

Evaluation environnementale

**Commune des Hauts-d'Anjou (49)**

***Commune déléguée de Châteauneuf-  
sur-Sarthe***

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**(PLU)**



Cette évaluation environnementale du PLU a été réalisée par :

DM EAU SARL  
Ferme de la Chauvelière  
35150 JANZE  
02.99.47.65.63  
<http://www.dmeau.fr>



## SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>I</b>
1.1	CADRE JURIDIQUE DE L'EVALUATION .....	1
1.1.1	Les documents soumis à évaluation environnementale .....	1
1.1.2	Le contenu du rapport de présentation.....	2
1.2	METHODE RETENUE POUR L'EVALUATION .....	3
1.2.1	Méthode générale.....	3
1.2.2	Les étapes conduisant à l'évaluation des incidences.....	3
<b>2.</b>	<b>ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES .....</b>	<b>4</b>
2.1	ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRE AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE.....	5
2.1.1	Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Anjou Bleu Pays Segréen.....	5
2.1.2	Programme Départemental de l'Habitat (PDH) .....	8
2.1.3	Schéma de mise en valeur de la mer .....	9
2.1.4	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.....	9
2.1.5	Dispositions de la Loi Littoral .....	9
2.1.6	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,.....	9
2.1.7	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe-Aval.....	13
2.1.8	Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021).....	13
2.1.9	Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRNpi) de la Sarthe.....	15
2.2	ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE.....	17
2.2.1	Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de La Loire .....	17
<b>3.</b>	<b>ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES INTEGREES .....</b>	<b>19</b>
3.1	INCIDENCES DU PLU SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	19
3.1.1	Rappel du contexte et des enjeux.....	19
3.1.2	Incidences du PADD sur la trame verte et bleue.....	20
3.1.3	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le réseau Natura 2000 et les mesures proposées.....	21
3.1.4	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les autres zones de protection ou d'inventaires (ZNIEFF, ENS) et mesures proposées.....	22
3.1.5	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame verte et mesures proposées.....	22
3.1.6	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame bleue et mesures proposées.....	23
3.1.7	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les espèces invasives et mesures proposées .....	24
3.1.1	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame noire et mesures proposées.....	24
3.1.2	Indicateurs de suivi.....	25
3.2	INCIDENCES DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES.....	26
3.2.1	Rappel du contexte et des enjeux.....	26



3.2.2	Incidences du PADD sur les espaces agricoles.....	26
3.2.3	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les espaces agricoles et mesures proposées.....	26
3.2.4	Indicateurs de suivi.....	27
3.3	INCIDENCES DU PLU SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE.....	27
3.3.1	Rappel du contexte et des enjeux.....	27
3.3.2	Incidences du PADD sur les sols et la consommation foncière.....	27
3.3.3	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les sols et la consommation foncière et mesures proposées.....	28
3.3.4	Indicateurs de suivi.....	28
3.4	INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU POTABLE.....	29
3.4.1	Rappel du contexte et des enjeux.....	29
3.4.2	Incidences du PADD sur la ressource en eau.....	29
3.4.3	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur l'eau potable et mesures proposées.....	29
3.4.4	Indicateurs de suivi.....	30
3.5	INCIDENCES DU PLU SUR L'ASSAINISSEMENT.....	30
3.5.1	Rappel du contexte et des enjeux.....	30
3.5.1	Incidences du PADD sur la ressource en eau.....	30
3.5.2	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les eaux usées et mesures proposées.....	31
3.5.3	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les eaux pluviales et mesures proposées.....	32
3.5.4	Indicateurs de suivi.....	32
3.6	INCIDENCES DU PLU SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ENERGIES.....	33
3.6.1	Rappel du contexte et des enjeux.....	33
3.6.2	Incidences du PADD sur le climat, l'air et les énergies.....	33
3.6.3	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le climat, l'air et les énergies et mesures proposées.....	34
3.6.4	Indicateurs de suivi.....	35
3.7	INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE.....	36
3.7.1	Rappel du contexte et des enjeux.....	36
3.7.2	Incidences du PADD sur le paysage et le patrimoine.....	36
3.7.3	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le paysage et le patrimoine et mesures proposées.....	37
3.8	INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES MAJEURS.....	37
3.8.1	Rappel du contexte et des enjeux.....	37
3.8.2	Incidences du PADD sur les risques majeurs.....	38
3.8.3	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les risques majeurs et mesures proposées.....	38
3.8.4	Indicateurs de suivi.....	38
3.9	INCIDENCES DU PLU SUR LES NUISANCES SONORES.....	39



3.9.1	Rappel du contexte et des enjeux.....	39
3.9.2	Incidences du PADD sur les nuisances sonores.....	39
3.9.3	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les nuisances sonores et mesures proposées.....	39
3.10	INCIDENCES DU PLU SUR LA GESTION DES DECHETS.....	40
3.10.1	Rappel du contexte et des enjeux.....	40
3.10.2	Incidences du PADD sur la gestion des déchets.....	40
3.10.3	Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la gestion des déchets et mesures proposées.....	40
3.10.4	Indicateurs de suivi.....	40
<b>4.</b>	<b>CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR CES ZONES .....</b>	<b>41</b>
4.1	OAP 1 : SECTEUR A L'OUEST DE L'AGGLOMERATION – ZONE IAUY (6 HA) .....	42
4.2	OAP 2 : SECTEUR A L'OUEST DE L'AGGLOMERATION – ZONE UB (1,9 HA) .....	44
4.3	OAP 3 : SECTEUR AU SUD DE L'AGGLOMERATION – ZONE IAU (2,2 HA) .....	46
4.4	OAP 4 : SECTEUR AU NORD-EST DE L'AGGLOMERATION – ZONE UB (0,8 HA) .....	48
4.5	SECTEUR AU SUD-OUEST DE L'AGGLOMERATION – ZONE 2AU (4 HA) .....	50
4.6	STECAL NT.....	50
4.7	AGRANDISSEMENT DE LA DECHETTERIE.....	51
4.8	STECAL .....	51
<b>5.</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 .....</b>	<b>52</b>
5.1	QU'EST-CE QUE NATURA 2000 ?.....	52
5.2	LES SITES NATURA 2000 SUR CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE .....	53
5.2.1	La localisation de Natura 2000 sur la commune.....	53
5.2.2	La présentation du site Natura 2000 des Basses Vallées Angevines.....	54
5.3	ANALYSE DES ELEMENTS DU PLU POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000.....	56
5.3.1	Incidences directes.....	56
5.3.2	Incidences indirectes .....	57
5.3.3	Conclusion .....	58
<b>6.</b>	<b>CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU</b>	<b>59</b>
6.1	MILIEUX NATURELS, TVB, BIODIVERSITE .....	60
6.2	ESPACES AGRICOLES .....	62
6.3	RESSOURCES DU SOL.....	63
6.4	EAUX USEES .....	64
6.5	RISQUES / POLLUTIONS.....	65
<b>7.</b>	<b>RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>66</b>
7.1	DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES .....	66
7.2	TRAME VERTE ET BLEUE, MILIEUX NATURELS .....	68
7.3	ESPACES AGRICOLES .....	70



7.4	CONSOMMATION FONCIERE.....	72
7.5	EAU POTABLE .....	73
7.6	ASSAINISSEMENT .....	74
7.7	CLIMAT, AIR, ENERGIE.....	75
7.8	PAYSAGE, PATRIMOINE.....	76
7.9	RISQUES, NUISANCES, DECHETS.....	77
7.10	ARTICULATION DU PLU AVEC LE AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....	78
7.11	EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE SPATIALISEE .....	78
7.12	INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 .....	80
7.13	DIFFICULTES RENCONTREES.....	81



## I. PREAMBULE

### I.1 Cadre juridique de l'évaluation

---

#### I.1.1 Les documents soumis à évaluation environnementale

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 indique que certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement ou qui ont des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets soumis à étude d'impact doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une consultation du public préalablement à leur adoption. Les dispositions de la directive ont été introduites dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Il crée notamment les articles R104-8 à R104-14 du Code de l'Urbanisme qui précisent les PLU qui doivent être soumis ou non à la procédure d'évaluation environnementale.

#### Article R104-8 du Code de l'Urbanisme (créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

La partie sud-est de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe est couverte par le site Natura 2000 « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette ».

De ce fait, la révision du PLU est soumise automatiquement à évaluation environnementale.



## 1.1.2 Le contenu du rapport de présentation

### Article R151-3 du code de l'urbanisme

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.



## 1.2 Méthode retenue pour l'évaluation

### 1.2.1 Méthode générale

L'évaluation environnementale se base sur :

- L'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale.
- Des relevés de terrains complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU et ses documents annexes.

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents Services de l'État et notamment à partir du guide pratique « de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, la présente évaluation reprend particulièrement les grands thèmes suivants :

- Milieux naturels et biodiversité.
- Cadre de vie (paysages et patrimoine).
- Ressources naturelles (sol, eau, énergie).
- Risques naturels et technologiques.
- Santé humaine (bruit, pollutions atmosphériques, déchets ...).

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet de PLU pour éviter, réduire, ou compenser les incidences.

Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. A noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

### 1.2.2 Les étapes conduisant à l'évaluation des incidences

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant l'une l'autre :

- Identification des principaux enjeux du territoire au sein de l'état initial de l'environnement
- Elaboration des principales orientations de développement de l'urbanisation qui répondent aux enjeux
- Analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.
- Proposition d'un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'il révèle l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.



## 2. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe est concerné dans un rapport de compatibilité avec :

- le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de l'Anjou Bleu Pays Segréen, approuvé le 18 octobre 2017
- le PDH (Plan Départemental de l'Habitat) du Maine et Loire approuvé en 2008 et révisé en 2011,
- le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne (2016-2021)
- le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Sarthe-Aval approuvé le 11 juillet 2020.
- le PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021).

Il doit également prendre en compte :

- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) des Pays de la Loire, adopté en octobre 2015



## 2.1 Articulation du PLU avec les documents cadre avec lesquels il doit être compatible

---

### 2.1.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu Pays Segréen

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document de planification urbaine à l'échelle intercommunale. Il fixe les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en déterminant les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe est incluse dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu Pays Segréen. Ce dernier a été approuvé par délibération du Comité Syndical du PETR du Segréen en date du 18 octobre 2017.

La PADD comprend plusieurs orientations, à savoir :

- Améliorer l'accessibilité du Pays Segréen (mobilité régionale, accès au numérique, etc.)
- Organiser les mobilités internes au Pays
- Organiser et accompagner le développement économique, commercial et touristique
- Assurer la cohérence et les complémentarités entre bassins de vie
- Maintenir un bon niveau de services et d'équipements
- Développer une offre en habitat qualitative et attractive
- Valoriser le paysage, le patrimoine, la culture et le cadre de vie
- Faire des espaces naturels et agricoles des atouts de qualité
- Optimiser l'utilisation des ressources naturelles
- Assurer la gestion des risques et des nuisances

#### Habitat

Le SCoT donne un cadre de référence au nombre de logements à produire, par secteur. Au total, le SCoT fixe pour objectif la production de 500 logements annuels sur la période 2017-2030 (ce chiffre comprend à la fois les mises en chantier de logements neufs, les remises sur le marché de logements vacants et les logements produits par changement de destination).

Le SCOT a pour objectif la construction de 265 logements par an à l'horizon 2017-2030 sur la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou (regroupement des communautés de communes du Haut-Anjou, de Ouest-Anjou et de la région du Lion d'Angers). 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).

En matière de logements sociaux, pour un pôle comme Châteauneuf sur Sarthe, le SCOT estime qu'il est globalement doté d'un nombre conséquent de logements locatifs sociaux, proche de 20%. L'objectif consiste à maintenir le taux existant de logements sociaux. Ainsi, le PADD du PLU révisé prévoit le maintien du taux de logements sociaux à son niveau actuel (pour rappel, 22% de logements locatifs sociaux en 2014).

Le SCOT impose également des densités minimales par communes. Pour Châteauneuf-sur-Sarthe, le document de planification impose une densité minimale de 17 log/ha. Dans le projet de PLU, cet objectif de densité est respecté puisque la densité à l'hectare sera portée à 17 logements par ha à l'échelle de l'ensemble du projet de développement de l'habitat et dans les nouveaux quartiers en extension.

Enfin, un des objectifs du SCOT est de renforcer les centre-urbains et les bourgs et combler les dents creuses. La répartition des secteurs de développement favorisera la concentration du développement et l'animation des bourgs principaux et la construction des dents creuses. Le projet de PLU a priorisé 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. Ceci témoigne du souhait de modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain.

#### Développement économique, commercial, agricole et touristique

La commune souhaite « mettre en oeuvre une stratégie de développement économique permettant de maintenir le ratio habitat/emploi ». Ainsi, le projet prévoit l'extension de la zone d'activité économique St Jean dite stratégique (principal site d'accueil des futures activités artisanales et industrielles) et rend possible (sous réserve) l'implantation d'activités artisanales au sein de l'agglomération. Le projet est compatible avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO I.3.a. L'organisation de la capacité d'accueil et de développement des zones d'activités économiques).

Pour ce qui relève du développement commercial, la commune souhaite renforcer la dynamique de proximité et assurer la complémentarité entre le centre historique commerçant et la zone commerciale et de services (SIP « Ma Campagne »). Ainsi, le projet entend limiter les possibilités d'évolution de la zone commerciale, mettre l'accent sur le développement des commerces de bouche situés en centre-ville et instaurer un périmètre de préservation de la diversité commerciale sur une partie du centre-ville.

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, I.3.b. Le renforcement du maillage commercial de proximité).

En outre, le projet communal entend « préserver l'activité agricole sur la commune ». Ainsi, il recentre l'urbanisation sur l'agglomération, exclut la création de nouvelles constructions artisanales et le développement des constructions artisanales existantes, limite l'implantation des tiers non-agriculteurs, les possibilités d'évolution du bâti au sein de l'espace rural (2 changements de destination) et met en place un zonage et une réglementation adaptée aux besoins de développement et/ou de diversification de la profession.

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, I.3.c. La réaffirmation du poids économique de l'agriculture locale).

Enfin, en matière d'activité touristique, la Sarthe constitue un axe porteur. Ainsi, le projet prévoit de valoriser les bords de la Sarthe (identification de la voie verte le long de la Sarthe



pour relier Angers à Sablé-sur-Sarthe), les activités et équipements autour de la rivière (création d'un STECAL (NT) pour permettre la valorisation du site du camping et de la base nautique) et de recréer le lien entre l'agglomération et la rivière (améliorer les abords de rivière au niveau du bourg, sécurisation des déplacements doux).

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, I.3e. La valorisation du potentiel touristique « Anjou bleu »).

#### Consommation d'espaces

La commune 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 par la reconquête des logements vacants, le renouvellement urbain (une opération Habitat sur une enclave naturelle 2,3 ha (IAU) ; une opération mixte Habitat-Activité-Equipement sur un ancien site commercial 1,9 ha (UB-Uyc)) et la densification. Le projet prévoit également un potentiel de développement en extension du bourg en continuité du pôle d'équipements de 4,1 ha (2AU). Il faut également noter 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 le non-développement des hameaux (route de Brissarthe, route de Vauvelle). Par ailleurs, les changements de destination en zone agricole ont été limités au nombre de deux. Enfin, la diminution de l'extension des zones d'activité St Jean et des Groies a été un élément majeur de la réduction de la consommation d'espace.

Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, III.2 Gestion économe des espaces).

#### Paysage, patrimoine, culture et cadre de vie

La commune souhaite « protéger la Trame Verte et Bleue, élément structurant de l'identité castelneuvienne » et « révéler et valoriser les paysages ruraux et urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire communale et de son évolution ». Ainsi, le projet communal prévoit de préserver les grands sites sensibles au niveau environnemental (vallée de la Sarthe), de protéger d'une manière souple le maillage bocager et les boisements, de protéger certains éléments du patrimoine architectural en instaurant le permis de démolir. Il prévoit également de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, certains éléments plus singuliers du paysage (Parc de la Verrouillère, Bois du Lattay...). Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, III.3.b La préservation des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques du territoire et DOO, III.1.c Préserver le patrimoine bâti).

#### Ressources naturelles (eau, énergies renouvelables)

La commune entend « engager une démarche de développement et d'aménagement protectrice de ses ressources et notamment la ressource en eau ». C'est pourquoi, le projet affirme son intention de protéger et de valoriser la ressource en eau tant du point de vue qualitatif (protection des périmètres du captage d'eau potable de l'Arche) que quantitatif (mise en oeuvre de dispositifs permettant de réduire les besoins en eau de la population). Il préserve l'intégralité des zones humides et des cours d'eau inventoriés, prend en compte la capacité du système d'assainissement des eaux usées et fixe des principes généraux en matière d'imperméabilisation. Ces orientations sont compatibles avec Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, III.3. La protection de la ressource en eau).



Pour ce qui relève des énergies renouvelables et de la qualité de l'air, le projet (via le règlement) permet les constructions écologiques et le développement des énergies renouvelables. Il encourage le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes. Il prévoit le développement des liaisons douces non motorisées au sein du centre-bourg et aux abords entre les quartiers et les principaux équipements. Enfin, le projet oriente le développement urbain au sein de la zone urbanisée et prévoit des principes d'aménagement au sein des secteurs soumis à OAP. Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, III.4. Qualité de l'air et énergie).

### Risques et nuisances

Le projet « prend en compte les risques et nuisances identifiés sur le territoire ». Il intègre les risques naturels majeurs et vise à se prémunir des risques connus : le risque inondation par débordement de la Sarthe (PPRI de la Sarthe), le risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléa de faible à fort), le risque sismique (aléa faible) et le risque radon (potentiel). Sont également pris en compte les risques de pollutions (le risque TMD-Canalisation de gaz, canalisation de transport de gaz Feneu-Laval) et les nuisances sonores (le projet prévoit la mise en place de zones tampons entre des installations générant ou susceptibles de générer des nuisances et les nouvelles zones d'habitat programmées). Ces orientations sont compatibles avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (cf. DOO, III.3.c. La gestion des risques, des nuisances et des déchets).

En définitive, le projet arrêté de révision du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe est compatible avec le SCoT du Pays de l'Anjou bleu du fait qu'il tient compte des orientations et des objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs.

## 2.1.2 Programme Départemental de l'Habitat (PDH)

Conscients des enjeux majeurs de l'amélioration et du développement de l'habitat en Maine et Loire, l'État et le Département se sont associés pour élaborer un Plan départemental de l'Habitat. Dans le département du Maine et Loire, le Plan départemental de l'habitat a été approuvé par le Conseil départemental le 18 décembre 2007 et par l'État le 30 avril 2008.

Châteauneuf-sur-Sarthe et la Communauté de communes Vallées du Haut Anjou font partie du secteur 6 du PDH, c'est-à-dire la « zone intermédiaire à l'est d'Angers avec des caractéristiques rurales ».

### SECTORISATION : NEUF SECTEURS POUR LE PDH DE MAINE-ET-LOIRE



Pour le secteur 6 du PDH, les objectifs sont les suivants :

- Enjeu N°1 sur l'organisation et le développement de l'accession,
- Enjeu N°2 sur l'accroissement, la diversification et le renouvellement du parc social
- **Un objectif de 20 % de logements sociaux dans la production totale de logements** (100 à 180 logements à l'échelle de la communauté de communes dont **80 à 144 sur Châteauneuf sur Sarthe**

Comme précisé auparavant dans le SCOT, L'objectif consiste à maintenir le taux existant de logements sociaux. Ainsi, le PADD du PLU révisé prévoit le maintien du taux de logements sociaux à son niveau actuel (pour rappel, 22% de logements locatifs sociaux en 2014).

### **2.1.3 Schéma de mise en valeur de la mer**

La commune n'est pas concernée par un Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

### **2.1.4 Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes**

Châteauneuf-sur-Sarthe n'est pas non plus concernée par une zone de bruit d'aérodrome.

### **2.1.5 Dispositions de la Loi Littoral**

La commune n'est pas concernée par les dispositions de la Loi littoral.

### **2.1.6 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est né de la loi sur l'eau du 3 janvier 1994. Il fixe des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il est élaboré par les comités de bassin de chaque grand bassin hydrographique français. Il intègre les nouvelles orientations de la Directive Cadre Européenne sur l'eau du 23 octobre 2000. Cette directive fixe pour les eaux un objectif qualitatif que les états devront atteindre pour 2015.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux.

**Les dispositions du PLU doivent être compatibles avec ce document.**



## Objectifs et orientations du document

Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 se compose de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

## Compatibilité entre le PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe et le SDAGE

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne :

Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU
<p><b>Thématique 1 : Cours d'eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposition IA Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux.</li> <li>• Disposition IC Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques.</li> <li>• Disposition ID Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau.</li> <li>• Disposition IE Limiter et encadrer la création des plans d'eau.</li> </ul>	<p>La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, et du SAGE de la Sarthe Aval. Les cours d'eau principaux sont La rivière Sarthe, Le ruisseau de la Vallée, Le ruisseau du Margas, La Mare Boisseau, et La Boire d'Aneau.</p> <p>Le PADD entend « Protéger la Trame Verte et Bleue, élément structurant de l'identité castelneuviennne » en intégrant et en préservant les éléments de la trame bleue, notamment les cours d'eau.</p> <p>Les principaux cours d'eau du territoire sont localisés quasi exclusivement en zone NP (zone naturelle protégée). Certaines portions intersectent les zones A (agricole).</p>



Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU
<p><b>Thématique 2 : Zones humides :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposition 8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités.</li> <li>• Disposition 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités.</li> <li>• Disposition 8C Préserver les grands marais littoraux.</li> <li>• Disposition 8E Améliorer la connaissance.</li> </ul>	<p>On retrouve au niveau communal 55 zones humides identifiées dans la pré-localisation faite par les services de la DREAL en mai 2011, par photo-interprétation de la BD Ortho. Pour compléter ce recensement, un Inventaire des zones humides sur les secteurs à enjeux a été réalisé par Hydratop au printemps 2016.</p> <p>Le PADD entend protéger, de manière adaptée et hiérarchisée, les espaces contribuant à la Trame Verte et Bleue, notamment les zones humides.</p> <p>Les zones humides sont identifiées au plan de zonage par une trame et doivent faire l'objet de mesures de préservation et sous-réserve du respect des dispositions prévues dans le règlement propre à chaque secteur. Elles sont localisées quasi exclusivement en zone NP (zone naturelle protégée). Certaines zones humides à l'ouest sont classées en zone A (agricole).</p> <p>Le règlement écrit précise bien qu'au sein des zones humides identifiées, sont interdits toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes, ainsi que tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2 des dispositions spécifiques des zones concernées. Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.</p> <p>En outre, sur chacun des secteurs de projet, des inventaires complémentaire ont été réalisés pour vérifier l'absence de zones humides.</p> <p>Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non-inscrite dans le document d'urbanisme.</p>
<p><b>Thématique 3 : Haies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4B Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses.</li> </ul>	<p>La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaire à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire). Près de 80 km de haies bocagères vont être protégés dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. Parmi celles-ci, de nombreuses haies sont situées à proximité de cours d'eau et de zones humides, permettant ainsi de réduire les apports de polluants.</p>



Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU
<p><b>Thématique 4 : Risque d'inondation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposition IB Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines.</li> <li>• Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée.</li> </ul>	<p>La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Sarthe. Pour prendre en compte la présence de ce risque, les zones inondables sont localisées sur le plan de zonage. D'autre part, les sites sensibles vis-à-vis de ce risque sont protégés par un zonage (NP) et une réglementation adaptés. Les constructions sont notamment soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPR) de la Sarthe annexé au PLU. Dans le projet de PLU, les zones à urbaniser sont éloignées des zones inondables.</p>
<p><b>Thématique 5 : Eau potable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposition 6C Lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages.</li> <li>• Disposition 7A Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau.</li> <li>• Disposition 7B Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage</li> </ul>	<p>Le captage d'eau potable de l'Arche se trouve sur le territoire communal.</p> <p>Concernant la protection de ce captage, ce dernier est situé en zone NP du PLU. Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger notamment en raison de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, en particulier l'eau potable. Ainsi, le zonage du PLU est compatible avec l'objectif de protection des périmètres du captage d'eau potable de l'Arche et la mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.</p>
<p><b>Thématique 6 : Assainissement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposition 3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents</li> <li>• Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée</li> </ul>	<p>La STEP de Châteauneuf-sur-Sarthe est classée en zone «NS », un secteur destiné à permettre une évolution des différents équipements épuratoires de la commune. La STEP présente une capacité de 4200 équivalents habitants. Le projet sur Châteauneuf-sur-Sarthe prévoit de construire environ 200 nouveaux logements sur les 10 prochaines années (PADD), soit environ 400 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, portant la population à environ 3600 habitants. Ces nouveaux logements vont générer des apports d'eaux usés à traiter. En 2021 la charge maximale de la STEP était de 3688 Eq-hab, soit 88 % de sa capacité. La charge retenue pour 200 nouveaux logements équivaut alors à un apport supplémentaire de 600 Eq-hab. A l'horizon 2030, la charge future de la STEP sera proche de 4200 EH, soit sa pleine capacité.</p>

**En définitive, le PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe est compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.**



## 2.1.7 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe-Aval

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est l'application du SDAGE à un niveau local. Cet outil de planification locale de la gestion de l'eau s'applique à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère, ...).

**La commune est concernée par le SAGE Sarthe Aval qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 11 juillet 2020.**



Les principales dispositions du SAGE qui doivent être prises en compte dans le PLU sont :

- Améliorer la continuité écologique
- Finaliser l'inventaire des zones humides et les protéger dans les documents d'urbanisme
- Inventorier et protéger les zones d'expansion de crues
- Inventorier et protéger les haies et les talus stratégiques dans les documents d'urbanisme
- Récupérer les eaux de pluies

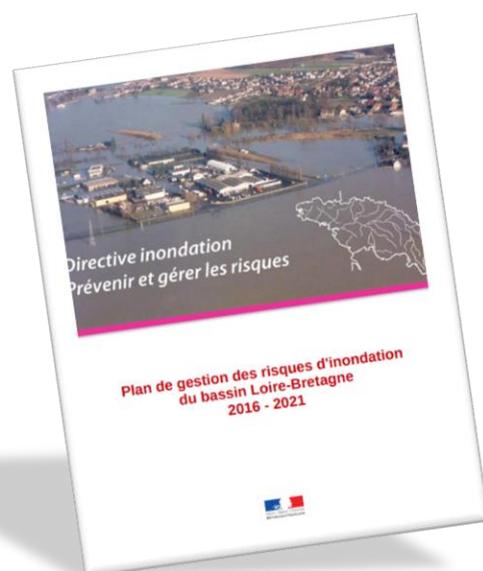
Pour rappel, les dispositions de l'article 2 du SAGE du Sarthe Aval interdit, sauf cas strictement définis, la destruction de zones humides au sein de l'enveloppe urbaine existante.

**Le PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe est compatible avec le SAGE car il intègre ces dispositions. En effet, les zones humides et les haies bocagères sont protégées dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme.**

## 2.1.8 Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations".

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions. Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme, les plans de prévention des risques d'inondation, les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.



Les objectifs et dispositions qui suivent fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines.

Orientation du PGRI	Traduction dans le PLU
<p><b>Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées</li> </ul>	<p>La commune est concernée par le risque d'inondation au niveau de la Sarthe qui longe le sud-est du territoire. La commune est concernée par Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPR) de la Sarthe. Les zones inondables sont localisées en zone NP sur le plan de zonage et aucun projet d'urbanisation n'est prévu dans ce secteur. Ainsi, le PLU prend en compte le risque inondation et préserve les champs d'expansion des crues par un classement en zone naturelle (NP) des abords des cours d'eau.</p>
<p><b>Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses</li> </ul>	<p>Aucune zone à urbaniser ne se situe en zone inondable.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation</li> </ul>	<p>Un indicateur de prise en compte du risque est inscrit dans les indicateurs de suivi.</p>
<p><b>Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important</li> </ul>	<p>Aucun équipement public à enjeu (établissement scolaire, mairie, centre de secours, ...) ne se trouve dans une zone inondable. La réflexion sur la délocalisation d'équipements existants en dehors des zones inondables n'a donc pas eu lieu</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru</li> </ul>	<p>Les secteurs inondables n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés pour acquérir des biens soumis au risque inondable</p>
<p><b>Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations</li> </ul>	<p>Aucune digue ne se trouve sur le territoire.</p>

**En définitive, le PLU est compatible avec le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021).**



## 2.1.9 Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRNPI) de la Sarthe

La commune est concernée par le PPRNPI de la Sarthe, approuvé le 20 avril 2006.

Le PPR définit deux types de zone :

**LA ZONE ROUGE, ZONE « R »,** champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle pour laquelle les objectifs sont, du fait de son faible degré d'équipement, d'urbanisation et d'occupation :

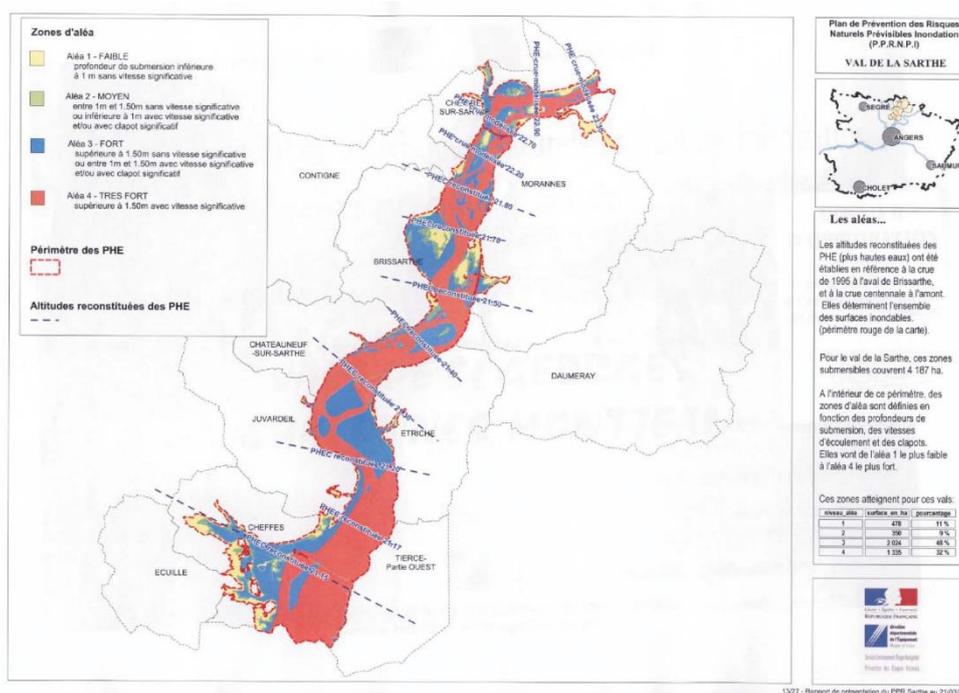
- la limitation d'implantations humaines permanentes ;
- la limitation des biens exposés ;
- la préservation du champ d'inondation ;
- la conservation des capacités d'écoulement des crues.

**LA ZONE BLEUE, ZONE « B »,** constituant le reste de la zone inondable, et ne pouvant être délimitée que dans les aléas faible et moyen, pour laquelle, compte tenu de son caractère urbain marqué et des enjeux de sécurité, les objectifs sont :

- la limitation de la densité de population;
- la limitation des biens exposés;
- la réduction de la vulnérabilité des constructions, équipements, installations, infrastructures dans le cas où ceux-ci pourraient être autorisés.

Ces zones, rouge et bleue, sont divisées en sous-zones :

- R1 et B1 d'aléa faible
- R2 et B2 d'aléa moyen
- R3 d'aléa fort
- R4 d'aléa très fort



Sur Châteauneuf-sur-Sarthe, les zones inondables concernent la partie sud-est de la commune. Près de 27 % dans la partie Est-Sud- Est de son territoire sont concernés.

Afin de protéger par un zonage et une réglementation adaptés les sites les plus sensibles vis-à-vis du risque d'inondation, les parcelles concernées par le PPRNPi de la Sarthe sont classées en zone NP. Le secteur NP correspond notamment aux secteurs à protéger notamment vis à vis de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPR) de la Sarthe.

**En définitive, le PLU révisé est compatible avec le PPRNPi de la Sarthe.**



## 2.2 Articulation du PLU avec les documents cadres qu'il doit prendre en compte

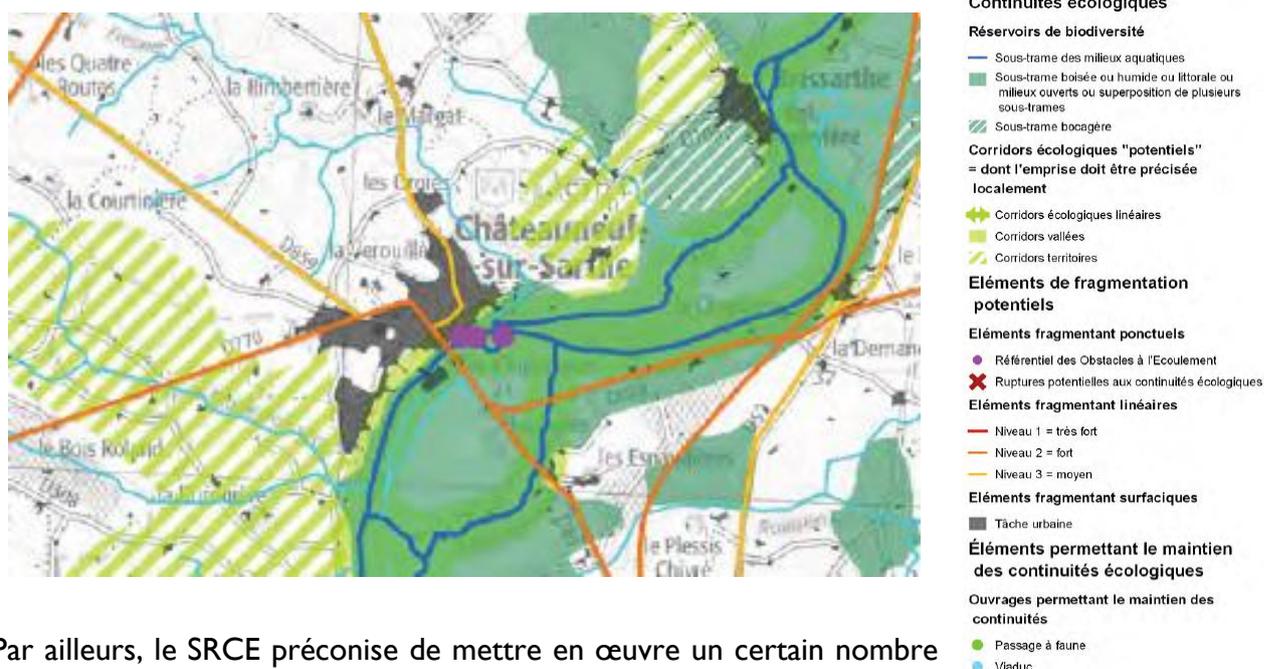
### 2.2.1 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de La Loire

Le SRCE des Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique.

#### Objectifs et orientations du document

L'enjeu est de prendre en compte les éléments et les objectifs du SRCE dans le document d'urbanisme.

Selon le SRCE des Pays de la Loire, sur la commune, sont présents (totalement ou partiellement) des réservoirs de biodiversité humide et aquatique au niveau de la vallée de la Sarthe, ainsi que corridors écologiques territoire à conforter.



Par ailleurs, le SRCE préconise de mettre en œuvre un certain nombre d'actions parmi lesquelles :

- Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue
- Préserver et restaurer les zones humides, les connexions entre cours d'eau et zones humides, les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.
- Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir les haies et les talus, les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.
- Promouvoir des pratiques culturelles favorables à la trame verte et bleue



- Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.

### Prise en compte du SRCE dans le PLU

Le PLU reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. C'est une des ambitions pour le territoire affichée par le PADD : « Protéger la trame verte et bleue ».

La vallée de la Sarthe, située au sud-est du territoire communal, est un secteur protégé (ZSC, ZPS, ZNIEFF). Il s'agit également d'un secteur riche en zones humides et identifié comme une zone inondable. Elle est préservée au niveau du projet de PLU et classée en zone naturelle et forestière «NP ». Cette zone correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Plus de 79 km de haies seront repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette mesure permet à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, cette mesure permet à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne paraît pas être nécessaire.

Pour le reste du territoire, la Trame Verte et Bleue est aussi traduite majoritairement en zone N et A, où l'artificialisation des espaces est limitée du fait d'une constructibilité faible et lorsque cela est possible, d'une emprise au sol et des pourcentages d'espaces libres limités. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité et donc de protéger les espaces naturels. Elle intersecte par endroit des zones U, mais en très grande majorité ces intersections relèvent de superpositions de limites de zones sans réels chevauchements.

Enfin, les zones humides et les cours d'eau sont également préservés et identifiés sur le plan de zonage.

**En définitive, le PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe prend en compte les principales orientations du SRCE des Pays de La Loire.**



### 3. ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES INTEGREES

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies.

Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté. Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité
- Espaces agricoles
- Foncier
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Climat, air, et énergie
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

#### 3.1 Incidences du PLU sur la trame verte et bleue

---

##### 3.1.1 Rappel du contexte et des enjeux

Le territoire communal présente une variété de milieux (cours d'eau, zones humides, boisements, haies, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages. Elle est d'ailleurs concernée par plusieurs mesures de protection qui permettent d'ores et déjà d'assurer une protection des milieux les plus sensibles : ZSC, ZPS, ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2, ... Les cours d'eau principaux sont La rivière Sarthe, Le ruisseau de la Vallée, Le ruisseau du Margas, La Mare Boisseau, et La Boire d'Aneau. On retrouve au niveau communal 55 zones humides identifiées dans la pré-localisation faite par les services de la DREAL en mai 2011, par photo-interprétation de la BD Ortho. Pour compléter ce recensement, un Inventaire des zones humides sur les secteurs à enjeux a été réalisé par Hydratop au printemps 2016. La préservation de la ressource en eau et de ses espaces humides constitue un des enjeux forts du PLU pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité. Ils constituent notamment des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique. Les principales formations boisées de la commune sont des peupleraies et quelques boisements de feuillus. Ces boisements se trouvent principalement à l'Est de la commune. La surface boisée totale est d'environ 84,5 ha dont 17,9 ha de peupleraies. Le linéaire total de haies atteint 79,5 km environ. Les boisements forment des réservoirs de



biodiversité, tandis que les linéaires de haies constituent des continuités nécessaires à la perméabilité écologique en créant des liens entre les espaces naturels majeurs du territoire. Le maintien des milieux boisés et des entités bocagères est un enjeu important du PLU car il garantit la richesse des espaces naturels de la commune.

### 3.1.2 Incidences du PADD sur la trame verte et bleue

#### Incidences négatives du PADD

Le PADD affirme la nécessité de maintenir des capacités d'accueil pour une nouvelle population et opte pour une production moyenne d'une vingtaine de logements par an durant les 10 prochaines années. À terme, la population communale pourrait ainsi gagner 400 habitants et atteindre 3500/3600 habitants. 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. Ce renouvellement démographique et le développement urbain qui s'accompagne pourraient générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels. Par ailleurs, l'augmentation de la population et donc des transports sur les axes majeurs du territoire, peut renforcer le rôle de fragmentation des milieux. Enfin, l'accroissement démographique peut générer une pression plus forte sur le milieu naturel (prélèvements et rejets d'eau, pollution de l'air, production de déchets, nuisances sonores) pouvant nuire à la faune et à la flore.

#### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Malgré ce développement démographique à moyen terme, le projet souhaite « préserver et protéger la trame verte et bleue, élément structurant de l'identité castelneuvienne ».

Pour ce faire, le PADD contient plusieurs orientations permettant de remplir cet objectif.

- Affirmer, par une protection stricte, le rôle majeur des espaces naturels de la vallée de la Sarthe dans la dynamique écologique régionale
- Hiérarchiser et protéger les composantes environnementales du territoire (bois, bocage, cours d'eau, zones humides, ...)
- Préserver des espaces non-bâties au sein du bourg

L'objectif est de conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue et de préserver ces espaces naturels de toute urbanisation ou activité. Pour ce faire, les éléments constituant la Trame Verte et Bleue, notamment ceux constituant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, sont identifiés et protégés.

Ainsi, dans le but de garantir l'équilibre des milieux et préserver la qualité de la Trame verte et bleue, plusieurs orientations du PADD permettent la protection des milieux naturels.



### **3.1.3 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le réseau Natura 2000 et les mesures proposées**

Les incidences du projet de PLU sur les zones Natura 2000 sont analysées dans le présent rapport au chapitre « Evaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 et proposition de mesures ».

Pour résumé, comme indiqué précédemment, 2 sites Natura 2000 se trouvent sur la partie Est du territoire. La ZSC « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » (FR5200630) qui s'étend sur une surface totale de 9210 hectares intersecte le territoire communal sur près de 295 ha. La ZPS « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette » (FR5210115) est plus restreinte, elle s'étend sur environ 7523 ha dont 275 ha sur la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe. Ces 2 sites N2000 se superposent pour l'essentiel et font l'objet d'un DOCOB commun. Sur la commune, les habitats présents sont composés principalement de milieux de types prairies, peupleraies et cultures.

La préservation de ces sites Natura 2000 est pris en compte dans le PLU à travers un zonage adapté. Ils sont classés en zone NP (zone naturelle protégée) qui couvre les sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager. De plus, les éléments boisés, les haies bocagères et les zones humides présentes au sein de ces zones N2000 sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, permettant de respecter les objectifs de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Les incidences directes du PLU sur les sites Natura 2000 sont donc positives.

En outre, le PLU intègre des dispositions spécifiques complémentaires (bois, haies et zones humides protégées) qui permettent de préserver les habitats naturels présents sur l'ensemble de la commune.



### **3.1.4 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les autres zones de protection ou d'inventaires (ZNIEFF, ENS) et mesures proposées**

Le territoire communal compte 3 ZNIEFF localisées au sud-est de la commune. Ces ZNIEFF superposent en partie les zones N2000. Les parcelles cadastrales faisant partie des périmètres ZNIEFF sont classées au plan de zonage en zone naturelle et plus précisément en zone NP (zone naturelle protégée). Ce secteur NP a vocation à favoriser le maintien des espaces naturels. Par ailleurs, les sous trames (cours d'eau, zones humides, bocage, bois) composant ces ZNIEFF sont protégées au titre de l'Article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi paysage). Le PLU permet ainsi de préserver les grandes composantes de ces ZNIEFF.

### **3.1.5 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame verte et mesures proposées**

La surface boisée totale est d'environ 84,5ha dont 17,9 de peupleraies. Les grands ensembles boisés (reconnu pour leurs richesses environnementales) et certains boisements plus épars et plus sensibles aux défrichements sont repérés sur le plan de zonage, à l'exception des peupleraies situées en grande partie dans la vallée de la Sarthe.

Ainsi, le PLU de 2023 classe 31 ha de boisements au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés contre 12,32 ha dans le PLU de 2005). Ce classement concerne notamment des bois classés en zone Natura 2000. Le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ainsi, tout défrichement est interdit, ce qui protège ainsi à court, moyen et long terme les massifs forestiers d'un changement de destination et de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Cet outil constitue donc en ce sens une protection forte.

En outre, 33 ha de bois sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (loi Paysage) permettant leur conservation sauf nécessité d'abatage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Au total, c'est donc environ 64 ha de boisements qui figurent sur le plan de zonage. Ces boisements sont classés pour l'essentiel en zone NP (zone naturelle protégée) et certaines entités en zone A (zone agricole). La zone NP est un secteur couvrant des sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager. Ainsi, les boisements sont pris en compte et préservés au sein du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Concernant le bocage, les haies bocagères présentent sur le territoire s'étendent sur environ 79,5 km, soit une densité bocagère de 55 ml/ha. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et sont situées quasi-essentiellement en zones NP et A. D'autre part, pour permettre une préservation de ce patrimoine bocager et que cette protection soit équitable et cohérente, les élus ont fait le choix de protéger l'ensemble du maillage bocager et de repérer les haies bocagères sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager et/ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. Leur défrichement est soumis à déclaration. Cette mesure permet à la commune de protéger son patrimoine



bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, cette mesure permet à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne paraît pas être nécessaire.

Enfin, plusieurs parcs (1,18 ha) à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont indiqués sur le plan de zonage.

En définitive, la prise en compte dans le PLU des milieux boisés et des entités bocagères permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame Verte et des espaces naturels de la commune.

### **3.1.6 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame bleue et mesures proposées**

L'essentiel des cours d'eau et notamment la Sarthe sont localisés dans des secteurs naturels (NP) ou agricoles (A), permettant ainsi leur préservation. Le secteur NP couvre notamment les zones inondables de la Sarthe. Dans les zones NP, le règlement du PLU précise que les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires. La zone NP couvre les sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager.

Concernant les zones humides, elles sont identifiées au plan de zonage par une trame et doivent faire l'objet de mesures de préservation et sous-réserve du respect des dispositions prévues dans le règlement propre à chaque secteur. Elles sont localisées quasi exclusivement en zone NP (zone naturelle protégée). Certaines zones humides à l'ouest sont classées en zone A (agricole). Le règlement écrit précise bien qu'au sein des zones humides identifiées, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes, ainsi que tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2 des dispositions spécifiques des zones concernées. Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement. En outre, sur chacun des secteurs de projet, des inventaires complémentaires ont été réalisés pour vérifier l'absence de zones humides.

En définitive, l'analyse de la trame bleue dans le cadre du PLU contribue à prendre en compte et à protéger les principales composantes environnementales du territoire au niveau aquatique, support de la biodiversité faunistique et floristique.



### **3.1.7 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les espèces invasives et mesures proposées**

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supracommunaux, le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Ces dernières représentent la troisième cause de perte de la biodiversité dans le monde. Le Conservatoire botanique national de Brest a inventorié une liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire qui se développent au détriment de la biodiversité du fait de leur capacité à coloniser les milieux. Cette liste regroupe 128 taxons exogènes (avril 2016) qui se répartissent en plusieurs catégories dont les invasives avérées, les invasives potentielles et les plantes à surveiller. Cette liste est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins. L'enjeu est de lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces.

Parmi ces espèces invasives listées en annexes du PLU, on peut citer le Laurier-Palme, la Jussie, le séneçon en arbre, l'herbe de la pampa, l'arbre aux papillons, le faux vernis du Japon, le robinier faux acacia, le laurier palme, la renouée du Japon ou encore le Rhododendron des parcs.

#### **3.1.1 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la trame noire et mesures proposées**

L'éclairage nocturne présente plusieurs impacts négatifs notamment la perturbation du déplacement des espèces (exemple : modification du comportement de vol des chauves-souris à partir de 10-15m d'une source lumineuse) entraînant ainsi une fragmentation par attraction (insectes attirés par la lumière) ou par répulsion (amphibiens ne traversant plus des zones éclairées). La démarche d'une réduction de la pollution lumineuse vise à réduire des dépenses énergétiques inutiles, favoriser la visibilité du ciel et protéger la faune nocturne des effets néfastes de certains types d'éclairage

Les futurs projets d'aménagement et d'urbanisation devront prendre en compte la trame noire et intégrer une meilleure gestion de l'éclairage.

La première solution consiste à réduire la superficie des zones éclairées. Les corridors écologiques locaux et les espaces naturels devront systématiquement bénéficier d'une absence d'éclairage nocturne, afin de permettre de conserver des zones de quiétude pour le déplacement et la vie de la faune nocturne. Les futurs secteurs de développement (zones d'habitat, zones d'activités, équipements) prendront en compte cette recommandation.

La deuxième solution est de réduire la durée d'éclairage. En lien avec les objectifs de réduction de la consommation d'énergie, l'enjeu de diminuer au maximum l'éclairage nocturne reste la meilleure solution. Il conviendra donc de couper l'éclairage le plus tôt et sur la plus longue plage horaire possible. Les nouvelles technologies LED permettent d'être couplées à des détecteurs de présence et des minuteries par exemple.

Enfin, il s'agira d'adapter le matériel urbain (orientation, hauteur, type d'éclairage) :

- Orientation : L'impact de l'orientation des rayons lumineux est très important. Un éclairage vers le ciel aura donc un impact plus important sur les espèces nocturnes qu'un éclairage dirigé vers le sol et contraint dans un faisceau étroit.



- Type d'éclairage : La transformation du parc sera importante avec une utilisation de plus en plus importante de la technologie LED du fait des économies d'énergie associées. Le spectre de lumière associée induisant une certaine couleur influe aussi sur les espèces. On privilégiera la lumière jaune plutôt que la lumière blanche.
- Privilégier le balisage plutôt que l'éclairage.

### 3.1.2 Indicateurs de suivi

#### Boisements :

- Surface boisée à l'échelle communale (en ha)
- Surface boisée protégée au titre du L113-1 du CU (EBC)
- Surface boisée protégée au titre du L151-23 du CU (Loi paysage)
- Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires) dans les futurs PC et PA
- Surface nouvellement défrichée dans les futurs DP, PC et PA

#### Bocage :

- Linéaire de haies bocagères sur le territoire (en ml)
- Linéaire de haies protégées au titre du L151-23 du CU (Loi paysage)
- Linéaire de haies nouvellement plantées dans les futurs PC/PA
- Linéaire de haies nouvellement défrichées dans les futurs PC/PA

#### Zones humides :

- Surface de zones humides (en ha)
- Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées dans les futurs PC/PA



## 3.2 Incidences du PLU sur les espaces agricoles

### 3.2.1 Rappel du contexte et des enjeux

Châteauneuf-sur-Sarthe est une commune qui se caractérise par son caractère agricole significatif. Avec près de 1008 ha de SAU (45 ha en moyenne par exploitation) et 8 exploitations agricoles pour 11 actifs, l'agriculture est une activité économique qui reste encore implantée et diversifiée (polyculture/élevage, céréaliculture.....). D'une manière générale, le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire. Plus précisément, il existe des enjeux agricole au nord du fait d'un parcellaire bien structuré à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et un enjeu de circulation pour les engins agricoles dans le centre-bourg (accès à Agri-Maine / entreprise de travaux agricoles).

