique des déplacements fait l'objet d'une prise en compte globale dans le projet communal. Elle doit permettre d'inciter davantage la population à recourir à des modes doux dans le cadre de leurs déplacements à l'intérieur du bourg. Dans ce cadre, la création de nouveaux cheminements doux doit être envisagée dans les nouvelles opérations urbaines mais également dès lors qu'une opportunité est susceptible de le permettre dans les espaces actuellement urbanisés.

En parallèle et complément, le Plan Local d'Urbanisme :

- \* envisage la création d'une aire de covoiturage identifiée sur le site à reconvertir de l'ancien Super U, à la jonction des RD 770 et 859,
- \* porte le projet de création d'une « boucle verte » piétonne/cycles autour de l'agglomération,
- \* propose l'aménagement de pistes cyclables vers le pôle scolaire,
- \* Envisage également la création d'une liaison douce entre l'ancien site super U et le nouveau via l'emprise de Gam Vert (ce dernier pouvant à terme être éventuellement relocalisé en façade de rue sur l'ancien site de Super U).

## **Maintenir la convivialité autour des espaces de loisirs du bourg**

La convivialité au sein du bourg est liée à l'existence d'une multiplicité et d'une diversité de lieux de rencontre : commerces, équipements publics, espaces publics de quartier, espace intergénérationnel « Jardin'age de l'orangerie », etc. Pour préserver voire renforcer cette convivialité dans les années à venir, le projet communal définit les orientations suivantes :

- \* préservation des espaces verts dans les quartiers d'habitat et création, suivant les besoins et les possibilités, de nouveaux espaces publics de quartier,
- \* création d'un secteur de jardins sociaux/collectifs susceptible de répondre à une demande croissante de la population, sur les bords de Sarthe, à proximité de la piscine.

## **Favoriser la connectivité du territoire**

La desserte du territoire par les réseaux numériques constituera un enjeu essentiel de l'attractivité du territoire dans les années à venir tant au niveau de l'habitat qu'au niveau économique. Le développement est majoritairement envisagé dans le bourg, secteur actuellement le mieux desservi par ces réseaux. Si le parc d'activités St-Jean bénéficie d'ores et déjà d'une desserte par un réseau numérique très haut débit, il paraît essentiel d'étendre cette desserte à l'ensemble du bourg (secteurs d'habitat et d'activités). A cet effet, les aménagements et opérations à créer devront anticiper et faciliter le déploiement à terme des réseaux.

## **Prendre en compte les réseaux d'énergie**

14

Concernant les réseaux d'énergie, le P.L.U. s'attache à assurer la cohérence entre son projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie (électricité et gaz).