### 3.2.2 Incidences du PADD sur les espaces agricoles

#### Incidences négatives du PADD

Au même titre que pour la Trame Verte et Bleue, le projet communal d'assurer le renouvellement de la population et de répondre à la demande d'installations sur le territoire communal, pourrait générer une consommation foncière, notamment de terres agricoles.

#### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

D'une manière globale, le projet communal entend préserver une activité agricole sur la commune. Le PADD affirme que « Le Plan Local d'Urbanisme doit mettre en place un zonage et une réglementation adaptée à leurs besoins de développement et/ou de diversification. ». Pour ce faire, le document d'objectif précise notamment que :

- Le développement de l'urbanisation doit être extrêmement modérée sur les terres agricoles afin de les préserver.
- L'implantation de tiers non-agriculteurs doit être limitée en campagne. Seul est autorisé le changement de destination de bâtiments lorsque ce changement de destination n'est pas susceptible d'impacter l'activité agricole.
- la prise en compte lorsqu'elle est possible des difficultés de circulation des engins agricoles dans le coeur de bourg et sur certains axes routiers.

### 3.2.3 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les espaces agricoles et mesures proposées

Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts. Ainsi, le projet du PLU génère 4/5 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat contre 17,9 ha d'espaces agricoles ou naturels consommés pour l'habitat entre 2005 et 2015. Il permet ainsi de réduire l'impact sur les terres agricoles.



Le zonage du PLU reconnaît et identifie ces secteurs agricoles. Le secteur A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et forestière et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non, et de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière. Ce secteur a vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, à permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire, et à préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu

Sur le plan de zonage, les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles. En définitive, le PLU laisse à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement, tout en protégeant les espaces naturels.

### **3.2.4 Indicateurs de suivi**

- La Surface Agricole Utile (SAU) Totale sur la commune.
- La surface agricole consommée au cours de la durée du PLU
- Le nombre d'exploitations agricoles sur la commune.
- Pour les futurs permis de construire (PC) liés à l'activité agricole :
  - Le nombre (dont accordé/refusé)
  - L'emprise au sol moyenne
  - La hauteur moyenne des constructions
  - Le nombre de logement de fonction

## **3.3 Incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière**

---

### **3.3.1 Rappel du contexte et des enjeux**

L'enjeu principal est de permettre le développement de l'urbanisation à moyen-long terme pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le centre-bourg constituent donc des enjeux importants.

### **3.3.2 Incidences du PADD sur les sols et la consommation foncière**

#### Incidentes négatives du PADD

Le PADD affirme la volonté de maintenir une capacité d'accueil de nouveaux habitants en se fixant un objectif d'accueil moyen d'une vingtaine de logements par an durant les 10 prochaines années soit environ 200 logements environ pour la période 2020-2030. A terme, la population communale pourrait ainsi gagner 400 habitants et atteindre 3500/3600 habitants. La production de logements génère inévitablement une consommation foncière pouvant occasionner des impacts sur les espaces agricoles et naturels.



### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Si le besoin de logements et d'activités pour répondre aux enjeux démographiques occasionne nécessairement une consommation de foncier, le projet communal fait que ce développement se fera de façon économe et progressive dans le temps.

En effet, le PADD précise que la priorité est donnée au développement dans la zone urbanisée de l'agglomération, par la reconquête des logements vacants, le renouvellement urbain ou la densification. Ainsi, pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé de la commune qui a été analysé et priorisé avant d'envisager des extensions. La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. Ainsi, ce travail a permis de conclure sur les disponibilités foncières ou immobilières au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre. Près de la moitié des logements nécessaires seront réalisés ainsi.

Le PADD entend également économiser le foncier. Ainsi, pour le développement de l'habitat, la consommation d'espaces agricoles ou naturels a été divisée par 2 comparativement à celle observée durant les 10 dernières années. De même, les surfaces constructibles à vocation d'activités économiques ont été divisées par 2.

En outre, une densité minimum de 17 log/ha, en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Anjou Bleu, sera appliquée pour les nouvelles opérations urbaines. En définitive, le projet du PLU, c'est plus de logements sur moins d'espace.

Enfin, le non-développement des hameaux va dans le sens d'un projet économe et recentré sur et autour du bourg. Aucun hameau n'offrira la possibilité de créer de nouvelles constructions en neuf.

### **3.3.3 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les sols et la consommation foncière et mesures proposées**

La gestion économe du foncier est clairement inscrite dans l'ADN du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe. Ainsi, au sein du zonage, c'est 13 ha environ de zones classées urbanisables (IAU, IAUy, 2AU).

Les densités bâties, même au sein de l'enveloppe urbaine était de l'ordre de 13,5 logements par hectare. Le projet de PLU propose une densité bâtie de l'ordre de 17 logements par hectare, ce qui va renforcer la densité bâtie moyenne et limiter la consommation d'espace.

### **3.3.4 Indicateurs de suivi**

- La surface consommée en espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
- Dans les futurs permis de construire (PC) :
  - Nombre de permis (dont accordé/refusé)
  - Nombre de logements construits
  - Surface parcellaire moyenne
  - Emprise au sol construite moyenne
  - Surface moyenne de plancher
  - Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée
  - Nombre moyen de place de stationnement créée



## 3.4 Incidences du PLU sur l'eau potable

### 3.4.1 Rappel du contexte et des enjeux

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe adhère au Syndicat d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Sarthe Angevine (ex. Châteauneuf/Juvardeil) qui a été dissout. Elle a intégré le Syndicat de l'Eau de l'Anjou. Ce syndicat regroupe les communautés de communes Anjou Bleu Communauté, Vallées du Haut-Anjou, Loire Layon Aubance et Anjou Loir et Sarthe. Il existe un point de captage sur le territoire de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe. Une partie de son territoire est concerné par des périmètres de protection aux abords de ce captage. Toutes les habitations de la commune sont desservies par le réseau d'eau potable à quelques exceptions. La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements. Néanmoins, le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension du réseau et ou son renforcement. La thématique alimentation en eau potable ne pose pas de problème sur le territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe.

### 3.4.2 Incidences du PADD sur la ressource en eau

#### Incidences négatives du PADD

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. L'accroissement démographique va occasionner une augmentation des consommations en eau potable.

#### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

D'une manière générale, comme stipulé au sein du PADD, le PLU entend engager une démarche de développement et d'aménagement protectrice des ressources de la commune, et notamment la ressource en eau.

Le PADD affirme d'une part son intention de protéger et de valoriser la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif (protection des périmètres du captage d'eau potable de l'Arche) que quantitatif et qu'il constitue un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'environnement du territoire.

Outre un développement urbain en cohérence avec la capacité de la ressource, plusieurs orientations du PADD vont dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'eau et de la gestion de cette ressource. Le PLU préserve les zones humides tant pour leur rôle fonctionnel que pour leurs qualités écologiques, ainsi que l'ensemble du maillage bocager qui assure une meilleure épuration des eaux pluviales et une réduction d'apports de polluants dans les cours d'eau.

### 3.4.3 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur l'eau potable et mesures proposées

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. La commune souhaite construire près de 200 nouveaux logements sur les 10 prochaines années (entre 2020 et 2030). Cela devrait permettre à la commune d'atteindre



environ 3500/3600 habitants à l'horizon 2030. Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. Un abonné consomme en moyenne 200 litres d'eau par jour. Sur la base de ce ratio et en partant du fait que 1 logement = 1 abonné, on peut estimer que le développement de l'urbanisation (200 nouveaux logements maximum = 200 nouveaux abonnés)) et donc l'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire de 40 m<sup>3</sup>/j, soit environ 14 600 m<sup>3</sup>/an. Le captage de l'Arche, qui approvisionne la commune en eau potable, est en mesure de satisfaire l'augmentation de la demande en eau potable.

Concernant la protection du captage de l'Arche, ce dernier est situé en zone NP du PLU. Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger notamment en raison de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, en particulier l'eau potable. Ainsi, le zonage du PLU est compatible avec l'objectif de protection des périmètres du captage d'eau potable de l'Arche et la mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.

Enfin, dans le règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 3.4.4 Indicateurs de suivi

- Le nombre d'habitants desservis en eau potable
- Le volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire
- Le rendement des réseaux de distribution d'eau potable
- Les indices linéaires de perte
- Le volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par la population totale et par habitant
- La qualité de l'eau pour les paramètres mesurés

## 3.5 Incidences du PLU sur l'assainissement

---

### 3.5.1 Rappel du contexte et des enjeux

En matière d'eaux usées, Le secteur aggloméré de Châteauneuf sur Sarthe est raccordé au réseau public d'évacuation des eaux usées (séparatif). La station d'épuration communale est de type "Boues activées ", dimensionnée pour traiter 4200 Eq-hab. Elle a été mise en service en septembre 2009. En 2021, la charge maximale était de 3688 Eq-hab, soit 88 % de sa capacité.

### 3.5.1 Incidences du PADD sur la ressource en eau

#### Incidentes négatives du PADD

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité de traitement des infrastructures d'assainissement. Parallèlement, L'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une imperméabilisation des sols, et ainsi tend à augmenter les débits des eaux de ruissellement.



### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le PADD affirme son intention de protéger et de valoriser la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif et qu'il constitue un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'environnement du territoire.

#### **3.5.2 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les eaux usées et mesures proposées**

Tout d'abord, au niveau réglementaire, l'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement et tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

La STEP de Châteauneuf-sur-Sarthe est classée en zone « NS », un secteur destiné à permettre une évolution des différents équipements épuratoires de la commune. Le projet sur Châteauneuf-sur-Sarthe prévoit de construire environ 200 nouveaux logements sur les 10 prochaines années (PADD), soit environ 400 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, portant la population à environ 3600 habitants. Ces nouveaux logements vont générer des apports d'eaux usées à traiter. En 2021 la charge maximale de la STEP était de 3688 Eq-hab, soit 88 % de sa capacité. La charge retenue pour 200 nouveaux logements équivaut alors à un apport supplémentaire de 600 Eq-hab. A l'horizon 2030, la charge future de la STEP sera proche de 4200 EH, soit sa pleine capacité.



*Photo de la STEP de Châteauneuf-sur-Sarthe*

Cependant l'ouvrage connaît par temps pluvieux des épisodes réguliers de surcharges hydrauliques, imputables à la persistance de tronçons unitaires sur le réseau de collecte. Environ 25 habitations sont encore raccordées au réseau unitaire du bassin versant du centre bourg. Un recensement des habitations connectées sur ce réseau a été récemment effectué. Une démarche a été engagée avec les propriétaires de ces habitations, afin de procéder à une déconnexion de ces habitations au réseau et éviter le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées, permettant ainsi de limiter les effets négatifs sur la qualité du milieu récepteur.

Enfin, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées est en cours de réalisation. Le projet est joint aux annexes du PLU. Une mise à jour sera effectuée dès qu'il sera achevé.



### **3.5.3 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les eaux pluviales et mesures proposées**

Le règlement du PLU précise que l'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales : « Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres ». Il est également imposé dans le PLU de ne pas déverser les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, dans le réseau des eaux usées. De plus, sont à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Enfin, comme pour le schéma directeur d'assainissement des eaux usées, le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est en cours de réalisation. Le projet est joint aux annexes du PLU. Une mise à jour sera effectuée dès qu'il sera achevé.

En outre, les futures opérations urbaines réalisées dans le cadre du PLU devront respecter les obligations réglementaires en termes de gestion des eaux pluviales (article R 214-1 du Code de l'Environnement notamment, et SDAGE Loire Bretagne). Une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets de surfaces supérieures à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau, code de l'environnement 214 -1 à 214 -7.

La commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager...). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte.

Enfin, comme précisé précédemment, pour réduire les apports d'eaux parasites dans la station d'épuration, un recensement des habitations dont les gouttières sont connectées au réseau d'eaux usées a été récemment effectué. Une démarche a été engagée auprès des propriétaires pour déconnecter ces habitations du réseau.

### **3.5.4 Indicateurs de suivi**

- Le nombre d'habitants ou d'abonnés raccordés au réseau collectif
- Le linéaire de canalisation de collecte des eaux usées (unitaire/séparatif)
- Le suivi du fonctionnement de la station d'épuration (Capacité de la STEP, charge reçue, charge résiduelle de traitement, ...) et de sa conformité.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC.
- L'évolution du nombre d'installations d'ANC ayant fait l'objet de de contrôle(s) périodique(s)
- L'évolution du nombre d'installations « inacceptables » nécessitant des travaux sous quatre ans.



## 3.6 Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies

### 3.6.1 Rappel du contexte et des enjeux

Le climat révèle un territoire qui se caractérise par la « douceur angevine ». Le climat de Maine-et-Loire étant un climat de transition entre le climat océanique de la côte atlantique et le climat continental de la Touraine, les hivers y sont doux et les étés agréables. La période estivale peut faire l'objet d'un déficit hydrologique variant fortement d'une année sur l'autre. Généralement, les températures et les précipitations se répartissent toutefois de manière relativement homogène tout au long de l'année. Cette situation est menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire. D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et que les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : mondiale, nationale, voire régionale et départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et de favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux. Enfin, au niveau énergétique, le développement des énergies renouvelables apparaît comme un enjeu important. En définitive, les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

### 3.6.2 Incidences du PADD sur le climat, l'air et les énergies

#### Incidences négatives du PADD

L'accoisement démographique à moyen terme à l'échelle du PLU, va occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire (200 nouveaux logements en moyenne sur 10 ans) entraînera une augmentation des consommations d'énergie, bien que ces nouvelles constructions seront soumises à la RE 2020.

Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO<sub>2</sub> et une consommation énergétique importante. Habiter une commune rurale oblige bien souvent à utiliser sa voiture pour se déplacer, aller au travail, amener les enfants à l'école ou à leurs diverses activités. La position géographique de la commune nécessite que l'essentiel des habitants utilise la voiture individuelle pour se rendre au travail. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants) et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires d'autant plus que la commune enregistre déjà des difficultés de circulation dans le centre-bourg notamment pour les engins agricoles et les poids lourds. La configuration de type 'rue canyon' est indéniablement préjudiciable à la dispersion des polluants atmosphériques.



### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

La problématique des déplacements est mise en avant dans le projet de PLU, notamment à travers le développement des liaisons douces non motorisées au sein du centre-bourg et aux abords, entre les quartiers et les principaux équipements qui aura des incidences positives sur la qualité de l'air et la réduction des consommations énergétiques. Ces liaisons douces ne garantissent pas de la réduction de l'usage de la voiture individuelle, mais elles tendent à encourager les modes doux pour les petits trajets du quotidien et se rendre au bourg.

En outre, le PADD oriente le développement urbain au sein de la zone urbanisée de l'agglomération. Le fait de favoriser l'implantation des nouveaux logements, des commerces et des services à proximité du centre-ville permet d'induire une diminution des déplacements motorisés vers l'extérieur de la commune et ainsi réduire les consommations énergétiques. Enfin, comme inscrit au PADD, le PLU favorise également la mise en œuvre de matériaux innovants permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

### **3.6.3 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le climat, l'air et les énergies et mesures proposées**

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », la commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Le PLU n'impose pas l'utilisation des énergies renouvelables au sein des bâtiments car la problématique du renouvellement urbain est déjà très coûteuse, mais il ne les interdit pas. Le règlement précise toutefois que les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine. Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

L'urbanisation dans et autour du bourg et la mixité des fonctions permises par le règlement, participent de ce fait à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux. Enfin, des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes, afin de faciliter les déplacements non motorisés.

En matière de gestion de l'articulation des zones d'habitats avec les secteurs dédiés à l'agriculture, le projet communal évite l'implantation des habitations nouvelles à proximité des sièges d'exploitations et limite les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas amplifier le risque de multiplication des logements dans un espace dédié à la production et de ne pas générer de conflits d'usage (nuisances sonores, pollutions atmosphériques et odeurs, ...).

Pour réduire les contraintes potentiellement vécues par les riverains d'espaces agricoles, en matière d'exposition aux pesticides véhiculés dans l'air lors des traitements des cultures, la plantation de haies brise-vent est une solution.



Enfin, dans un souci de protection de la santé des habitants, il est préconisé de privilégier dans les aménagements paysagers, des plantations qui produisent peu ou pas de pollen ou graines allergisantes. Le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.) a rédigé un guide d'information sur la végétation en ville. Ce document a pour objet les espaces verts urbains, car c'est au sein des espaces urbanisés que l'on retrouve le plus de personnes souffrant d'allergie. Ce guide et la liste des plantes allergisantes afin de permettre de porter à la connaissance les espèces végétales allergisantes. Parmi ces espèces allergisantes listées en annexes du PLU, on peut citer les bouleaux, les noisetiers, les charmes, les cyprès, les platanes, l'ambroisie, l'armoise commune. Une liste de quelques espèces non allergisantes est également présentée dans ce document. La principale action pour lutter contre les allergies provoquées par les haies et les alignements d'arbres est la diversification. En diversifiant les essences, on diminue la quantité de pollens dans l'air de manière considérable. Ainsi une haie de mélange permet de faire figurer dans un aménagement des espèces allergisantes tout en diminuant le risque d'allergie.

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour tendre vers une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

### **3.6.4 Indicateurs de suivi**

- Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés (indice ATMO de la qualité de l'air)
- Nombre d'installations productrices d'énergies.
- Dans les futurs Permis de construire et/ou d'Aménager :
  - Le nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)
  - Le nombre de logements basse-consommation/passifs
  - La production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).



## 3.7 Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine

### 3.7.1 Rappel du contexte et des enjeux

La commune se caractérise par son caractère rural. Les espaces naturels (la vallée de La Sarthe, et plus généralement les bois, les cours d'eau, les zones humides, le bocage) et agricoles, participent à la qualité du cadre de vie et du paysage du territoire.

La commune dispose également d'éléments patrimoniaux qui concourent à son attractivité et à son dynamisme, aussi bien des bâtiments liés à l'agriculture que des éléments remarquables comme l'église du XII<sup>ème</sup> siècle, les châteaux (Verrouillère, Briostières), les manoirs (Verrouillère), les chapelles, les fours à chaux, les fontaines, ou encore les ponts (pont Geoffroy-le-Bel dit Plantagenêt) et écluses, ....

... Enfin, la Direction Régionale des Affaires Culturelles a identifié des sites archéologiques ainsi que des secteurs susceptibles de receler des vestiges archéologiques de différentes périodes sur la commune. L'importance de certains sites justifie une protection dans le cadre du projet de PLU, soit à l'aide d'un zonage de type zone naturelle, soit par l'identification au titre de l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme. Les principaux enjeux sont la protection et la valorisation de ces éléments patrimoniaux.

### 3.7.2 Incidences du PADD sur le paysage et le patrimoine

#### Incidences négatives du PADD

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques et économiques du territoire, peuvent porter atteinte à la qualité paysagère du territoire si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des perspectives et points de vue remarquables. La commune se caractérise par la richesse de son patrimoine naturel et historique. Or, le développement de l'urbanisation pourrait impacter ce patrimoine si aucune mesure de protection n'est appliquée.

#### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Un des grands objectifs du projet communal, inscrit dans le PADD, est de « révéler et valoriser les paysages ruraux et urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire communale et de son évolution ». Il précise que la préservation et la valorisation des éléments paysagers et patrimoniaux ont un impact sur la qualité du cadre de vie et sur la dynamique touristique.

La préservation et la valorisation du paysage est un enjeu inscrit au PLU, puisque le projet entend « préserver les caractéristiques inhérentes à chaque unité paysagère du territoire ». En zone rurale, la préservation des bois et du bocage participe à cet objectif tandis qu'en zone urbaine, l'affirmation des typologies urbaines traditionnelles observées dans le cœur de ville et la non-constructibilité du parc de la Verrouillère, participent à la valorisation des paysages.

En outre, le PLU exprime la volonté des élus de protéger les éléments patrimoniaux tant dans le bourg que dans la campagne, lorsque cette protection n'est pas assurée par ailleurs.

Enfin, de nouveaux chemins de randonnée sont en projet et permettront une découverte touristique du territoire.



### **3.7.3 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur le paysage et le patrimoine et mesures proposées**

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage. Plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU. Ainsi, les espaces naturels remarquables du territoire (N2000, ZNIEFF, ) ont été identifiés en zone NP qui correspond à une zone naturelle protégée. Les principaux espaces boisés seront protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ainsi que l'ensemble du maillage bocager. D'une manière générale, les sites sensibles du point de vue paysagé ont été préservés au maximum, notamment sur les sites où des points de vue lointains se dégagent. Au sein de l'espace urbain, plusieurs parcs sont identifiés sur le plan de zonage comme étant à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

En termes de paysage, des OAP sont définies sur les zones de projets de manière à minimiser les impacts sur le paysage. Les espaces verts, les arbres ou encore les haies à conserver et à valoriser, ainsi que celles à créer sont indiquées sur les OAP. La création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage.

En définitive, le zonage, le règlement et les OAP auront des effets positifs sur le paysage compte tenu des objectifs de préservation et de valorisation des espaces naturels et des espaces paysagers du territoire.

Au niveau patrimonial, plusieurs bâtiments, éléments de patrimoine ont été identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis seront soumis au permis de démolir. Le plan de zonage identifie aussi quelques bâtiments ruraux traditionnels pour leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur préservation.

Enfin, les zones de présomption archéologique sont identifiées sur une carte de rapport de présentation, ainsi que sur le plan de zonage du PLU de manière que l'information puisse être transmise le plus en amont possible au pétitionnaire. Le PLU, à travers les dispositions générales du règlement écrit, rappelle que les demandes d'autorisation d'urbanisme (PC, PD, ITD), autorisation de lotir, décision de réalisation de ZAC situées à l'intérieur des zones définies soient communiquées au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie), qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévue dans le code du Patrimoine.

## **3.8 Incidences du PLU sur les risques majeurs**

### **3.8.1 Rappel du contexte et des enjeux**

La commune est exposée à plusieurs risques naturels. Le risque sismique est qualifié de faible, tandis que le risque retrait-gonflement des argiles varie de faible à fort sur le territoire. Une bonne partie du territoire de la commune est concernée par le risque retrait et gonflement des argiles. Enfin, le sud-est de la commune et plus précisément la vallée de la Sarthe sont classées en zone inondable.



### 3.8.2 Incidences du PADD sur les risques majeurs

#### Incidences négatives du PADD

Le développement de l'urbanisation à moyen terme et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence. Concernant le risque d'inondation par débordement, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc des volumes pluviaux ruisselés.

#### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le PLU prend en compte les risques majeurs sur le territoire et vise à se prémunir des risques connus, notamment le risque inondable en appliquant strictement les prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Sarthe, dans les zones inondables concernées.

### 3.8.3 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les risques majeurs et mesures proposées

Les risques sont clairement mentionnés et explicités dans le PLU (notamment dans le rapport de présentation). Le projet de PLU n'aura pas d'incidence sur l'exposition de la commune à ces risques. Des rappels sont faits au niveau des dispositions générales du règlement pour éviter les soucis à terme. Pour le risque de retrait gonflement des argiles qui concerne une bonne partie du territoire de la commune, il est indiqué que La LOI ELAN (art 68) précise la réglementation afférente aux secteurs concernés. Des documents d'informations ont également été joints en annexes.

Comme indiqué précédemment, la commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Sarthe. Pour prendre en compte la présence de ce risque, la limite de la zone inondable (PPRI Sarthe) est localisée sur le plan de zonage. D'autre part, les sites sensibles vis-à-vis de ce risque sont protégés par un zonage (NP) et une réglementation adaptés. Les constructions sont notamment soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPR) de la Sarthe annexé au PLU.

### 3.8.4 Indicateurs de suivi

- Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (suivi des effets)
- Nombre d'habitants installés en zone à risque (suivi des moyens)
- Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)
- Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires



## 3.9 Incidences du PLU sur les nuisances sonores

### 3.9.1 Rappel du contexte et des enjeux

A l'extrémité sud-est de la commune, la D89 est classée voie bruyante de catégorie 3.

### 3.9.2 Incidences du PADD sur les nuisances sonores

#### Incidences négatives du PADD

La création de nouvelles zones à urbaniser et la densification de certains secteurs engendrent une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains.

#### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Le PADD indique que les nuisances sonores sont prises en compte dans le projet de territoire et que des zones tampons seront mises en place entre des installations générant ou susceptibles de générer des nuisances et les nouvelles zones d'habitat programmées dans le projet communal.

En outre, le PADD entend encourager le développement des déplacements doux (marche, vélo) qui occasionneront moins de bruit. D'autre part, les zones de projet et les changements de destination ont été définis de manière à respecter des distances suffisantes par rapport aux structures agricoles en activité notamment pour éviter d'exposer les habitants de toutes les nuisances inhérentes à ces activités, notamment le bruit.

### 3.9.3 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les nuisances sonores et mesures proposées

L'ensemble des zones AU s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence très faible en matière de nuisances sonores.

De plus, les dispositions réglementaires encouragent le développement des déplacements doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers au sein des OAP. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'avoir des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.



## 3.10 Incidences du PLU sur la gestion des déchets

### 3.10.1 Rappel du contexte et des enjeux

Les principaux enjeux pour le PLU sont de prendre en compte les installations de gestion des déchets en terme de localisation, de capacité et de nuisances, de pérenniser et d'optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement, de poursuivre le tri sélectif et enfin de maintenir et de développer des actions de réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises.

### 3.10.2 Incidences du PADD sur la gestion des déchets

#### Incidences négatives du PADD

L'augmentation sensible de la population prévue par le PLU à l'horizon 2030 va entraîner une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés. Enfin, l'urbanisation prévue occasionnera une augmentation de la production de déchets de chantiers et de déconstructions, qui sont plus difficiles à valoriser.

#### Incidences positives du PADD (mesures de réduction et d'évitement)

Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'Environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer. Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en terme de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures. Aucun nouvel équipement n'est prévu sur le territoire. Ainsi, aucune orientation du PADD ne concerne spécifiquement la problématique de la gestion des déchets.

### 3.10.3 Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur la gestion des déchets et mesures proposées

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces réglementaires du PLU. Le règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, le règlement précise également que tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. La déchetterie est classée en zone UY sur le plan de zonage.

### 3.10.4 Indicateurs de suivi

- Gisement d'ordures ménagères et de déchets recyclés par habitant



## 4. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR CES ZONES

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique.

Il s'agit essentiellement de 5 secteurs de développement de la commune :

2 secteurs sont classés en zones à urbaniser :

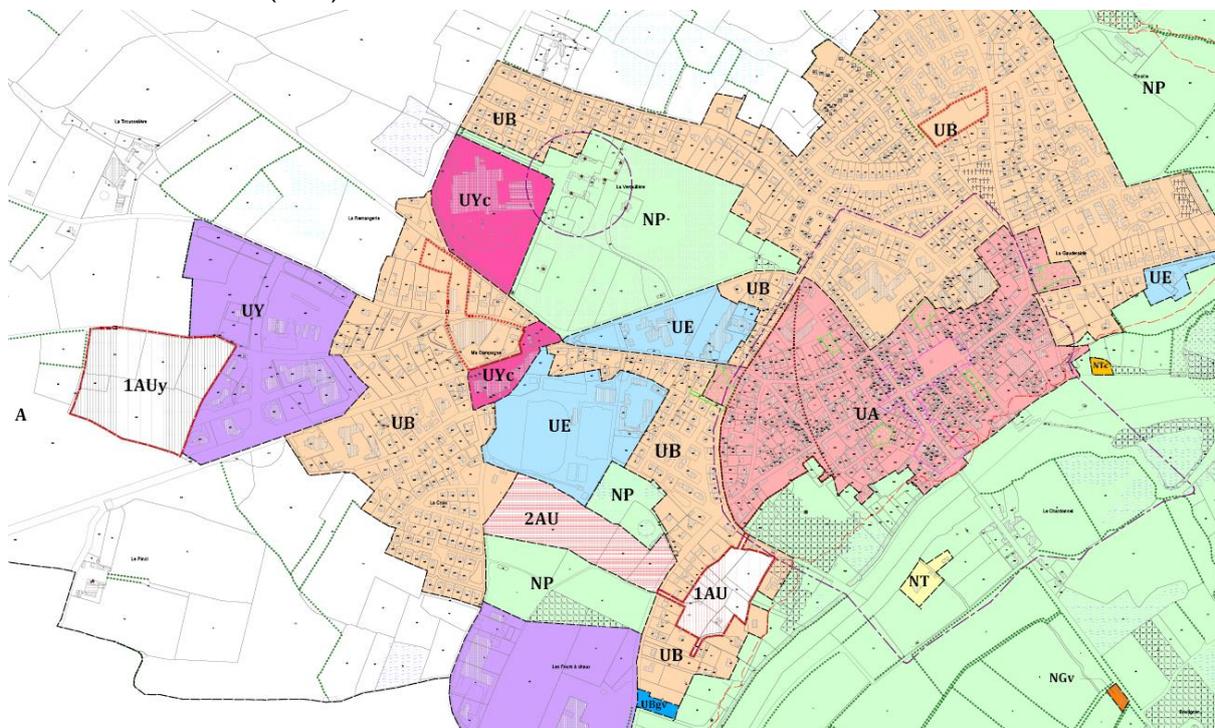
- Zone 1AUy (6 ha) – vocation activités économiques : OAP 1
- Zone 1AU (2,3 ha) – vocation habitat/activité/équipements : OAP 3

2 secteurs sont classés en zone UB :

- Zone UB (1,9 ha) : OAP 2
- Zone UB (0,8 ha) OAP 4

1 secteur classé en zone à urbaniser à long terme

- Zones 2AU (4 ha)



Extrait du plan de zonage avec identification des 4 secteurs bénéficiant d'OAP



## 4.1 OAP I : secteur à l'ouest de l'agglomération – Zone IAUY (6 ha)

Le site du projet est situé sur la partie ouest de la zone agglomérée, en prolongement du parc d'activités Saint-Jean. Initialement, le PLU prévoyait d'ouvrir à l'urbanisation une zone de 8ha environ. Finalement la zone concernée s'étend sur 6 ha environ. Ce parcellaire est occupé par de grandes cultures. Le site est en partie délimité :

- Au sud par des parcelles agricoles puis la D770
- A l'est par le parc d'activités Saint Jean
- Au nord par des parcelles agricoles et un chemin d'accès
- A l'ouest par des parcelles agricoles

Le PLU a classé ce secteur en zone IAUY. Il a vocation à accueillir des activités économiques. 2 accès seront créés pour desservir le site, ainsi qu'une voie structurante. Des cheminements doux seront également aménagés. Une haie sur talus borde le sud, elle sera à préserver. Enfin, une ceinture verte sera à créer en périphérie ouest et nord du site.



Echelle 1/4000ème

- |  |  |
|--|--|
|  Principaux accès au site               |  Haie, Talus à préserver, à valoriser |
|  Aménagement de retournement à créer    |  Ceinture verte à créer               |
|  Voie structurante à créer              |  |
|  Création de nouveaux cheminements doux |  |



Le projet d'urbaniser ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thèmes	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Agriculture et espaces naturels, TVB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation de parcelles agricoles sur près de 6 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Evitement</u> : Conservation et valorisation de la haie bocagère sur talus située en frange sud</li> <li>• <u>Evitement</u> : l'urbanisation de ce site n'impacte aucune zone de protection et d'inventaires du patrimoine naturel.</li> <li>• <u>Evitement</u> : Un inventaire complémentaire a permis de vérifier l'absence de zones humides sur le site</li> <li>• <u>Réduction/Compensation</u> : intégration paysagère, création d'une ceinture verte en périphérie nord et ouest du site</li> </ul>
Paysage et patrimoine / cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambiance agricole remplacée par une ambiance plus urbaine, plus minérale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Réduction</u> : Cohérence architecturale avec la zone d'activités en continuité Est</li> </ul>
Consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation d'espaces (6 ha)</li> <li>• Reconversion d'une entité agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Réduction</u> : composition urbaine garante d'une moindre consommation d'espace</li> <li>• <u>Réduction</u> : Initialement, le projet prévoyait 8 ha de zone à urbaniser. Ce chiffre a finalement été réduit à 6 ha, en cohérence avec l'analyse des besoins sur l'ensemble du territoire, dans le respect du SCOT.</li> </ul>
Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des superficies imperméabilisées, donc des ruissellements pluviaux et des eaux pluviales à gérer</li> <li>• Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Réduction</u> : Secteur couvert par l'assainissement collectif</li> <li>• <u>Réduction</u> : Gestion de l'assainissement encadrée par le règlement du PLU</li> </ul>
Risques, nuisances et déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des déchets produits</li> <li>• Trafics supplémentaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Réduction</u> : collecte des déchets, tri des déchets</li> <li>• <u>Réduction</u> : création de cheminements doux le long de la nouvelle voie structurante, création de 2 accès</li> </ul>



## 4.2 OAP 2 : secteur à l'ouest de l'agglomération – zone UB (1,9 ha)

Le site du projet est situé sur la partie ouest de la zone agglomérée, au sud du site de Super U et au nord du parc des sports. La zone concernée par l'OAP s'étend sur 1,9 ha environ et est occupée actuellement par des bâtiments à usage commercial (plus utilisés aujourd'hui) et des parkings.

Le PLU a classé ce secteur en zone UB (vocation habitat). Des logements individuels, mais aussi des collectifs ou intermédiaires y seront aménagés, de même qu'un bâtiment à usage commercial ou de services. Plusieurs accès seront créés depuis les voies périphériques (D859, chemin de Saint-Jean, rue de ma campagne) pour desservir les parcelles. Un cheminement doux sera également aménagé du nord au sud.



Echelle 1/2500ème

-  Principaux accès au site
-  Accès directs interdits
-  Voie structurante à créer
-  Création de nouveaux cheminements doux
-  Retrait des constructions pour garder un effet "rue" vers la zone nord
-  Créer une bande de recul paysagée sous forme d'un mail support d'une liaison douce

-  Logements à créer - mixité imposée (logements individuels, habitat intermédiaire - mitoyen, maisons de ville, logements collectifs ...)
-  Secteur pouvant accueillir des activités commerciales, de services en RDC et de l'habitat dans les parties supérieures - A l'arrière, des parkings d'accompagnement pourront prendre place
-  Secteur permettant le déplacement éventuel de la jardinerie, ou la mise en place d'activités commerciales
-  Coulée verte à mettre en place (espace ludique, de cheminements doux, de gestion des eaux pluviales)



Le projet d'urbaniser ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thèmes	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Agriculture et espaces naturels, TVB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune consommation de terres agricoles, ni d'espaces naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Evitement</u> : l'urbanisation de ce site n'impacte aucune zone de protection et d'inventaires du patrimoine naturel.</li> <li><u>Accompagnement</u> : mise en place d'une coulée verte</li> </ul>
Paysage et patrimoine / cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suppression d'entrepôts commerciaux et remplacés par du logement</li> <li>Opération d'urbanisation qui assure le lien entre le site de "Ma Campagne/ le plateau d'équipements et le site de Super U plus au Nord.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : diversité du type de logements (individuels, collectifs, intermédiaires)</li> <li><u>Réduction</u> : Retrait de l'urbanisation pour garder un effet "rue" vers la zone nord</li> <li><u>Réduction</u> : création d'une bande de recul paysagée sous forme d'un mail support d'une liaison douce</li> </ul>
Consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renouvellement urbain : Suppression d'entrepôts commerciaux et remplacés par du logement</li> <li>Opération mixte : habitat, activités économiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : densité de 19 log/ha</li> </ul>
Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des superficies imperméabilisées, donc des ruissellements pluviaux et des eaux pluviales à gérer</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : Secteur couvert par l'assainissement collectif</li> <li><u>Réduction</u> : Gestion de l'assainissement encadrée par le règlement du PLU</li> </ul>
Risques, nuisances et déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déchets produits</li> <li>Trafics supplémentaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : collecte des déchets, tri des déchets</li> <li><u>Réduction</u> : création d'un cheminement nord-sud, de divers parkings dont un mutualisé, et de voies structurantes. Plusieurs accès sont aménagés pour diffuser la circulation.</li> </ul>



### 4.3 OAP 3 : secteur au sud de l'agglomération – Zone IAU (2,2 ha)

Le site du projet est situé sur la partie sud de la zone agglomérée, à l'est de la rue de la Juvardeil. La zone concernée par l'OAP s'étend sur 2,2 ha environ. Ce site est occupé par des jardins privés situés à l'arrière de maisons individuelles.

Le PLU a classé ce secteur en zone IAU. Il a vocation à accueillir du logement. Une voie structurante sera aménagée pour desservir les futurs logements, accessible 3 accès (1 depuis la rue de la Juvardeil à l'ouest et 2 depuis le chemin du Port Guitteau au nord). Des cheminements doux seront également aménagés. Une haie sur talus sépare le site en 2, elle sera à préserver. Enfin, des continuités vertes seront préservées et d'autres créées.



Echelle 1/2000ème

-  Principaux accès au site (en vert sortie en sens unique)
-  Voies structurantes à créer (en vert voie en sens unique)
-  Création de nouveaux cheminements doux
-  Continuités végétales à préserver, à créer en privilégiant les essences locales
-  Orientation sud du bâti imposée
-  Accès directs des constructions interdits



Le projet d'urbaniser ce secteur génère des incidences positives et négatives.

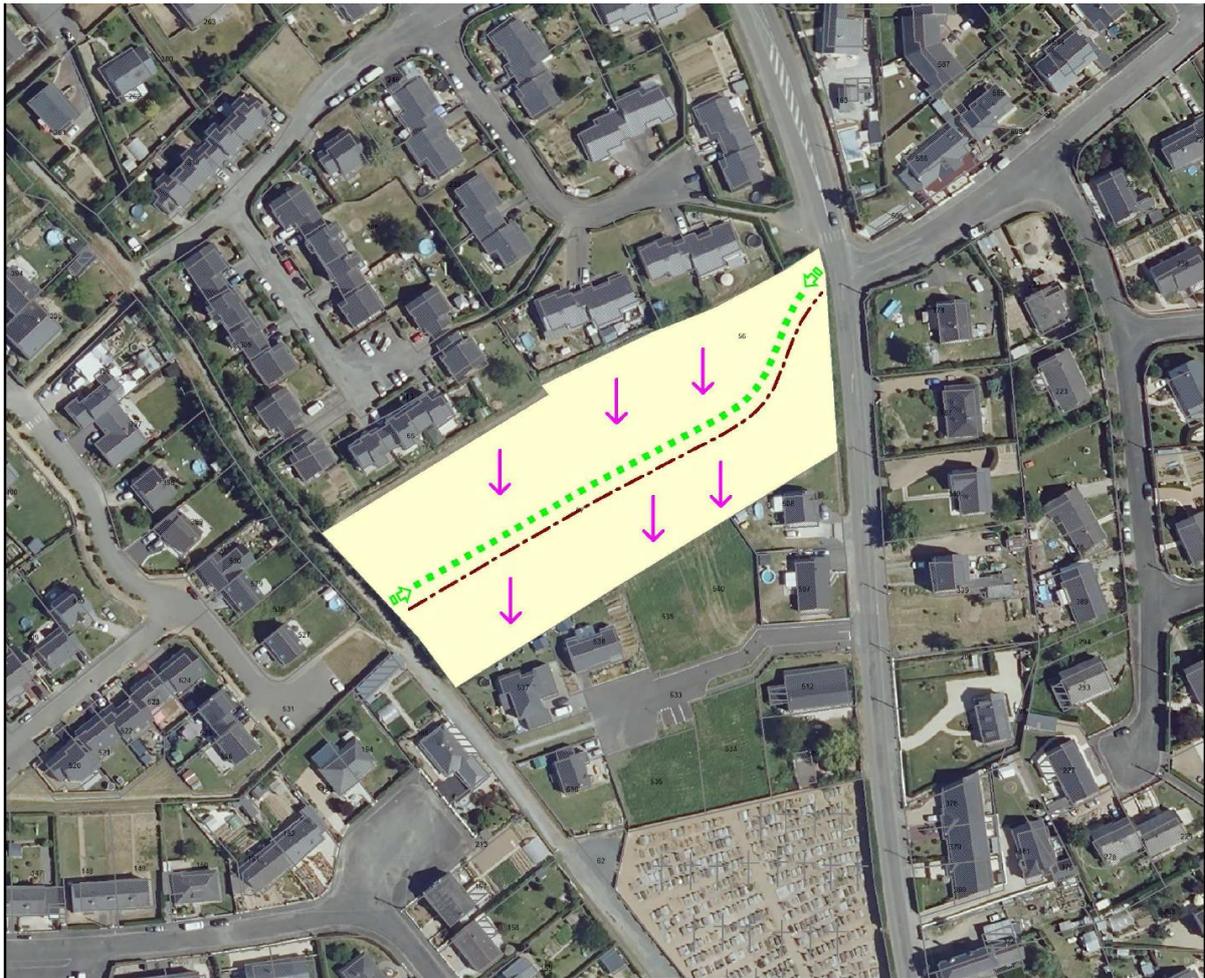
Thèmes	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Agriculture et espaces naturels, TVB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de consommation de terres agricoles, ni d'espaces naturels, mais urbanisation de jardins privés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Evitement</u> : Conservation et valorisation de plusieurs haies</li> <li><u>Evitement</u> : l'urbanisation de ce site n'impacte aucune zone de protection et d'inventaires du patrimoine naturel.</li> <li><u>Evitement</u> : Un inventaire complémentaire a permis de vérifier l'absence de zones humides sur le site</li> <li><u>Réduction/Compensation</u> : intégration paysagère, continuités végétales à créer en privilégiant les essences locales</li> </ul>
Paysage et patrimoine / cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération d'urbanisation sous forme d'ilots urbains connectés entre eux</li> <li>Ambiance de jardins remplacée par une ambiance plus urbaine, plus minérale.</li> <li>Densification du secteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : Orientation sud du bâti imposée</li> <li><u>Réduction</u> : Continuités végétales à préserver</li> <li><u>Réduction</u> : fusion recherchée dans le site en travaillant les formes urbaines, les aspects architecturaux et les couleurs des constructions</li> </ul>
Consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation de jardins privés pour construire des logements</li> <li>Réalisation de 33 logements minimum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : composition urbaine garante d'une moindre consommation d'espace</li> <li><u>Réduction</u> : densité de 15 log/ha</li> </ul>
Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des superficies imperméabilisées, donc des ruissellements pluviaux et des eaux pluviales à gérer</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : Secteur couvert par l'assainissement collectif</li> <li><u>Réduction</u> : Gestion de l'assainissement encadrée par le règlement du PLU</li> </ul>
Risques, nuisances et déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déchets produits</li> <li>Trafics supplémentaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : collecte des déchets, tri des déchets</li> <li><u>Réduction</u> : création de cheminements doux, d'une nouvelle voie structurante, et de plusieurs accès</li> </ul>



## 4.4 OAP 4 : secteur au nord-est de l'agglomération – Zone UB (0,8 ha)

Le site du projet est situé sur la nord-est de la zone agglomérée, et bordé à l'est par la rue Maurice Allard. La zone concernée par l'OAP s'étend sur 0,8 ha environ. Ce site est occupé par une zone de culture.

Le PLU a classé ce secteur en zone UB. Il a vocation à accueillir du logement. Une voie structurante sera aménagée pour desservir les futurs logements, accessible depuis la rue Maurice Allard, accompagnée d'un cheminement doux.



Echelle 1/1800ème

-  Principaux accès au site (en sens unique)
-  Voie structurante à créer (en sens unique)
-  Création de nouveaux cheminements doux

 Orientation sud du bâti préférée



Le projet d'urbaniser ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thèmes	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Agriculture et espaces naturels, TVB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbanisation de 0,8 ha de terres agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Evitement</u> : l'urbanisation de ce site n'impacte aucune zone de protection et d'inventaires du patrimoine naturel.</li> <li><u>Evitement</u> : Un inventaire complémentaire a permis de vérifier l'absence de zones humides sur le site</li> </ul>
Paysage et patrimoine / cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbanisation d'une dent creuse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : Orientation sud du bâti imposée</li> <li><u>Réduction</u> : fusion recherchée dans le site en travaillant les formes urbaines, les aspects architecturaux et les couleurs des constructions</li> </ul>
Consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation de terres agricoles pour construire des logements</li> <li>Réalisation de 13 logements minimum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : composition urbaine garante d'une moindre consommation d'espace</li> <li><u>Réduction</u> : densité de 17 log/ha</li> </ul>
Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des superficies imperméabilisées, donc des ruissellements pluviaux et des eaux pluviales à gérer</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : Secteur couvert par l'assainissement collectif</li> <li><u>Réduction</u> : Gestion de l'assainissement encadrée par le règlement du PLU</li> </ul>
Risques, nuisances et déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déchets produits</li> <li>Trafics supplémentaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Réduction</u> : collecte des déchets, tri des déchets</li> <li><u>Réduction</u> : création de cheminements doux, d'une nouvelle voie structurante, et de plusieurs accès</li> </ul>



## 4.5 Secteur au sud-ouest de l'agglomération – Zone 2AU (4 ha)

Le site du projet est situé sur la partie sud-ouest de la zone agglomérée, à l'ouest de la rue de la Juvardeil. Ce secteur classé en 2AU au PLU, s'étend sur près de 4 ha, mais ne dispose pas d'OAP. Ces parcelles ont une vocation agricole. A l'ouest, le site est une prairie temporaire, tandis que les parcelles à l'est accueillent des chevaux et un verger.

Le PLU prévoit sur ce secteur un développement urbain à long terme (vocation habitat).

Le projet d'urbaniser ce secteur génère des incidences positives et négatives.

Thèmes	Incidences potentielles attendues	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Agriculture et espaces naturels, TVB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation de 4 ha de terres agricoles (prairies, vergers, ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Evitement</u> : l'urbanisation de ce site n'impacte aucune zone de protection et d'inventaires du patrimoine naturel.</li> <li>• <u>Evitement</u> : Un inventaire complémentaire a permis de vérifier l'absence de zones humides sur le site</li> </ul>
Paysage et patrimoine / cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambiance agricole remplacée par une ambiance plus urbaine, plus minérale.</li> <li>• Densification du secteur</li> </ul>	
Consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation de terres agricoles à long terme pour aménager des logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Réduction</u> : densité de 17 log/ha</li> </ul>

## 4.6 STECAL NT



## 4.7 Agrandissement de la déchetterie

---

Afin de répondre aux besoins de ses habitants, au regard notamment des évolutions de population prévisibles, le P.L.U. a pris en compte le souhait du SICTOM Loir et Sarthe de procéder à une extension de la déchetterie. Ainsi, une extension est prévue à l'Est de la déchetterie actuelle sur environ 6000 m<sup>2</sup>. Cette parcelle a été classée en zone Uy. Ainsi, ce projet d'extension va générer une très faible consommation d'espace agricole (cultures) pour permettre d'adapter un équipement public nécessaire à la population. L'extension de l'équipement permettra d'implanter davantage de conteneurs et aussi d'accueillir davantage d'usagers. Ainsi, le nombre de véhicules pourrait être plus important qu'en situation actuelle, notamment les samedis. Mise à part ces incidences, le projet ne générera pas d'incidences négatives.

## 4.8 STECAL

---

Le PLU identifie et maintient le terrain d'accueil actuel des gens du voyage aménagé près du lieu-dit « Boutigner » par l'instauration d'un STECAL NGv sur une surface de 0,13 ha. La révision du PLU permet de préciser dans le règlement écrit que seules sont autorisées les constructions, installations et aménagements liés à l'accueil de gens du voyage.

Des STECAL NT (camping – 0,6 ha) et NTc (ancienne base de loisirs – 0,13 ha) ont été instaurés en vue de repérer les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'une évolution future des activités. Si initialement, le STECAL NT concernait l'ensemble de la parcelle, il a finalement été circonscrit uniquement au bâtiment existant.



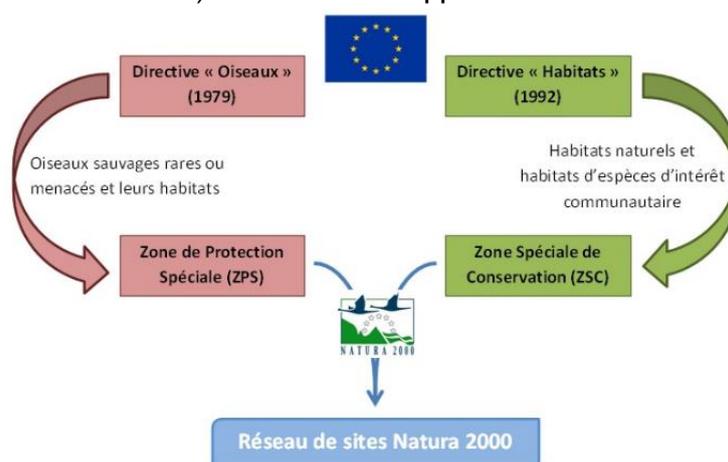
## 5. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

### 5.1 Qu'est-ce que Natura 2000 ?

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

- **La Directive « Oiseaux »** (CE 79/409) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés Zones de Protection Spéciale (ZPS) à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares. La protection des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais de migration pour l'ensemble des espèces migratrices est primordiale, et comprend aussi bien des milieux terrestres que marins.
- **La Directive « Habitats »** (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les « habitats naturels », les éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages.), dont une liste figure en annexe I de la Directive. Suite à la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'U.E., elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC, lorsque le Document d'Objectifs (DOCOB, équivalent du plan de gestion pour un site Natura 2000) est terminé et approuvé.



## 5.2 Les sites Natura 2000 sur Châteauneuf-sur-Sarthe

### 5.2.1 La localisation de Natura 2000 sur la commune

2 sites Natura 2000 se trouvent sur la partie Est du territoire. Il s'agit de la ZSC « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » (FR5200630), passé de SIC (Site d'Intérêt Communautaire) à ZSC par l'arrêté ministériel du 15 juillet 2015 et de la ZPS « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette » (FR5210115).

La ZSC qui s'étend sur une surface totale de 9210 hectares intersecte le territoire communal sur près de 295 ha. La ZPS est plus restreinte, elle s'étend sur environ 7523 ha dont 275 ha sur la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe. Ces 2 sites N2000 se superposent pour l'essentiel et font l'objet d'un DOCOB commun.

Sur la commune, les habitats présents sont composés principalement de milieux de types prairies, peupleraies et cultures.

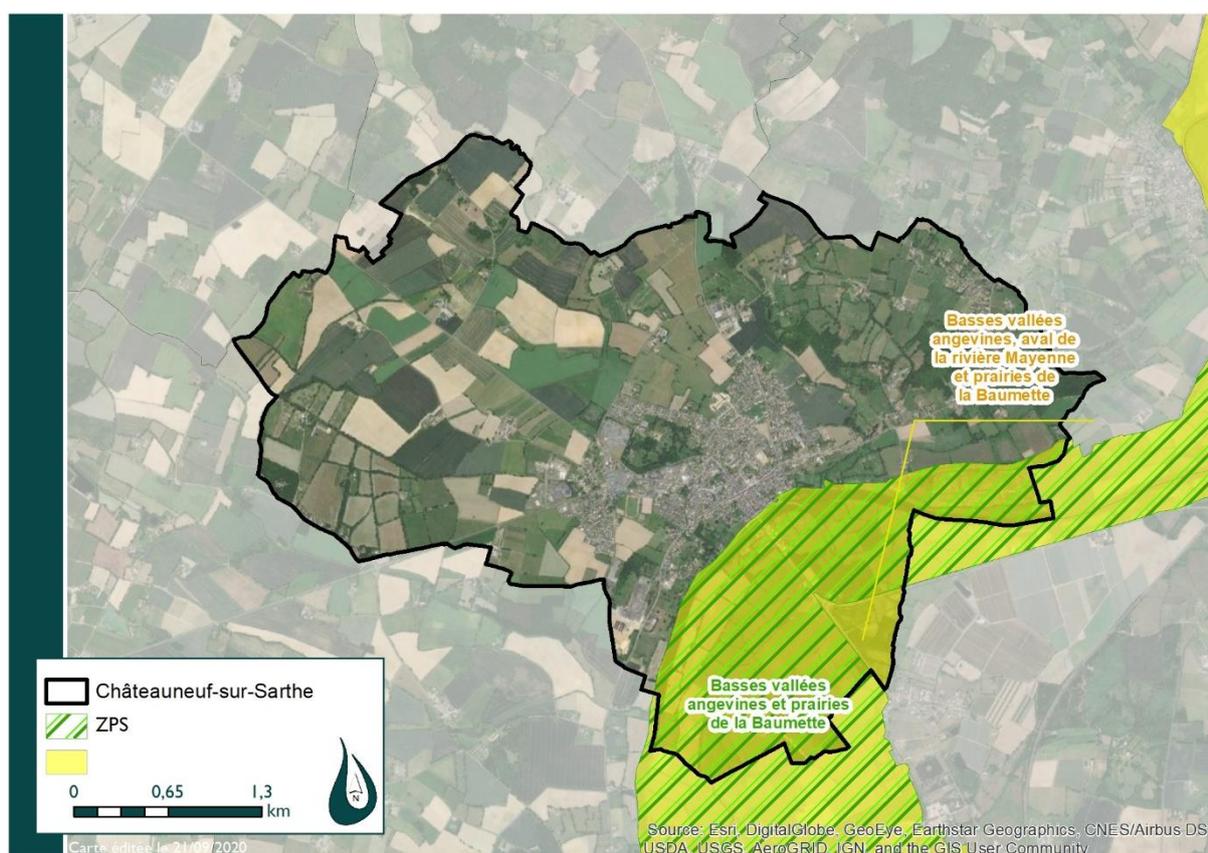


Figure 1 : localisation des sites N2000 sur la commune



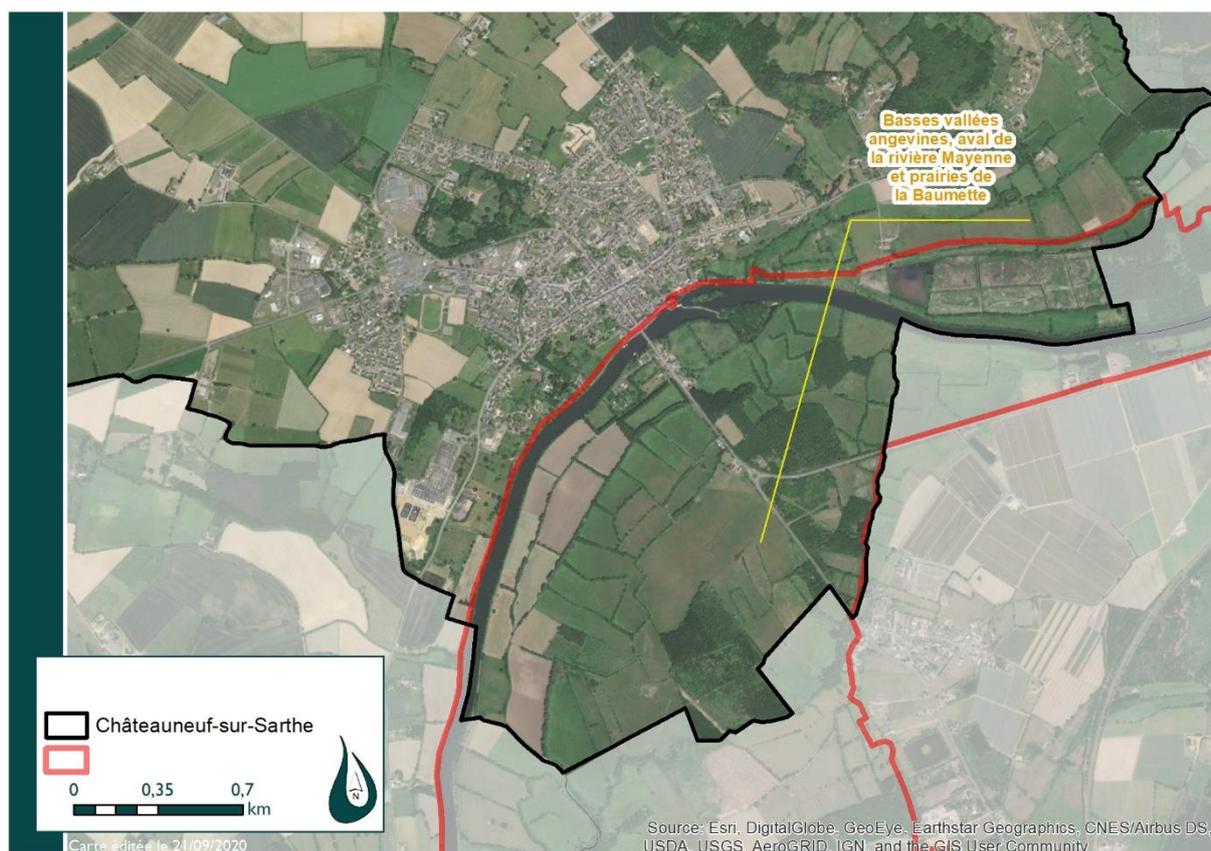


Figure 2 : vue aérienne du site Natura 2000 des Basses Vallées Angevines

## 5.2.2 La présentation du site Natura 2000 des Basses Vallées Angevines

### Contexte

Le site de « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » fait partie du réseau Natura 2000 dans le cadre de la Directive « Habitat » depuis le 17 juillet 2015 (date de signature de l'arrêté).

La ZSC mesure 9210 ha situés à 99 % en Maine-et-Loire, principalement autour des rivières de la Mayenne et de la Sarthe. Ce site est composé à 67 % de prairies et à 15 % de peupleraies. Les 18 % restants sont des rivières (9 %), cultures, boisements etc. Ce périmètre a été fixé à partir des diverses ZNIEFF de type I et II, les ZICO et les sites Ramsar présents depuis de nombreuses années sur les Basses Vallées Angevines.

Le site de l'INPN décrit ce site de la façon suivante : « Vaste complexe de zones humides formé par la confluence de la Sarthe, de la Mayenne et du Loir en amont d'Angers puis de la Maine avec la Loire. La forte inondabilité associée à une mise en valeur agricole forme des milieux et des paysages originaux. Importance fondamentale pour la régulation des crues et la protection des implantations humaines en aval (agglomération d'Angers puis vallée de la Loire).



Les caractéristiques et contraintes écologiques du site ainsi que le maintien d'activités socio-économiques extensives permettent le maintien de milieux aquatiques, palustres et bocagers spécifiques. Cependant, ces milieux restent de superficie limitée. La gestion du site devrait permettre de les développer qualitativement et quantitativement. »

#### Types d'habitats présents :

Le site Natura 2000 se compose en majorité de prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées (N10 – 65 %), de forêt artificielle en monoculture (N20- 16%), et d'eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) (N6 - 10 %).

Le site Natura 2000 abrite 6 habitats d'intérêt communautaire. Les habitats dominants de l'annexe I sont :

- 3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp (1 %)
- 3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition (1 %)
- 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin (1 %)
- 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) (2 %)
- 8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii (1 %)
- 91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
- Ce dernier habitat (91E0) est considéré comme prioritaire.

#### Espèces présentes

Parmi les espèces présentes inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE on peut citer 4 espèces de poissons (lamproie marine, grande alose, alose feinte, bouvière), ou encore 7 espèces de mammifère (castor d'Europe, loutre d'Europe, Grand Murin, Murin de Bechstein, Murin à oreilles échancrées, Barbastelle d'Europe, Grand rhinolophe, Petit rhinolophe).



#### Vulnérabilité du site

Le maintien de l'élevage extensif est un facteur majeur de la conservation du site. Par définition l'équilibre naturel du site est très sensible à la dégradation de la qualité de l'eau issue des pollutions diffuses du bassin versant et aux perturbations hydrauliques (niveaux d'eau, inondations d'hiver). Enfin, le développement d'espèces envahissantes doit faire l'objet d'une surveillance et d'actions adaptées afin d'éviter des dégradations écologiques (jussie, ragondin, Écrevisse de Louisiane notamment).



### 5.3 Analyse des éléments du PLU pouvant avoir une incidence sur les sites NATURA 2000

---

Le présent chapitre vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, des projets du PLU sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur les 2 sites Natura 2000 qui se superposent en grande majorité, et qui occupent le sud-est du territoire communal.

Le document d'objectifs, les formulaires standards de données publiés par le site internet de l'INPN, ainsi que les documents du PLU (zonage, règlement, ...), ont servi de base à l'élaboration de la présente évaluation. Cette évaluation des incidences sur Natura 2000 n'est pas une simple analyse du projet de PLU. Elle s'est construite au fur et à mesure des différentes phases d'élaboration du document de planification, pour permettre un projet global cohérent avec les enjeux propres à Natura 2000.

#### 5.3.1 Incidences directes

La conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire est l'essence même de la démarche Natura 2000. Dans le projet de PLU, la totalité des zones Natura 2000 sur Châteauneuf sur Sarthe est classée en zone Naturelle protégée (NP) qui couvre les sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysage. Pour permettre la protection de ce secteur, le règlement autorise uniquement certaines constructions sous conditions, à savoir les équipements d'intérêt collectif et services publics, les extensions (en construction neuve ou par changement de destination) des constructions existantes ayant la sous-destination logement, et les annexes des constructions à destination d'habitation. Toutefois, le règlement précise bien que « les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages ».

Le secteur NP couvre aussi les zones inondables de la Sarthe, ce qui est le cas au niveau du site Natura 2000. Le classement de la zone Natura 2000 en secteur NP est donc une mesure de protection, qui est de nature à garantir le maintien dans un bon état de conservation des habitats d'intérêt communautaire, des habitats d'espèces, ainsi que des espèces d'intérêt communautaire.

En outre, les haies bocagères, les boisements et les zones humides, inventoriés au sein de ces zones N2000, sont repérés sur le plan de zonage du PLU au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme, permettant leur protection et le respect des objectifs de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

En définitive, le PLU génère des incidences directes positives sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.



### 5.3.2 Incidences indirectes

L'étude des incidences potentielles du PLU sur le site Natura 2000 ne doit pas se limiter aux impacts directs dans le périmètre du site mais bien à l'ensemble du territoire pouvant avoir une influence indirecte sur les sites Natura 2000.

#### 5.3.2.1 Protection des composantes de la trame verte et bleue nécessaires au cycle de vie des espèces d'intérêt communautaire

Des dispositions spécifiques complémentaires au zonage ont été prises dans le PLU et permettent de préserver les habitats naturels, non pas seulement sur les parcelles concernées par les zones Natura 2000, mais également sur l'ensemble du territoire communal.

Les zones humides et les cours d'eau ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire et ont été pris en compte dans le PLU.

L'ensemble du maillage bocager est également protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour son intérêt paysager ou pour son intérêt en faveur de la biodiversité.

Enfin, la prise en compte et la protection de la trame boisée repose sur le classement par inscription graphique au plan de zonage, de l'ensemble des espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

En définitive, en plus du classement du site Natura 2000 en zone NP, des mesures spécifiques (protection des boisements, des haies, préservation des zones humides et des cours d'eau) bénéficiant aux espèces d'intérêt communautaire, vont être appliquées sur l'ensemble du territoire communal et non pas seulement sur les zones Natura 2000

#### 5.3.2.2 Augmentation des rejets d'eaux usées

Le développement de l'urbanisation et donc l'accroissement démographique aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. La STEP de Châteauneuf-sur-Sarthe est classée en zone « NS », un secteur destiné à permettre une évolution des différents équipements épuratoires de la commune.

La STEP présente une capacité de 4200 équivalents habitants. Le projet sur Châteauneuf-sur-Sarthe prévoit de construire environ 200 nouveaux logements sur les 10 prochaines années (PADD), soit environ 400 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, portant la population à environ 3600 habitants. Ces nouveaux logements vont générer des apports d'eaux usés à traiter. En 2021 la charge maximale de la STEP était de 3688 Eq-hab, soit 88 % de sa capacité. La charge retenue pour 200 nouveaux logements équivaut alors à un apport supplémentaire de 600 Eq-hab. A l'horizon 2030, la charge future de la STEP sera proche de 4200 EH, soit sa pleine capacité.



### 5.3.3 Conclusion

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels qui caractérisent les 2 zones Natura 2000 présentes sur la commune.

Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- Un développement raisonné de l'urbanisation, et une localisation des secteurs de projets en dehors des sites Natura 2000
- Un zonage adapté (zone naturelle protégée : NP) ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (boisements et haies protégées au titre de la loi paysage, zones humides protégées) respectent les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- Un secteur Natura 2000 situé en grande partie en zone inondable et donc inconstructible.
- Un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune
- Une station d'épuration en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique souhaité par le PLU.

Au vu de ces éléments, le PLU n'aura pas d'incidences négatives sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.



## 6. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en oeuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, où durant toute la durée du PLU.

Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). Ils sont identifiés dans les tableaux suivants par un fond bleu.



## 6.1 Milieux naturels, TVB, Biodiversité

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	État « 0 »	Structure porteuse du suivi	Objectif
Evolution de la surface boisée	Surface boisée à l'échelle communale	ha	Tous les 3 ans	PLU	84,5 ha	Commune	Maintien ou augmentation des surfaces boisées sur la commune
	Superficie des boisements protégés au titre des EBC (113-1 du Code de l'Urbanisme)	ha	Tous les 3 ans	PLU	31 ha	Commune	
	Superficie des boisements protégés au titre de la loi paysage (151-23 du Code de l'Urbanisme)	ha	Tous les 3 ans	PLU	33 ha	Commune	
	Surface nouvellement plantée	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune	
	Surface nouvellement défrichée	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune	



Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe

Evolution du maillage bocager	Linéaire de haies bocagères sur le territoire	km	Tous les 3 ans	PLU	79,5 km	Commune	Maintien ou augmentation du linéaire de haies bocagères sur la commune
	Linéaire de haies protégées au titre de la loi paysage (151-23 du Code de l'Urbanisme)	km	Tous les 3 ans	PLU	79,5 km	Commune	
	Linéaire de haies nouvellement plantées	ml	Annuelle	(Futurs PC)*		Commune	
	Linéaire de haies nouvellement défrichées	ml	Annuelle	(Futures DP)*		Commune	
Evolution de la superficie en zones humides	Nombre de zones humides potentielles	U	Tous les 5 ans	DREAL	55 zones humides	DREAL	Maintien du nombre de zones humides
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées	ha	Annuelle	(Futurs inventaires)		Commune	
	Nombre et superficie de zones humides supprimées	ha	Annuelle	(Futurs inventaires)		Commune	
	Nombre et superficie de zones humides créées ou renaturées (mesures de compensation)	ha	Annuelle	(Futurs inventaires)		Commune	
Parcs protégés	Surface de parcs protégés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	1,18 ha	Commune	

\* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable / RGA : Recensement Général Agricole



## 6.2 Espaces agricoles

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	État « 0 »	Structure porteuse du suivi	Objectifs
Préservation et valorisation des milieux agricoles Thématique / Impact suivi	SAU Totale sur la commune	ha	Durée du PLU	Recensement général Agricole 2010 (Agreste)	1008 ha en 2010	Chambre d'agriculture/ Commune	Maintenir la SAU
	Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	U	Durée du PLU	Recensement général Agricole 2010 (Agreste)	8 exploitations (11 actifs)	Commune	Limiter la diminution du nombre d'exploitations agricoles
	Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre (dont accordé/refusé)</li> <li>• Emprise au sol moyenne</li> <li>• Hauteur moyenne des constructions</li> <li>• Nombre de logement de fonction</li> </ul>	U ou m <sup>2</sup>	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune	



### 6.3 Ressources du sol

Thématique /Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Etat « 0 »	Structure porteuse du suivi	Objectifs
	Surface en zones AU	ha	Durée du PLU	PLU	13 ha environ (zones IAUy, IAU et 2AU)	Commune	Diminuer les surfaces de zones urbanisables
Consommation foncière Thématique /Impact suivi	<p>Dans les futurs permis de construire (PC) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de permis (dont accordé/refusé)</li> <li>• Nombre de logements construits</li> <li>• Surface parcellaire moyenne</li> <li>• Emprise au sol construite moyenne</li> <li>• Surface moyenne de plancher</li> <li>• Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée</li> <li>• Nombre moyen de place de stationnement créée</li> </ul>	U ou m <sup>2</sup>	Annuelle	(Futurs PC et DP)*-		Commune	



## 6.4 Eaux usées

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Etat « 0 »	Structure porteuse du suivi	Objectifs
STEP	Capacité de la STEP	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	4200 Eq-hab	Communauté de communes	
	Chargé organique actuelle (2019)	Eq-hab	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	3688 Eq-hab en 2021		



## 6.5 Risques / pollutions

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Etat « 0 »	Structure porteuse du suivi
Vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (Etat),	U	Durée du PLU	Géorisques	8 Arrêtés depuis 1980	Commune DDTM
	Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)	U	Annuelle	Commune	-	Commune
	Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires	U	Annuelle	Commune	-	Commune
Pollution des sols	Nombre de sites BASIAS susceptibles d'avoir généré une pollution	U	Durée du PLU	BASIAS	15 sites BASIAS	Commune
	Nombre de sites BASOL	U	Durée du PLU	BASIAS	0 site BASOL	Commune



## 7. RESUME NON TECHNIQUE

### 7.1 Données socio-économiques

Diagnostic	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<p><i>NB : Nous n'avons plus le détail des évolutions démographiques concernant les différentes communes déléguées. Les derniers chiffres dont nous disposons sont ceux de 2005.</i></p> <p>La commune nouvelle des Hauts-d'Anjou a enregistré une légère régression de sa population : 8759 habitants en 2017.</p> <p>La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe présente un indice de jeunesse inférieur à celui enregistré à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. Ce dernier est certainement influencé non seulement par la présence sur son territoire d'hébergements à destination des personnes âgées mais aussi à son statut de « polarité »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour affirmer son rôle de polarité, la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe doit à minima maintenir son niveau de population, voire même l'étoffer comme le prévoit le SCOT Anjou Bleu Pays Segréen dans son document d'orientations et d'objectifs.</li> </ul>
<p>La commune déléguée regroupe un parc de 1 383 logements au total en 2015, soit 40 logements de plus qu'en 2010 (en 2015, dernières données disponibles à l'échelle de la commune historique).</p> <p>Même si le parc de logements de la commune déléguée est surtout constitué de résidences principales (90%), on recense une part importante et croissante du nombre des logements vacants : Près de 8% du parc.</p> <p>Le parc locatif reste conséquent. 41% des résidences principales correspondent à des logements locatifs.</p> <p>Même si la part des logements individuels tend à s'accroître de quelques points, le parc des résidences principales comprend près de 14% de logements de type « appartements ». Les logements de grande taille sont prépondérants au sein du parc de logements.</p> <p>La commune déléguée accueille un EHPAD (ou établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) public rue de Cherré. Il dispose de 76 places et d'une unité Alzheimer de 12 places.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation aux objectifs démographiques et d'accueil de logements.</li> <li>• Valoriser davantage le potentiel de densification existant au sein de l'enveloppe urbaine permettant ainsi de réduire la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain.</li> <li>• Poursuivre les efforts concernant les densités sur les zones de projets de manière à limiter la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain.</li> <li>• Diversifier l'offre de logements</li> <li>• Répondre si nécessaire aux besoins des populations spécifiques : jeunes, personnes âgées, gens du voyage, saisonniers, ... etc.</li> </ul>



<p>La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe s'impose comme un véritable pôle économique à l'échelle de la commune nouvelle.</p> <p>Même si les 70% de ses actifs travaillent à l'extérieur de la commune nouvelle, son indicateur supérieur à 100 traduit le fait que la commune déléguée accueille plus d'emplois que d'actifs. Ainsi de nombreux emplois de la commune sont occupés par des personnes résidant à l'extérieur du territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe.</p> <p>L'activité économique sur Châteauneuf-sur-Sarthe est peu dispersée sur le territoire. Néanmoins, 5 pôles d'activités principaux se démarquent.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir un projet de développement économique permettant d'assurer un équilibre entre les différents pôles d'activités de la commune,</li> <li>• Conforter le parc d'activités de St-Jean en tenant compte des besoins d'accueil et des incidences d'une extension sur le paysage et l'activité agricole notamment,</li> <li>• Réfléchir aux possibilités de valorisation et d'intégration de la ZA des Groies, notamment dans l'hypothèse d'une poursuite du développement de cette zone,</li> <li>• Définir le devenir de l'ancien site du Super U et le développement du pôle commercial « Ma Campagne » tout en veillant à ne pas déséquilibrer l'offre commerciale du coeur de bourg,</li> <li>• Connaître les besoins éventuels de développement des tanneries pour les 10 années à venir afin d'y apporter une réponse adaptée,</li> </ul>
--	--

<p>PADD</p>
<p>Incidences positives</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune souhaite « maintenir des capacités d'accueil diversifiées pour une nouvelle population ». Ainsi, le projet prévoit de réaliser environ 200 nouveaux logements à l'horizon 2030 répartis entre des objectifs de résorption de la vacance (15 à 20 logements), des opérations de renouvellement urbain sur d'anciens sites commerciaux, d'entreprises et d'équipements (40 à 50 logements), de comblement d'enclaves naturelles et de densification d'espaces déjà urbanisés (40 à 50 logements) et de changements de destination dans l'espace rural (2 logements).</li> <li>• Mettre en oeuvre une stratégie de développement économique permettant de maintenir le ratio habitat/emploi. Ainsi, le projet prévoit l'extension de la zone d'activité économique St Jean dite stratégique (principal site d'accueil des futures activités artisanales et industrielles) et rend possible (sous réserve) l'implantation d'activités artisanales au sein de l'agglomération.</li> </ul>



## 7.2 Trame verte et bleue, milieux naturels

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<p>Commune concernée par plusieurs mesures de protection qui permettent d'ores et déjà d'assurer une protection des milieux les plus sensibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ZSC « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette »</li> <li>• ZPS « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette » (FR5210115).</li> <li>• 3 ZNIEFF localisées au sud-est de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Considérer ces espaces comme des réservoirs de biodiversité principaux.</li> <li>• Protéger ces zones de protection et d'inventaires dans le PLU (zonage adapté)</li> </ul>
<p>Les principaux cours d'eau sur la commune déléguée sont La Sarthe, Le Margas, ou encore La Vallée.</p> <p>55 zones humides ont été cartographiées sur la commune d'après la prélocalisation des zones humides effectuée par la DREAL.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les cours d'eau et leur espace de fonctionnement</li> <li>• Protéger et gérer les zones humides au sein des parties réglementaires du PLU (règlement écrit et zonage) conformément au SDAGE et SAGE.</li> <li>• Rechercher un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides : respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser »</li> </ul>
<p>Les principales formations boisées de la commune sont des peupleraies et quelques boisements de feuillus. Ces boisements se trouvent principalement à l'Est de la commune. La surface boisée totale est de 84,5 ha.</p> <p>Le linéaire total de haies atteint 79,5 km environ, ce qui représente une densité de 55 m/ha.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les principaux boisements et le maillage bocager</li> <li>• Mettre en place des mesures réglementaires permettant la préservation et la restauration de cette trame boisée et bocagère</li> <li>• Entretien des boisements et des haies existantes.</li> <li>• Poursuivre la création et la replantation de haies bocagères.</li> </ul>



PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir des capacités d'accueil pour une nouvelle population et opter pour une production moyenne d'une vingtaine de logements par an durant les 10 prochaines années. A terme, la population communale pourrait ainsi gagner 400 habitants et atteindre 3500/3600 habitants. L'accroissement démographique peut générer une pression plus forte sur le milieu naturel pouvant nuire à la faune et à la flore.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et protéger la trame verte et bleue, élément structurant de l'identité châteauneuvienne.</li> <li>Affirmer, par une protection stricte, le rôle majeur des espaces naturels de la vallée de la Sarthe dans la dynamique écologique régionale</li> <li>Hiérarchiser et protéger les composantes environnementales du territoire (bois, bocage, cours d'eau, zones humides, ...)</li> <li>Préserver des espaces non-bâties au sein du bourg</li> </ul>

Parties réglementaires (zonage et règlement)
<p>N2000, ZNIEFF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone NP (zone naturelle protégée) qui couvre les sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager.</li> <li>Protection des éléments naturels (bois, bocage, ZH) au sein de ces zones (L151-23 du CU) permettant de respecter les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.</li> <li>Un développement raisonné de l'urbanisation, et une localisation des secteurs de projets en dehors des sites Natura 2000</li> </ul>
<p>Bois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boisements classés pour l'essentiel en zone NP (zone naturelle protégée) et certaines entités en zone A (zone agricole).</li> <li>31 ha de bois figurent sur le plan de zonage et sont protégés au titre du L113-1 du CU (EBC)</li> <li>33 ha de bois figurent sur le plan de zonage et sont protégés au titre du L151-23 du CU</li> </ul>
<p>Bocage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>79,5 kms de haies figurent sur le plan de zonage et sont protégées au titre du L151-23 du CU : abattage soumis à déclaration.</li> <li>Nouvelles haies à planter au sein des OAP</li> </ul>
<p>Cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'essentiel des cours d'eau et notamment la Sarthe, sont localisés dans des secteurs naturels (NP) ou agricoles (A), permettant ainsi leur préservation.</li> </ul>
<p>Zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'ensemble des zones humides figurent sur le plan de zonage et sont protégées au titre du L151-23 du CU</li> <li>Au plan de zonage, elles sont localisées en zone NP et en zone A permettant ainsi une meilleure protection de ces milieux humides.</li> <li>Elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement.</li> </ul>



Indicateurs de suivi
<p><b>Boisements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface boisée à l'échelle communale (en ha)</li> <li>• Surface boisée protégée au titre du L113-1 du CU (EBC)</li> <li>• Surface boisée protégée au titre du L151-23 du CU (Loi paysage)</li> <li>• Surface nouvellement plantée (par mesures compensatoires) dans les futurs PC et PA</li> <li>• Surface nouvellement défrichée dans les futurs DP, PC et PA</li> </ul> <p><b>Bocage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Linéaire de haies bocagères sur le territoire (en ml)</li> <li>• Linéaire de haies protégées au titre du L151-23 du CU (Loi paysage)</li> <li>• Linéaire de haies nouvellement plantées dans les futurs PC/PA</li> <li>• Linéaire de haies nouvellement défrichées dans les futurs PC/PA</li> </ul> <p><b>Zones humides :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et surface de zones humides</li> <li>• Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées dans les futurs PC/PA</li> </ul>

### 7.3 Espaces agricoles

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<p>8 exploitations agricoles qui ont aujourd'hui leur siège sur le territoire communal.</p> <p>Elles valorisent 1008 ha de surface agricole utile (soit près de 70 % du territoire)</p> <p>L'agriculture est une activité économique qui reste encore implantée et diversifiée (polyculture/élevage, céréaliculture.....).</p>	<p>Le maintien de l'activité agricole est un enjeu économique, social, écologique et paysager pour le territoire.</p>

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
<p>Le développement de l'urbanisation pourrait générer une consommation foncière, notamment de terres agricoles.</p>	<p>Le Plan Local d'Urbanisme met en place un zonage et une réglementation adaptée aux besoins de développement et/ou de diversification des activités agricoles.</p> <p>Le développement de l'urbanisation doit être extrêmement modérée sur les terres agricoles afin de les préserver</p> <p>L'implantation de tiers non-agriculteurs doit être limitée en campagne.</p>



### Parties réglementaires (plan de zonage et règlement)

Le secteur A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et forestière et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non, et de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière. Ce secteur a vocation à favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, à permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire.

Sur le plan de zonage, les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles. En définitive, le PLU laisse à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement, tout en protégeant les espaces naturels

### Indicateurs de suivi

La Surface Agricole Utile (SAU) Totale sur la commune.

La surface agricole consommée au cours de la durée du PLU

Le nombre d'exploitations agricoles sur la commune.

Pour les futurs permis de construire (PC) liés à l'activité agricole :

- Le nombre (dont accordé/refusé)
- L'emprise au sol moyenne
- La hauteur moyenne des constructions
- Le nombre de logement de fonction



## 7.4 Consommation foncière

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
Entre 2005 et 2015, c'est environ 9 ha d'espaces agricoles ou naturels qui ont été consommés pour l'habitat	L'enjeu principal est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier. La limitation de l'étalement urbain constitue donc un enjeu important.

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
La production de logements génère inévitablement une consommation foncière pouvant occasionner des impacts sur les espaces agricoles et naturels.	<p>Le projet communal fait que ce développement se fera de façon économe et progressive dans le temps.</p> <p>La priorité est donnée au développement dans la zone urbanisée de l'agglomération, par la reconquête des logements vacants, le renouvellement urbain ou la densification.</p> <p>La consommation d'espaces agricoles ou naturels sera divisée par 2 comparativement à celle observée durant les 10 dernières années. De même, les surfaces constructibles à vocation d'activités économiques seront divisées par 2.</p>

Parties réglementaires (plan de zonage et règlement)
<p>Zonage, c'est 13 ha environ de zones classées urbanisables (IAU, IAUy, 2AU).</p> <p>OAP : Une densité minimum de 17 log/ha, en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Anjou Bleu, sera appliquée pour les nouvelles opérations urbaines.</p>

Indicateurs de suivi
<p>La surface consommée en espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)</p> <p>Dans les futurs permis de construire (PC) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de permis (dont accordé/refusé)</li> <li>• Nombre de logements construits</li> <li>• Surface parcellaire moyenne</li> <li>• Emprise au sol construite moyenne</li> <li>• Surface moyenne de plancher</li> <li>• Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabilisée</li> <li>• Nombre moyen de place de stationnement créée</li> </ul>



## 7.5 Eau potable

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
Le captage d'eau potable de l'Arche se trouve sur le territoire communal.	Maîtriser les prélèvements d'eau d'une part en anticipant les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'autre en protégeant cette ressource.

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
L'accroissement démographique va occasionner une augmentation des consommations en eau potable.	Le PADD affirme d'une part son intention de protéger et de valoriser la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif (protection des périmètres du captage d'eau potable de l'Arche) que quantitatif et qu'il constitue un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'environnement du territoire.

Parties réglementaires (plan de zonage et règlement)
<p>L'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire de 40 m<sup>3</sup>/j, soit environ 14 600 m<sup>3</sup>/an. Le captage de l'Arche, qui approvisionne la commune en eau potable, est en mesure de satisfaire l'augmentation de la demande en eau potable.</p> <p>Concernant la protection du captage de l'Arche, ce dernier est situé en zone NP du PLU. Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger notamment en raison de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, en particulier l'eau potable. Ainsi, le zonage du PLU est compatible avec l'objectif de protection des périmètres du captage d'eau potable de l'Arche et la mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.</p>

Indicateurs de suivi
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre d'habitants desservis en eau potable</li> <li>• Le volume d'eau prélevé dans les captages alimentant le territoire</li> <li>• Le rendement des réseaux de distribution d'eau potable</li> <li>• Les indices linéaires de perte</li> <li>• Le volume d'eau consommé (à la journée et à l'année) par la population totale et par habitant</li> <li>• La qualité de l'eau pour les paramètres mesurés</li> </ul>



## 7.6 Assainissement

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
La station d'épuration communale est de type "Boues activées ", dimensionnée pour traiter 4200 Eq-hab. Elle a été mise en service en septembre 2009. En 2021, la charge maximale était de 3688 EH, soit 88 % de sa capacité.	Prendre en compte la capacité des STEP et de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux.	Le PADD affirme son intention de protéger et de valoriser la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif et qu'il constitue un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'environnement du territoire.

Parties réglementaires (plan de zonage et règlement)
La STEP de Châteauneuf-sur-Sarthe est classée en zone « NS », un secteur destiné à permettre une évolution des différents équipements épuratoires de la commune. En 2021 la charge maximale de la STEP était de 3688 Eq-hab, soit 88 % de sa capacité. La charge retenue pour 200 nouveaux logements équivaut alors à un apport supplémentaire de 600 Eq-hab. A l'horizon 2030, la charge future de la STEP sera proche de 4200 EH, soit sa pleine capacité. Par ailleurs, une démarche a été engagée auprès d'une vingtaine de propriétaires pour déconnecter leurs eaux pluviales du réseau d'eaux usées afin de réduire les apports d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées.

Indicateurs de suivi
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre d'habitants ou d'abonnés raccordés au réseau collectif</li> <li>• Le linéaire de canalisation de collecte des eaux usées (unitaire/séparatif)</li> <li>• Le suivi du fonctionnement de la station d'épuration (Capacité de la STEP, charge reçue, charge résiduelle de traitement, ...) et de sa conformité.</li> <li>• L'évolution du nombre d'installations d'ANC.</li> <li>• L'évolution du nombre d'installations d'ANC ayant fait l'objet de de contrôle(s) périodique(s)</li> <li>• L'évolution du nombre d'installations « inacceptables » nécessitant des travaux sous quatre ans.</li> </ul>



## 7.7 Climat, Air, énergie

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<p>Le climat de Maine-et-Loire étant un climat de transition entre le climat océanique de la côte atlantique et le climat continental de la Touraine, les hivers y sont doux et les étés agréables. La période estivale peut faire l'objet d'un déficit hydrologique variant fortement d'une année sur l'autre.</p> <p>D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne.</p>	<p>Les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.</p>

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
<p>L'accoisement démographique à moyen terme à l'échelle du PLU, va occasionner une augmentation des consommations en énergie et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires, en raison de trafics supplémentaires.</p>	<p>Le développement des liaisons douces non motorisées aura des incidences positives sur la qualité de l'air et la réduction des consommations énergétiques.</p>

Parties réglementaires (plan de zonage et règlement)
<p>La commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes, afin de faciliter les déplacements non motorisés.</p>

Indicateurs de suivi
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés (indice ATMO de la qualité de l'air)</li> <li>• Nombre d'installations productrices d'énergies. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les futurs Permis de construire et/ou d'Aménager :</li> <li>- Le nombre de logements améliorés thermiquement (isolation par l'extérieur)</li> <li>- Le nombre de logements basse-consommation/passifs</li> <li>- La production d'énergies renouvelable (réseau de chaleur, photovoltaïque, panneaux solaires, ...).</li> </ul> </li> </ul>



## 7.8 Paysage, patrimoine

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<p>Les espaces naturels (la vallée de La Sarthe, et plus généralement les bois, les cours d'eau, les zones humides, le bocage) et agricoles, participent à la qualité du cadre de vie et du paysage du territoire. La commune dispose également d'éléments patrimoniaux qui concourent à son attractivité et à son dynamisme (église, châteaux, manoir, fours à chaux, ponts, écluses, ...).</p>	<p>Les principaux enjeux sont la protection et la valorisation de ces éléments paysagers et patrimoniaux.</p>

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
<p>Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques et économiques du territoire, peuvent porter atteinte à la qualité paysagère du territoire si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place</p>	<p>Un des grands objectifs du projet communal, inscrit dans le PADD, est de « révéler et valoriser les paysages ruraux et urbains et le patrimoine bâti, témoins de l'histoire communale et de son évolution ». En outre, le projet entend « préserver les caractéristiques inhérentes à chaque unité paysagère du territoire ». Enfin, de nouveaux chemins de randonnée sont en projet et permettront une découverte touristique du territoire.</p>

Parties réglementaires (plan de zonage et règlement)
<p>Les éléments naturels (bois, bocage) sont protégés au sein du PLU (L151-23 du CU) et les haies à conserver et à valoriser, ainsi que celles à créer sont indiquées sur les OAP.</p> <p>La création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage.</p> <p>Plusieurs bâtiments, éléments de patrimoine ont été identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les zones de présomption archéologique sont identifiées sur le plan de zonage du PLU.</p>



## 7.9 Risques, nuisances, déchets

Etat initial de l'environnement	
Eléments de diagnostic	Enjeux
<p>La commune est exposée à plusieurs risques naturels. Le risque sismique est qualifié de faible, tandis que le risque retrait-gonflement des argiles varie de faible à fort sur le territoire. Enfin, le sud-est de la commune et plus précisément la vallée de la Sarthe sont classées en zone inondable.</p> <p>A l'extrémité sud-est de la commune, la D89 est classée voie bruyante de catégorie 3.</p>	<p>Prendre en compte et maîtriser les risques naturels afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités notamment vis-à-vis du risque d'inondation.</p> <p>En matière de bruit, le PLU doit agir sur les déplacements (solutions alternatives à la voiture individuelle) et limiter de façon générale les nuisances sonores</p>

PADD	
Incidences négatives	Incidences positives
<p>Le développement de l'urbanisation à moyen terme et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.</p> <p>La création de nouvelles zones à urbaniser et la densification de certains secteurs engendrent une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains.</p>	<p>Le PLU prend en compte les risques majeurs sur le territoire et vise à se prémunir des risques connus, notamment le risque inondable en appliquant strictement les prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Sarthe, dans les zones inondables concernées.</p> <p>Le PADD indique que les nuisances sonores sont prises en compte dans le projet de territoire et que des zones tampons seront mises en place entre des installations générant ou susceptibles de générer des nuisances et les nouvelles zones d'habitat programmées dans le projet communal.</p>

Parties réglementaires (plan de zonage et règlement)
<p>Pour prendre en compte la présence de ce risque, la limite de la zone inondable (PPRI Sarthe) est localisée sur le plan de zonage. D'autre part, les sites sensibles vis-à-vis de ce risque sont protégés par un zonage (NP) et une réglementation adaptés. Les constructions sont notamment soumises aux dispositions concomitantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPR) de la Sarthe annexé au PLU.</p> <p>Les dispositions réglementaires encouragent le développement des linéaires doux (vélos, marche) qui limite les nuisances sonores.</p> <p>La déchetterie est classée en zone UY sur le plan de zonage.</p>



Indicateurs de suivi
<p>Risques</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (suivi des effets)</li><li>• Nombre d'habitants installés en zone à risque (suivi des moyens)</li><li>• Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas (inondation / retrait-gonflement des argiles...)</li><li>• Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires</li></ul> <p>Déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gisement d'ordures ménagères et de déchets recyclés par habitant</li></ul>

## 7.10 Articulation du PLU avec le autres plans et programmes

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe est concerné dans un rapport de compatibilité avec :

- le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de l'Anjou Bleu Pays Segréen, approuvé le 18 octobre 2017
- le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne
- le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Estuaire de La Loire, révisé le 18 février 2020.
- le PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation) du bassin Loire-Bretagne.
- Le SRCE des Pays de La Loire, adopté le 30 octobre 2015.

## 7.11 Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique.

Il s'agit essentiellement de 5 secteurs de développement de la commune :

2 secteurs sont classés en zones à urbaniser :

- Zone IAUY (6 ha) – vocation activités économiques : OAP 1
- Zone IAU (2,3 ha) – vocation habitat/activité/équipements : OAP 3

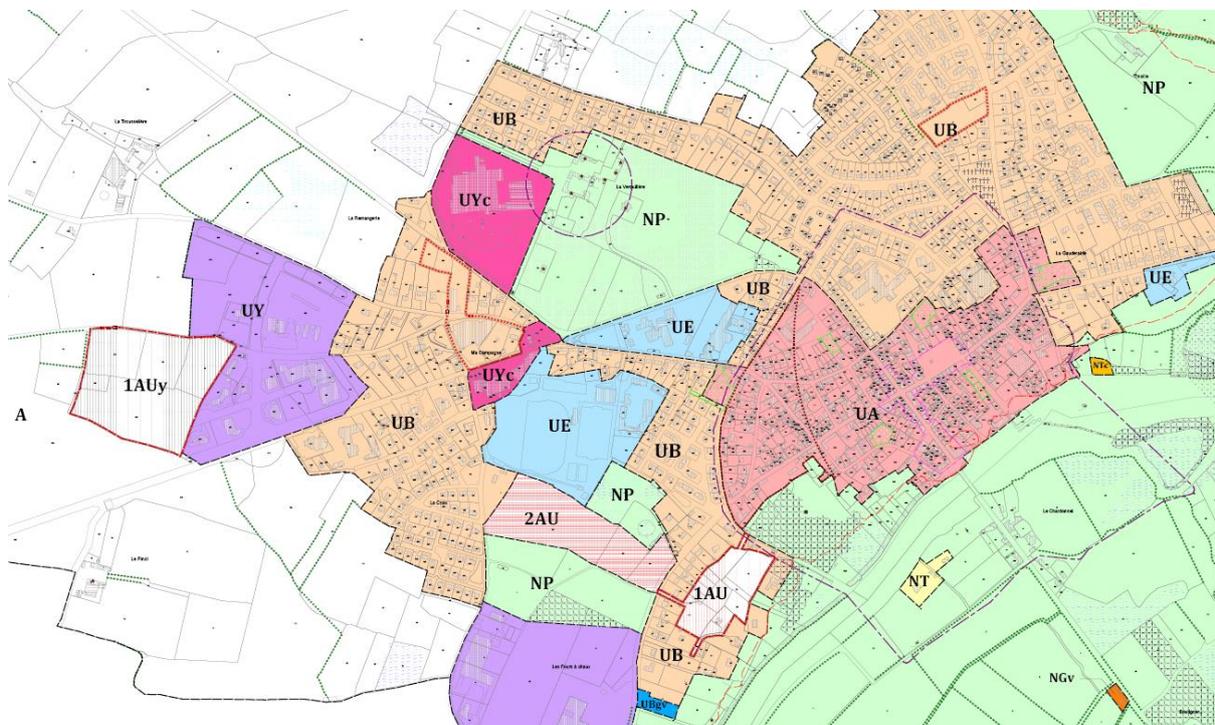


2 secteurs sont classés en zone UB :

- Zone UB (1,9 ha) : OAP 2
- Zone UB (0,8 ha) OAP 4

1 secteur classé en zone à urbaniser à long terme

- Zones 2AU (4 ha)



Extrait du plan de zonage avec identification des 4 secteurs bénéficiant d'OAP

L'urbanisation des différents sites de projet aura nécessairement des incidences sur l'environnement. Cependant, le PLU prévoit un grand nombre de mesures dont l'application permettra d'éviter ou de réduire de manière significative ces incidences.

L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation d'environ 10 ha d'espaces agricoles et l'imperméabilisation des sols. Pour réduire ces impacts, le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation au sein ou en continuité du tissu aggloméré. Cette mesure limite l'artificialisation des sols et assure ainsi la préservation des paysages et des milieux naturels les plus emblématiques et le maintien des espaces agricoles et naturels.

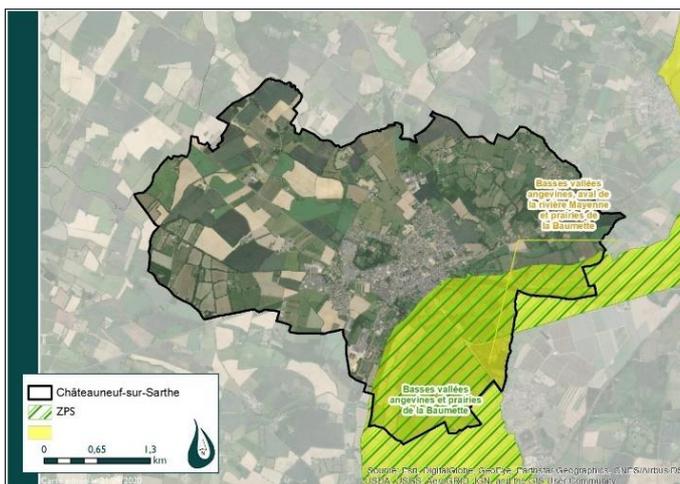
Les OAP prévoient un nombre minimum de logements (nombre de logements et densité minimum) concourant à la maîtrise de la consommation d'espace, évitant une consommation trop importante de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, des haies bocagères sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Afin de les préserver, elles sont prises en compte et conservées dans les OAP. Elles seront complétées par de nouvelles plantations. Concernant les zones humides, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur les secteurs de projet pour vérifier l'absence de zones humides. Au niveau paysager, si l'urbanisation modifie l'ambiance et les perceptions, la densité du bâti et le nombre de logements prévus sont en cohérence avec le bâti environnant. Les cheminements doux à préserver et ceux à créer sont également indiqués dans les OAP. D'une manière générale, les incidences attendues sont globalement toutes prises en compte dans les orientations d'aménagement ou au travers des dispositions réglementaires, permettant des impacts du PLU sur l'environnement que l'on peut qualifier de faibles.



## 7.12 Incidences du PLU sur les sites NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés.

2 sites Natura 2000 se trouvent sur la partie Est du territoire. Il s'agit de la ZSC « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » (FR5200630), passé de SIC (Site d'Intérêt Communautaire) à ZSC par l'arrêté ministériel du 15 juillet 2015 et de la ZPS « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette » (FR5210115). La ZSC qui s'étend sur une surface totale de 9210 hectares intersecte le territoire communal sur près de 295 ha. La ZPS est plus restreinte, elle s'étend sur environ 7523 ha dont 275 ha sur la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe. Ces 2 sites N2000 se superposent pour l'essentiel et font l'objet d'un DOCOB commun. Sur la commune, les habitats présents sont composés principalement de milieux de types prairies, peupleraies et cultures.



Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels qui caractérisent les 2 zones Natura 2000 présentes sur la commune.

Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- Un développement raisonné de l'urbanisation, et une localisation des secteurs de projets en dehors des sites Natura 2000
- Un zonage adapté (zone naturelle protégée : NP) ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (boisements et haies protégées au titre de la loi paysage, zones humides protégées) respectent les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- Un secteur Natura 2000 situé en grande partie en zone inondable et donc inconstructible.
- Un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune
- Une station d'épuration en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique souhaité par le PLU.

Au vu de ces éléments, le PLU n'aura pas d'incidences négatives sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.



### 7.13 Difficultés rencontrées

---

Comme pour toute évaluation, la difficulté d'une telle mission résulte :

- de la difficulté d'accéder à certaines données : certaines thématiques sont peu ou ne sont pas documentées, ce qui rend délicate toute évaluation ;
- de contraintes temporelles : la révision du PLU est le résultat d'un travail de longue haleine s'étalant sur plusieurs années. Cela génère une difficulté relative à l'actualisation, et par conséquent, la fiabilité de certaines données. Par ailleurs, le travail itératif comporte nécessairement des allers retours qui nécessitent de soumettre le projet modifié à l'évaluation plusieurs fois.

Par ailleurs, comme toute appréciation d'impacts, l'évaluation comporte une part d'incertitude liée au fait que l'on estime a priori des effets qui peuvent ne pas se produire, ou se produire différemment (avec une autre intensité, ailleurs...). Ceci tient notamment au fait que l'on ne connaît et ne maîtrise pas tous les paramètres d'évolution d'un territoire, ni de réactions des espaces sur lesquels on intervient.



## Pièce n°2 : Rapport de Présentation

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



## SOMMAIRE

<b>1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables</b>	<b>p 2</b>
<b>2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de programmation</b>	<b>p 19</b>
<b>3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)</b>	<b>p 21</b>
3-1 Différentes zones créées	p 21
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 21
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 26
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 34
<b>4 - Evolution des règles</b>	<b>p 37</b>
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 37
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 37
<b>Tableau des surfaces</b>	<b>p 38</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*La mixité de population :*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D'une manière générale cette politique de développement :

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

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

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

Plus précisément :

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

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

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

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

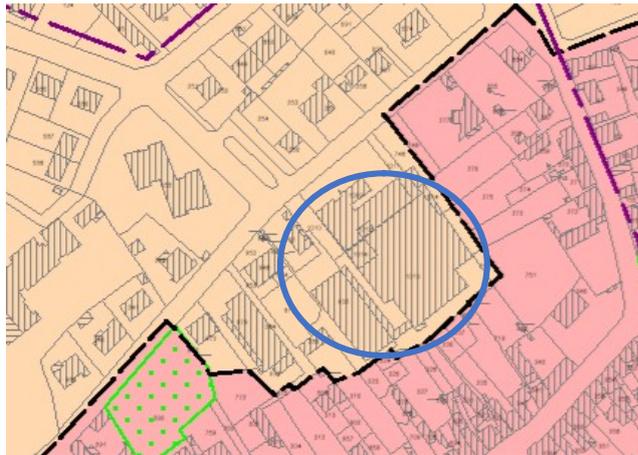
Concernant la résorption de la vacance, le PLH en cours à l'échelle de la CCVHA (2023) a permis de refaire un état précis de la vacance sur le territoire de chaque commune. A Châteauneuf sur Sarthe, la vacance s'élève à une vingtaine d'unités et non plus une centaine comme souligné dans les fichiers Lovac (travail réalisé localement avec la commune). Cette vacance résiduelle, en partie structurelle, sera plus difficile à resorber. Pour autant le PLH, dans sa phase « stratégie et programme d'actions » visera des nouveaux dispositifs qui seront repris dans le cadre du futur PLU intercommunal en cours de constitution.

• Concernant les sites prévus pour le développement

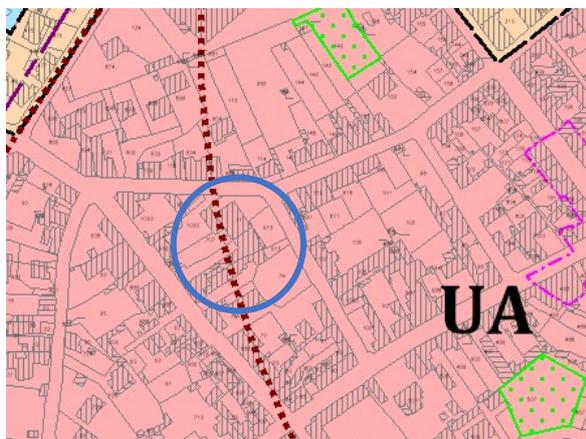
Les sites intra urbains (quelques exemples ...) :

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

**Quelques espaces de reconquête ...**



Extrait du PLU 2023 – l'ancien site ALD démolì de ce jour



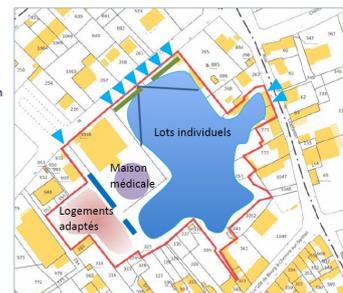
Extrait du PLU 2023 – L'anciennes caserne de pompiers et bibliothèque (non démantelées)



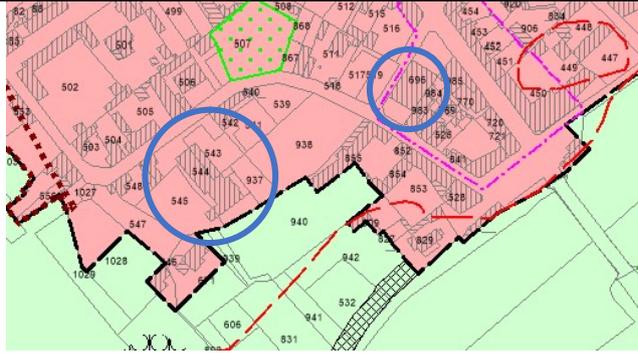
Source : google earth

Ci-dessous une première esquisse d'aménagement du site réalisée par Maine et Loire Habitat (projet évolutif)

- : accès potentiels
- : dénivelé
- : zone d'extension de la maison médicale
- : vues en direction de l'église
- : zone privilégiée par des constructions basses
- : zone privilégiée par des constructions hautes
- : front bâti à créer



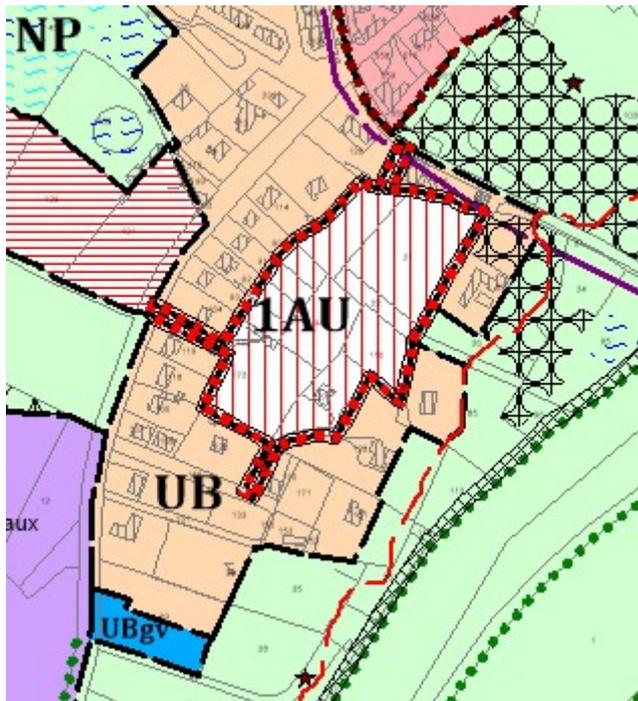
Source : google earth



Source : google earth

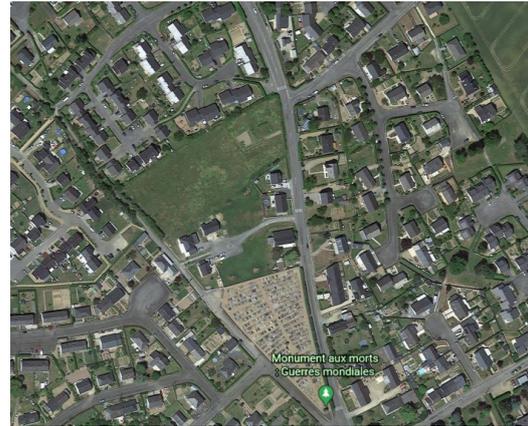
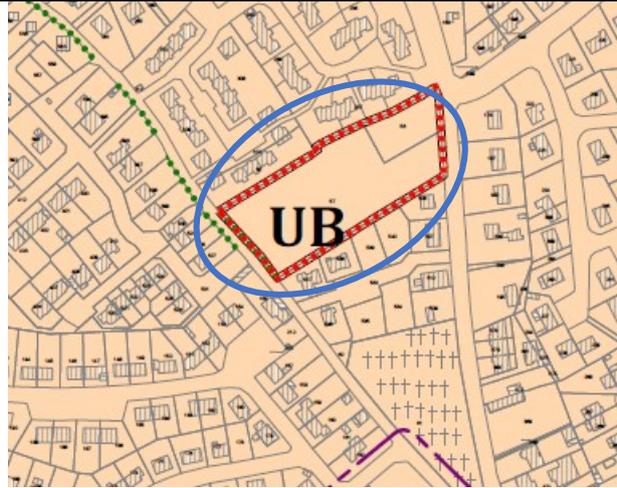
*Extrait du PLU 2023 – l'ancienne maison de retraite et le site de l'ancien magasin d'informatique (non démantelés)*

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



Source : google earth

*Extrait du PLU 2023 – le futur quartier, route de Juvardeil (IAU) – Il est ceinturé de pavillons plus ou moins récents – Il intègre également les fonds de parcelles des pavillons situés au nord ouest du site afin d'optimiser l'espace*



*Extrait du PLU 2023 – le futur quartier route de Contigné au Nord du cimetière – Il s'agit d'une petite enclave naturelle de maîtrise foncière publique qui sera le support d'un petit quartier d'habitat.*

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

Il est prévu à long terme dans la mesure où :

- *il n'y a pas de nécessité à court terme de l'ouvrir à l'urbanisation (pas de besoins en foncier à court terme),*
- *Il se trouve en extension de l'agglomération sur des espaces en partie de production agricole,*
- *Il nécessite que soit réfléchi en amont un véritable espace tampon paysager entre ce futur quartier et le site des tanneries.*

Ce site garde toute sa pertinence dans la mesure où :

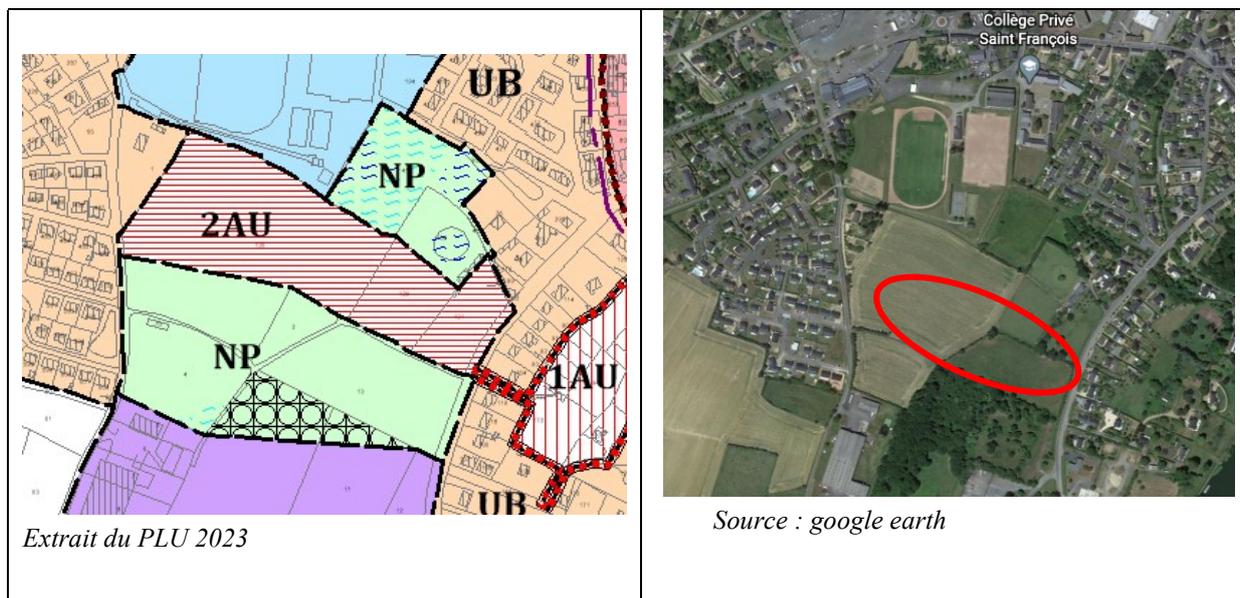
- *Il se trouve également sur une vaste enclave naturelle et agricole et n'empiète pas sur des espaces hors de l'enveloppe urbanisée,*
- *Il permet de recentrer le développement urbain sur l'hypercentre et ses lieux de vie sociale,*
- *Il est contiguë au plateau d'équipements et proche des centralités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

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

L'étendue du site :

- ...permet de conserver des accès en parties Ouest et Est de la zone,
- ...permet de ménager un espace tampon suffisant et à paysager, entre les tanneries et ce futur quartier (4,8 ha environ) – Concernant ce dernier, la configuration des aménagements à réaliser, la largeur de la zone (de 100 à 160 m) la protection du boisement permettent des lors de limiter les impacts sur le futur quartier d'habitat.

...intègre la présence d'un bassin tampon de la commune et des zones humides en partie nord (site classé en NP).



D'une manière générale, il convient de souligner que les extensions Nord de l'agglomération ou Est ont été évitées, d'une part parce qu'elles participent à l'étalement urbain, n'étaient pas nécessaires compte tenu des disponibilités foncières et/ou immobilières dans l'enveloppe urbaine, mais également parce qu'elles arborent des éléments environnementaux, paysagers de qualité nécessaires à préserver (zones humides, paysage du vallon du Margas, ...).

La configuration de la zone 2 AU ci-dessus, concilie préservation de la zone humide (en NP) mais également isolement suffisant de la zone industrielle sud.

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

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

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

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

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

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

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

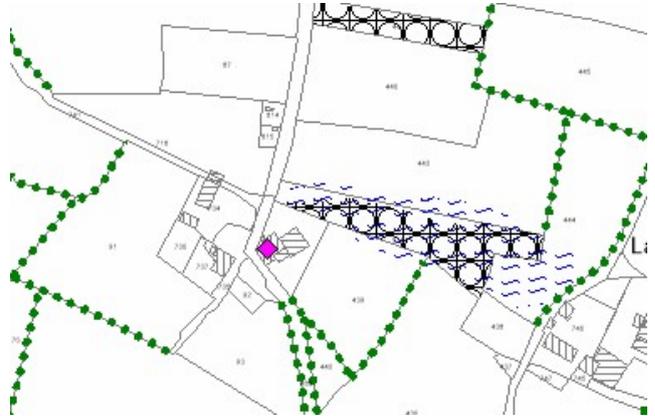
*... correspond à un souhait de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti rural,  
... est compatible et complémentaire du projet identifié au niveau de l'agglomération,  
... est cohérent et compatible avec l'objectif de mixité et de diversité de l'habitat et donc de population,  
... n'est pas incompatible avec les souhaits de préservation des espaces naturels sensibles, agricoles (pas de nouvelle construction autorisée),*

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

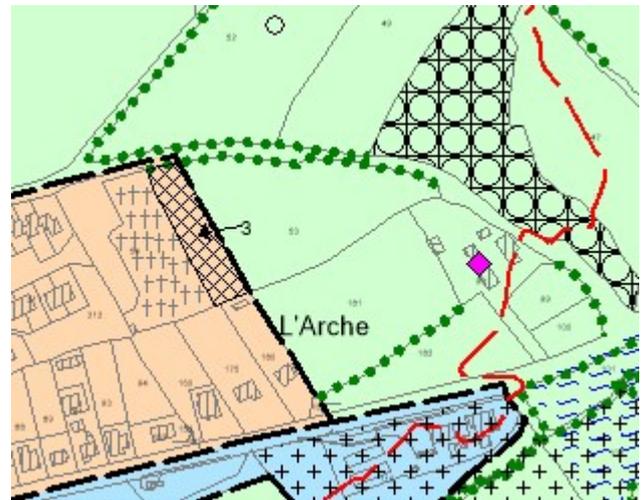
**Positions géographiques des bâtiments  
(Les bâtiments retenus sont marqués d'un losange violet)**



*Le Bois des Monts*



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



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

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

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

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

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

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

...l'actiparc Saint Jean est une zone stratégique au sens du Scot de l'Anjou Bleu. Ce dernier permet une évolution des zones économiques de la Communauté de communes à concurrence de 65 ha. Actuellement en terme d'évolution des Anjou Actiparcs de la communauté de commune des Vallées du Haut Anjou, il est prévu une évolution de la zone de la Sablonnière au Lion d'Angers/Montreuil sur Maine (16 ha environ), la zone du Vallon au niveau de Val d'Erdre Auxence est maintenue dans sa surface aménagée (disponibilités de l'ordre de 4 ha). Pour les autres zones économiques de la CCVHA (structurantes ou non) des possibilités d'occupation existent encore et des évolutions sont envisagées (8 ha, dont 5,5 seulement cessibles à Bécon les Granits, 2 ha à Saint Augustin des Bois, 5,9 ha à Champigné...). Au regard de ces données, une évolution de l'actiparc Saint Jean apparaît envisageable des lors qu'elle rentre dans le champ des 65 ha.

...l'actiparc Saint Jean est actuellement presque totalement occupé (environ 0,47 ha de disponibles en 2023 sur les 12,5 ha que compte la zone),

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

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

(6 ha) :

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

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

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

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

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

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

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

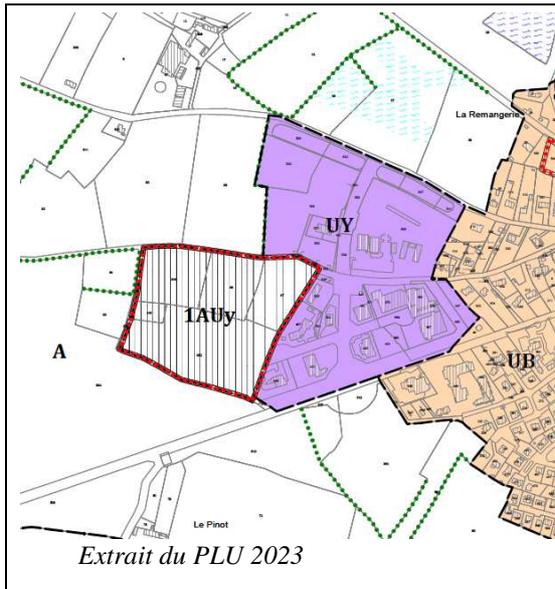
Nota, un développement nord de la zone économique a été écarté notamment en raison de la présence de zones humides.

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

Outre les arguments précédents :

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

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



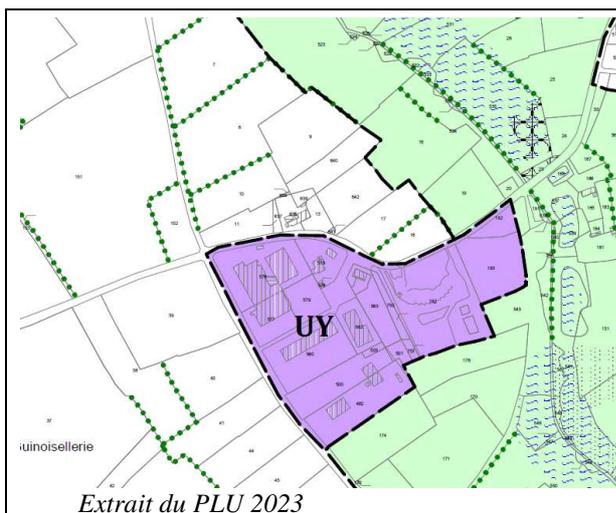
• Concernant le choix d'ouvrir la zone immédiatement à l'urbanisation :

*... des besoins vont s'exprimer du court au long terme et le résiduel foncier disponible dans la zone aménagée est relativement faible (0,47 ha environ).*

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

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

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



*Dans le cercle rouge, la parcelle prévue pour l'extension de la déchetterie - Nota, le site fera autant que nécessaire, l'objet d'un inventaire complémentaire de zones humides à terme.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*...permet moins de déplacements motorisés,*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En conclusion sur les mobilités, on notera que la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou travaille actuellement sur la mise en place d'un Plan de Mobilité simplifié et sur un Schéma Cyclable. Ces deux derniers documents trouveront leur traduction dans le futur PLUi de la communauté de communes.

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

*...est indispensable dans une commune soumise à un PPRi notamment,  
...garantit la préservation des personnes et des biens,*

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

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

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

*... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne mais aussi avec la nécessité de protéger la ressource en eau, avec le SAGE  
... permet de préserver les corridors écologiques, et les cœurs de biodiversité,  
... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,  
... garantit l'identité communale,  
... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,  
... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture, ...,  
...constitue un appui complémentaire à la politique de développement général,  
...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement.*

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

*... Favorise sa prise en considération et son respect,  
... Participe à maintenir des continuités écologiques,  
... Permet de maintenir une certaine bio diversité et un cadre paysagé,  
... Est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles (recomposition parcellaire pouvant par exemple nécessiter de modifier ou de faire évoluer la trame bocagère),*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Ces STECAL ont été limités géographiquement aux structures existantes au regard notamment de leur contexte environnemental, mais aussi en raison des risques auxquels ils sont exposés (inondation). Ils sont de fait assujettis au PPRi de la Sarthe (servitude d'utilité publique).*

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

Le Scot de l'Anjou Bleu a été révisé et approuvé en 2017, la commune a donc cherché à inscrire parfaitement le développement de son territoire dans la continuité de la politique d'aménagement et de développement précisée à l'échelle du Pays (le Scot, tout comme d'autres documents de portée supérieure constituent un cadre pour le PLU).

Le développement proposé, outre le fait qu'il soit compatible avec le Scot, a été défini de manière contenue en cohérence avec le territoire communal, ses capacités générales à assumer cette évolution mais également en cohérence et complémentarité des politiques d'aménagement développées à l'échelle du bassin de vie et de la commune nouvelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*...vont permettre d'intégrer le site en devenir et le site existant,  
...visent une moindre consommation d'espace par rapport à la zone existante,  
...garantissent une accessibilité sécurisée,  
...visent à valoriser l'entrée de ville (maintien et renforcement du talus boisé),  
...sont limitées, mais suffisantes pour favoriser l'optimisation de l'espace et la commercialisation du site.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Les OAP, au niveau du secteur de la Baumerie (OAP 4 – Zone UB)**

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

*...garantissent une desserte sécurisée, la continuité des liaisons douces, la volonté d'optimiser l'espace (voie en sens unique notamment).*

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

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

#### **3-1 Différentes zones créées**

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

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

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

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

- **La zone UA :**

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

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

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

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

Elle est urbanisable immédiatement.

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

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

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

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

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

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

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

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

Elles sont urbanisables immédiatement.

Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

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

- **La zone UE :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Les zones à urbaniser**

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

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

Ce développement permet notamment :

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

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

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

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

- **La zone 1 AU Y :**

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

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

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

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

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

### **La zone agricole « A »**

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

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

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

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

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

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

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

- **Les zones NP :**

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

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

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

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

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

- **Le secteur NS :**

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

- **Le secteur NGv :**

Il couvre l'aire d'accueil pour les gens du voyage route de Daumeray (au total 3 emplacements et 6 places). Le site, qui accueil actuellement des familles destinées à se sédentariser dans le projet d'habitat adapté route de Juardeil, se trouve en zone natura 2000, en zone inondable et ne pourra pas évoluer. Les limites sont contenues à l'existant. Le site devrait faire l'objet d'une réhabilitation, sans extension, dès le projet d'habitat adapté finalisé.

- **Les secteurs NT et NTc:**

Couvrent des espaces naturels accueillant une partie des installations et constructions du camping (NT), et la halte nautique, le club nautique actuellement fermé (NTc).

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

Chacun des Stecal a été circonscrit au plus juste par rapport aux équipements et constructions existants, leur laissant également une possibilité d'évolution spatialement, et ce dans le strict respect de dispositions du PPRi. Si les projets sur ces deux sites restent contenus à ce jour, ils pourraient aisément se développer dès lors que sera créée la voie verte de la Sarthe qui va longer la rivière et notamment ces deux sites. Nota, l'emprise au sol maximale cumulée des constructions et installations est portée à 600 m<sup>2</sup>. Les constructions et installations en place occupent déjà 350 m<sup>2</sup> au niveau du camping et 100 m<sup>2</sup> environ au niveau de la base nautique.

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

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

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

- **L'ensemble des zones**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• L'espace agricole A,

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

• **Les espaces naturels : NP, NS, NT, NTc, NGv**

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

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

#### **Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme :**

Sur la commune, 31 ha de bois ont été classés en Espaces Boisés Classés. Ils correspondent aux boisements de moins de 4 ha et aux boisements situés dans la zone natura 2000 ou à ses abords. Aucun ne fait l'objet d'un plan de gestion sylvicole durable.

A total, ces derniers représentent 48 % du couvert boisé total de la commune.

A la lecture de la trame verte, on comprend combien la préservation de ces ensembles boisés couplée, à une prise en compte du maillage bocager principal et du reste des boisements via une préservation au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, permet de préserver la trame verte mais également de s'assurer du maintien de certaines continuités et corridors écologiques.

Ce classement permet notamment :

- **De préserver le couvert boisé de la commune.**
- **De participer indirectement au maintien et à la sauvegarde de certains corridors écologiques.**

#### **Rappels des effets des Espaces Boisés Classés**

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

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

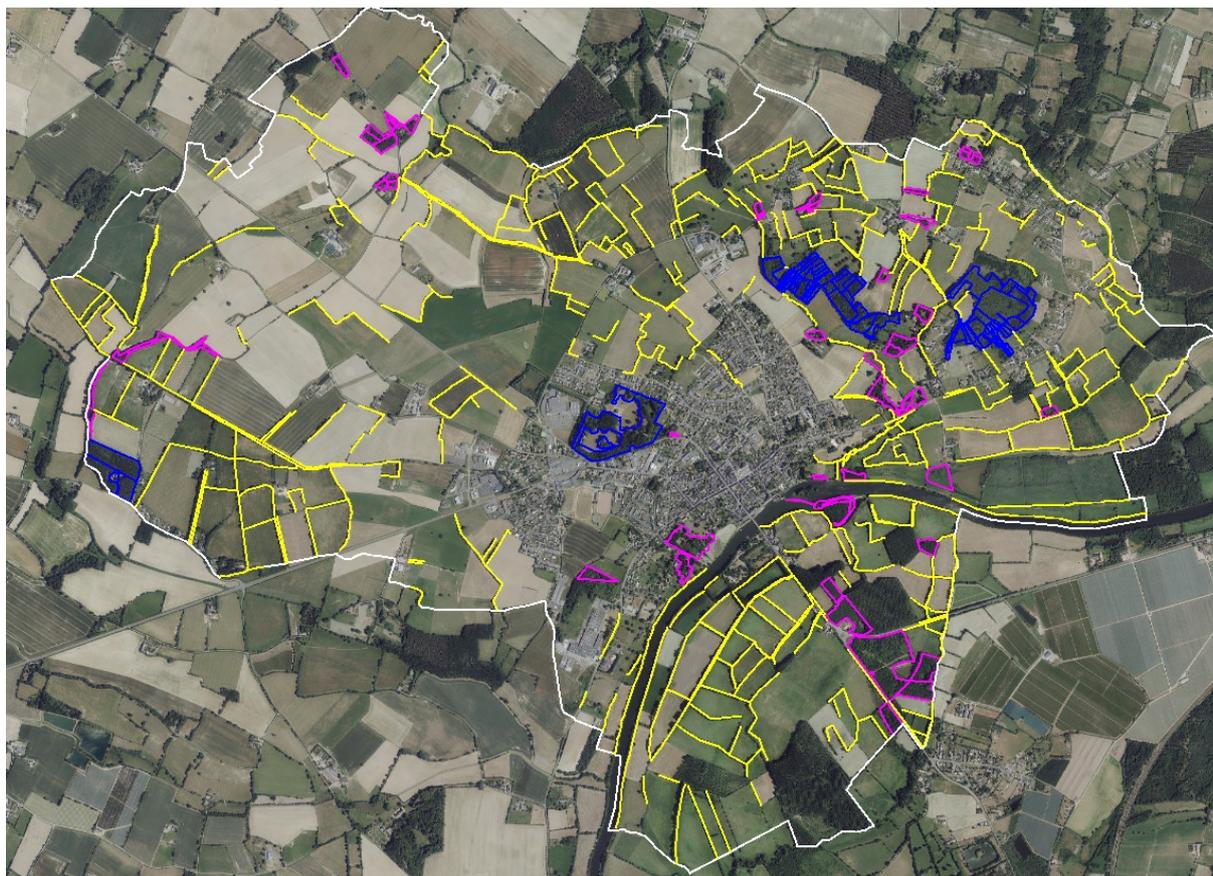
Le réseau bocager principal (79,5 Km), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. Nota, le PLU en vigueur ne protégeait que 11,5 km de haies.

La moitié environ des boisements (exception faite des peupleraies en grande partie dans la vallée de la Sarthe) a aussi fait l'objet d'une prise en compte au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme (au total 33 ha).

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

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

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



Source : orthophotos 2020

En bleu les boisements protégés (L.151.23)

En violet les boisements protégés (L. 113-1 / EBC)

En jaune les haies protégées (L.151.23)

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

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

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

Pour certains autres monuments présentant un intérêt architectural, qu'ils soient monumentaux ou non (petit patrimoine) une protection au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme a également été instaurée dans le cadre du PLU. Elle permet notamment d'instaurer un permis de démolir pour ces derniers. Sont concernés :

- le manoir de la Verroullière et ses communs,
- le château des Briostières et ses communs,
- la tour du château à Motte,
- Le pigeonnier au nord de la Grange,
- Les fours à chaux,
- Des batisses et habitations (Le Pinot, le Chemin, La Cheminerie, Teuvas, la Ruchenière)

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

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

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

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

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

#### **Le zonage fait aussi apparaître 3 emplacements réservés.**

Au total 3 emplacements ont été réservés pour une surface de 3,4 ha.

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

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

Le troisième permettra l'extension de l'un des cimetières de la commune

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

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

## Le zonage fait aussi apparaître les zones humides

Le document graphique fait également apparaître, via une trame :

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

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

## **4 - EVOLUTION DES REGLES**

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

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

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

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

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

### Evolution du tableau des surfaces :

	PLU 2005		PLU 2023
<b>Zones Urbaines</b>		<b>Zones Urbaines</b>	
UA	26,6 ha	UA	24,75 ha
UB	70,8 ha	UB	87,9 ha
UBa	37,4 ha		
UBb	5,6 ha		
		UBgv	0,24 ha
UE	14 ha	UE	12,8 ha
UY	33,9 ha	UY	36,8 ha
		UYc	6,26 ha
<b>Total Zones urbaines</b>	<b>188,3 ha</b>	<b>Total Zones urbaines</b>	<b>168,75 ha</b>
<b>Zones Naturelles</b>			
<i>Zones à Urbaniser</i>			
1AU (a,b,c,d)	18,2 ha	1AU	2,3 ha
1AUy	11,6 ha	1AUy	6 ha
1AUyc	5,3 ha		
1AUe	3 ha		
2AU	8,6 ha	2AU	4,1 ha
2AUy	5,8 ha		
<i>Zones agricoles et naturelles</i>			
Ap	5 ha		
A	775,2 ha	A	754,85 ha
N	350,8 ha	NP	514,84 ha
Nf	0,9 ha	NS	2,3 ha
Np	77,3 ha		
Nt	4 ha	NT	0,6 Ha
		NTc	0,13 ha
		NGv	0,13 ha
<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>1265,7 ha</b>	<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>1285,25 ha</b>
<b>Total Commune</b>	<b>1454 ha</b>	<b>Total Commune</b>	<b>1454 ha</b>

---

<b>ER</b>	<b>1408 m<sup>2</sup></b>	<b>ER</b>	<b>3,393 ha</b>
<b>EBC</b>	<b>12,32 ha</b>	<b>EBC</b>	<b>31 ha</b>

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

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

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

## Pièce n°2 : Rapport de Présentation

### Tome I : Diagnostic : dynamique territoriale et état initial de l'environnement



## Sommaire :

1 - Cadre et contexte de la révision du P.L.U.	p 2
2 - Etat initial de l'Environnement	p 5
3 - Paysage et Patrimoine	p 31
4 - Evolutions démographiques récentes	p 45
5 – Habitat et urbanisme	p 49
6 – Dynamique économique	p 76
7 – Offre d'équipements, services et réseaux	p 88
8 – Déplacements	p 102

A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal inner bar and a light grey outer bar.

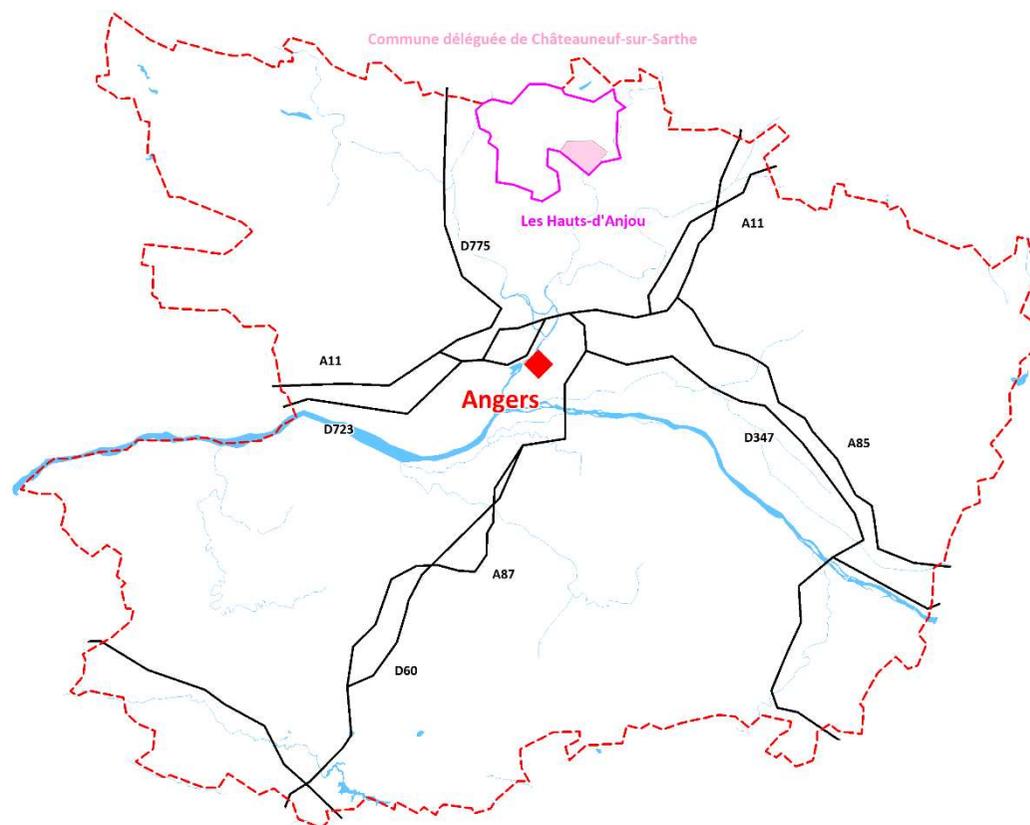
## **1- Cadre et contexte de la révision du P.L.U.**

## Cadre et contexte de la révision :

---

### La situation géographique

Châteauneuf-sur-Sarthe, commune déléguée des Hauts d'Anjou est implantée au Nord du département du Maine-et-Loire. Elle regroupait 3188 habitants en 2015 (*dernières donnée INSEE disponible à l'échelle de la commune historique de Châteauneuf-sur-Sarthe*). Elle adhère à la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou.



### Des changements récents de l'organisation territoriale

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe a rejoint la commune nouvelle des Hauts d'Anjou au 1<sup>er</sup> janvier 2019. La commune nouvelle ayant décidé de finaliser le PLU en cours de révision, le PLU devient ainsi le « PLU de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe ».

## Cadre et contexte de la révision :

---

### Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé le 24 novembre 2005. Sa révision a été prescrite par le conseil municipal de Châteauneuf-sur-Sarthe en date du 9 septembre 2014.

### Une reprise qui a conduit à réaliser quelques modifications ...

La reprise du projet de PLU dans le cadre de cette nouvelle organisation territoriale a conduit à reprendre certaines des orientations qui avaient été retenues de manière à adapter ce projet resté longtemps à l'arrêt.

Ces modifications ayant conduit à modifier de manière substantielle le projet de PADD. Un nouveau débat a été organisé le 7 juillet 2020.

### Les documents réalisés à une échelle supra-communale que le PLU doit prendre en compte ou avec lesquels les orientations du PLU doivent être compatibles :

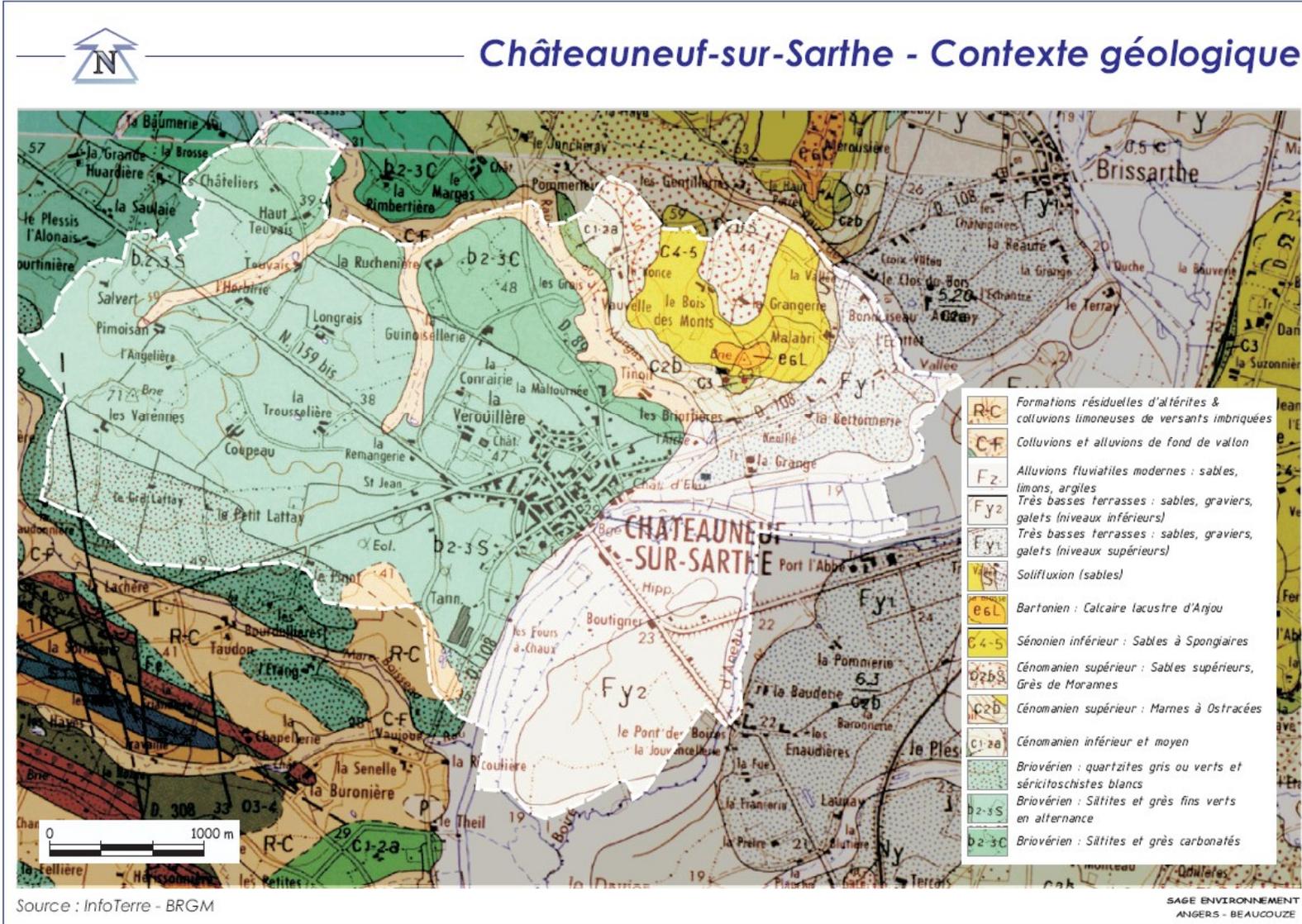
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ou **SRCE**,
- le Schéma Régional Air Climat Energie ou **SRCAE**,
- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires ou **SRADET**,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) Sarthe Aval qui définissent des orientations générales en matière de protection de la ressource en eau.
- le Plan Départemental de l'Habitat ou **PDH**,
- le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Anjou Bleu Pays Segréen (**SCOT**) révisé approuvé fin 2017.

A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal inner bar and a light grey outer bar.

## **2- Etat initial de l'Environnement**

# Contexte physique

## Géologie

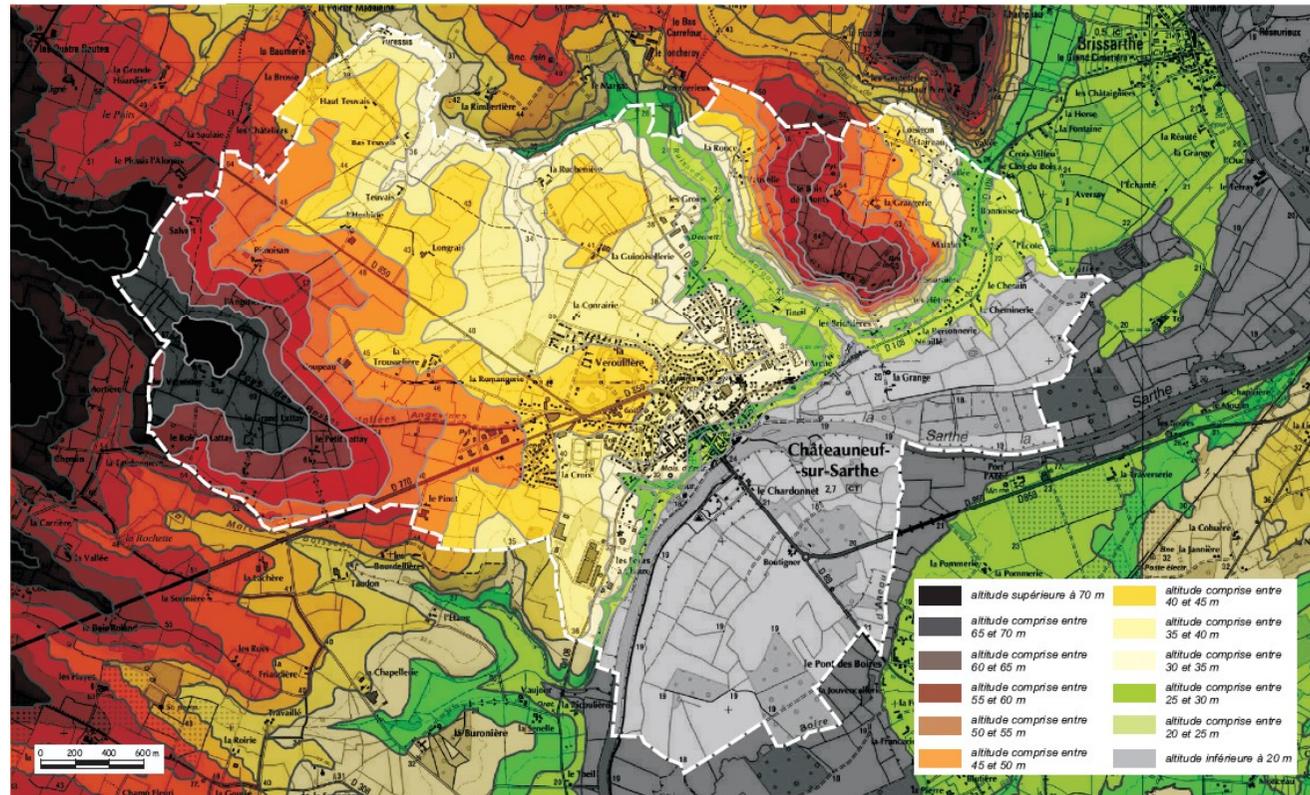


# Contexte physique

## Topographie

- une vallée bien marquée à l'Est du territoire (La Sarthe) avec une altitude moyenne de 19 m,
- une incision (thalweg) en pied de coteau via le ruisseau du Margas (orientation NO/SE),
- l'émergence d'un plateau à l'Ouest (altitudes comprises entre 50 et 72 m),
- une indentation du plateau au Nord-Est (secteur du Bois des Monts),
- une topographie plus douce (moins accidentée) au Nord-Ouest du bourg.

Carte du relief



## Climat

- Climat de type semi-océanique
- Température moyenne annuelle : 12,2°C
- Pluviométrie : 698 mm (données 1980-2009)

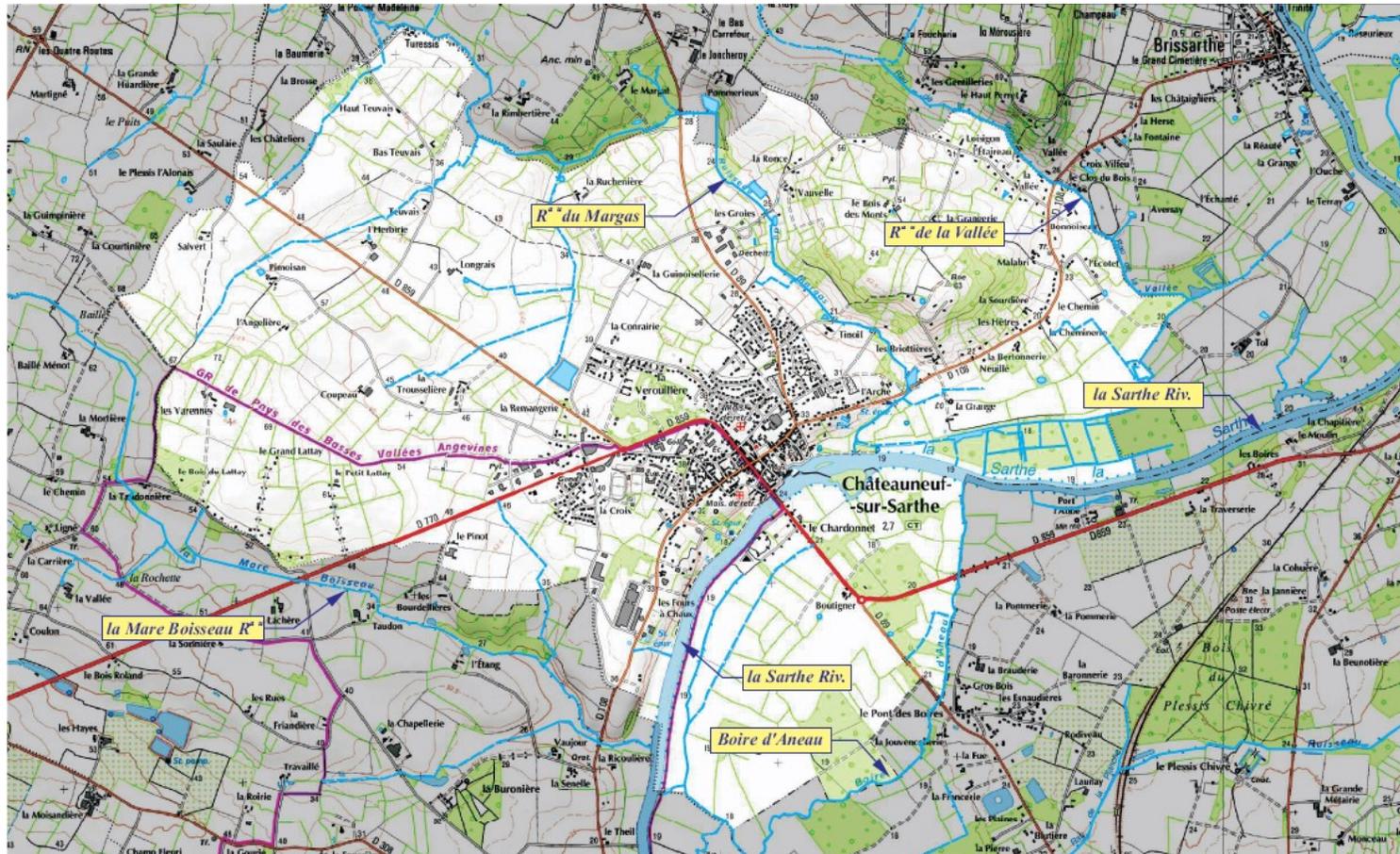
# Contexte physique

## Hydrographie

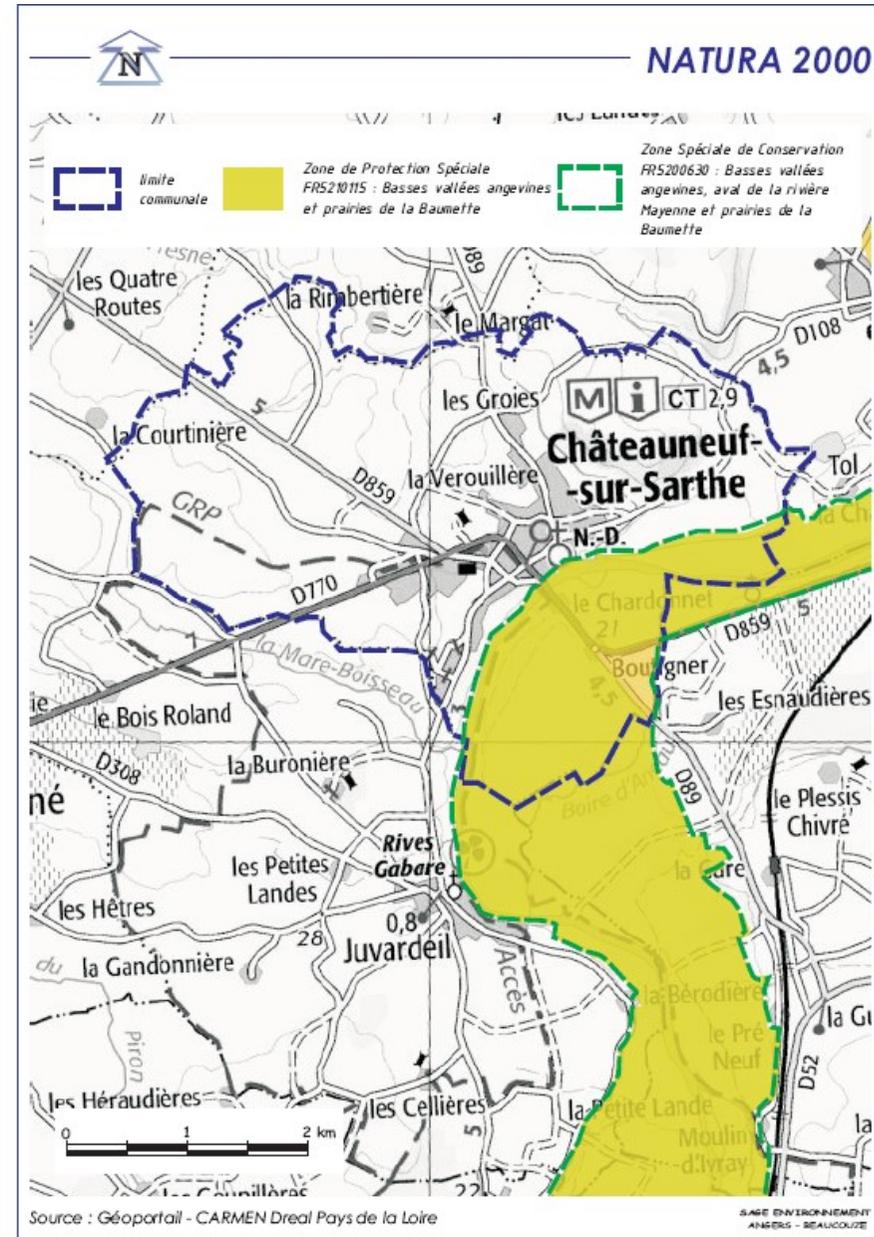
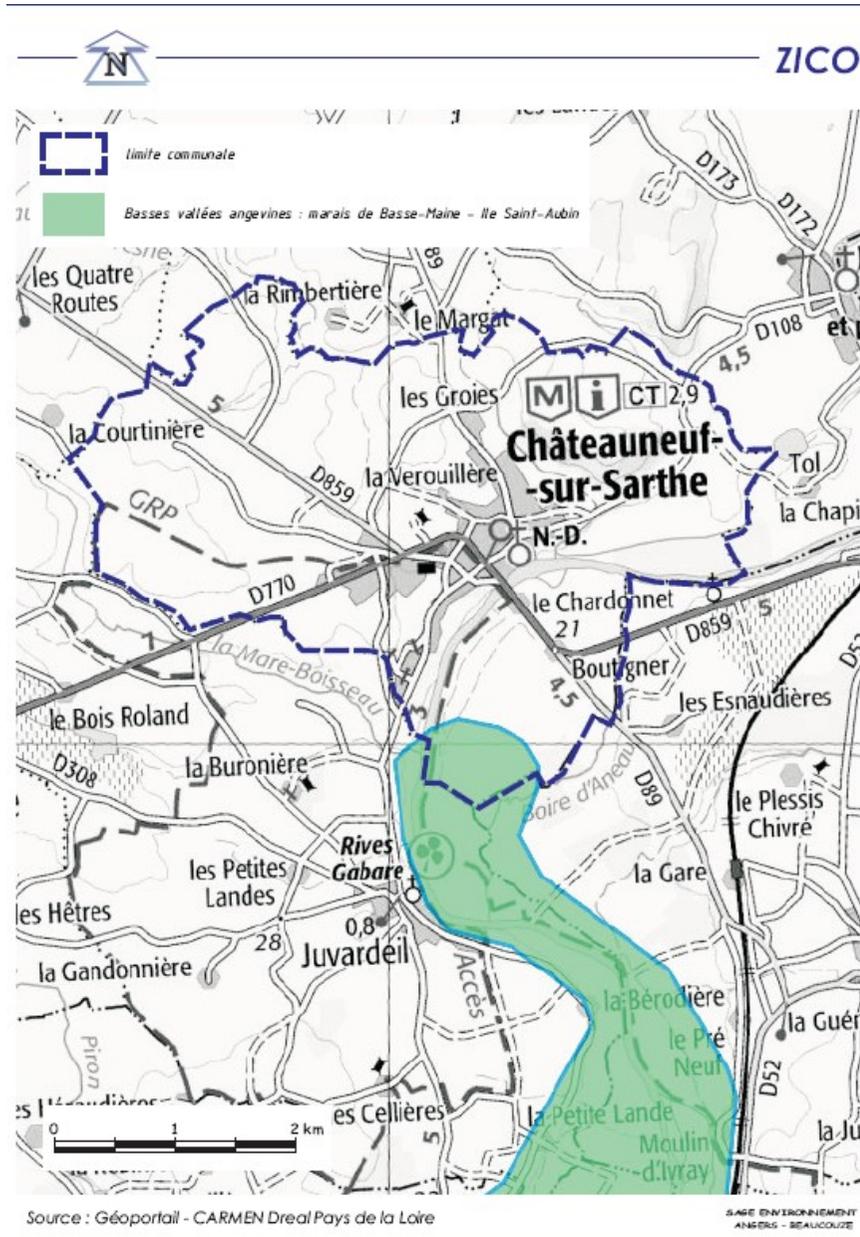
La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, et du SAGE de la Sarthe Aval. Les cours d'eau principaux sont :

- La rivière Sarthe,
- Le ruisseau de la Vallée,
- Le ruisseau du Margas,
- La Mare Boisseau,
- La Boire d'Aneau.

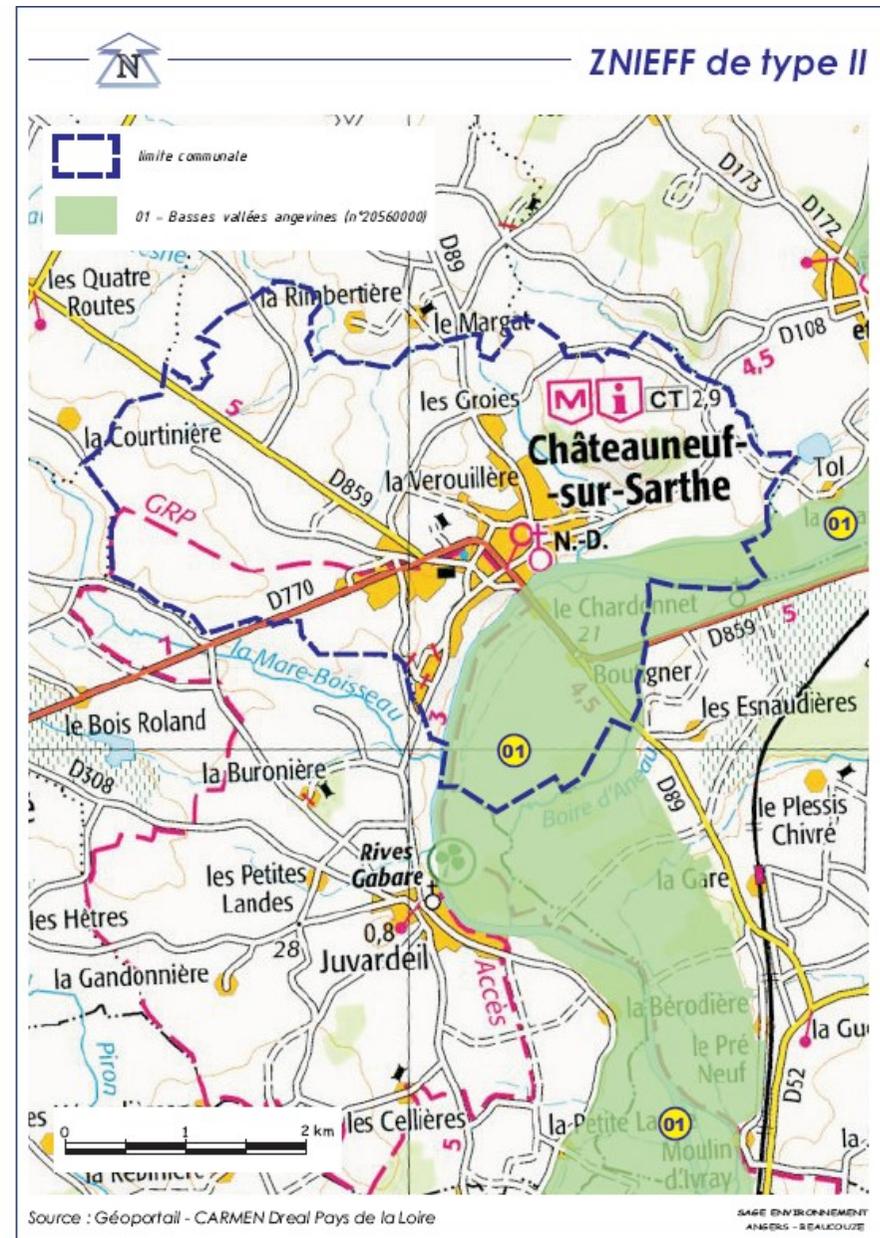
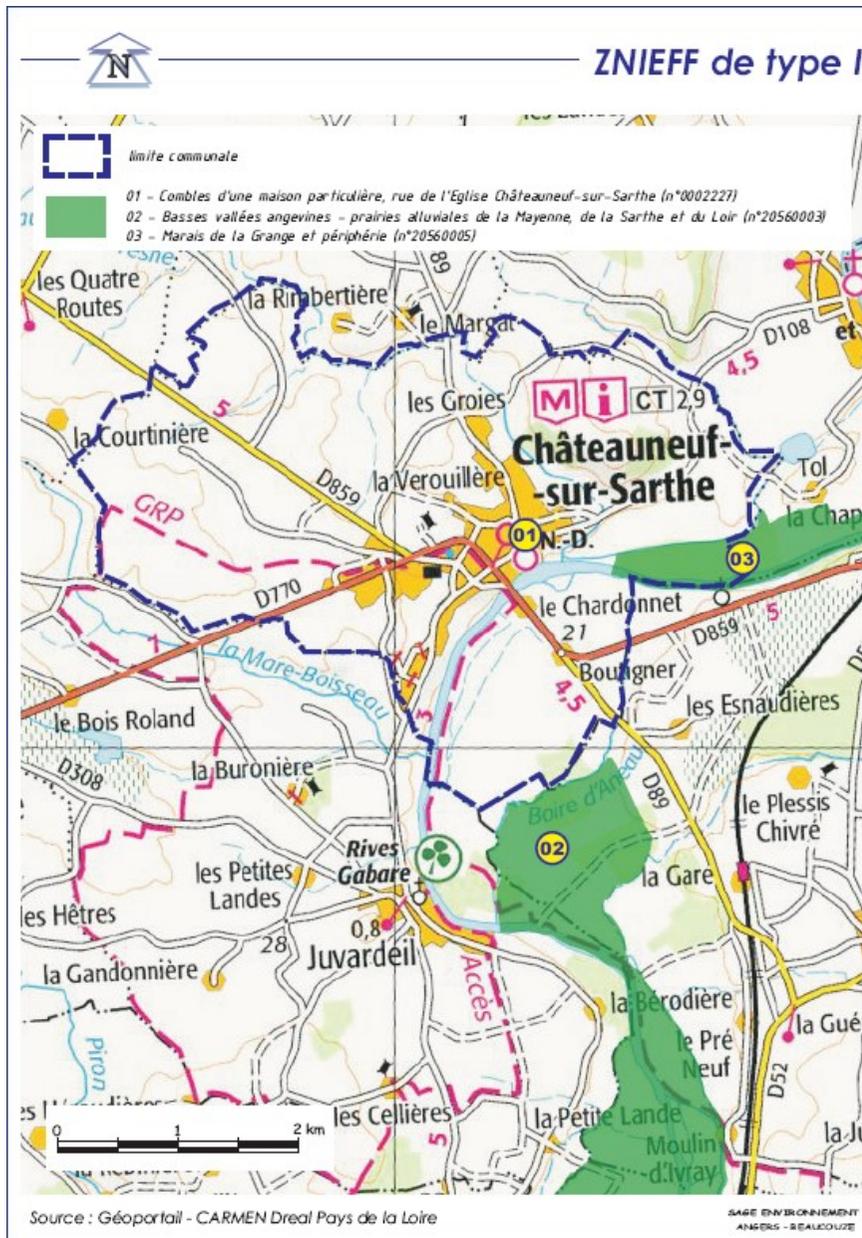
Carte du réseau hydrographique



# Milieux naturels : zonages labellisés / des sources de biodiversité se concentrant sur la vallée de La Sarthe

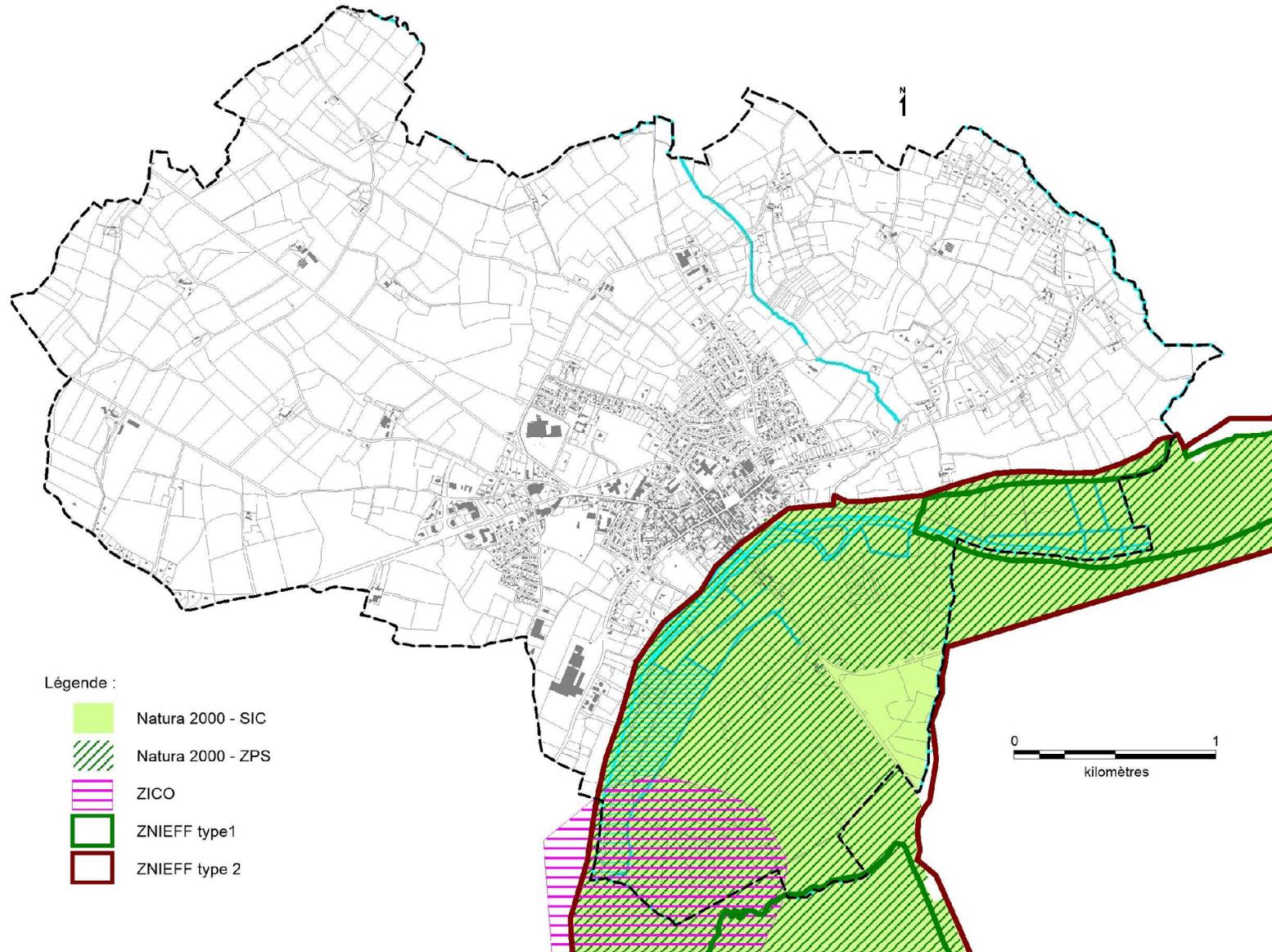


# Milieux naturels : zonages labellisés / des sources de biodiversité se concentrant sur la vallée de La Sarthe



# Milieux naturels : zonages labellisés / synthèse

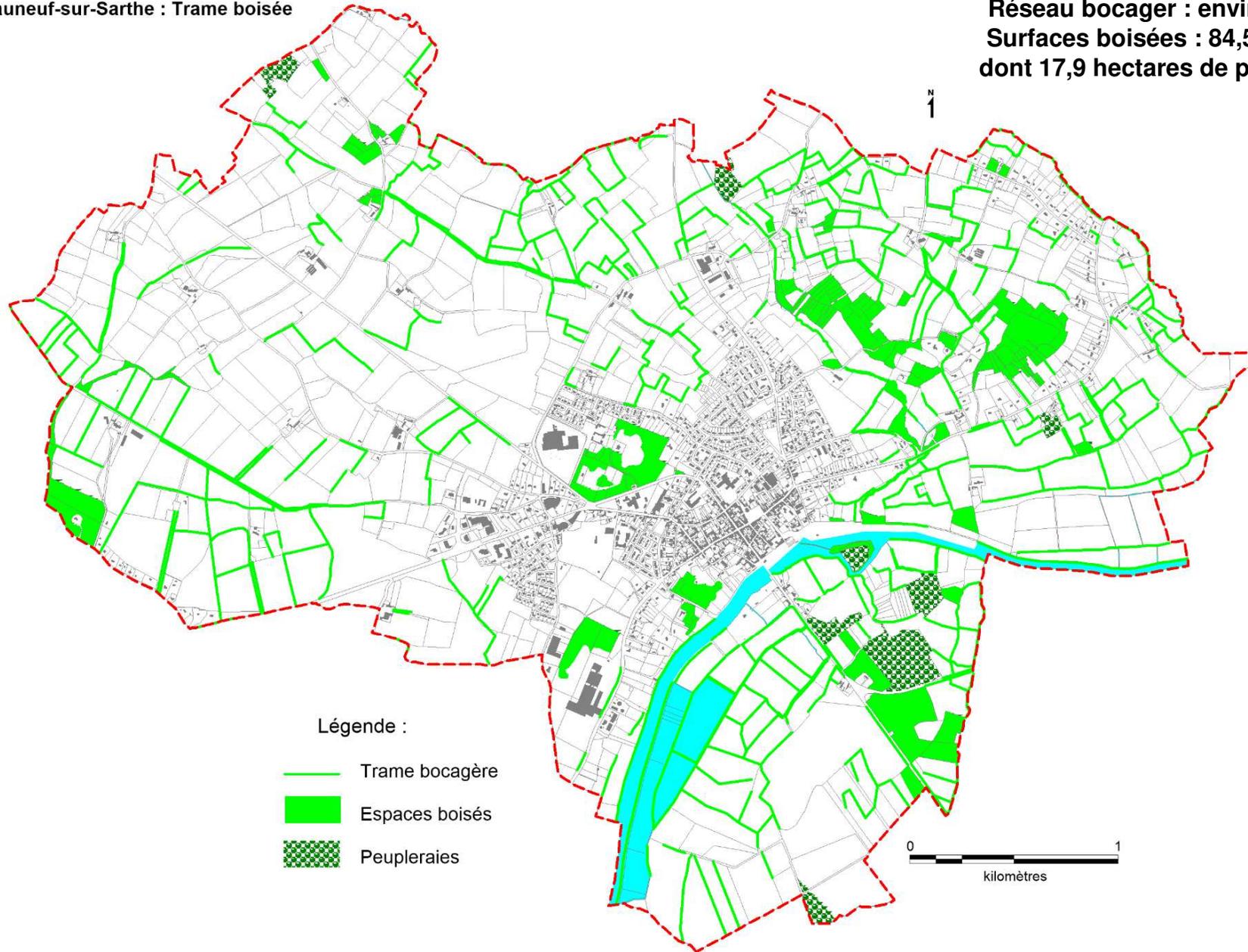
## Châteauneuf-sur-Sarthe : Réservoirs de biodiversité identifiés



# Milieux naturels : boisements et bocage

Châteauneuf-sur-Sarthe : Trame boisée

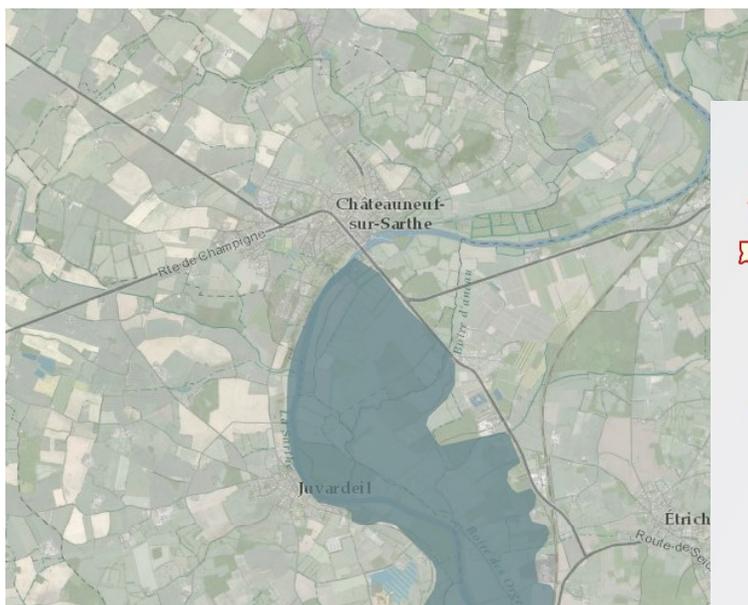
Réseau bocager : environ 80 km  
Surfaces boisées : 84,5 hectares  
dont 17,9 hectares de peupleraies



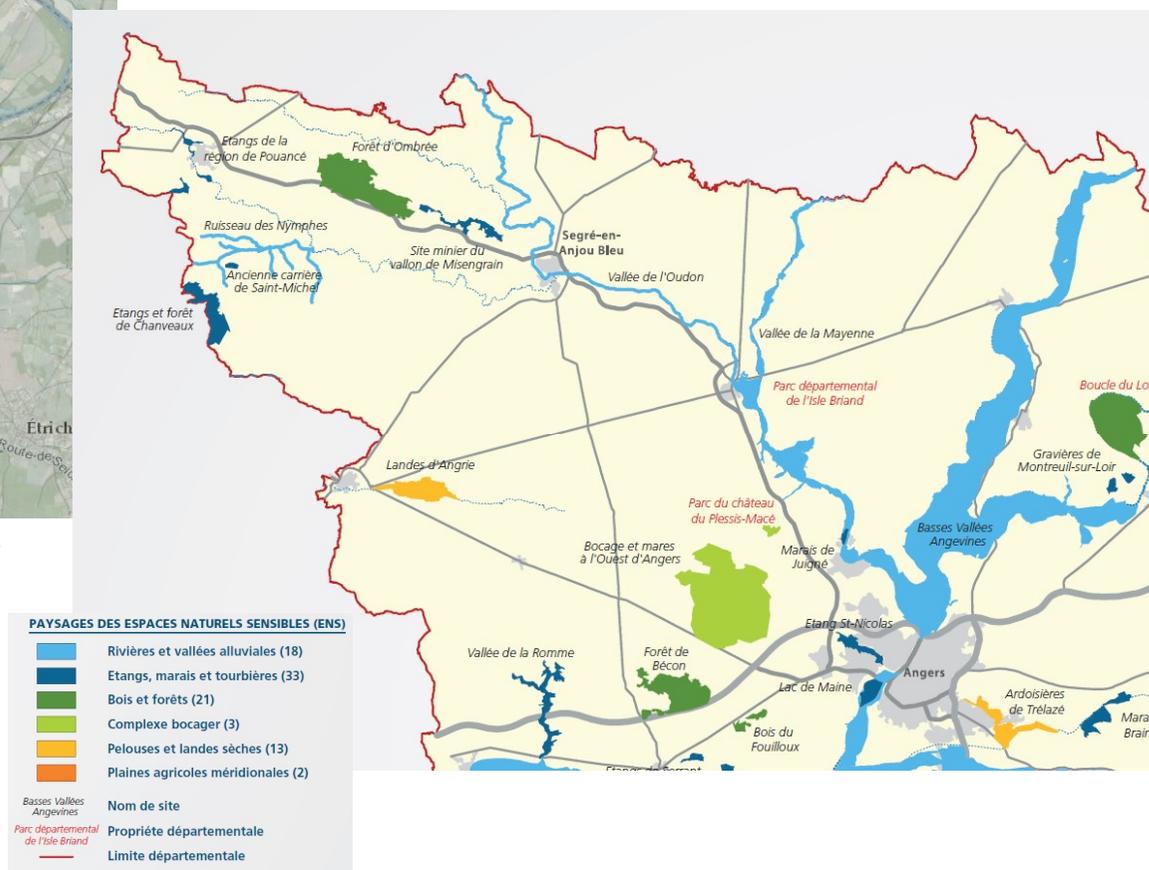
*Nota : des éléments complémentaires relatifs aux boisements de la CCVHA dans son ensemble figurent en annexe du présent Diagnostic (source CNPF)*

# Milieux naturels : zonages labellisés

## Convention RAMSAR / Espaces naturels sensibles



Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel



Les Basses Vallées Angevines sont également intégrées dans les Espaces Naturels Sensibles du Département.

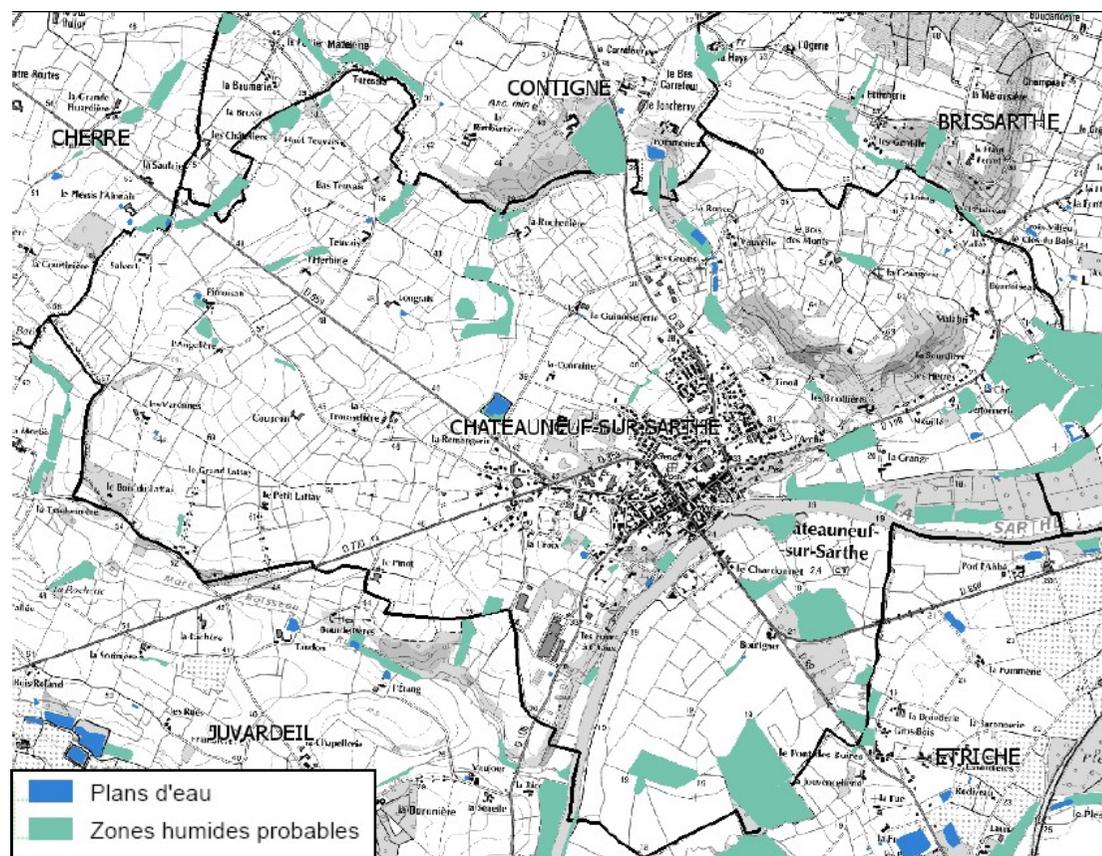
## Milieux naturels : zones humides

### Pré-localisation réalisée en mai 2011 (DREAL Pays De La Loire)

Rappel : La caractérisation d'une zone humide repose sur 2 critères (arrêté du 24/06/2008 modifié par arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009)

- le critère floristique (espèces hygrophiles),
  - le critère pédologique (horizons hydromorphes).
- 55 zones humides dites « probables » identifiées par photo-interprétation de la BD Ortho par les services de la DREAL. Pour compléter ce recensement, un Inventaire des zones humides sur les secteurs à enjeux a été réalisé par Hydratop au printemps 2016.
- environ 30 collections d'eau (mares et étangs)

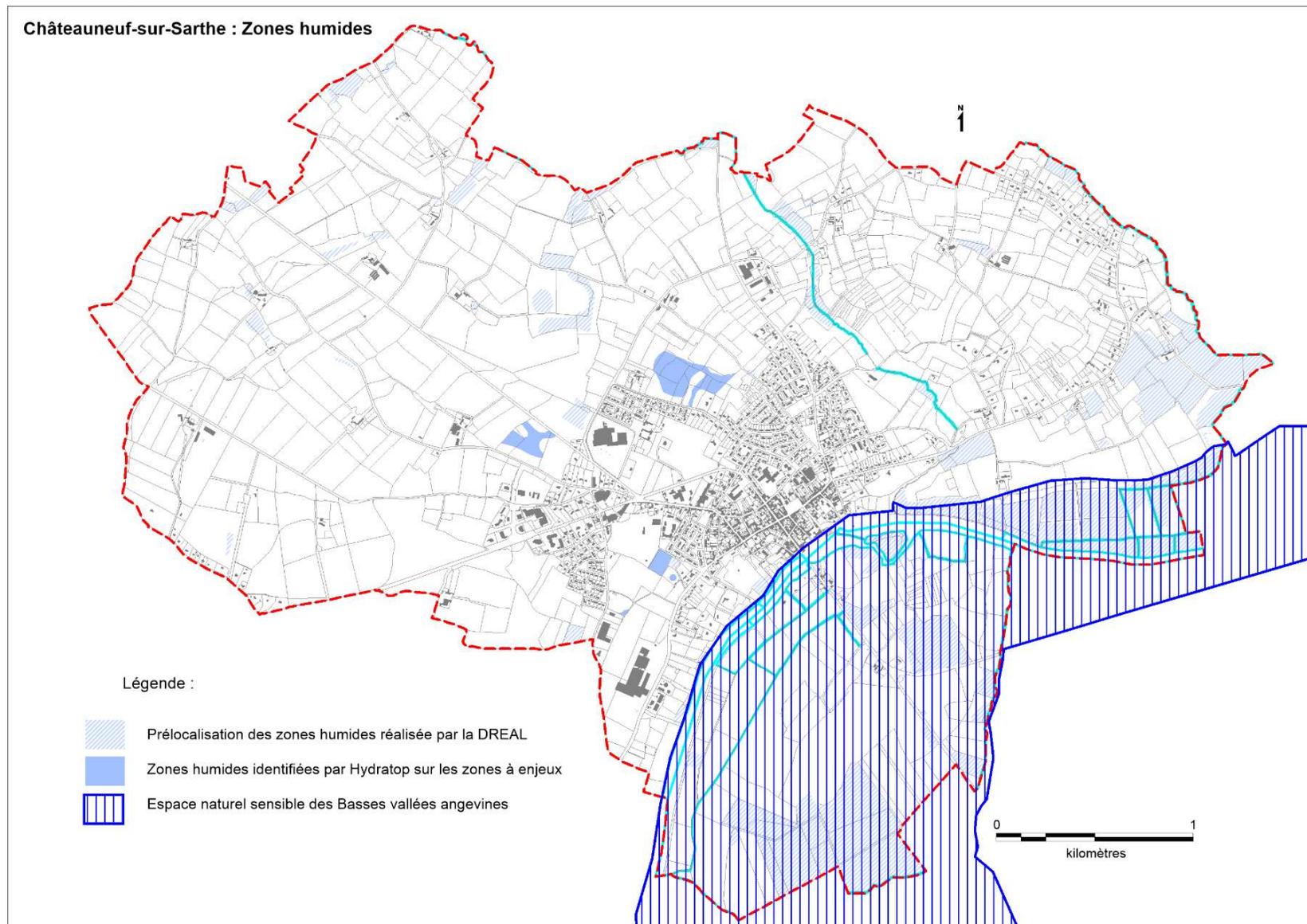
Carte de Pré-localisation  
des zones humides



Source : DREAL

## Milieux naturels : zones humides

Zones humides : une prélocalisation DREAL complétée par des investigations menées par Hydratop sur les secteurs à enjeux



## Milieux naturels : Trame Verte et Bleue

---

### Rappel :

Le Plan Local d'Urbanisme doit porter les ambitions nationales en matière de protection des milieux naturels majeurs et/ou plus ordinaires.

A ce titre, la **préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)** doit être assurée dans le document d'urbanisme :

**=> maintien des continuités écologiques = corridors + réservoir de biodiversité**

**L'élaboration de la TVB communale s'appuie sur les documents supérieurs : SRCE et SCoT.**

*NB : Un document de rang inférieur au SRCE ne peut pas remettre en cause les orientations générales du SRCE, mais peut les adapter voire y déroger sous réserve de justifications fondées.*

Sur le territoire de la commune déléguée de Châteanueuf-sur-Sarthe, les principaux enjeux en matière de protection de la richesse environnementale se concentrent au niveau de la vallée de La Sarthe, de celle du Margas et de celle du ruisseau de la Vallée.

## Milieux naturels : Trame Verte et Bleue

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme (loi du 12 juillet 2010)

La TVB est constituée de continuités écologiques terrestres (*boisements, haies*) et aquatiques (**plans d'eau, cours d'eau et zones humides**) composées de :

- Réservoirs de biodiversité,
- Corridors écologiques.

Un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est élaboré dans chaque région. Le projet de PLU révisé doit prendre en compte la TVB définie au niveau du SRCE.

Le **SCOT** identifie par ailleurs :

- La vallée de la Sarthe comme « noyau principal de biodiversité,
- Le réseau hydrographique communal.

Carte extraite du SRCE

### Réservoirs de biodiversité

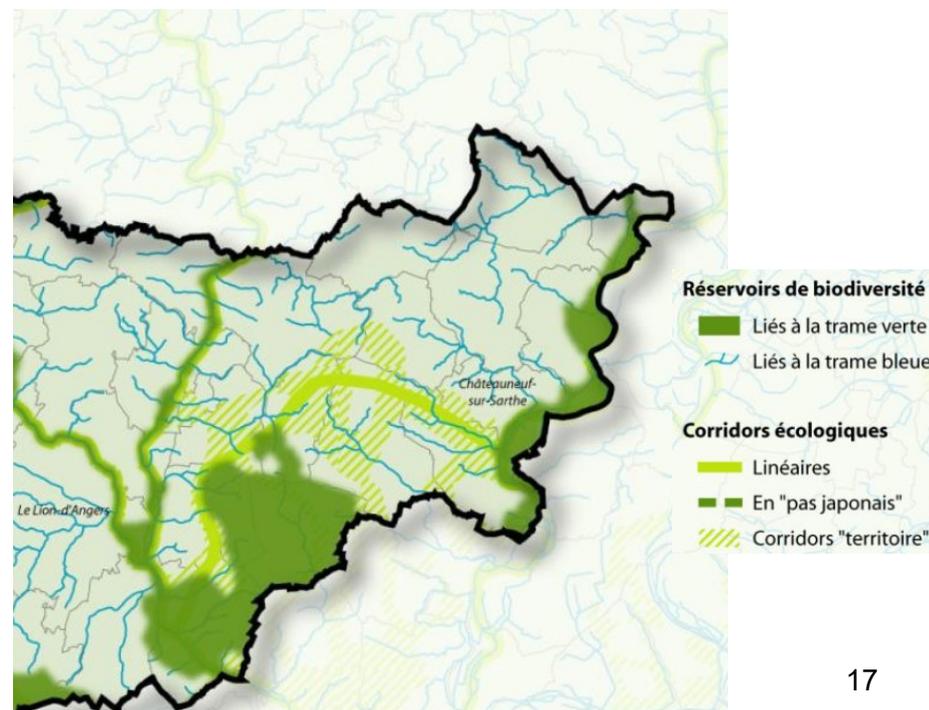
■ Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames

### Corridors écologiques « potentiels » (à conforter)

▨ Corridors territoriaux  
▨ Corridors vallées

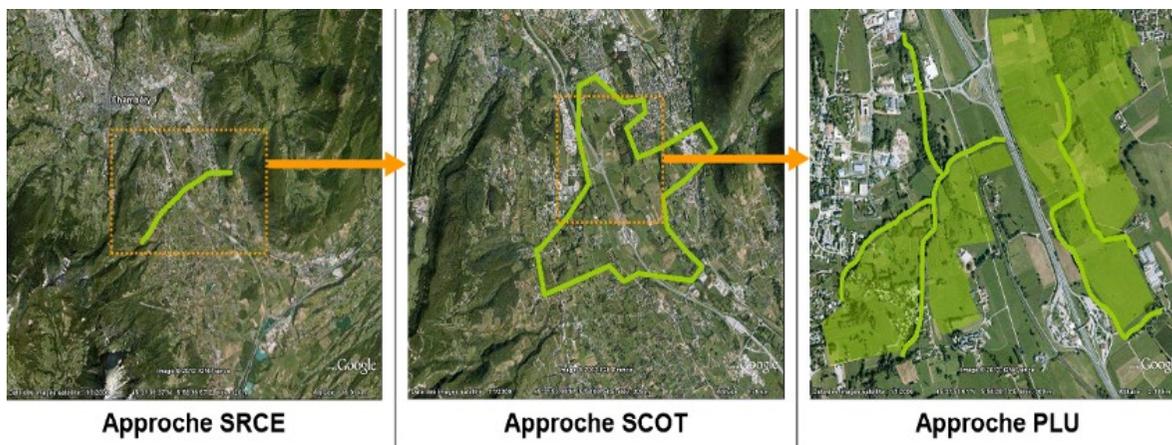


La Trame Verte et Bleue  
Carte extraite du DOO du SCOT



## Milieux naturels : Trame Verte et Bleue

L'intégration des éléments du SRCE et du SCoT consiste à **affiner les contours** des réservoirs de biodiversité et des corridors en s'appuyant sur les investigations de terrains et les données existantes (**inventaire des haies et des mares de la Fédération de chasse régionale**), en ne conservant que les zones fonctionnelles.



Sur la commune déléguée, il faudra intégrer à la **TVB** :

- **les cours d'eau** : Sarthe et autres cours d'eau
- les **zones humides fonctionnelles**, notamment celles associées aux cours d'eau
- la **vallée de la Sarthe identifiée au titre des ZNIEFF, ZICO, zones humides et zones Natura 2000**
- le **maillage bocager et forestier** notamment sur la partie Nord/Nord Est du territoire : boisements, trame bocagère dense, ripisylve.

## Milieux naturels : enjeux et propositions

---

Assurer une protection adaptée de l'ensemble des éléments rattachés aux trames verte et bleue :

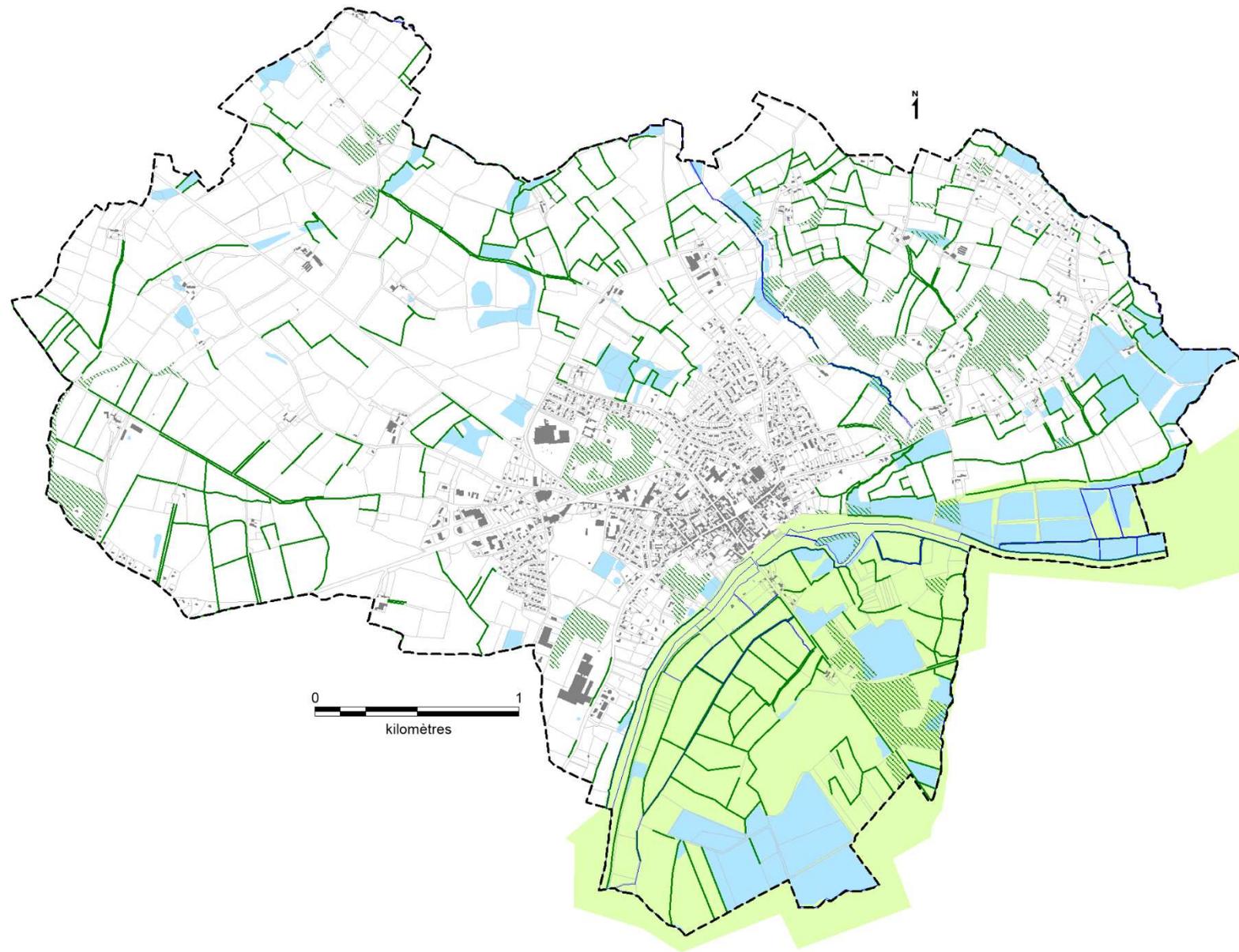
- *protection des réservoirs de biodiversité suivant les enjeux,*
- *protection des éléments naturels : zones humides, éléments du bocage, espaces boisés, ...*
- *utilisation du règlement écrit pour prendre en compte et protéger la TVB.*

Evaluer l'impact de tout projet de développement localisé dans la trame verte et bleue et susceptible de rompre les continuités,

Gérer et trouver un équilibre entre préservation des milieux naturels et développement de l'activité agricole

# Milieus naturels : TVB – carte de synthèse

Châteauneuf-sur-Sarthe : Synthèse TVB



# Ressources en eau : captage d'eau potable

## Captage

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe a un captage d'eau potable situé sur son territoire : L'Arche (arrêté préfectoral de DUP du 11/10/2005).

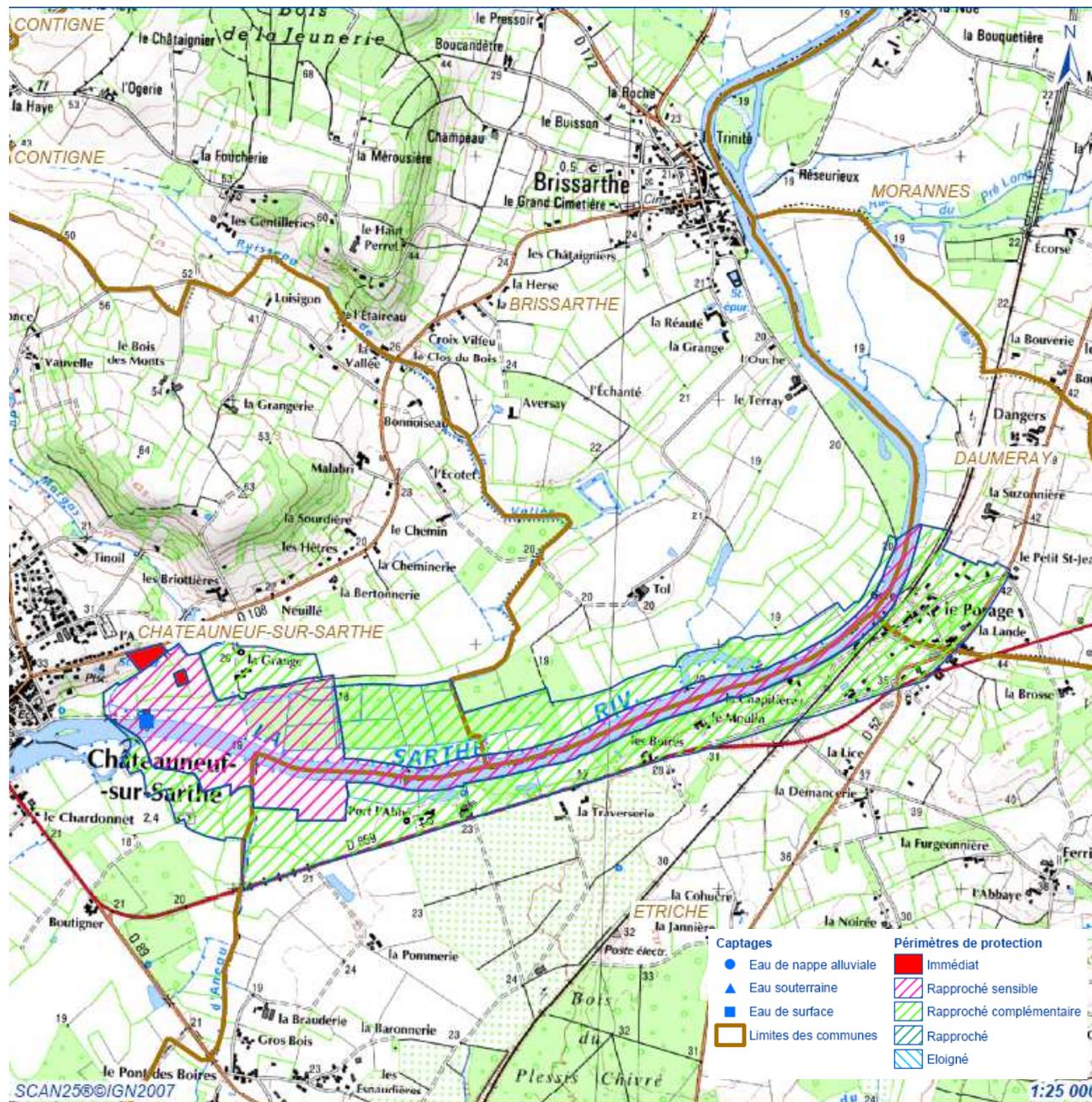
Enjeu : protéger les périmètres de protection immédiats et rapprochés de toute pollution

## AEP

Alimentation en eau potable assurée par le Syndicat de l'Eau de l'Anjou (49)

## Zone vulnérable aux nitrates

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe est située en zone vulnérable au titre de la Directive Nitrates (arrêté du 21 décembre 2012).



Sources : PAC ; ARS

# Risques naturels

## Le retrait gonflement des argiles

La commune déléguée est concernée par un :

- Aléa moyen sur la moitié de son territoire
- Aléa fort au Nord Est du territoire.
- rive gauche du ruisseau du Margas (coteau),
- aux lieux dits de la Grangerie et de Loision

Rappels :

- Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de 2 études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

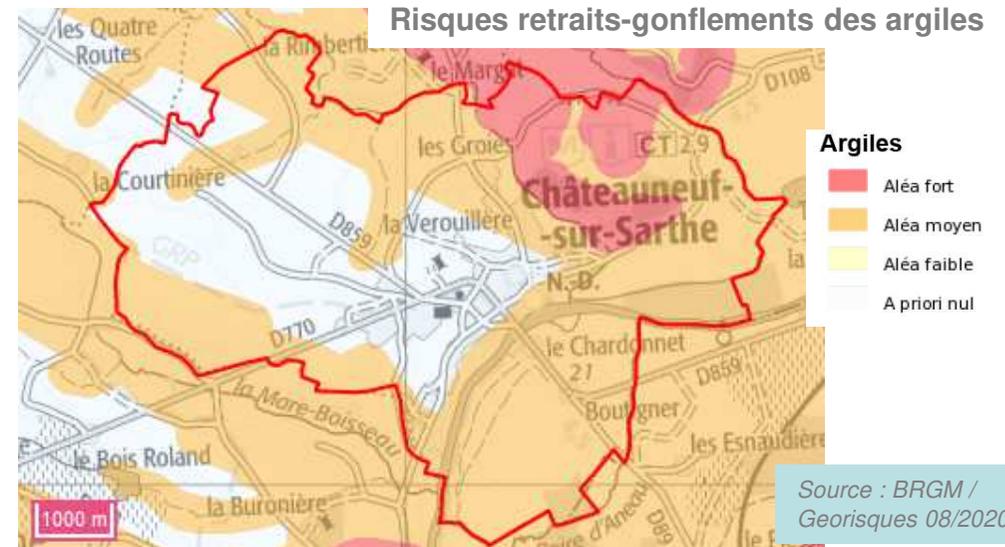
- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur.

Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

## Le risque sismique

Ce risque concerne l'ensemble du territoire. Il s'agit d'un risque de sismicité faible (niveau 2).

Rappel : De nouvelles règles de construction sont entrées en vigueur le 1/05/11 (jointes en annexes).



## Le risque « radon »

Tout le territoire est concerné par le risque de Radon faible (catégorie1).

Rappel : Le potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendent de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

**Nota : les risques sont consignés dans un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) mis à jour en 2020.**

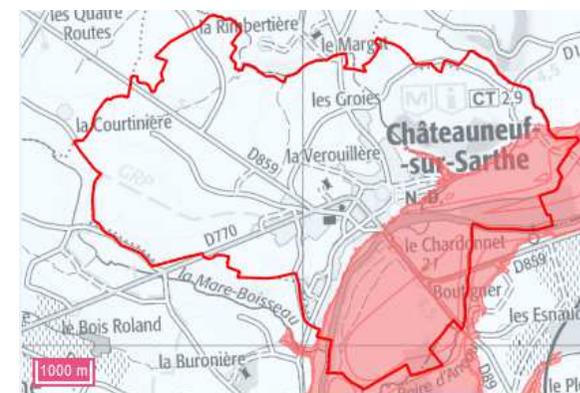
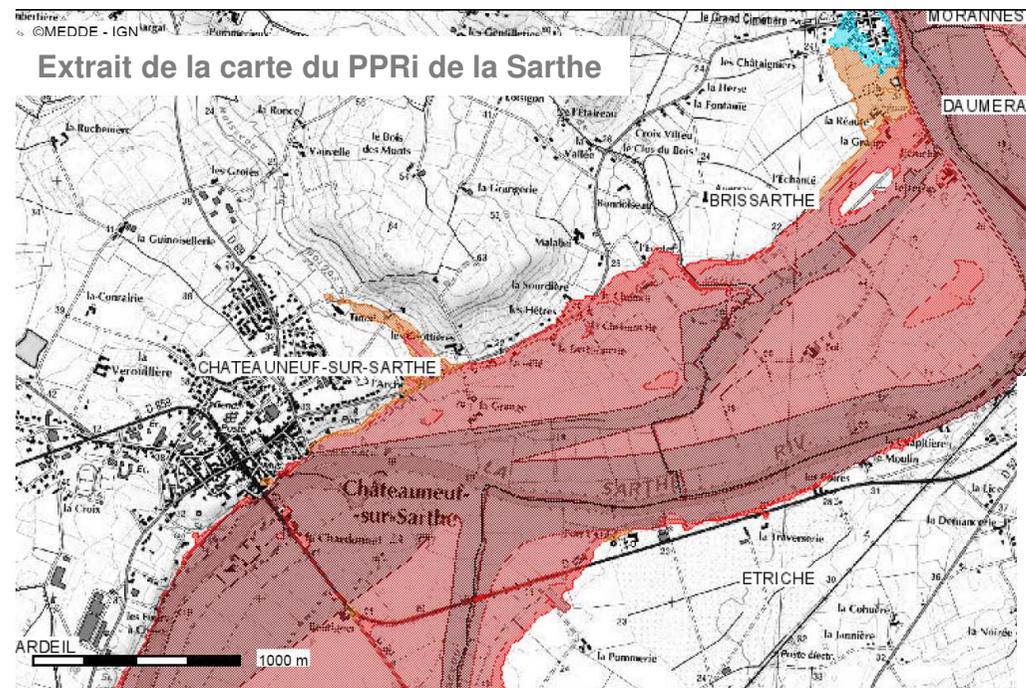
**Par arrêté du 22 juillet 2020, une nouvelle carte de retrait et gonflement des argiles a été publiée avec un durcissement de la qualification des aléas en vue de réduire la sinistralité liée à ce risque. En effet, les communes concernées par un niveau d'aléa moyen et/ou faible, se trouvent aujourd'hui en aléa fort et moyen d'exposition. La loi Elan (art 68) a introduit de nouvelles obligations à partir du 01/10/2020 pour les zones d'aléas moyens et forts**

# Risques naturels

## Le risque d'inondation

La commune déléguée est concernée par un risque inondation lié à la rivière La Sarthe. Près de 27 % dans la partie Est-Sud-Est de son territoire sont concernés. 32 habitations avaient été touchées par la crue de 1995.

Il existe un plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Sarthe, approuvé le 20 avril 2006, qui vaut servitude d'utilité publique. Un règlement spécifique s'applique suivant l'importance du risque.



PPR inondation - Loire - Zonage réglementaire

-  R4 = Zone Rouge où l'Aléa est très Fort
-  R3 = Zone Rouge où l'Aléa est Fort
-  R2 = Zone Rouge où l'Aléa est Moyen
-  R1 = Zone Rouge où l'Aléa est Faible
-  B2 = Zone Bleue où l'Aléa est Moyen
-  B1 = Zone Bleue où l'Aléa est Faible

Source : BRGM /  
Georisques 08/2020 / PAC

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne 2016-2021, adopté le 23/11/2015 est pris en compte dans le PLU. Ses dispositions à prendre en compte sont rappelées dans les dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement du PLU. Le PGRI établit un cadre réglementaire qu'il convient de mettre en œuvre. Par ses dispositions du PGRI, la collectivité doit traduire dans son document d'urbanisme, les mesures de protection et d'aménagement prescrites par ces documents pour maîtriser les risques dus aux inondations.

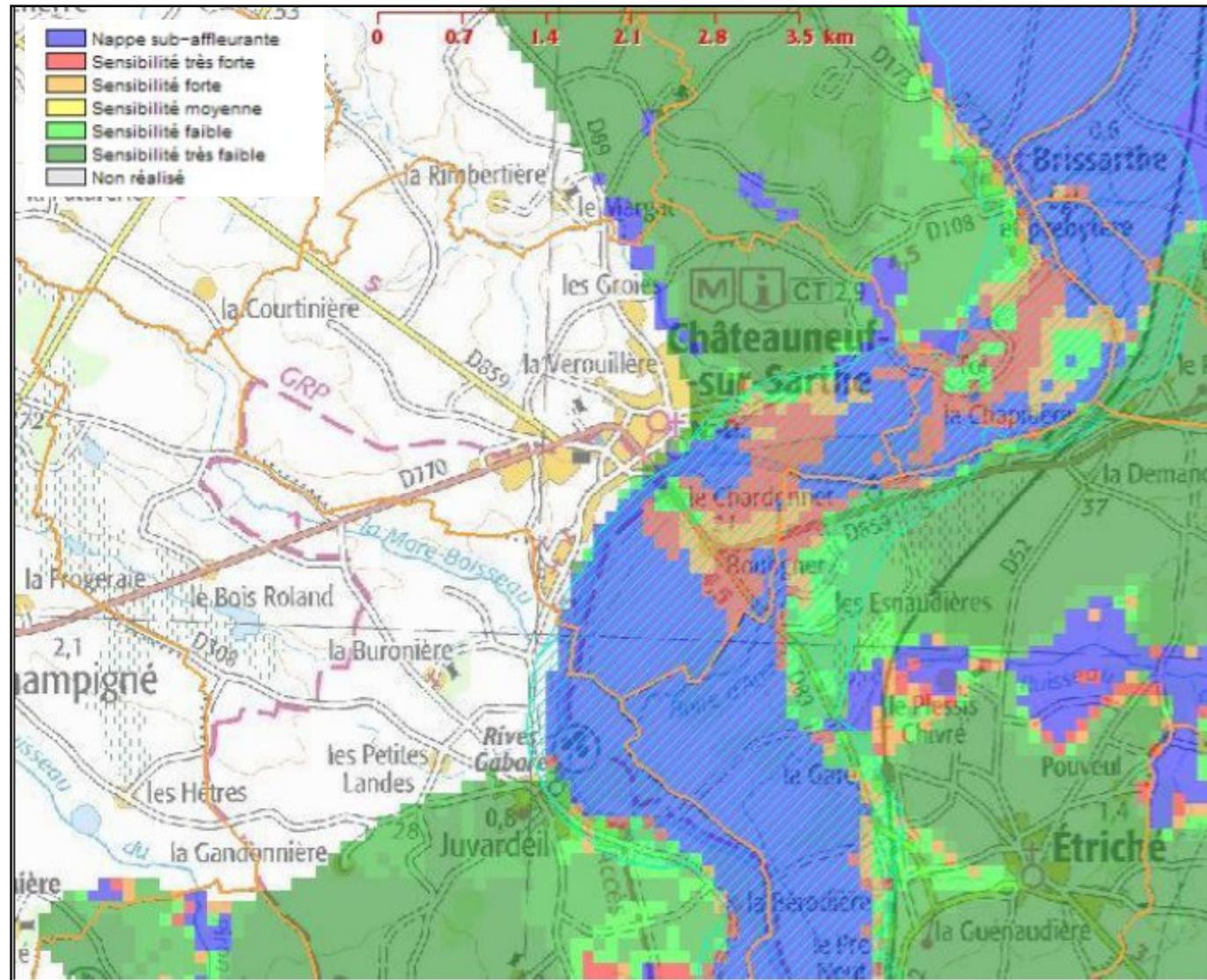
**Le risque de tempête** : concerne tout le territoire. En France une tempête est définie comme telle lorsque les vents dépassent la vitesse de 89 km/h (degré 10 de l'échelle de Beaufort). Elle correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). La majorité des tempêtes françaises naissent dans l'océan atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. Elles peuvent avoir une expansion géographique très importante (jusqu'à 2000 km de largeur pour certaines). Sur le département, les tempêtes ou tornades les plus marquantes, sont celles de décembre 1999 et du 15 juillet 2003 qui ont causé la mort d'un campeur dans le Val de Loire. Plus récemment la tempête Ana (11-12-2017) a généré des rafales de 130 km/h et la tempête Eleanor du 3-01-2018 des vents dépassant les 100 km/h.

# Risques naturels

## Remontés de nappes

Secteurs à nappe sub-affleurante :

- La vallée de la Sarthe,
- Le ruisseau du Margas,
- Le ruisseau de la vallée.



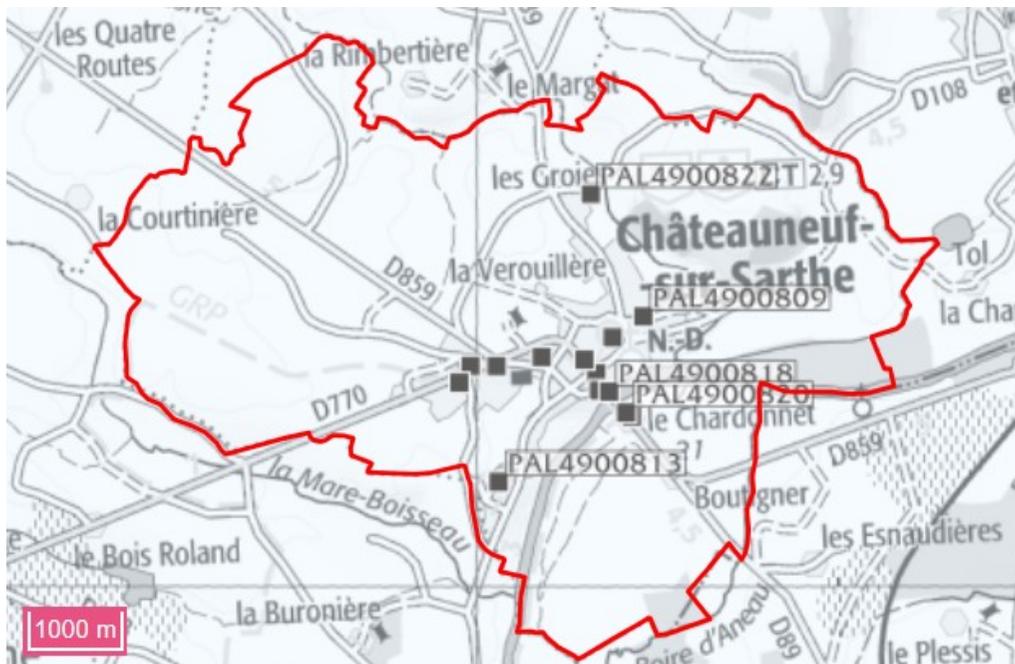
Source : BRGM

## Risques technologiques

### Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par [l'article L.125-6 du code de l'environnement](#) et les anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

Anciens sites industriels recensés dans la commune : 14



Source : BRGM / Georisques 08/2020

### Anciens sites industriels et activités de services

Identifiant	Noms usuels	Adresse	Etat d'occupation du site
PAL4900812	Négoce	Chemin départemental 89	Néant
PAL4900824	Garage	Route de Champigné	En activité
PAL4900810	Station service	Route de Champigné	En activité
PAL4900811	Fabrique de meuble	8 Chemin de la Cigale	Activité terminée
PAL4900815	garage	RD859	En activité
PAL4900819	Travail des métaux / garage	Rue des fontaines	Partiellement réaménagé et en friche
PAL4900820	Négoce	3 rue de la gare	Activité terminée
PAL4900817	Station service	5 rue de la gare	En activité
PAL4900814	garage	Grande rue	Activité terminée
PAL4900822	Déchetterie	Les Groies	En activité
PAL4900813	Tannerie	Route de Juvardail	En activité
PAL4900816	Garage	5 rue nationale	Activité terminée
PAL4900818	Station service	Rue nationale	Activité terminée
PAL4900823	Négoce	Rue de la poste	Activité terminée
PAL4900809	Négoce	Allée des roches	En activité

# Risques technologiques

## Installations industrielles / Installations classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat.



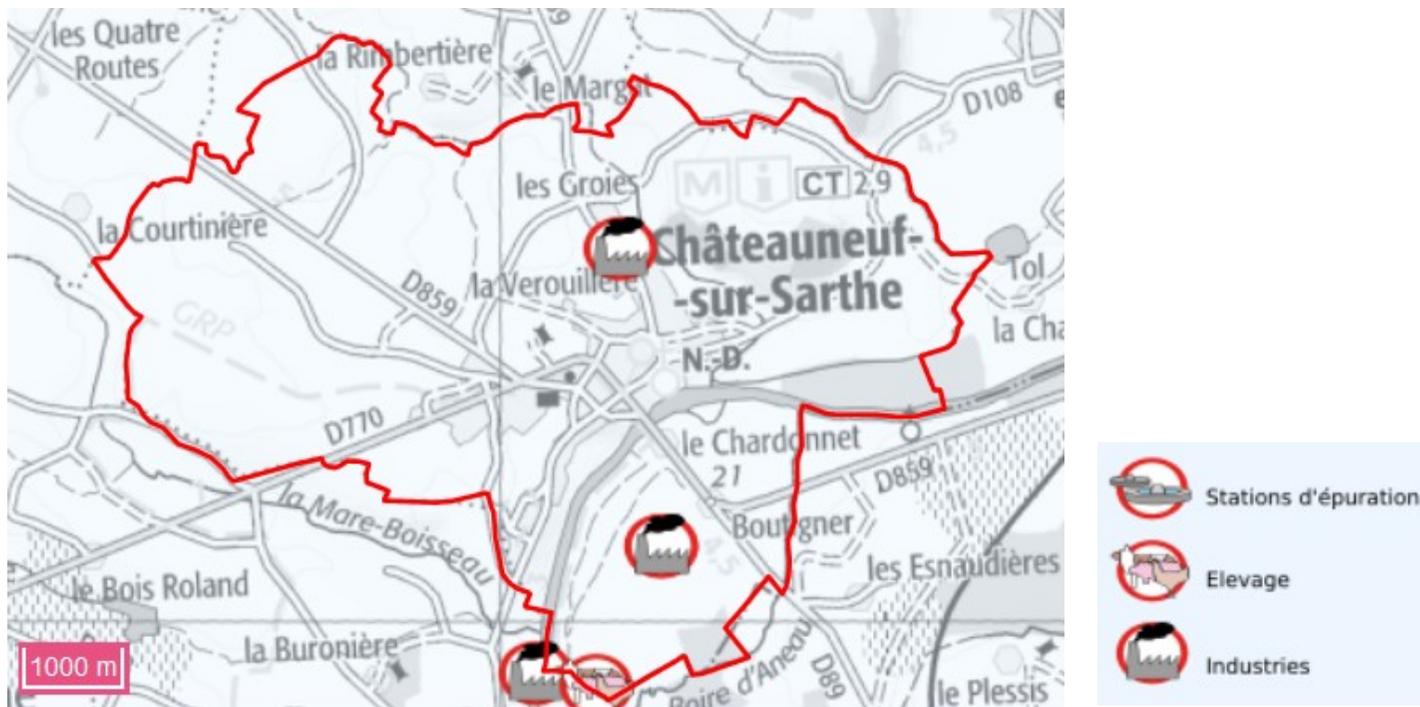
Source : BRGM / Georisques 08/2020

Etablissement (installations classées)	Adresses	Statut
CET	Route de Juvardeil	Non seveso
Châteauneuf cuirs	Route du Pressoir Blainvillain	Non seveso
CCHA (traitement eaux résiduaires indus)	Route de Juvardeil	Non seveso
Tanneries	Route de Juvardeil	Non seveso
SICTOM Loir et Sarthe	Les Groies	Non seveso

## Risques technologiques

### Installations industrielles rejetant des polluants

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes dans votre commune.

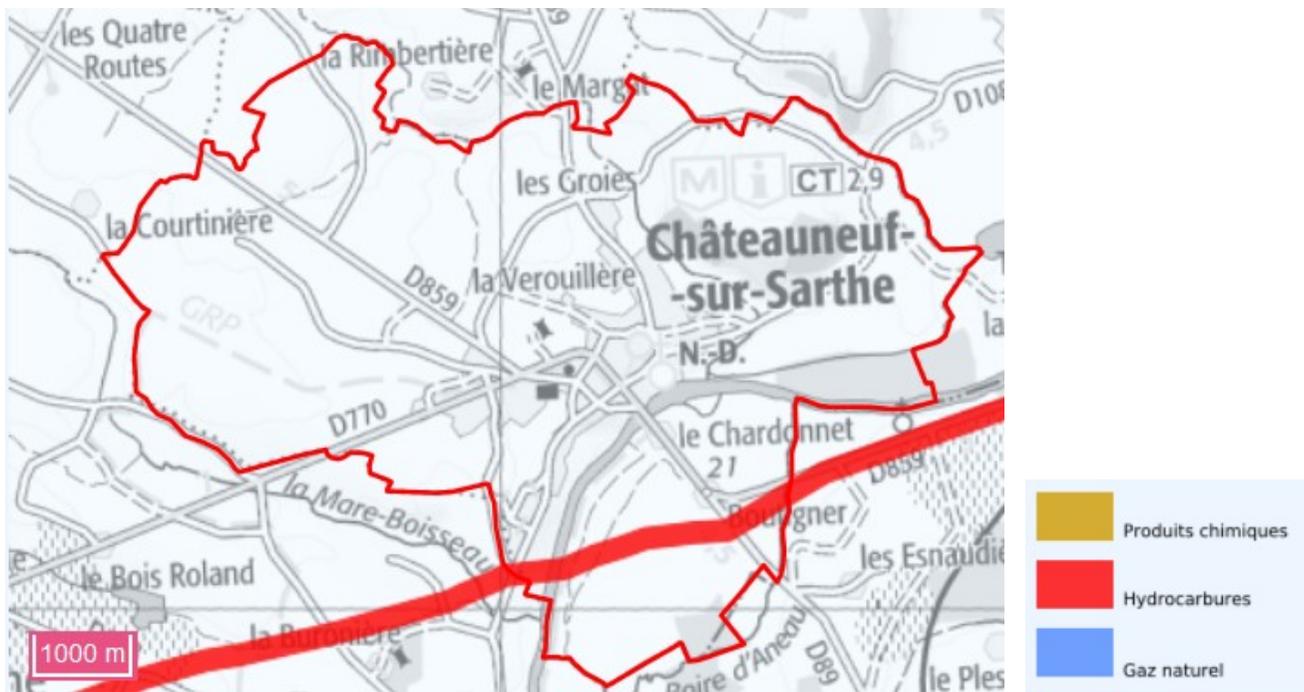


Source : MDDE / Georisques 08/2020

## Risques technologiques

### Canalisations de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. La carte représente les implantations présentes dans la commune déléguée de Châteauneuf sur Sarthe.



Source : CEREMA / Georisques 08/2020

## Nuisances

---

### Nuisance sonore

Les principales sources d'émissions sonores : les infrastructures de transport.

Aucune voie n'est répertoriée au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre

### Qualité de l'air

Les principales sources de polluants dans l'air sont :

- *la pollution automobile,*
- *la pollution des secteurs résidentiels et artisanal,*
- *la pollution agricole,*
- *la pollution industrielle.*

Le réseau de surveillance le plus proche : Saint-Denis d'Anjou (53).

En 2014: Les objectifs de qualité sont dépassés pour l'ozone et les particules fines PM<sub>2,5</sub> + une journée de dépassement pour les PM<sub>10</sub> (15 mars)

Rappel : le SRCAE des pays de la Loire (Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie) a été approuvé le 18 avril 2014

**Aucune nuisance majeure recensée sur le territoire.** Ponctuellement des problèmes d'odeurs (hydrogène sulfuré) sont parfois observés en lien avec les activités des tanneries voisines.

## Energies

---

La principale origine de production d'énergie en région des Pays de la Loire est le nucléaire.

### Consommation énergétique à l'échelle de la région des Pays de la Loire (2008)

- agriculture (5%),
- industrie (17%),
- bâtiment (46%),
- transports (32%)
- production d'énergie renouvelable (6% de la consommation énergétique totale - 71% pour le bois énergie)

**Potentiel géothermique** : assez faible (anciens massifs arasés = socles)

**Potentiel éolien** : zone non favorable

**Potentiel hydraulique** : marginale (relief peu marqué)

**Gisement solaire** : compris entre 1220 et 1350 kWh/m<sup>2</sup>/an (intéressant)

**Biomasse** : enjeux importants

Source : DREAL / ADEME / SRCAE.

## Risques et Nuisances : Enjeux

Limiter/interdire l'accroissement des personnes, des biens et ou des activités dans les secteurs soumis aux risques ou à nuisances,

Rappeler les mesures constructives spécifiques permettant de limiter les risques et les nuisances pour les biens et personnes,

Préserver des espaces-tampon entre les zones d'habitat et les installations classées recensées sur le territoire notamment sur la portion sud de l'agglomération (notamment par rapport au secteur des tanneries).

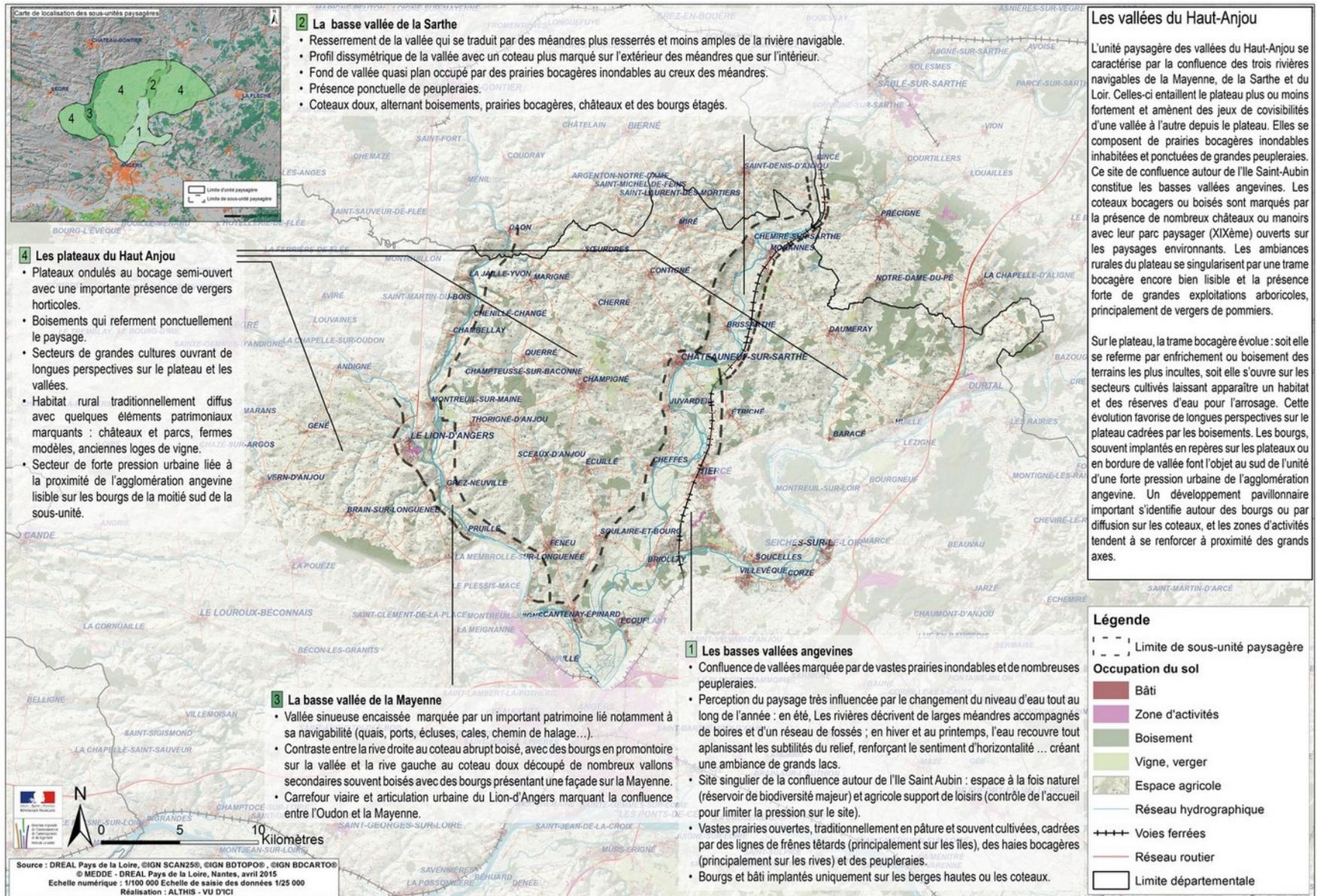
Code Cat Nat	Libellé_Commune	Libellé_risque	Date_Début	Date_fin	Date_Publication_Arrêté	Date_Publication_Journal_Officiel
49PREF20170554	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
49PREF19830173	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations et coulées de boue	11/04/1983	16/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
49PREF19830366	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations et coulées de boue	25/07/1983	26/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
49PREF19920022	Châteauneuf-sur-Sarthe	Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	16/10/1992	17/0/1992
49PREF19950062	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/0995
49PREF19990091	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
49PREF20020006	Châteauneuf-sur-Sarthe	Inondations et coulées de boue	20/05/2002	20/05/2002	29/10/2002	09/11/2002
49PREF20050353	Châteauneuf-sur-Sarthe	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005

*Arrêtés de catastrophes naturelles*

A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal inner bar and a light grey outer bar.

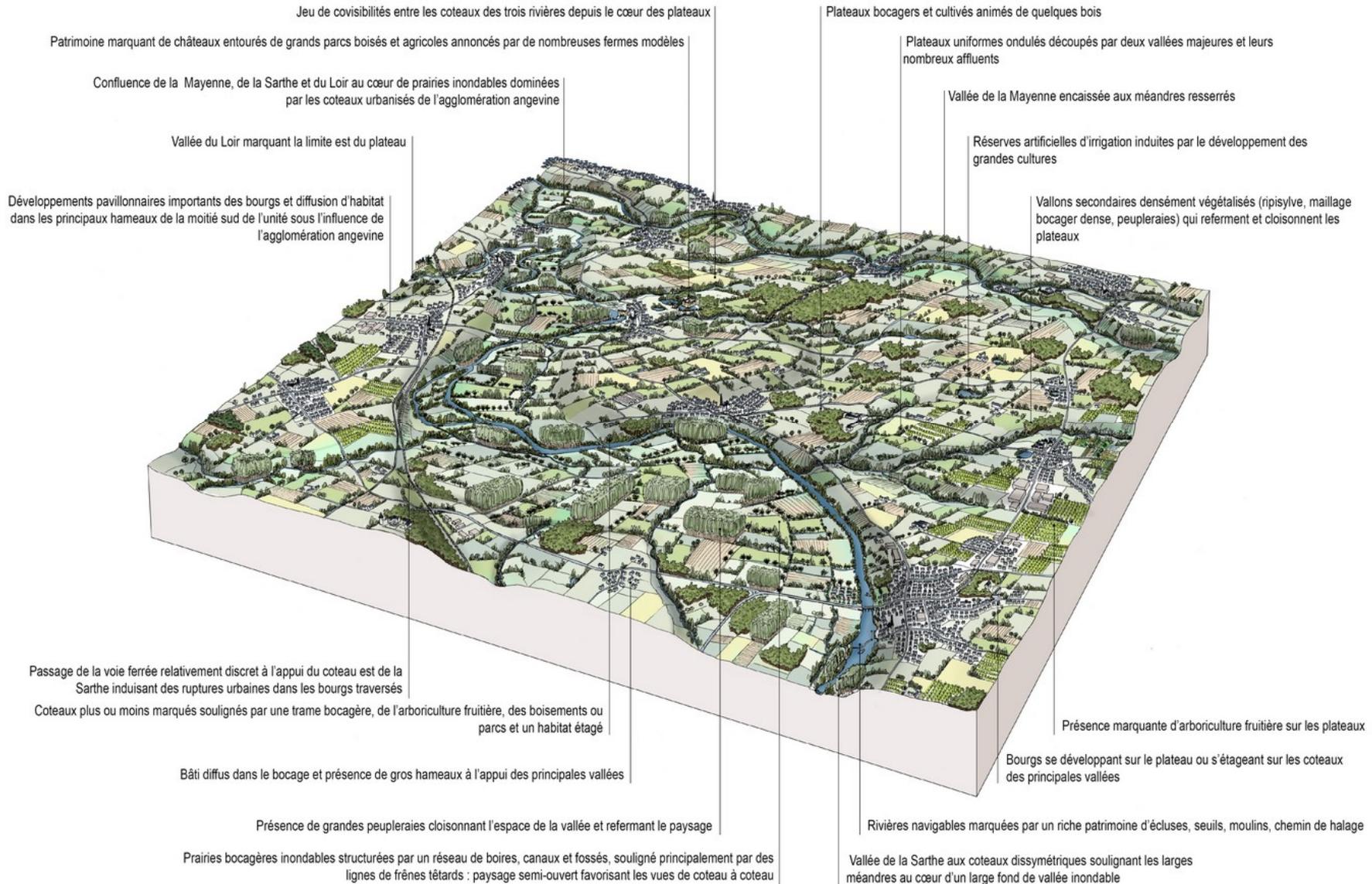
## **3 – Paysage et patrimoine**

## Atlas des paysages des Pays de la Loire : un territoire compris au sein des vallées du Haut-Anjou



# Paysage

## Atlas des paysages des Pays de la Loire : un territoire compris au sein des vallées du Haut-Anjou



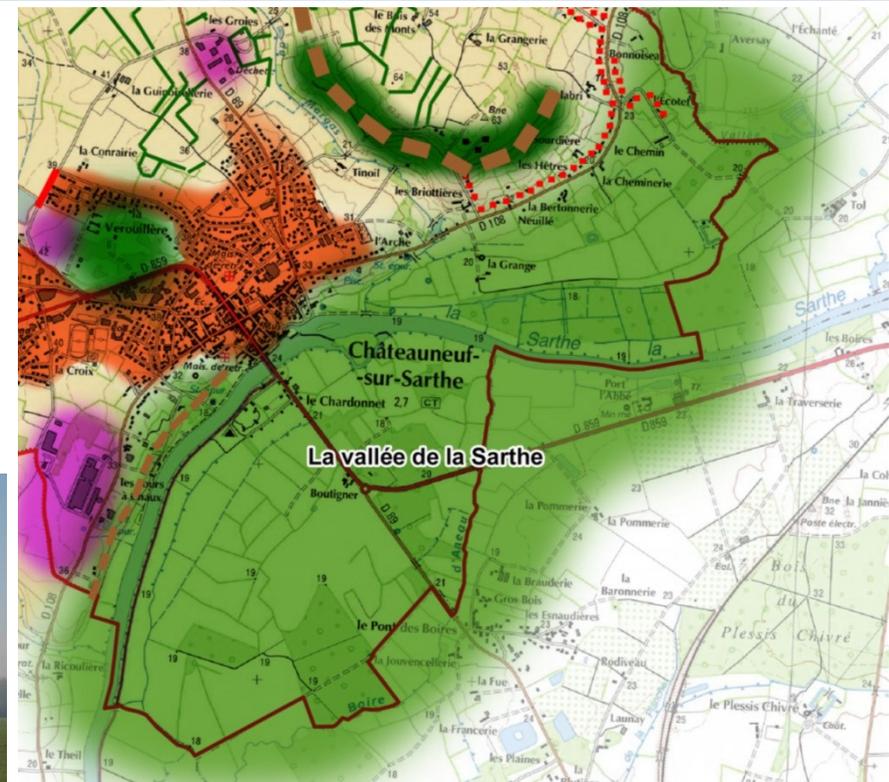


# Paysage : analyse sur le territoire de la commune déléguée

## La vallée de la Sarthe

Paysage particulier du territoire à caractère naturel fort :

- larges prairies bordées de haies,
- caractère plat et ouvert,
- nombreuses vues sur le coteau de la rive droite (butte des Briottières)
- tendance à la fermeture de certains secteurs (peupleraies, taillis)
- quelques bâtiments de ferme implantés sur des tertres
- la rivière est très présente avec ambiances différentes : sauvage ou apprivoisée au niveau du bourg.



# Paysage : analyse sur le territoire de la commune déléguée

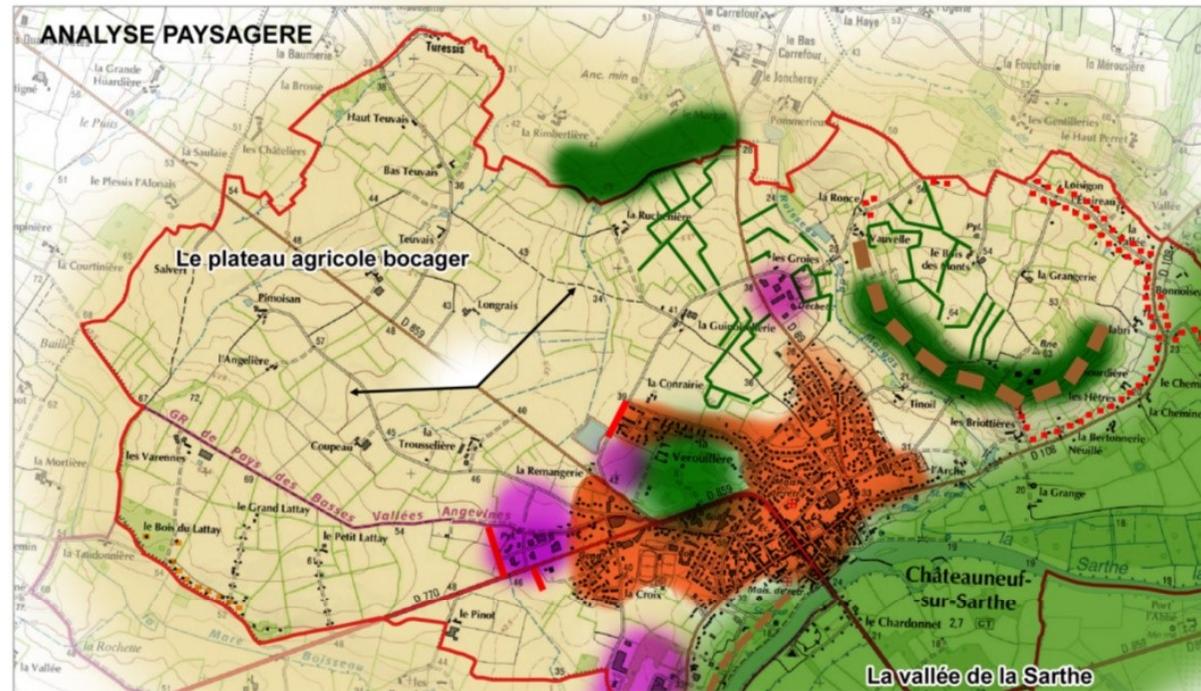
## Le plateau agricole bocager

Paysage homogène mais présentant des variations :

- au nord-ouest, secteur avec maillage bocager distendu  
=> paysage ouvert et vues lointaines,
- au nord-est, maillage bocager et boisé plus présent  
=> paysage fermé et vues courtes

Des effets de relief marqué (ruisseau de Margas notamment) renforcé par la présence de boisements, qui forment les fonds de perspective.

D'une manière générale, bâti discret à l'exception de l'urbanisation linéaire en bordure de la route de Brissarthe et remontant sur le plateau (plus discret dans le secteur du bois du Lattay).



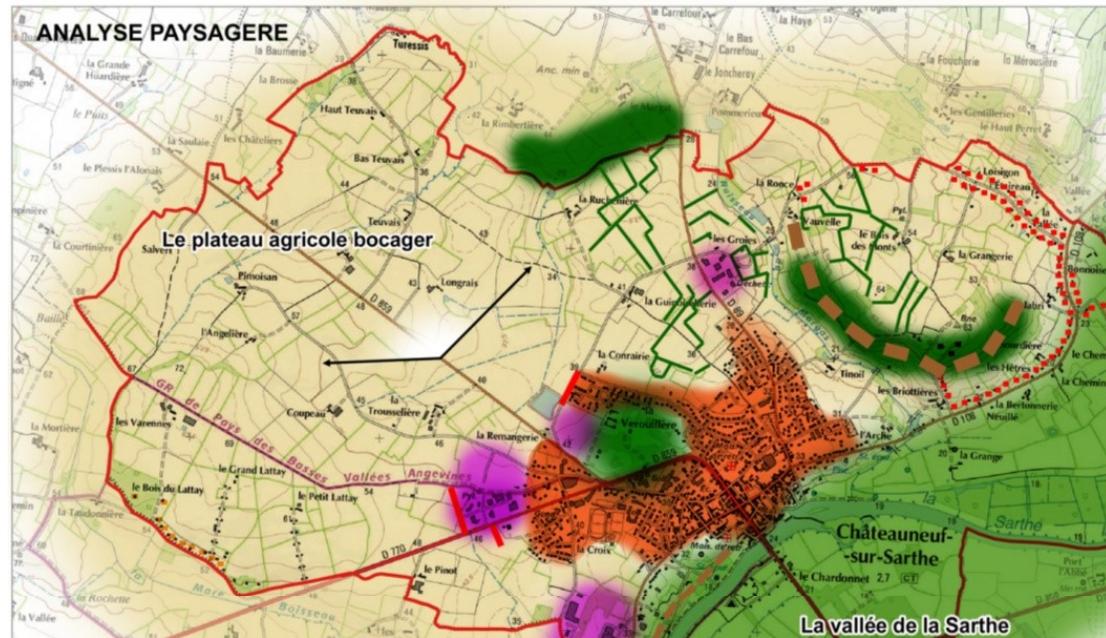
# Paysage : analyse sur le territoire de la commune déléguée

## Le bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe

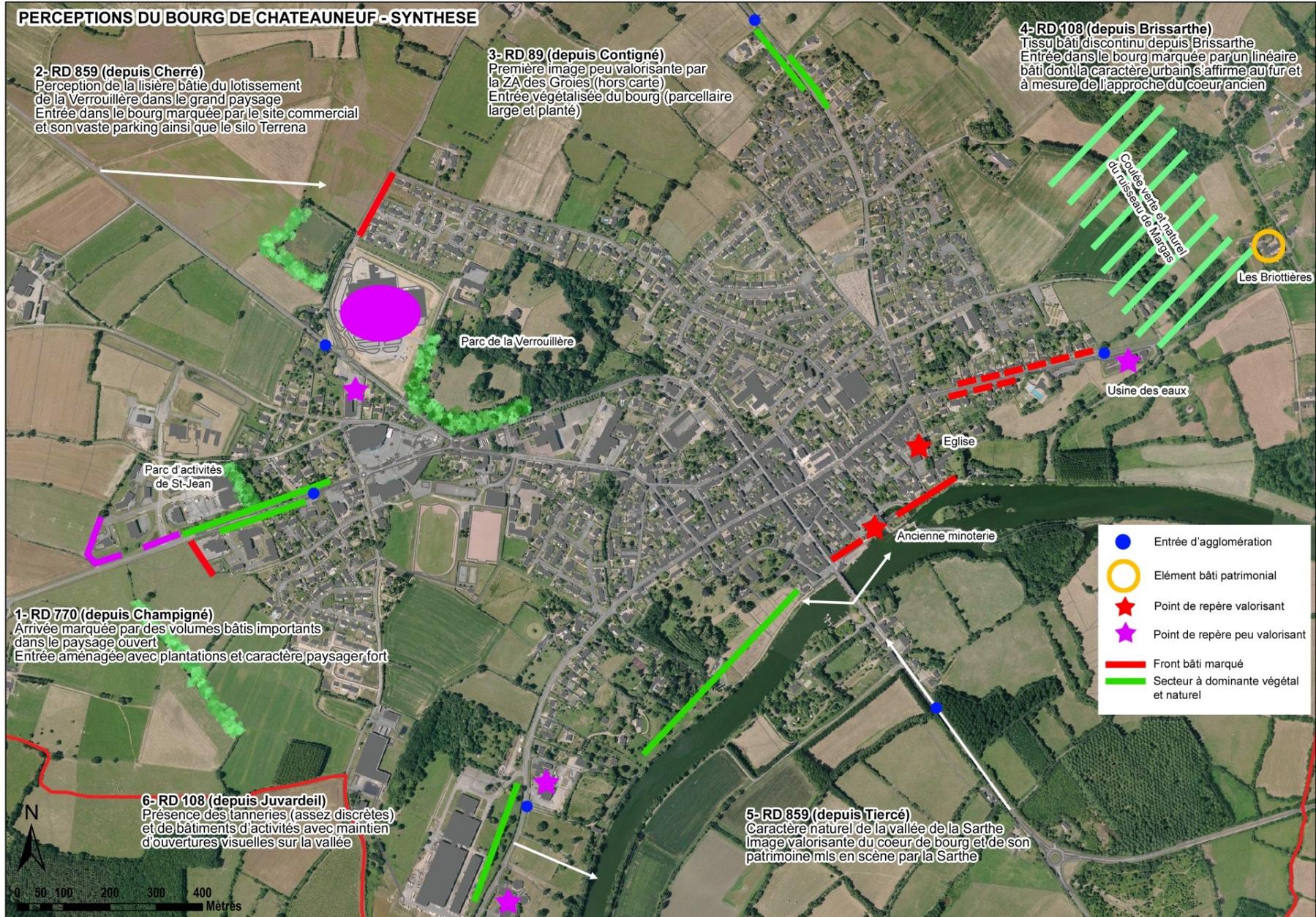
Localisé à l'articulation des deux unités paysagères, il conserve un profil relativement discret dans le paysage communal malgré son importance.

Quelques éléments plus marquants :

- les lisières urbaines à l'ouest, plus marquées dans le paysage ouvert du plateau,
- le clocher de l'église qui apparaît ponctuellement dans le paysage,
- le parc de la Verrouillère, élément paysager particulier au cœur de la trame urbaine du bourg.



# Perceptions du Bourg



## Perceptions du Bourg

---

### Perceptions du bourg – RD 770 (depuis Champigné)

L'arrivée dans le bourg est marquée par les volumes imposants des bâtiments d'activités du parc St-Jean et ceux du SDIS et de la maison d'accueil d'adultes présentant un handicap (espace Saint Pierre).

Ceci est lié à l'absence de relief et à une végétation réduite, qui créent un paysage ouvert où tout élément haut va être fortement visible. Passé ces éléments, l'entrée de bourg est aménagée avec un caractère paysager très marqué (plantations, bandes enherbées le long des voies) jusqu'au niveau du panneau d'agglomération.



### Perceptions du bourg – RD 859 (depuis Cherré)

Le paysage est également très ouvert. De ce fait la lisière bâtie créée par le lotissement de la Verouillère est visible longtemps avant l'arrivée dans le bourg, visibilité renforcée par la couleur claire des façades.

A l'inverse, le supermarché est masqué par le front végétal des plantations localisées autour de l'étang. Il n'apparaît donc vraiment qu'une fois entré dans le bourg, entrée de bourg qui est également marqué par le silo de Terrena.

Au niveau du supermarché, vue avant tout sur le vaste parking.

La masse boisée du parc de la Verrouillère apparaît en fond de perspective.



# Perceptions du Bourg

## Perceptions du bourg – RD 89 (depuis Contigné)

L'église ainsi que quelques habitations apparaissent dans l'axe de la voie.

Le regard se reporte toutefois rapidement vers la ZA des Groies, qui devient alors la 1ère image du bourg (grands volumes d'activités, vastes surfaces en stabilisé, clôtures en mauvais état, peu de végétation en bord de voie)

=> image peu valorisante (la zone marque encore davantage la sortie du bourg du fait d'une rupture entre les zones d'habitat et la zone d'activités).

L'entrée dans le bourg est ensuite caractérisée par un habitat linéaire implanté sur des parcelles vastes et plantées => impression végétale importante.



## Perceptions du bourg – RD 108 (depuis Brissarthe)

L'arrivée depuis Brissarthe est avant tout marquée par un habitat pavillonnaire, qui s'étire de manière discontinue depuis le bourg de Brissarthe, principalement au nord de la voie (hors zone inondable). L'éparpillement des constructions, leur implantation sur une parcellaire vaste, peu ou pas arboré tend à créer un effet de « flottement » et un mitage important dans le paysage.

L'approche du bourg est ensuite marquée par une succession d'éléments naturels (parc de la propriété des Briottières, coulée verte du ruisseau de Margas, vallée de la Sarthe).

L'entrée dans le bourg est marquée par les bâtiments de l'usine d'eau potable.

Le bâti prend ensuite la forme d'un habitat linéaire dont le caractère urbain s'affirme au fur et à mesure de l'approche du cœur ancien (les fronts bâtis remplacent les clôtures minérales).



*Entrée du bourg de Châteauneuf*



*Urbanisation diffuse – route de Brissarthe*

## Perceptions du Bourg

### Perceptions du bourg – RD 859 (depuis Tiercé-Daumeray)

L'arrivée depuis Tiercé offre une découverte du caractère naturel de la vallée de la Sarthe (peupleraies, prairies, etc.).

Dans l'axe de la voie, quelques constructions disparates marquent l'entrée du bourg mais ce n'est qu'au niveau du pont que l'on perçoit l'ampleur du cœur de bourg, dont l'image est mise en valeur par la Sarthe et le patrimoine bâti (église, ancienne minoterie, etc.).

A l'ouest du pont, le paysage présente un profil plus naturel. Il s'agit de l'entrée de bourg où l'identité de Châteauneuf est la plus présente et la plus marquée.

### Perceptions du bourg – RD 108 (depuis Juvardeil)

Depuis Juvardeil, l'arrivée dans le bourg est marquée par la présence de la zone des tanneries.

Malgré les volumes importants des bâtiments d'activités, ceux-ci restent relativement discrets dans le paysage perçu depuis la RD 108 du fait de la présence d'un talus planté, en bord de voie.

L'entrée est marquée par un registre de bâtiments à vocation d'activité (station d'épuration, ancien site Vinci) entrecoupé de prairies offrant des vues sur la vallée de la Sarthe.

*Vue vers l'ouest depuis le pont sur la Sarthe*



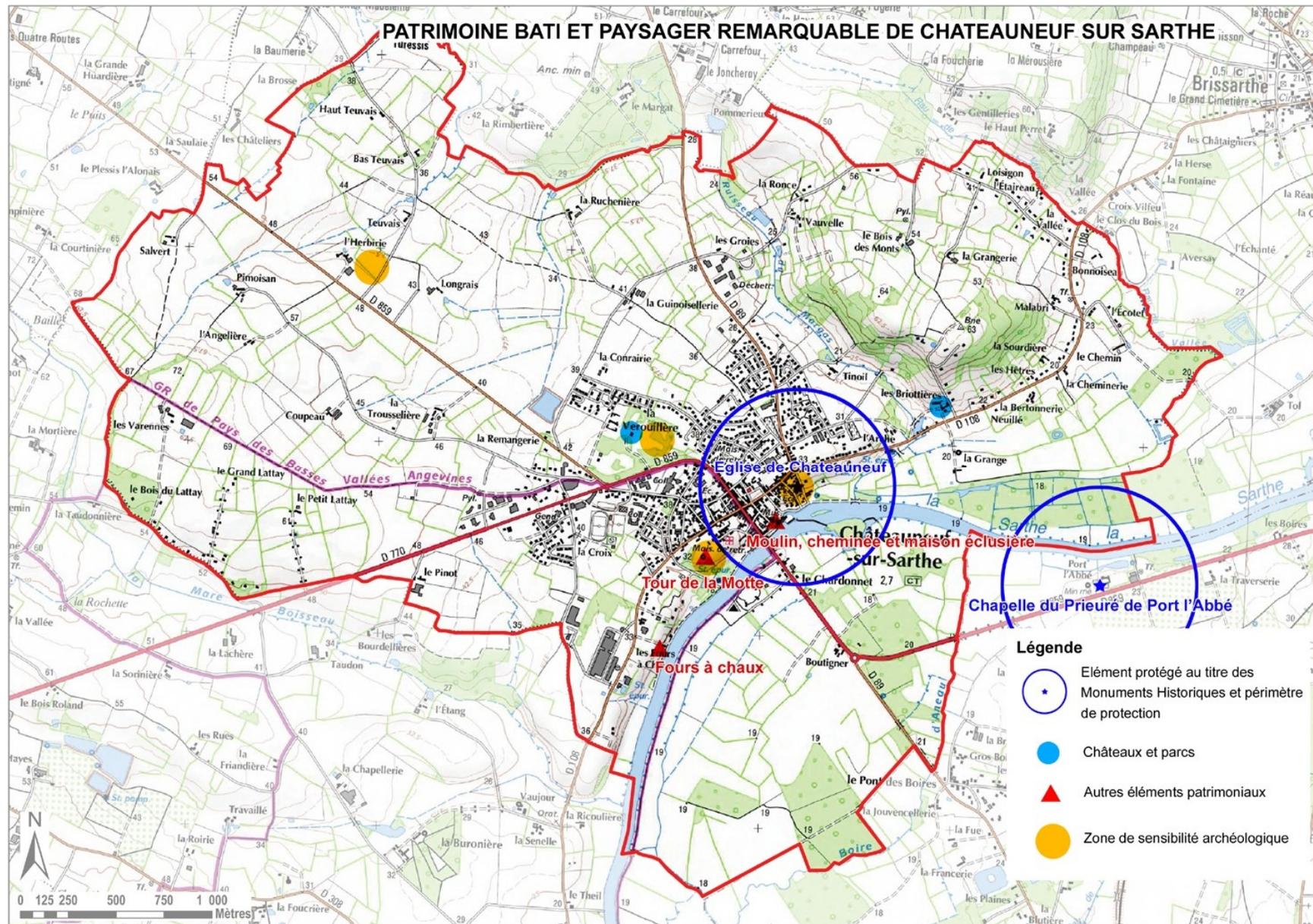
*Cœur de bourg et son patrimoine à l'est du pont*



*Tannerie en bordure de la RD 108*



# Patrimoine



# Patrimoine

---

## Protection au titre des Monuments historiques

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe recense un élément protégé au titre des monuments historiques : son église.

A noter que le périmètre de protection de la chapelle du Prieuré de Port l'Abbé (MH) sur la commune d'Etriché affecte une partie du territoire communal.

## Les vestiges archéologiques

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe compte quelques entités archéologiques localisées sur la carte précédente :

- n° 49 080 0001 – Église Notre-Dame (église)
- n° 49 080 0002 – La Motte (château fort)
- n° 49 080 0003 – La Vérouillère (manoir)
- n° 49 080 0004 – L'Herbirie (enclos)

## Les éléments intéressants qui ne font l'objet d'aucune protection officielle

Le territoire recense également d'autres éléments bâtis et paysagers témoins de l'histoire de la commune :

- témoignage du passé fluvial (minoterie, cheminée, écluse et maison éclusière),
- les châteaux et leurs parcs dont la Verouillère, élément paysager remarquable et particulier au cœur de l'agglomération,
- la tour de la Motte, vestige de l'ancien château féodal, ... etc.

A noter que l'essentiel de ces éléments peut être découvert grâce aux itinéraires de randonnées existants et que la commune a mis en place des panneaux d'information.

## Paysage et Patrimoine : enjeux

---

La révision du PLU peut-être l'occasion, si cela s'avère opportun, de modifier les contours de la protection de 500 mètres édictées aux abords des monuments protégés pour adapter la protection aux réels enjeux (périmètres délimités des abords : PDA).

Même si aucune modification de la protection au titre des monuments historiques n'est envisagée, le projet de PLU révisé pourra mettre en place des orientations et utiliser des outils de manière à aller dans le sens d'une protection de son patrimoine et de la qualité de son paysage au sens large (*classement de certains sites et abords de monuments même non protégés au titre des monuments historiques en zone inconstructible, protection de certains parcs, règles édictées dans le cadre du règlement, mise en place d'OAP, instauration du permis de démolir, identification d'anciens bâtiments agricoles en pierre de façon à leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur réhabilitation, ...*).

Le projet de PLU pourra instaurer sur des ensembles immobiliers (*un quartier, un îlot, un hameau ou une partie de hameau, ...*), sur un ou des bâtiments, sur un ou des éléments jugés intéressants et représentatifs du patrimoine local, une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection peut prévoir l'instauration d'un permis de démolir. Alors, tout projet pouvant porter atteinte aux éléments identifiés devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et toute destruction d'une construction identifiée nécessitera l'obtention d'un permis de démolir.

A decorative vertical bar on the left side of the slide, consisting of a dark teal bar and a light grey bar to its right.

## **4 – Evolutions démographiques récentes**

# Contexte démographique

## Evolution générale de la population depuis la fin des années 60

Que ce soit à l'échelle du territoire de la commune nouvelle des Hauts d'Anjou ou à l'échelle de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, depuis la fin des années 60, on peut distinguer 3 grandes phases dans l'évolution de la population :

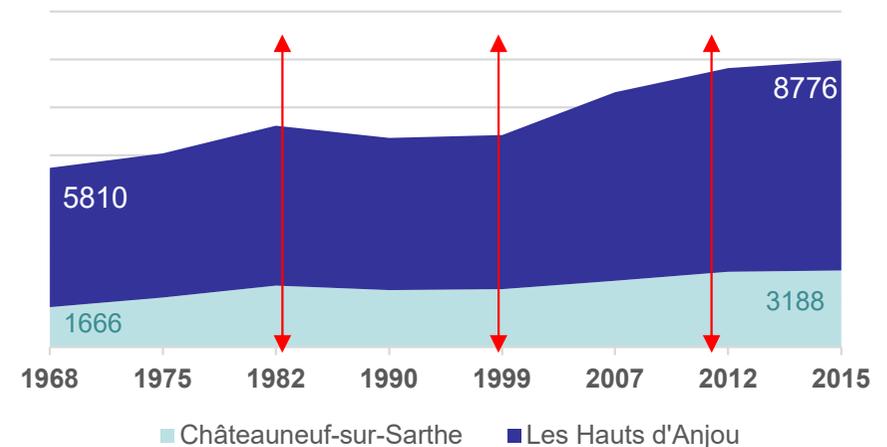
- **les années 60-70** sont marquées par une très forte croissance démographique en lien avec de gros apports de population,
- **les années 80 à 90** : tendance au recul démographique (faible attractivité du territoire localisé à l'écart des grandes agglomérations),
- **depuis les années 2000** : l'élargissement de l'aire d'influence d'Angers a contribué à un accroissement de l'attractivité du territoire communal et en particulier de de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Néanmoins la dynamique enregistrée sur le début des années 2000 tend légèrement à s'éroder depuis 2010. La commune nouvelle des Hauts-d'Anjou a même enregistré une légère régression de sa population : en 2017, la population n'était plus que de 8759 habitants (contre 8776 en 2015).

Les variations démographiques enregistrées durant les dernières décennies sont essentiellement à relier aux importantes fluctuations du mouvement migratoire (*entrées/sorties du territoire*) car le mouvement naturel (naissances/décès) est positif et relativement stable..

**Nota :** Nous n'avons plus le détail des évolutions démographiques concernant les différentes communes déléguées. Les derniers chiffres dont nous disposons sont ceux de 2015.

Evolution de la population des Hauts-d'Anjou et de Châteauneuf-sur-Sarthe depuis la fin des années 60



**Rappel :** Dans le PLU en vigueur, la collectivité avait prévu d'atteindre une population de 3 300 habitants à l'horizon 2014.

## Les Hauts d'Anjou : variations démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	1,5	-0,6	0,1	2,5	1,6	0,6
due au solde naturel en %	0,7	0,7	0,3	0,0	0,4	0,6	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,2	0,8	-0,9	0,1	2,2	0,9	0,2
Taux de natalité (‰)	18,1	17,6	13,6	11,5	15,0	15,0	13,0
Taux de mortalité (‰)	10,7	10,8	10,6	11,3	11,3	8,9	8,9

## Contexte démographique

### L'analyse de la structure par âge de la population :

Même s'il n'est pas forcément aisé de comparer les 2 graphiques sachant que les périodes de références ne sont pas les mêmes on note quelques grandes tendances ...

Malgré un apport régulier de population au début des années 2000, l'évolution de la population n'est pas forcément synonyme de rajeunissement de la population quelque soit l'échelle de territoire étudiée.

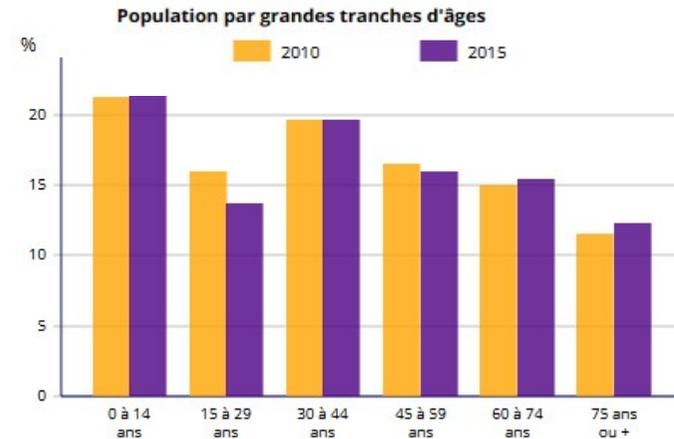
La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe présente un indice de jeunesse inférieur à celui enregistré à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. Ce dernier est certainement influencé non seulement par la présence sur son territoire d'hébergements à destination des personnes âgées mais aussi à son statut de « polarité ».

En effet, en tant que territoire d'un peu plus de 3000 habitants, la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe regroupe une offre commerciale et de services qui intéresse de jeunes familles avec enfants, mais aussi une population plus âgée soucieuse de trouver sur son lieu de résidence une offre suffisante.

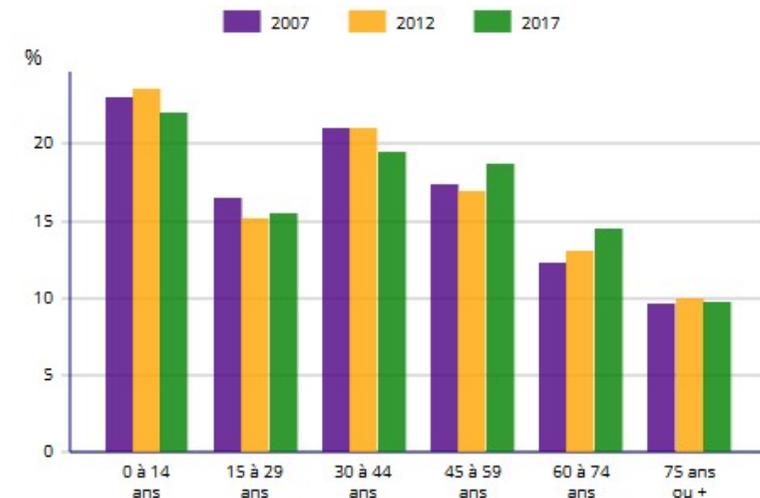
Il sera important de vérifier l'adéquation entre l'offre d'équipements existante avec les besoins de la population actuelle mais aussi celle projetée.

Enfin, rappelons que l'offre de logements proposée dans le cadre du projet de PLU révisé est susceptible d'avoir une influence sur la population accueillie.

### Châteauneuf-sur-Sarthe : un indice de jeunesse de 1,04 en 2015



### Les Hauts d'Anjou : un indice de jeunesse 1,16 en 2017



Source : INSEE

## **Contexte démographique : enjeux et propositions**

---

Pour affirmer son rôle de polarité, la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe doit à minima maintenir son niveau de population, voire même l'étoffer comme le prévoit le SCOT Anjou Bleu Pays Segréen dans son document d'orientations et d'objectifs.

Les orientations et choix d'aménagement retenus dans le cadre du projet de PLU révisé devront participer à l'attractivité et la dynamique démographique du territoire.

A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal inner bar and a light grey outer bar.

## **5 – Habitat et urbanisme**

## Habitat et Urbanisme : L'évolution du parc de logements

### Evolutions quantitatives :

La commune déléguée regroupe un parc de 1 383 logements au total en 2015, soit 40 logements de plus qu'en 2010 (en 2015, dernières données disponibles à l'échelle de la commune historique).

### Un parc marqué par une importante vacance :

Même si le parc de logements de la commune déléguée est surtout constitué de résidences principales (90%) , on recense une part importante et croissante du nombre des logements vacants.

110 logements (près de 8% du parc) étaient recensés comme vacants.

Rappel : Les logements vacants représentent un potentiel de logements qu'il est important de valoriser avant d'envisager la création de nouveaux logements.

### Un parc locatif conséquent :

Même si la part des logements en accession a été croissante entre 2010 et 2015, le parc locatif reste conséquent. En 2015, 41% des résidences principales correspondent à des logements locatifs.

53,6% des logements locatifs (soit 276 logements/2015) présents sur le territoire de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe correspondent à des logements locatifs sociaux.

Rappel : Une offre locative suffisante, notamment à vocation sociale permet à la collectivité de répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce tout au long de du parcours résidentiel.

### Châteauneuf-sur-Sarthe :

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 383</b>	<b>100,0</b>	<b>1 344</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	1 253	90,6	1 222	90,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	1,5	24	1,8
Logements vacants	110	7,9	98	7,3
<i>Maisons</i>	<i>1 188</i>	<i>85,9</i>	<i>1 132</i>	<i>84,3</i>
<i>Appartements</i>	<i>192</i>	<i>13,9</i>	<i>206</i>	<i>15,3</i>

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 253</b>	<b>100,0</b>	<b>3 062</b>	<b>14,1</b>	<b>1 222</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	720	57,5	1 912	17,3	676	55,3
Locataire	514	41,0	1 109	9,8	528	43,2
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>276</i>	<i>22,0</i>	<i>625</i>	<i>13,6</i>	<i>287</i>	<i>23,5</i>
Logé gratuitement	19	1,5	41	10,6	18	1,5

Source : INSEE

# Habitat et Urbanisme : L'évolution du parc de logements

## Offre sociale

En 2020, la commune recense 281 logements locatifs sociaux, hors logements communaux et CCAS :

- 214 sont gérés par Maine-et-Loire Habitat;
- 54 par Podheliha,
- 13 par le Toit angevin.

## Un parc de logements diversifié :

Même si la part des logements individuels tend à s'accroître de quelques points, la part des résidences principales comprend près de 14% de logements de type « appartements ».

Les logements de grande taille sont prépondérants au sein du parc de logements. 74,5% des résidences principales étaient constitués de logements de type 4 et plus.

## Accueil des gens du voyage

La commune déléguée dispose actuellement d'une aire d'accueil des gens du voyage (disponibilité pour 6 caravanes) dotée de 2 douches et 2 WC.

De manière à répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage, la création de 4 logements adaptés (pour les gens du voyage en voie de sédentarisation) est projetée en sortie de bourg Sud, route de Juvardeil.

## Hébergements spécifiques, Résidence des Fontaines...

La commune déléguée accueille un EHPAD (ou établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) public rue de Cherré. Il dispose de 76 places et d'une unité Alzheimer de 12 places. Elle accueille aussi un espace pour les adultes handicapés (Saint Pierre) et la résidence Beausejour-Papillons (maison de retraite).

Dans le cadre du projet de PLU révisé, la collectivité doit déterminer un objectif quantitatif et qualitatif d'accueil de logements.

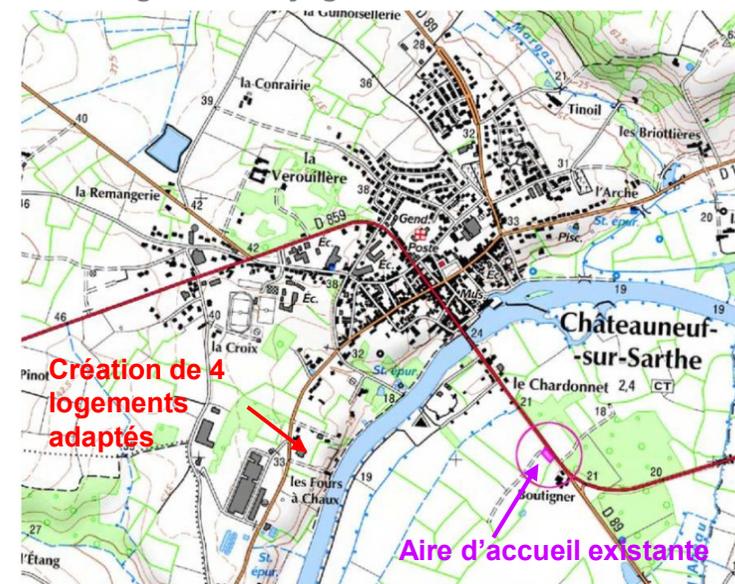
## Châteauneuf-sur-Sarthe :

	2015	2010
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>
Maison	4,8	4,7
Appartement	2,8	2,9

Source : INSEE

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 253</b>	<b>100,0</b>	<b>1 222</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	17	1,4	12	1,0
2 pièces	85	6,8	87	7,1
3 pièces	218	17,4	233	19,1
4 pièces	350	28,0	330	27,0
5 pièces ou plus	583	46,5	560	45,8

## Accueil des gens du voyage :



## Habitat et Urbanisme : La pression foncière sur les 10 dernières années

### Pression foncière : les permis de construire accordés entre 2010 -2019

		Constructions à usage d'habitation		Autres constructions	
		Changements de destination conduisant à la création d'un nouveau logement (exclure les simples extensions, garages) ou	Logements neufs (pour les permis groupés indiquer le nombre de logements créés)	Constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services / Equipements	Constructions à usage agricole
		Rénovations de logements qui n'étaient habités depuis plusieurs décennies			
2010	Châteauneuf-sur-Sarthe	3	16	2	0
2011		1	9	2	2
2012		0	28	1	2
2013		1	12	4	0
2014		0	4	0	6
2015		0	7	0	1
2016		2	6	2	0
2017		0	4	0	2
2018		5	6	2	2
2019		Châteauneuf s/S LHA	1	6	3
2020 jusqu'à fin août	0		6	0	0
<b>TOTAL 2010/2019</b>		<b>13</b>	<b>98</b>	<b>16</b>	<b>15</b>
<b>Moyenne annuelle 2010/2019</b>		<b>1,3</b>	<b>9,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>

Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services Urbanisme de la commune déléguée et de la commune nouvelle – 09/2020.

## Habitat et Urbanisme : La pression foncière sur les 10 dernières années

---

### Pression foncière : les permis de construire accordés entre 2010 -2019

L'analyse des permis de construire accordés entre 2010 et 2019 fait apparaître ...

#### -- Pour les autorisation à vocation résidentielle ...

111 logements ont été autorisés dont 98 logements neufs (88%),

13 logements ont été créés suite à une importante rénovation et ou un changement de destination de constructions existantes (mise en valeur de biens immobiliers existants, donc non consommateur d'espace).

11 logements ont été autorisés en moyenne par an entre 2010 et 2019.

Néanmoins, depuis 2014, on note une très nette régression du nombre des autorisations accordées notamment pour les logements neufs.

Sur les 7 dernières années, Châteauneuf-sur-Sarthe a accueilli une moyenne de 5,5 logements.

#### -- Pour les autorisation à vocation économique et d'équipements ...

Une trentaine de permis ont été accordés sur ces 2 thématiques, dont 15 liées à un usage agricole.

Le nombre des permis accordés sur ces 2 thématiques sont modestes mais leur rythme de développement semble plus régulier.

Ce sont en moyenne 1,6 permis qui ont été accordés par an pour un usage d'activités (hors agriculture) ou d'équipements et 1,5 permis pour un usage agricole.

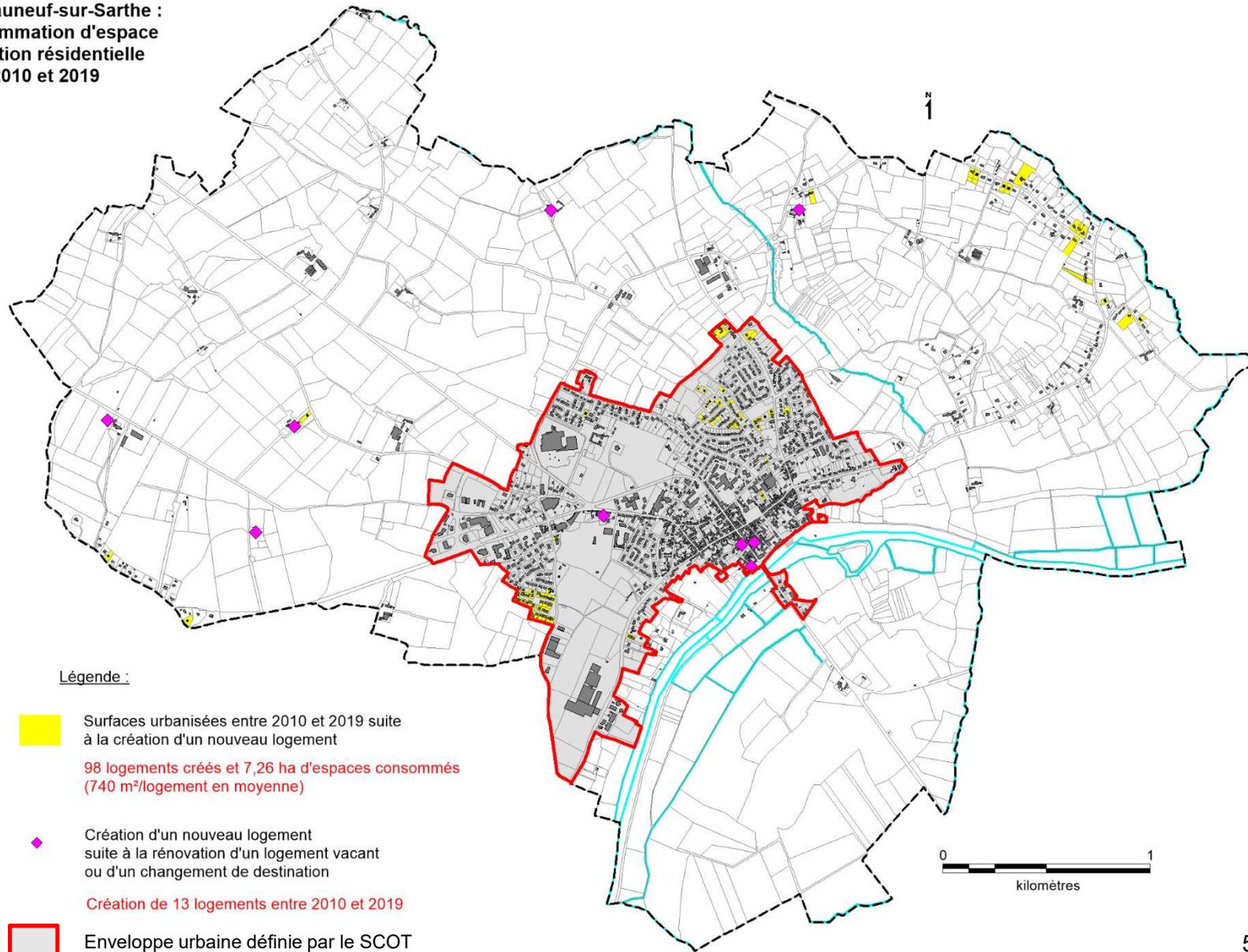
**Rappel** : Dans le PLU en vigueur, la collectivité avait prévu un accueil de 30 logements en moyenne par an.

Sur la période 2010/2019, la collectivité n'a accueilli qu'une moyenne de 10 logements par an. Même si le recensement n'a pas été effectué depuis la date d'approbation du PLU en vigueur et que sur le début des années 2000 l'accueil de logements était plus soutenu, il semble que l'objectif d'accueil de logements avait été très nettement surestimé.

# Habitat et Urbanisme : La pression foncière sur les 10 dernières années

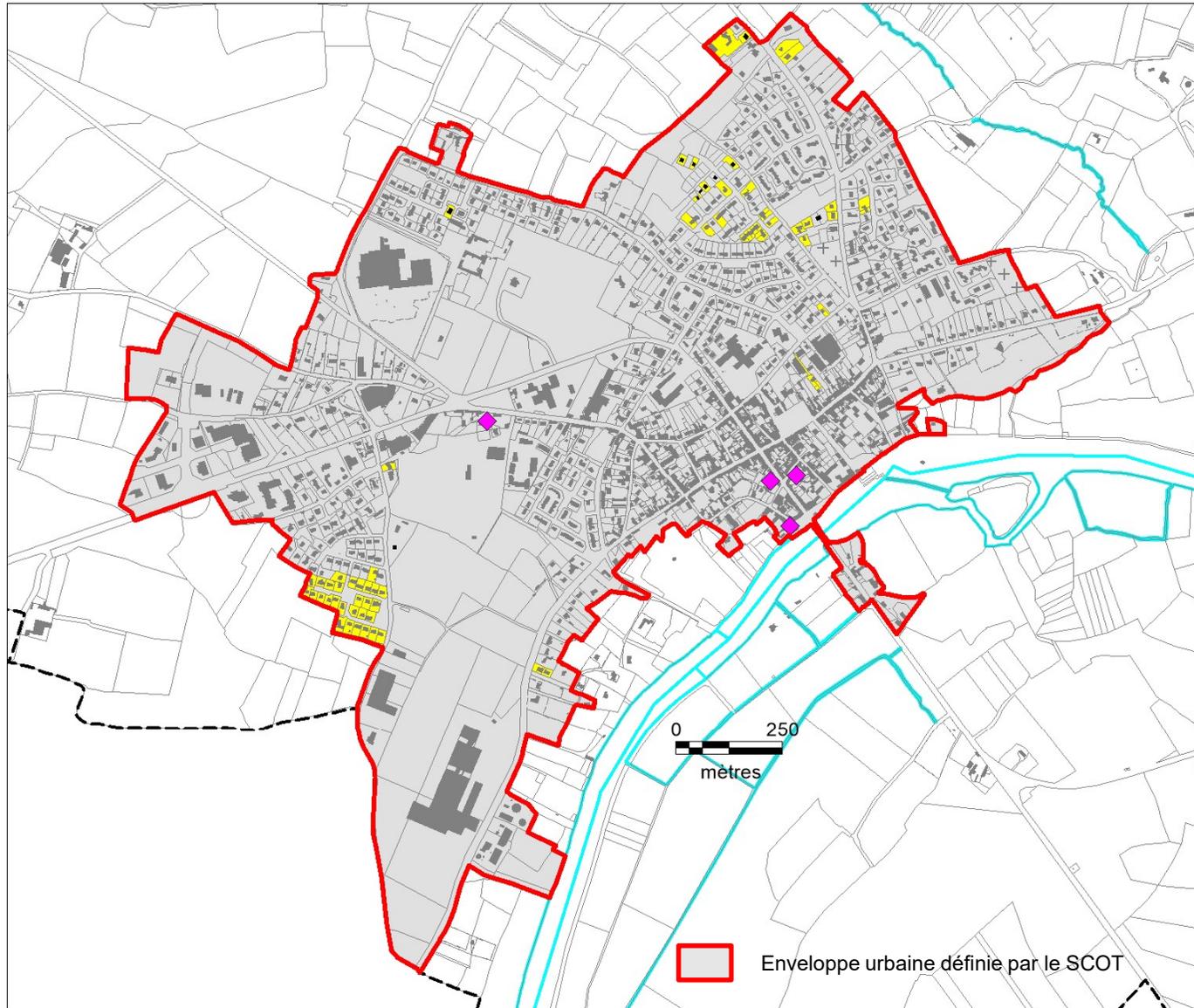
## Pression foncière et consommation d'espace pour un usage résidentiel

Châteauneuf-sur-Sarthe :  
Consommation d'espace  
à vocation résidentielle  
entre 2010 et 2019



# Habitat et Urbanisme : La pression foncière sur les 10 dernières années

## Pression foncière et consommation d'espace pour un usage résidentiel



## Habitat et Urbanisme : La pression foncière sur les 10 dernières années

### Pression foncière et consommation d'espace

Entre 2010 et 2019, 111 logements ont été autorisés dont 98 logements neufs.

La création de ces logements a généré une consommation d'espace près de **7,26 hectares** (cette surface ne prend en compte que les surfaces des parcelles urbanisées, elle ne prend pas en compte la surface des espaces publics dans les opérations d'ensemble type voiries, espaces verts, bassin de gestion des eaux pluviales), soit une **densité bâtie moyenne nette de l'ordre de 13,5 logements par hectare**.

Les logements autorisés au sein de l'enveloppe urbaine ont généré une consommation d'espace de 3,86 ha. La surface moyenne consommée par logement a donc été de l'ordre de **590 m<sup>2</sup>**, soit une densité bâtie nette de l'ordre de **16,8 logements par hectare**.

Si des efforts ont été réalisés en termes de densité au niveau de l'agglomération, l'urbanisation au sein de l'espace rural a été globalement plus consommateur d'espace.

Rappel : le SCOT invite les polarités comme Châteauneuf-sur-Sarthe à concevoir un projet d'accueil résidentiel dont les futurs quartiers présenteront une densité moyenne **brute** de 17 logements/ha.

Parmi les 111 logements autorisés, 69 ont été autorisés au sein de l'enveloppe urbaine, soit 62% environ des logements autorisés sur les 10 dernières années.

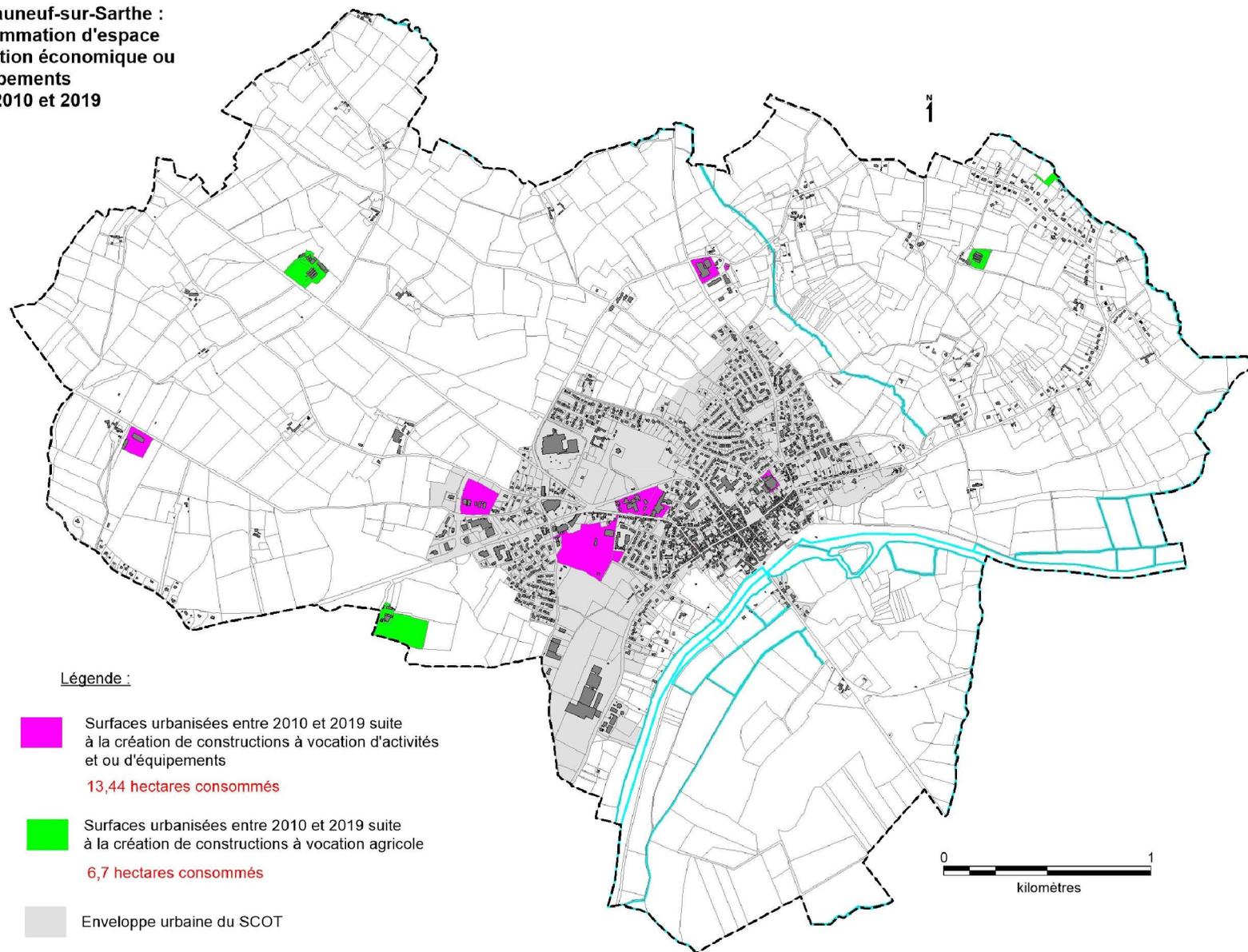
### Châteauneuf-sur-Sarthe :

	Nombre de logements accueillis	Surface totale consommée	Surface moyenne par logement	Densité bâtie nette (calculée à partir de la taille des parcelles / les surfaces des espaces publics, des voiries et équipements publics liés aux opérations d'ensemble n'ont pas été intégrées)
<b>Total commune</b>	98	7,26 ha	740 m <sup>2</sup>	13,5 logements/ha
<b>En agglomération (au sein de l'enveloppe urbaine)</b>	65	3,86 ha	590 m <sup>2</sup>	16,8 logements/ha
<b>Au sein de l'espace rural</b>	33	3,4 ha	1030 m <sup>2</sup>	9,7 logements/ha

Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services Urbanisme de la commune déléguée et de la commune nouvelle – 09/2020.

# La consommation d'espace entre 2010 et 2019 : Economie et Equipements

Châteauneuf-sur-Sarthe :  
Consommation d'espace  
à vocation économique ou  
d'équipements  
entre 2010 et 2019



Source : URBA Ouest Conseil d'après données fournies par les services Urbanisme de la commune déléguée et de la commune nouvelle – 09/2020.

## La consommation d'espace

---

### Enjeux et propositions :

Mieux cerner les besoins d'accueil et de développement (résidentiel, économiques, équipements) en les envisageant sur une dizaine d'années, et en tenant compte de son statut de polarité.

Se recentrer sur l'agglomération / stopper le mitage de l'espace rural.

Accroître l'effort de densification dans les nouveaux secteurs d'habitat pour atteindre les densités fixées par le SCOT de l'Anjou Bleu (moyenne de 17 logements par hectare).

Valoriser au maximum les possibilités de densification existantes au sein du tissu urbain formé par l'agglomération (*espaces de « dents creuses », potentiel de « renouvellement urbain », parcelles faiblement urbanisées qui peuvent faire l'objet de divisions foncières, logements vacants, ...*), et notamment au sein de l'enveloppe urbaine déterminée à l'échelle du SCOT.

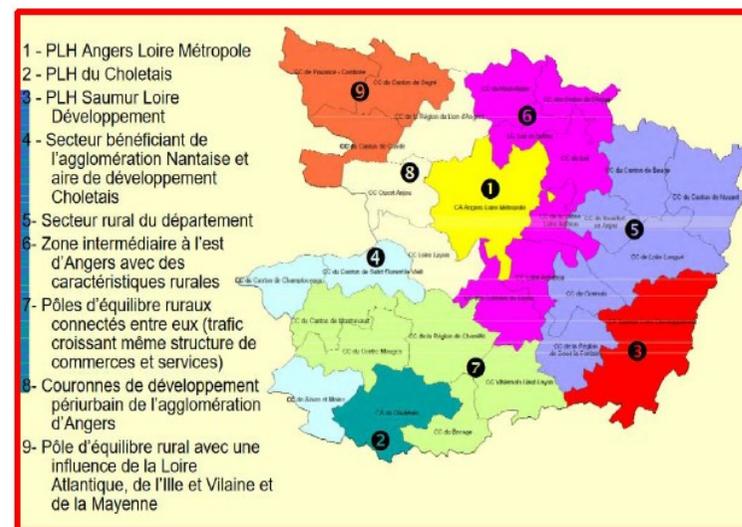
## Habitat et Urbanisme : Les documents supra-communaux avec lequel les orientations du PLU révisé devront être compatible

### Le PDH ou Plan Départemental de l'Habitat

Un Plan Départemental de l'Habitat a été établi à l'échelle du Maine-et-Loire. La commune des Hauts d'Anjou, comme la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe font partie du Secteur 6 correspondant à une zone intermédiaire à l'Est d'Angers avec des caractéristiques rurales.

**Pour ce secteur, les objectifs fixés sont les suivants :**

- enjeux n°1 : l'organisation et le développement de l'accèsion,
- enjeux n°2 : accroissement, la diversification et le renouvellement du parc social.



Sectorisation du Maine-et-Loire au PDH

### Le SCOT de l'Anjou Bleu Pays Segréen : des orientations en matière d'habitat et d'urbanisme ont été inscrites dans le Document d'Orientations et d'objectifs

#### Des objectifs quantitatifs d'accueil ...

Dans le cadre du SCOT révisé, il était envisagé un accueil global de 500 logements neufs par an entre 2017 et 2030 à l'échelle du Pays, et 265 à l'échelle de la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou.

Aucune répartition des logements à accueillir n'a été définie à ce jour.

Rappelons néanmoins que la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe a été identifiée comme pôle de rang 2 comme Le Lion d'Angers, Pouancé ou encore Candé.

Les polarités devront accueillir une part minimale leur permettant de maintenir leur poids démographiques, voire de le renforcer.

		Objectif de référence 2017-2030	Tendance 2004-2013
		Nb de logements par an	
Secteurs	Ouest Anjou (poids démographique : 15%)	78	82
	Canton de Candé (poids démographique : 11%)	51	48
	Haut-Anjou (poids démographique : 15%)	76	75
	Pouancé-Combrée (poids démographique : 15%)	63	53
	Région du Lion d'Angers (poids démographique : 20%)	111	124
	Canton de Segré (poids démographique : 24%)	121	125
	<b>TOTAL PETR</b>	<b>500</b>	<b>511</b>

Source : DOO du SCOT.

## Habitat et Urbanisme : Les documents supra-communaux avec lequel les orientations du PLU révisé devront être compatible

---

### Le SCOT de l'Anjou Bleu Pays Segréen : des orientations en matière d'habitat et d'urbanisme ont été inscrites dans le Document d'Orientations et d'objectifs

#### Des objectifs de diversité d'accueil ...

En termes d'offre de logements sociaux, la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe étant dotée d'un nombre conséquent de logements sociaux (autour de 20%). L'objectif consiste à maintenir le taux existant.

#### Des objectifs de densité et de modération de la consommation d'espace ...

##### 1 - Densifier les enveloppes urbaines

Pour toutes les communes pôles : 20% des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine.

Rappels, il s'agit d'un objectif minimal qu'il est possible de dépasser. Une enveloppe a été déterminée pour chaque centre-ville ou centre-bourg et a été annexée au Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCOT (joint page suivante).

Les communes ne pourront déroger à ces objectifs que si l'étude du potentiel de densification démontre que les caractéristiques du tissu urbain ne permettent pas de densifier l'enveloppe urbaine existante.

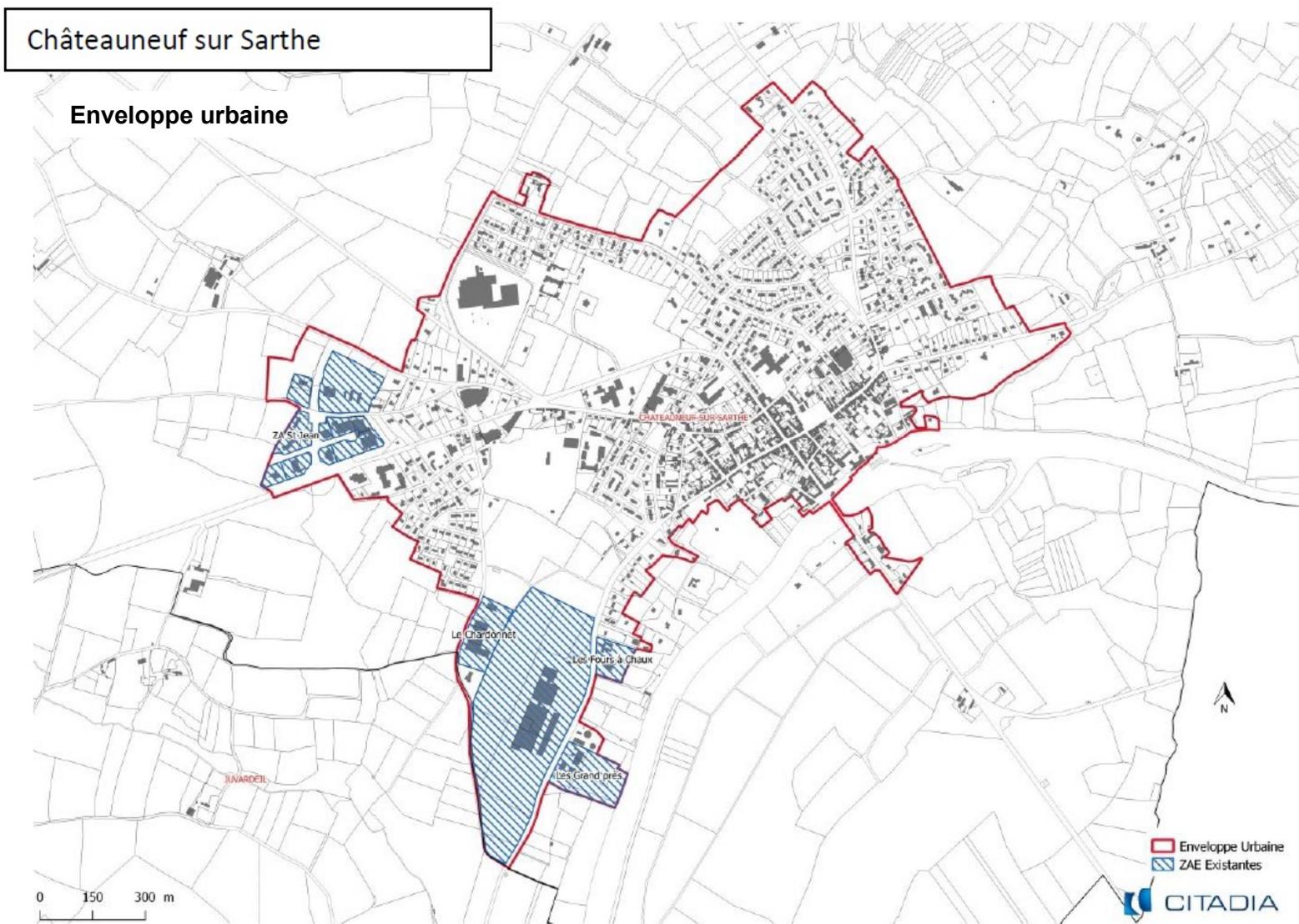
##### 2 - Un seuil de densité minimale défini

Pour les communes pôles de rang 2, le seuil de densité minimal est fixé à 17 logements/ hectare.

La densité minimale doit-être respectée en moyenne sur l'ensemble des opérations. Elle doit être précisée pour chaque périmètre opérationnel par les orientations d'aménagement et de programmation.

Source : DOO du SCOT.

## Habitat et Urbanisme : Les documents supra-communaux avec lequel les orientations du PLU révisé devront être compatibles



Source : DOO du SCOT.

## **Parc de logements : enjeux et propositions**

---

**Adapter l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation aux objectifs démographiques et d'accueil de logements.** Ces zones avaient eu tendance à être surdimensionnées par rapport aux réels besoins d'accueil de la collectivité.

**Valoriser davantage le potentiel de densification existant au sein de l'enveloppe urbaine** permettant ainsi de réduire la consommation d'espace et le phénomène d'étalement urbain.

Rappelons que pour respecter les orientations définies dans le DOO du SCOT, 20% à minima des surfaces de projets devront correspondre à la valorisation du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine.

**Poursuivre les efforts concernant les densités sur les zones de projets** de manière à limiter la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain. Les différents projets devront respecter une densité minimale moyenne de 17 logements par hectare.

### **Diversifier l'offre de logements**

L'offre locative sociale est déjà très développée à l'échelle de la commune déléguée. Il n'est pas forcément nécessaire de la développer (22% des résidences principales). Dans le cadre du projet de PLU révisé, seul un maintien du niveau de cette offre est à envisager (orientation définie dans le DOO du SCOT pour Châteauneuf-sur-Sarthe).

**Répondre si nécessaire aux besoins des populations spécifiques** : jeunes, personnes âgées, gens du voyage, saisonniers, ... etc.

**En respectant ces grandes tendances, le projet de PLU révisé sera compatible avec les orientations déterminées dans le cadre du DOO du SCOT.**

## Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

---

### Organisation urbaine

Le bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe présente les mêmes caractéristiques que nombre de bourgs en Maine-et-Loire, marqués par des contrastes importants entre le cœur historique et les extensions plus contemporaines.

### Le cœur historique

Il est le support de l'identité urbaine et du passé riche de la commune.

Les rues principales sont marquées par des alignements de façades quasi-continues, qui contribuent à former, entre les voies, de petits ilots bâtis dont les arrières privatifs sont préservés.

L'ensemble confère à Châteauneuf-sur-Sarthe un profil de petite ville et de cœur de vie avec ses commerces concentrés principalement sur la rue Nationale et autour de la place Robert Lefort.

A noter toutefois que certaines vitrines vides ou devantures mal entretenues peuvent conférer une image peu valorisante du tissu commercial

### Le cœur historique - architecture

L'architecture du cœur ancien est principalement marquée par des maisons de bourg, témoins de la richesse de la ville au XIX<sup>ème</sup> siècle : maison de bourg à étages avec éléments de modénature ouvragés (balcons, lucarnes, corniches, etc.). Aux angles des rues, les pans sont coupés.



# Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

## Le cœur historique - architecture



*Angles de rue à Châteauneuf*



*Différents types de lucarnes*



*Différents types de corniches*



*Encadrement des ouvertures*

# Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

## Le cœur historique - architecture

Quelques éléments architecturaux et patrimoniaux singuliers.

Les maisons de maître implantées  
à l'écart de la voie dans des parcs



## Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

---

### Les extensions récentes

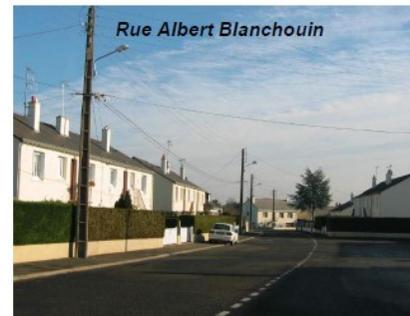
Dans la continuité immédiate du cœur de bourg, les extensions réalisées depuis les années 60 ont rompu de manière saisissante avec le cœur ancien tant au niveau de l'architecture que de la forme urbaine.

Elles se sont initialement fixées le long des accès au cœur ancien sous la forme d'un habitat linéaire (entrées routes de Brissarthe, de Contigné, de Juvardeil) puis ont pris la forme d'opérations groupées qui ont conduit à faire du pavillon le modèle dominant de l'habitat dans le bourg.

Ces opérations se poursuivent en s'étirant et s'éloignant de plus en plus de cœur de bourg.

Dans les opérations les plus anciennes, les voies sont larges et les espaces publics ont fait l'objet d'aménagements limités.

Les opérations plus récentes tendent à apporter une certaine plus-value (espaces publics traités, hiérarchisation des voies et réduction de leur emprise, cheminements doux, etc.).



## Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural



## Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

---

### Le parc de la Verrouillère

Si la trame bâtie de Châteauneuf-sur-Sarthe est ponctuée de parcs ou d'espaces publics « verts », le parc de la Verrouillère apparaît comme un élément paysager particulier du bourg.

Marquant initialement l'entrée du bourg de Châteauneuf, il est désormais ceinturé par l'urbanisation (habitat ou activités).

Par sa superficie (environ 14 ha), l'importance et la qualité des boisements, le patrimoine bâti qu'il accueille, il marque fortement le bourg et son identité et constitue un point de repère dans le grand paysage nord de la commune.

A l'ouest, une allée a été préservée pour mettre en scène en fond de perspective les dépendances du château. L'usage de résineux pour former l'allée appauvrit toutefois la qualité de l'ensemble.



## Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

---

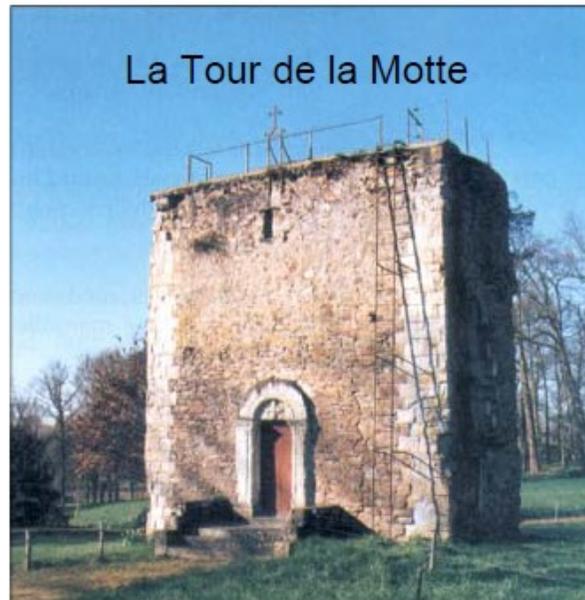
### Les bords de la Sarthe

Ils participent pleinement à l'identité de la commune, la rivière ayant largement contribué à l'essor du bourg dans les siècles passés.

Les bords de Sarthe présentent des profils contrastés :

- densément bâtis près du cœur ancien en appui du patrimoine fluvial (écluse, quai, cale, etc.)
- très naturel de part et d'autre soit par le biais des prairies soit des parcs de grandes propriétés.

La découverte est facilitée par le chemin de halage qui longe la rivière et permet de découvrir le patrimoine.



## Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

---

### Les secteurs d'habitat récent hors bourg

Si le bâti rural est pour l'essentiel formé de fermes isolés et de petits écarts, deux secteurs d'habitat plus récents ont vu le jour sur le territoire communal.

### L'urbanisation de la route de Brissarthe et de la route de Vauvelle

Il s'agit d'une urbanisation « originale » du territoire, formée par la colonisation de la route de Brissarthe par des habitations récentes implantées sur de vastes parcelles. L'urbanisation se poursuit le long de la route de Vauvelle et s'étire ainsi sur près de 2,5 km.

Inconvénients : mitage du paysage, sécurité routière, demande de la population pour mise en place de réseaux et aménagements



*Route de Vauvelle*



## Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural

---

### Les secteurs d'habitat récent hors bourg

Si le bâti rural est pour l'essentiel formé de fermes isolés et de petits écarts, deux secteurs d'habitat plus récents ont vu le jour sur le territoire.

### Le Bois du Lattay

En limite avec Juvardeil, le secteur du Bois du Lattay constitue un petit ensemble récent dont les premières habitations se sont implantées dans des secteurs boisés.

Les maisons les plus récentes sont sorties des bois et donnent à l'ensemble un caractère incongru au cœur de la zone rurale.



## Habitat et Urbanisme : Contexte urbain et architectural et enjeux

---

Accentuer la mise en œuvre de solutions permettant de limiter le développement urbain du bourg et l'éloignement de plus en plus important du cœur de bourg :

- renforcement de la densité urbaine,
- reprise du parc de logements vacants,
- reconquête des vides urbains ou « dents creuses »,
- renouvellement urbain.

Intégrer la politique de développement de l'habitat dans une démarche plus globale de maîtrise des déplacements et de revitalisation du centre-bourg

Examiner les possibilités d'amélioration du traitement des lisières urbaines notamment les lisières des zones d'activités, qui constituent souvent la première image du bourg.

Préserver la qualité, l'intégrité et la singularité que forment le parc de la Verouillère et son patrimoine dans la trame urbaine du bourg.

Examiner les avantages/inconvénients d'une poursuite de l'urbanisation sur les secteurs du bois du Lattay et de la route de Brissarthe.

## Habitat et Urbanisme : Analyse du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine

### Enveloppe urbaine : Potentiel de densification

Le « **Gisement foncier** » correspond à la fois :

- à l'ensemble des espaces encore non urbanisés qui se trouvent compris au sein de l'enveloppe urbaine (espaces de type « dents creuses »),
- aux parcelles déjà urbanisées présentant une faible densité, et dont les caractéristiques (surface du terrain, présence d'accès ou possibilité d'en créer, ...) permettraient d'imaginer une ou des division(s) foncière(s),
- aux emprises occupées par des friches ou d'anciens bâtiments d'activités qui n'ont plus forcément lieu d'être préservés ou repris.

Châteauneuf-sur-Sarthe : Estimation du gisement foncier potentiel (voir cartographie page suivante pour le détail)

	Espaces de « dents creuses »		Nombre de parcelles faiblement urbanisées divisibles	Nombre de sites pouvant potentiellement faire l'objet de « renouvellement urbain »	
	Nombre	Surface		Nombre	Surface
<b>Agglomération</b>	7	8,8 ha	15 parcelles	9	2 ha
<b>Potentiel brut d'accueil estimé en nombre de logements</b>	150 logements (densité 17 logements/ha)		15 logements (si on considère que chaque parcelle peut accueillir à minima un logement complémentaire)	34 logements	

Rappel : cette analyse doit être pondérée car une partie des surfaces identifiées pourront être utilisées pour d'autres vocations qu'une vocation résidentielle comme des équipements ou des activités.

Même si ce potentiel doit-être pondéré, il est important de noter que l'enveloppe urbaine dispose d'un important potentiel de densification qui peut être valorisé et ainsi permettre de limiter les phénomènes d'étalement urbain et de consommation d'espace.

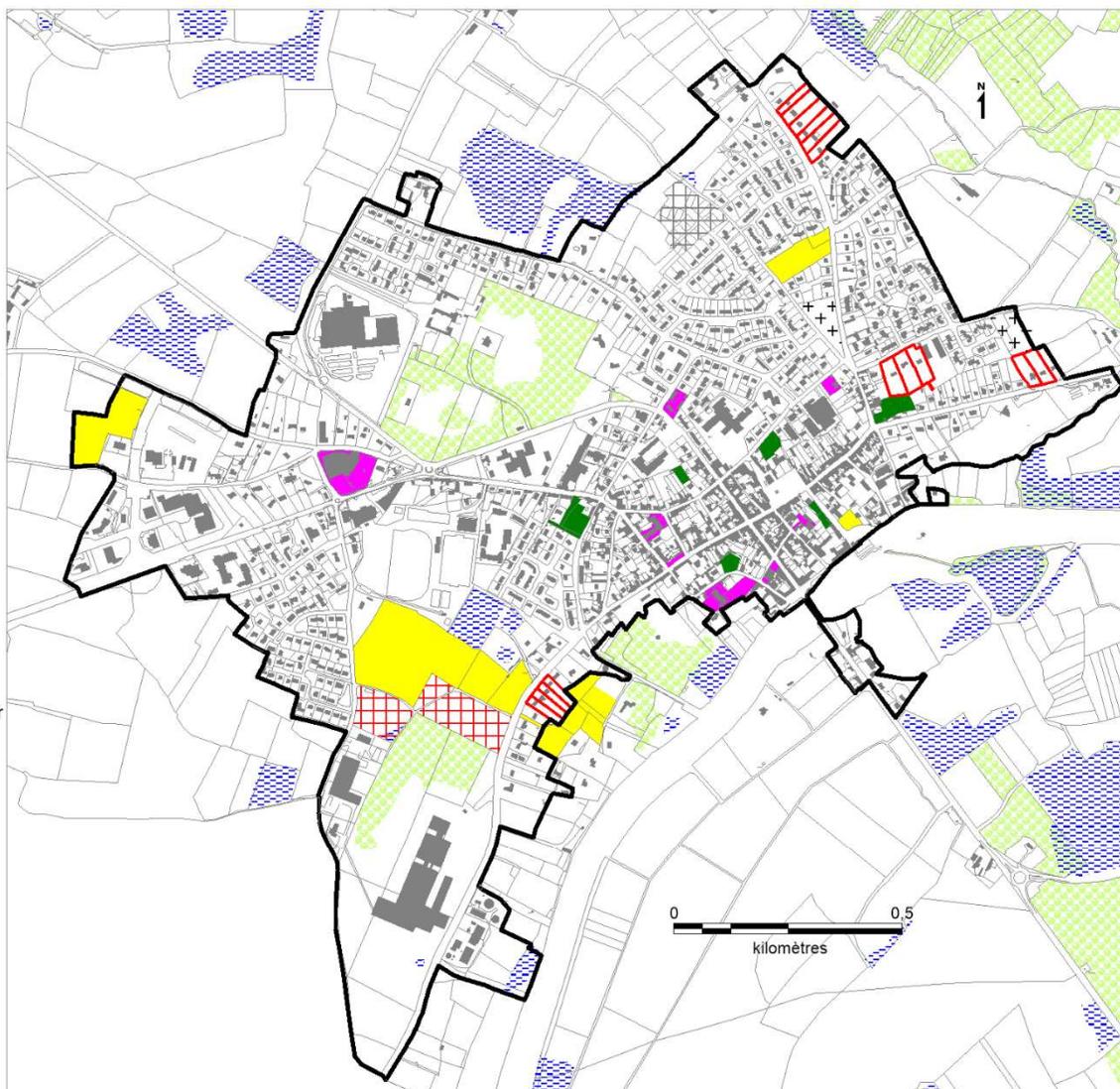
La mise en valeur de ce potentiel permet de répondre aux objectifs fixés par le SCOT qui prévoit que les surfaces de projets identifiées dans le futur projet correspondent à minima à 20% de l'ensemble des surfaces.

# Enveloppe urbaine : un important potentiel de densification

## Enveloppe urbaine : Potentiel de densification identifié

Légende :

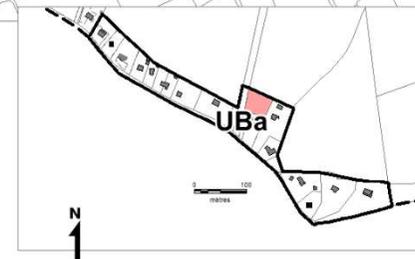
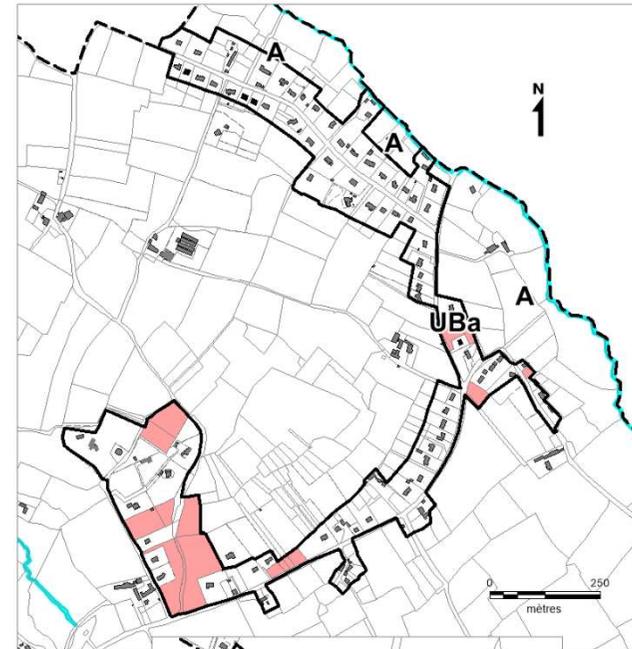
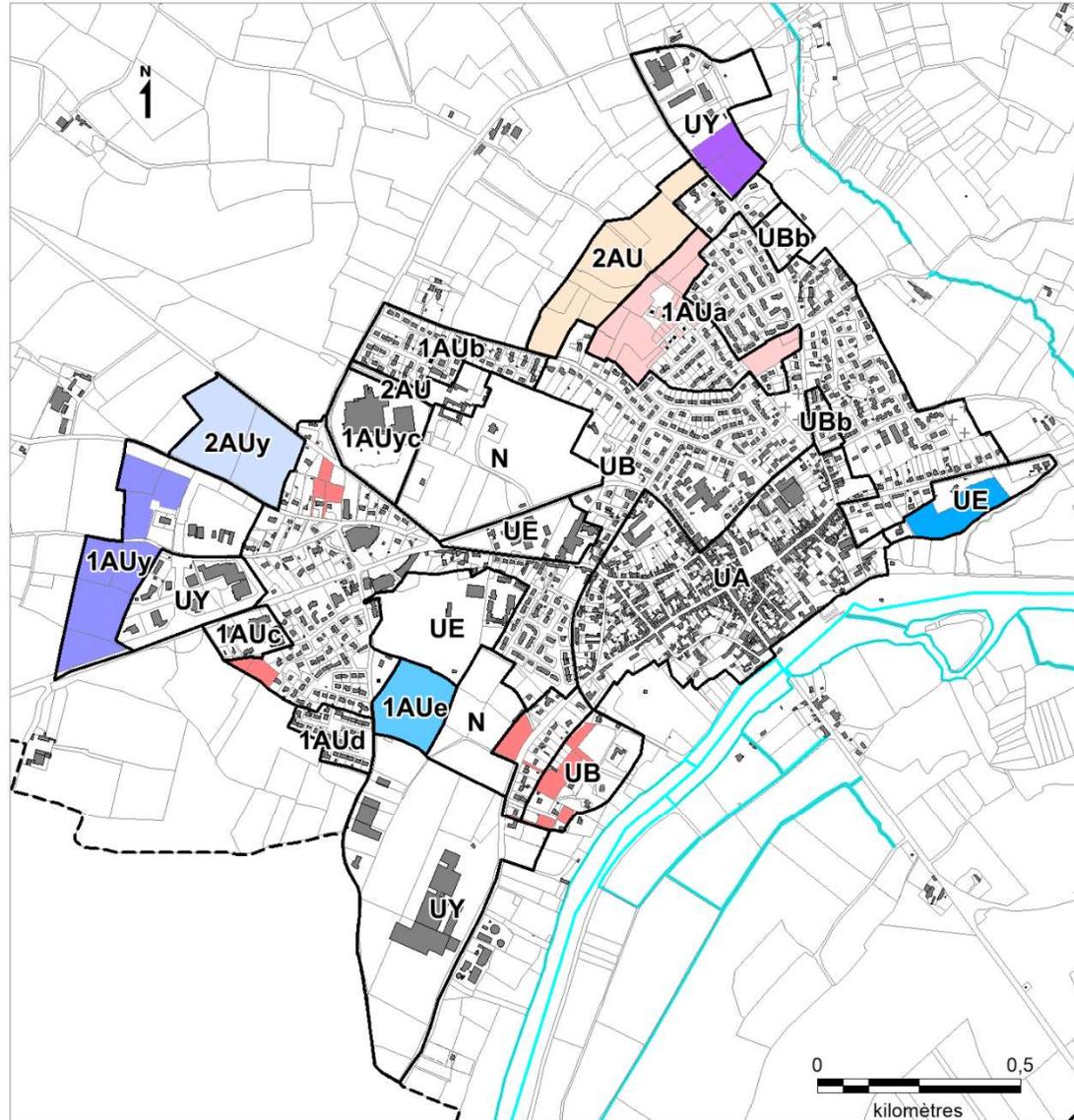
-  Enveloppe urbaine déterminée dans le cadre du SCOT Anjou Bleu Pays Segréen
-  Espaces de "dents creuses" : 8,8 hectares dont 1,4 hectare en limite de l'enveloppe urbaine
-  Parcelles "sous urbanisées" pouvant potentiellement faire l'objet de division foncière : 15 parcelles identifiées
-  Ensembles présentant des enjeux de renouvellement urbain (emprises d'anciennes activités, ...) : 9 sites identifiés regroupant une surface d'un peu plus de 2 hectares
-  Zones humides identifiées à protéger
-  Espaces boisés
-  Parcs qu'il serait intéressant de protéger
-  Lotissement aménagé en cours d'urbanisation
-  Secteurs que la collectivité ne souhaite pas urbaniser en raison de la proximité de l'activité de tannerie implantée en partie Sud



Source : URBA Ouest Conseil - 09/2020.

# PLU en vigueur : des disponibilités foncières très importantes même en campagne...

Châteauneuf-sur-Sarthe : Bilan du Plan Local d'Urbanisme en vigueur



**Légende :**

Surfaces "constructibles" encore disponibles:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> HABITAT UB : 2,77 ha</li> <li><span style="color: lightcoral;">■</span> UBa : 4,20 ha</li> <li><span style="color: orange;">■</span> 1AUa : 5,1 ha</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> 2AU : 6,9 ha</li> <li><span style="color: blue;">■</span> EQUIPEMENTS UE : 1,79 ha</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> 1AUe : 3,1 ha</li> <li><span style="color: purple;">■</span> ACTIVITES UY : 1,7 ha</li> <li><span style="color: darkblue;">■</span> 1AUy : 6,93 ha</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> 2AUy : 5,55 ha</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> Vocation résidentielle : 18,97 ha<br/>dont 12,7 ha directement urbanisables</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Potentiel d'accueil : 200 logements environ</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Vocation équipements : 4,89 ha</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Vocation économique : 12,28 ha</li> </ul> |
|---|--|

A decorative vertical bar on the left side of the slide, consisting of a thick teal line and a thinner light grey line to its right.

## 6 – Dynamique économique

## Dynamique économique

### Un pôle économique et d'emplois

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe s'impose comme un véritable pôle économique à l'échelle de la commune nouvelle.

Même si les 70% de ses actifs travaillent à l'extérieur de la commune nouvelle, son indicateur supérieur à 100 traduit le fait que la commune déléguée accueille plus d'emplois que d'actifs. Ainsi de nombreux emplois de la commune sont occupés par des personnes résidant à l'extérieur du territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe.

	<b>Hauts d'Anjou 2017</b>	<b>Châteauneuf-sur-Sarthe 2015</b> <small>(derniers chiffres INSEE disponibles à cette échelle)</small>
Nombre d'emplois	2 450	1 227
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 587	1 131
Indicateur de concentration d'emploi *	68,3	108,5
Taux d'activité parmi le si 15 ans ou + en %	58,8%	54,5%
Actifs résidant et travaillant sur le territoire	1 280 35,7%	340 30,1%
Actifs résidant sur le territoire et travaillant dans une autre commune	2 307 64,3%	791 69,9%

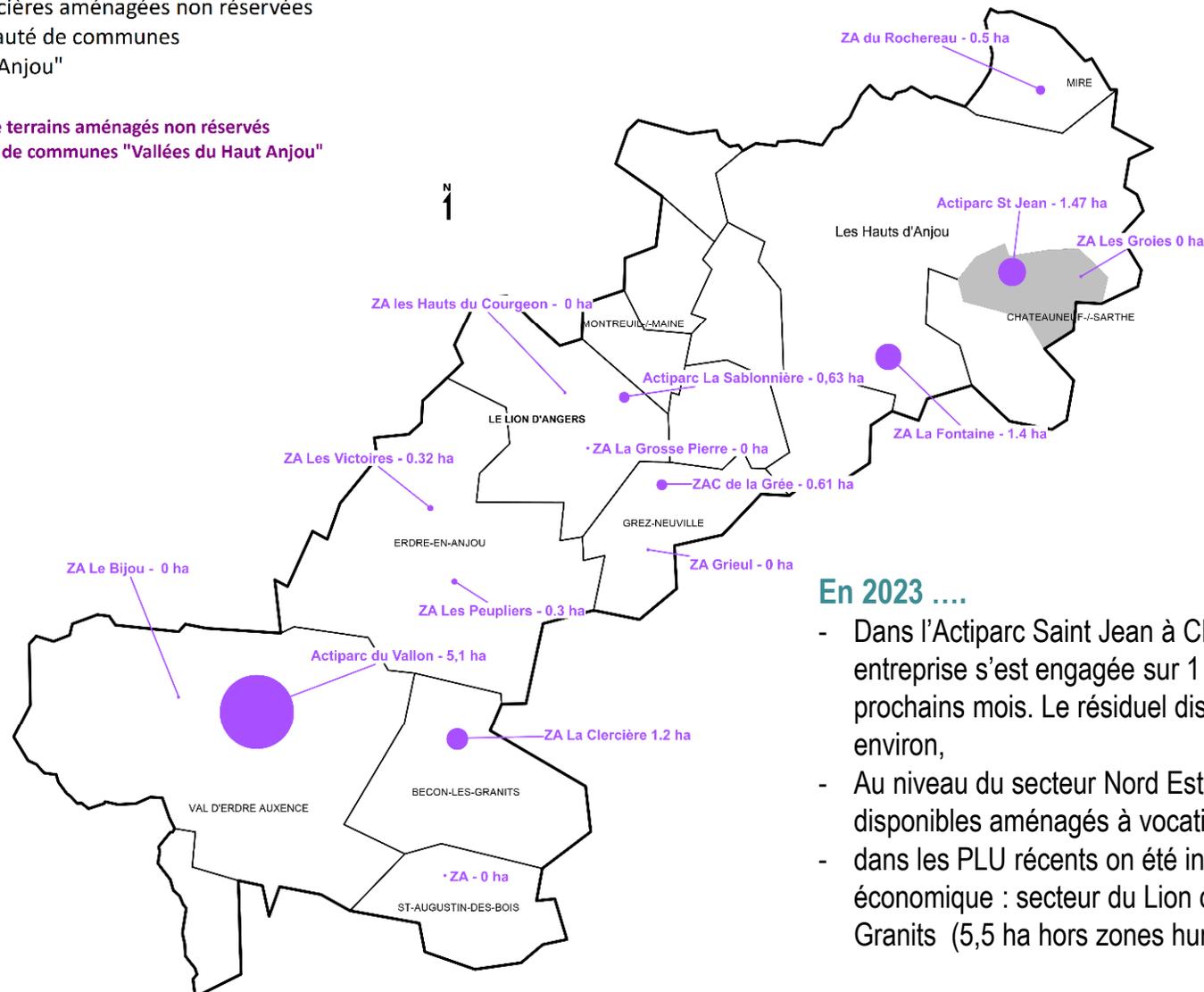
\* *Indicateur de concentration d'emploi : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone*

# Dynamique économique

## Un pôle économique à l'échelle du territoire communautaire

Dynamique artisanale et industrielle :  
disponibilités foncières aménagées non réservées  
dans la Communauté de communes  
"Vallées du Haut Anjou"

Au total : 11,5 ha de terrains aménagés non réservés  
sur la Communauté de communes "Vallées du Haut Anjou"



### En 2023 ....

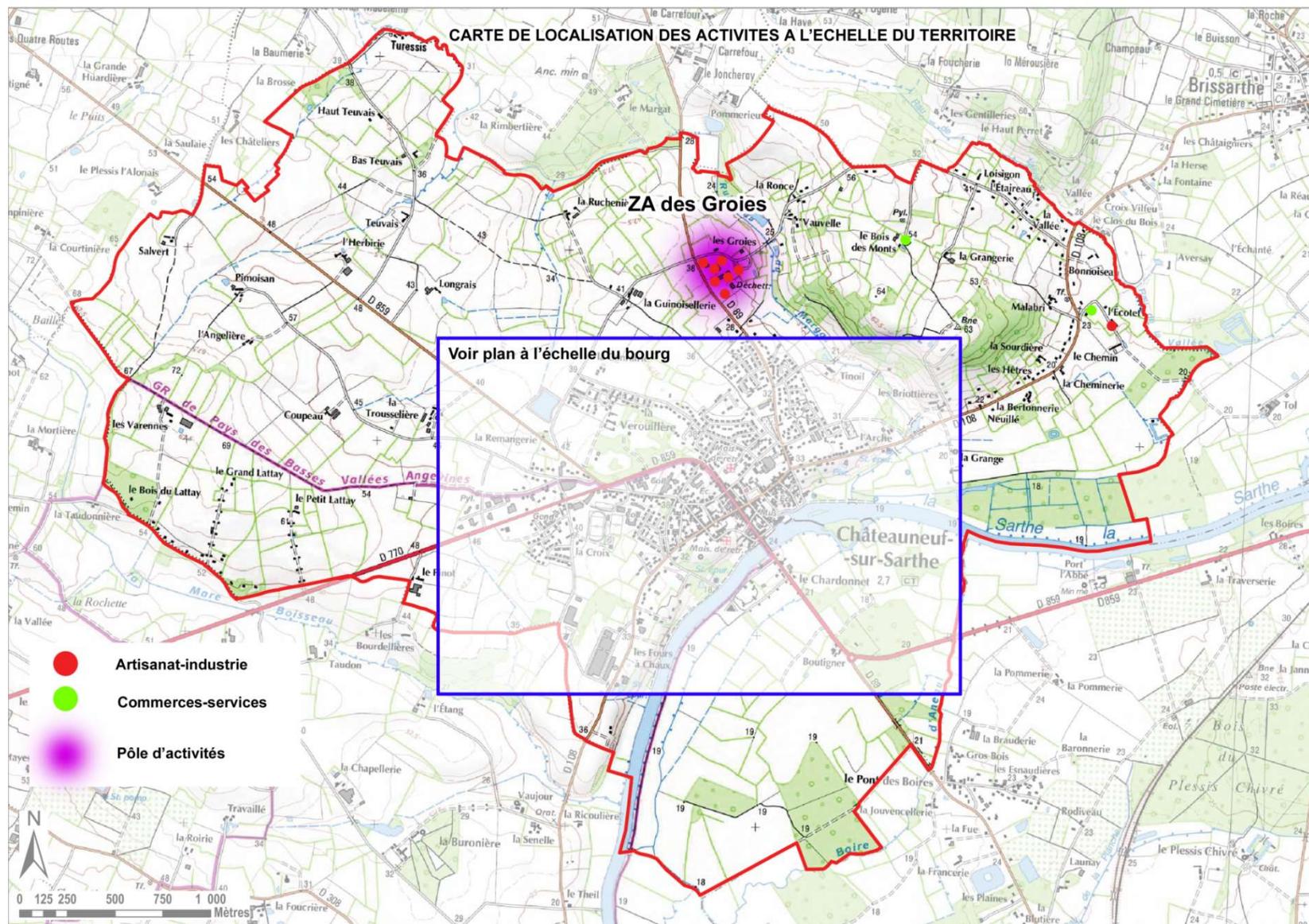
- Dans l'Actiparc Saint Jean à Châteauneuf sur Sarthe, une entreprise s'est engagée sur 1 ha et doit s'installer dans les prochains mois. Le résiduel disponible est donc de 4700 m<sup>2</sup> environ,
- Au niveau du secteur Nord Est du territoire, l'offre en terrains disponibles aménagés à vocation économique est d'environ 2,5 ha
- dans les PLU récents on été inscrits pour le développement économique : secteur du Lion d'angers (20 ha), de Becon les Granits (5,5 ha hors zones humides), ...

## Dynamique économique / Pôles d'activités

L'activité économique sur Châteauneuf-sur-Sarthe est peu dispersée sur le territoire. Néanmoins, 5 pôles d'activités principaux se démarquent.



# Dynamique économique / Pôles d'activités



# Dynamique économique / Pôles d'activités

## Les pôles d'activités

### 1- Zone Anjou Actiparc St-Jean :

Identifiée comme « zone d'activités structurante » dans le cadre du SCOT du Pays Segréen, le parc d'activités St-Jean est localisé en entrée ouest de Châteauneuf-sur-Sarthe. La partie actuellement aménagée couvre environ 11,5 ha dont 2 ha environ disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises.

La zone accueille actuellement 11 entreprises (commerces, prestation de services, artisanat et industrie) pour 200 à 250 emplois.

Le PLU prévoyait :

- à l'ouest, un potentiel d'extension d'environ 4,5 ha (zone 1AUy)
- au nord, un potentiel d'extension d'environ 5,5 ha ( zone 2AUy).

Rappel : la portion aménagée depuis 2005 représente 6,5 ha dont 2 ha disponibles environ.

### 2- Zone des Groies

Il s'agit d'une « zone d'activités de proximité » localisée à la sortie nord du bourg de Châteauneuf, sur la route de Contigné. Elle accueille 7 entreprises (artisanat, transports) pour près d'une centaine d'emplois ainsi que la déchetterie sur environ 4,7 ha avec un potentiel de développement d'environ 1,6 ha vers le sud, en connexion avec les zones d'habitat.

Problématiques identifiées :

- Perception de la zone et de ses volumes importants en entrée nord du bourg,
- Visibilité réduite de la sortie de la zone sur la route de Contigné
- Image de la zone (multiplicité des systèmes de clôtures, entretien des espaces publics, stockage matériaux).



## Dynamique économique / Pôles d'activités

### 3- Zone des tanneries

En bordure de la route de Juvardeil, la zone est spécialisée dans le traitement du cuir avec 3 entreprises sur le site représentant plus d'une centaine d'emplois.

La zone dispose de sa propre unité de traitement des eaux usées (capacité pour 68 000 EH).

Bien que les volumes soient importants, leur perception reste modérée en entrée du bourg du fait de la présence d'un talus planté le long de la voie (perception plus marquée depuis les points hauts de Juvardeil).

L'ancien site de Vinci fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (accueil en partie de logements adaptés aux besoins des gens du voyage, atelier communal) et devrait être réintégré à la zone urbaine à vocation spécialisée.

*Problématiques :*

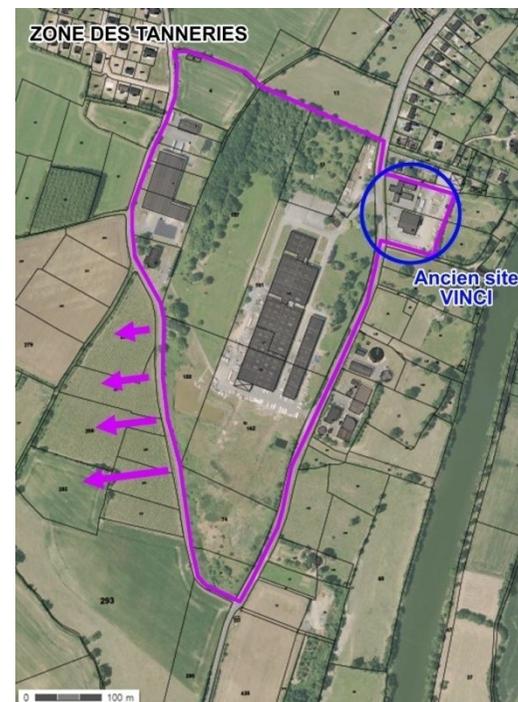
- opportunité du maintien d'une zone de développement sur le P.L.U. de Juvardeil (5,9 ha) – quels besoins de développement pour les entreprises?
- gestion des nuisances (odeurs)

### 4- Le cœur de bourg

Il constitue le cœur de vie de la commune avec un réseau de commerces et services de proximité relativement concentré notamment autour de la rue nationale, Grande Rue et de la place Robert Lefort (place de la mairie). Cette proximité favorise la dynamique commerciale mais le cœur de bourg est aujourd'hui marquée par la présence de plusieurs commerces vacants, qui peuvent nuire à son image.

La commune a lancé, en lien avec le Conseil Départemental, une étude de revitalisation du centre-ville, qui doit notamment étudié la problématique de la vacance commerciale (en lien avec la question du logement, du traitement des espaces publics, de l'accessibilité, des déplacements doux, etc.).

**Autre problématique identifiée :** stationnement dans le centre-Ville les jours de marché (place Robert Lefort) et l'accessibilité qui peuvent nuire à l'attractivité commerciale.



## Dynamique économique / Pôles d'activités

---

### 5- Le pôle commercial « Ma Campagne »

A l'intersection des routes de Champigné et de Château-Gontier, le pôle commercial « Ma Campagne » constitue le deuxième pôle commercial de la commune. Il est identifié comme « pôle commercial structurant » au niveau du SCOT (SIP).

Le déplacement du Super U et de sa galerie marchande a pu avoir tendance à déstabiliser l'offre commerciale de la commune en drainant certains commerces et en posant la question de la complémentarité entre ce pôle commercial et celui du centre-bourg.

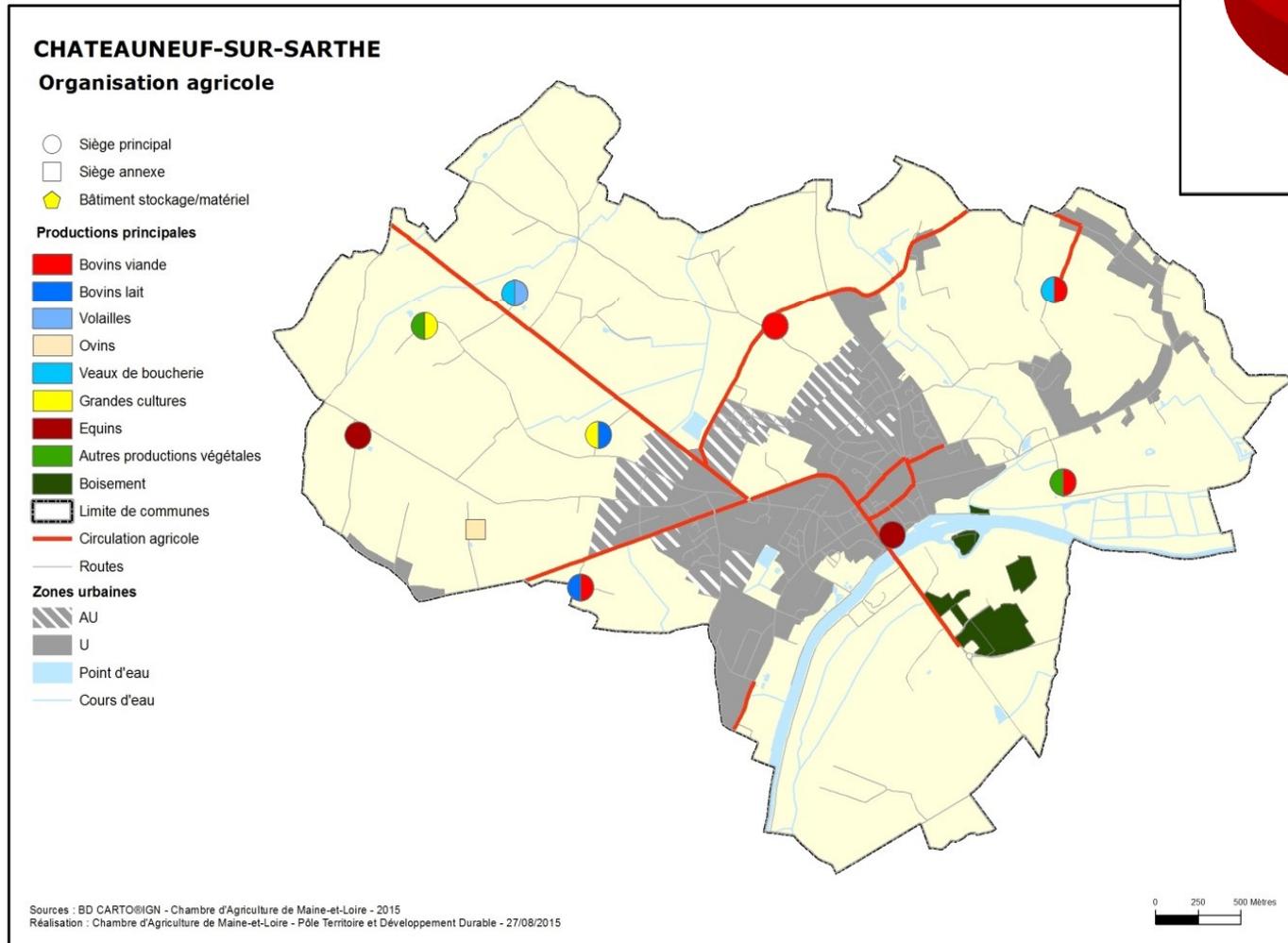
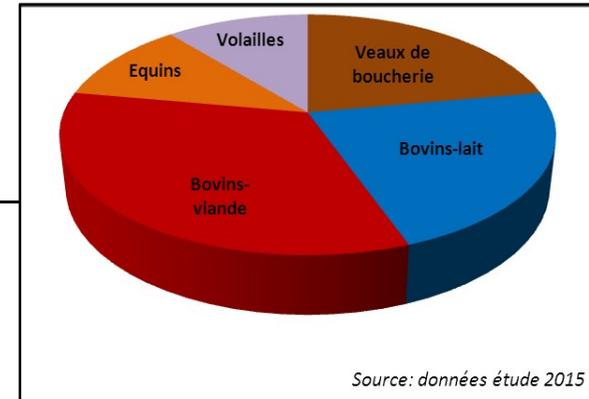
Autre problématique majeure : le devenir de l'ancien site du supermarché (quelles activités, possibilité de combiner la vocation commerciale avec de l'habitat sachant que la station-service du Super U est et devrait restée présente sur le site ) .



# Dynamique économique / Activités agricoles

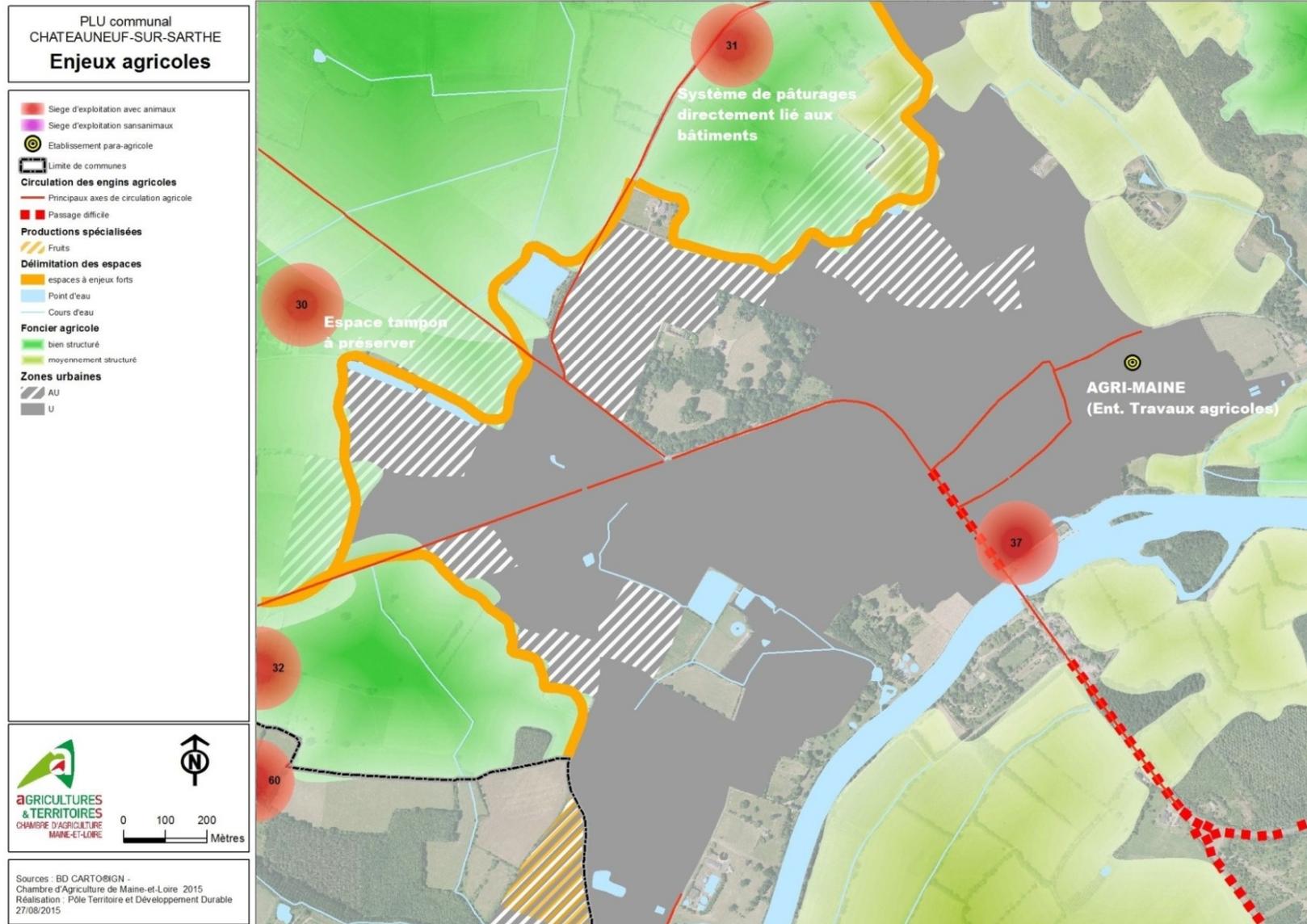
## Données agricoles :

- 8 exploitations agricoles pour 11 actifs (en recul)
- 1008 ha de surface agricole utile sur le territoire (70% de la commune) – 45 ha en moyenne par exploitation
- enjeux modérés de renouvellement des actifs agricoles



# Dynamique économique / Activités agricoles

Enjeux agricole au nord du fait d'un parcellaire bien structuré à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.  
Enjeux de circulation pour les engins agricoles dans le centre-bourg (accès à Agri-Maine / entreprise de travaux agricoles)



## Dynamique économique / activité touristique

---

L'économie touristique communale s'appuie pour beaucoup sur la présence de la Sarthe, axe touristique majeur du département.

La valorisation touristique du territoire communal et au-delà, est assurée notamment par la maison de la rivière (escale touristique de découverte de l'évolution de la rivière).

Elle est appuyée également par l'existence :

- de chemins touristiques de découverte du territoire (cf.ci-après),
- d'un tourisme fluvial (croisière commentée, location de bateaux),
- d'une offre d'hébergement touristique conséquente avec la présence du camping municipal (60 emplacements), d'une aire de camping-cars, d'un hôtel (24 chambres) et de 3 gîtes/chambres d'hôtes (capacité globale de 53 couchages),
- de 2 centres équestres.

La valorisation du front de rivière et du chemin de hallage devraient renforcer l'attractivité touristique de la commune et de l'agglomération.



## **Dynamique économique : enjeux et propositions**

---

Définir un projet de développement économique permettant d'assurer un équilibre entre les différents pôles d'activités de la commune,

Conforter le parc d'activités de St-Jean en tenant compte des besoins d'accueil et des incidences d'une extension sur le paysage et l'activité agricole notamment,

Réfléchir aux possibilités de valorisation et d'intégration de la ZA des Groies, notamment dans l'hypothèse d'une poursuite du développement de cette zone,

Définir le devenir de l'ancien site du Super U et le développement du pôle commercial « Ma Campagne » tout en veillant à ne pas déséquilibrer l'offre commerciale du cœur de bourg,

Connaître les besoins éventuels de développement des tanneries pour les 10 années à venir afin d'y apporter une réponse adaptée,

Intégrer la problématique agricole au cœur des choix de développement de la commune et limiter les risques de gêne pour l'activité,

Prendre en compte les besoins des exploitations agricoles au regard de leurs évolutions prévisibles et de leur projet de développement,

Mettre en place des conditions favorables au développement de l'économie touristique en lien avec l'offre existante.

A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal inner bar and a light grey outer bar.

## **7 – Offre d'équipements, services et réseaux**

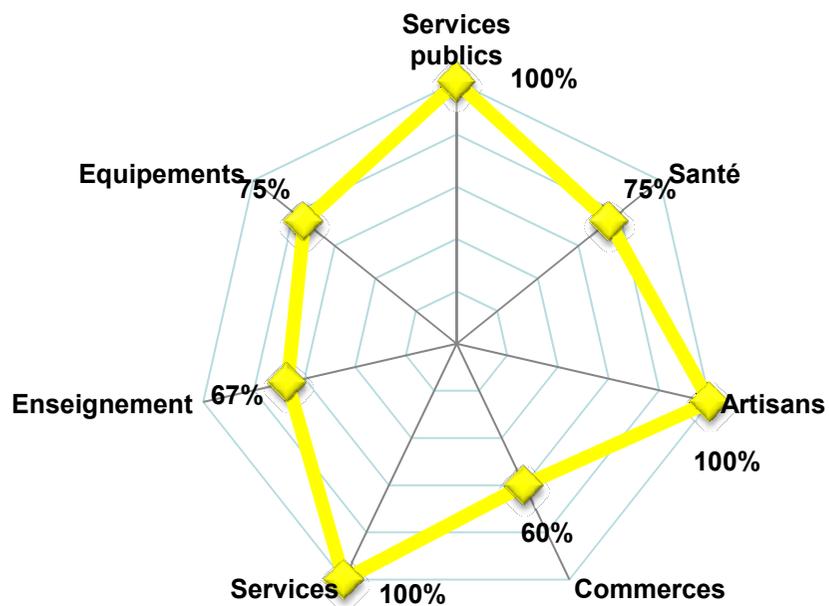
## Offre d'équipements / services

Le niveau d'équipements de la commune est apprécié au regard d'une liste de 39 équipements, commerces, services ou activités structurants.

La commune possède 31 de ces 39 éléments soit un niveau d'équipements de 79%. Ce taux permet de considérer la commune comme « pôle d'équipements » à l'échelon local pour les communes rurales proches.

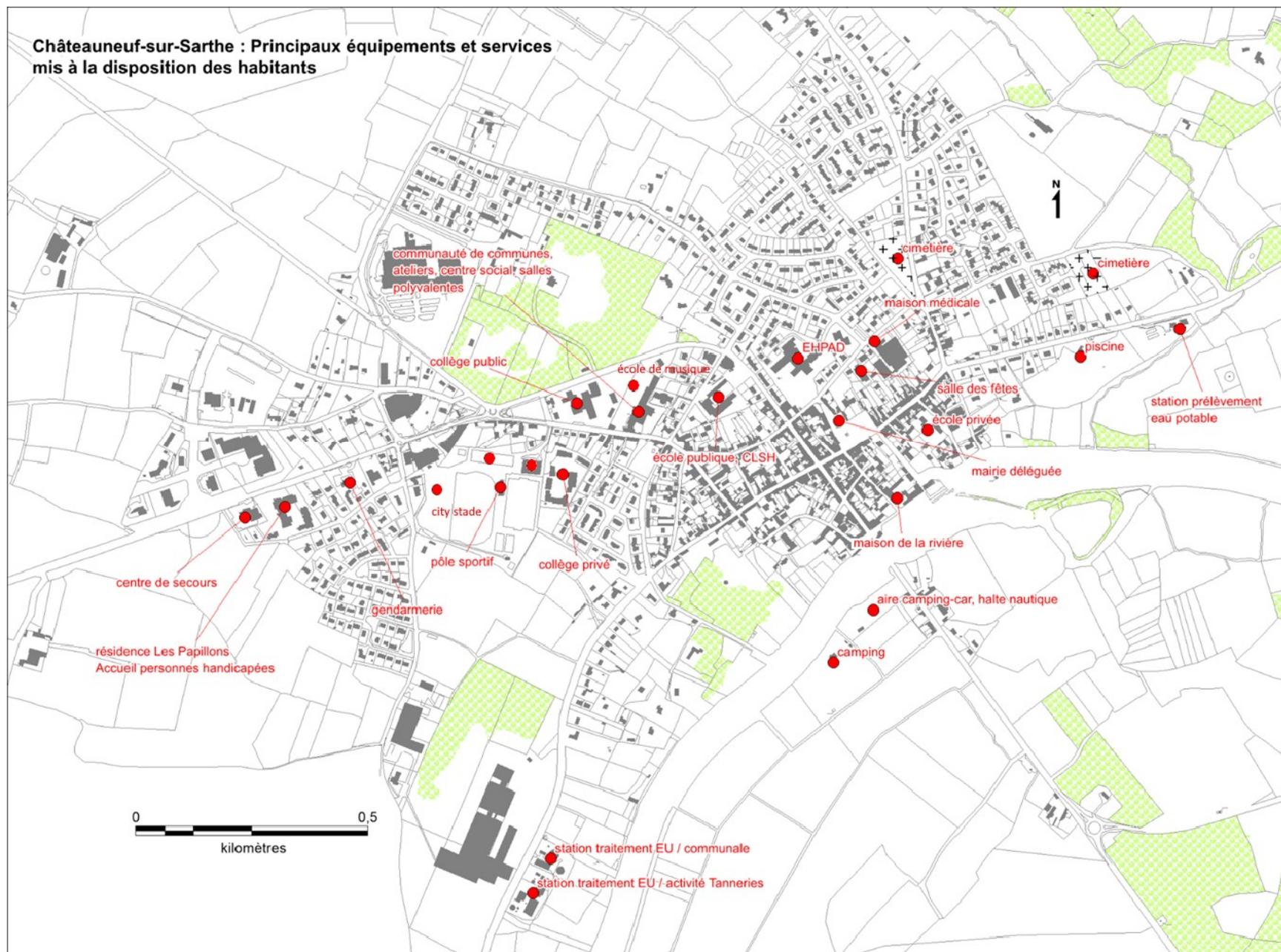
On peut notamment constater une très bonne représentation de l'ensemble des catégories. (pour les commerces, les éléments manquants sont des commerces spécialisés : meubles, Boucherie, etc.).

En complément de son rôle de pôle d'emploi, Châteauneuf-sur-Sarthe draine donc une population quotidienne souhaitant accéder aux équipements et services publics présents sur la commune.



Source : INSEE, Base  
Permanente des  
Equipements 2012

# Offre d'équipements / services



## Offre d'équipements / services

---

La carte ci-avant montre une dispersion des équipements et services publics à l'intérieur du bourg même si l'on peut noter une certaine concentration au niveau des équipements sportifs et scolaires à l'ouest du bourg, qui sont les équipements générant le plus de déplacements quotidiens.

Les autres équipements sont d'usage plus ponctuel.

### **Problématiques identifiées en matière d'équipements :**

- les conditions de déplacements doux vers les équipements sont à examiner avec des possibilités d'amélioration des parcours.

### **Enjeux et propositions :**

Evaluer les besoins et les projets d'équipements à envisager dans les 10 années à venir au regard de l'évolution projetée de la population communale (confortement du pôle d'équipements).

## Réseaux

---

### Alimentation en eau potable

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe adhère au Syndicat d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Sarthe Angevine (ex. Châteauneuf/Juvardeil) qui a été dissout. Elle a intégré le Syndicat de l'Eau de l'Anjou.

Ce syndicat regroupe les communautés de communes Anjou Bleu Communauté, Vallées du Haut-Anjou, Loire Layon Aubance et Anjou Loir et Sarthe.

Le secteur de l'ex-SIAEP de Châteauneuf/Juvardeil est exploité par la société « SAUR », via un contrat de délégation de service public.

L'eau distribuée est de bonne qualité microbiologique (100%). La conformité physico-chimique est estimée à 68%.

En 2019, la commune déléguée de Châteauneuf regroupait 1373 branchements et un volume consommé était de 142 720 m<sup>3</sup>, soit une moyenne de 104 m<sup>3</sup> par branchement. L'essentiel de l'eau distribuée provient du captage implanté sur Châteauneuf-sur-Sarthe, seuls 25 000 m<sup>3</sup> environ provenaient de collectivités voisines non pas pour des questions de manque de capacité de production mais pour assurer des interconnexions de secours qu'il convient de faire fonctionner en amont.

En 2020, le prix de l'eau revient pour une consommation de 120 m<sup>3</sup> à 2,95 € TTC/m<sup>3</sup>

Il existe un point de captage sur le territoire de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe. Une partie de son territoire est concerné par des périmètres de protection aux abords de ce captage.

Toutes les habitations de la commune sont desservies par le réseau d'eau potable à quelques exceptions.

La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements. Néanmoins, le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension du réseau et ou son renforcement.

Dans le cadre du SCOT, en ce qui concerne l'alimentation en eau potable, il est préconisé ...

Le dimensionnement des projets d'urbanisation des collectivités et leur phasage doivent être compatibles avec les capacités d'alimentation en eau potable actuelles et projetées. Le schéma départemental d'alimentation en eau potable constitue la référence pour programmer le renforcement des interconnexions et les capacités de traitement.

La thématique alimentation en eau potable ne pose pas de problème sur le territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe.

# Réseaux

## Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

### 1- Assainissement collectif

La compétence « assainissement » dans son intégralité relève depuis le 1er janvier 2018 de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou.

La quasi-totalité de l'agglomération de Châteauneuf-sur-Sarthe est raccordée à un réseau de collecte et un site de traitement des eaux usées. Le réseau de collecte est un réseau mixte comprenant des réseaux unitaires et séparatifs.

Les eaux usées sont traitées au niveau d'un système de traitement de type boues activées mis en service au 1<sup>er</sup> septembre 2010 d'une capacité nominale de 4200 Equivalent-Habitants (1054 m<sup>3</sup>/jour / 252 kg DBO5). Le milieu récepteur est La Sarthe. La société « SAUR » est l'exploitant du site de traitement.

#### Exigences réglementaires station

Paramètres	Concentrations maximales (mg/l)	Rendements minimaux (%)
MES	35	90
DCO	90	85
DBO <sub>5</sub>	25	90
NGL (*)	15	75
PT (*)	2	90

(\*) Moyenne annuelle pour les paramètres azote et phosphore.

Capacité Nominale	Organique en kg/jour de DBO5	Hydraulique en m <sup>3</sup> /jour	Q Pointe en m <sup>3</sup> /heure	Equivalent habitant
Temps sec	252	1 054	-	4 200
Temps pluie		1 054		
Débit de référence	1 161 m <sup>3</sup> /j			
Charge entrante en DBO5 (année 2018)			147,9 kg/jour	2 465 eq. Hab.

Source : Rapport annuel SAUR 2018.

En 2018, le bilan faisait état d'une charge organique à hauteur de 59% (2465 EH / 4200 EH) laissant ainsi d'importantes possibilités de raccordements (1700 EH environ). Du point de la charge hydraulique, la station présente régulièrement des problèmes de surcharges.

Dans le cadre du schéma directeur en cours d'élaboration à l'échelle de la CCVHA, la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe a été identifiée comme prioritaire. Des travaux vont être lancés sur le réseau de manière à remédier à cette problématique.

Dans le cadre du SCOT, en ce qui concerne l'assainissement, il est préconisé ...

Les collectivités tiennent compte dans leur planification urbaine des capacités épuratoires des dispositifs mis en place sur le territoire (réseaux et stations) pour le dimensionnement des projets et le cas échéant planifier les investissements nécessaires et les mettre en cohérence avec les projets d'extension urbaine.

Le SCOT, dans son DOO, rappelle l'importance que les projets envisagés tiennent compte des capacités épuratoires du réseau et du site de traitement.

Nota, le site des tanneries dispose également d'une STEP de 68 000 EH.

# Réseaux

## 2- Assainissement non collectif

Conformément aux prescriptions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, afin d'assurer la qualité et le suivi du fonctionnement des installations d'assainissement non collectif, la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou est chargée de leur contrôle et du conseil aux propriétaires.

Ces missions comprennent : le contrôle diagnostic initial de l'ensemble des installations situées sur son territoire, et le contrôle périodique du bon fonctionnement de l'ensemble des installations.

### **Pour tous projets neufs ou de réhabilitation :**

- *le contrôle de conception (contrôle du dossier),*
- *le contrôle de réalisation (contrôle des travaux),*
- *et le diagnostic obligatoire des installations dans le cadre d'une cession immobilière.*

Le règlement de service et les tarifs de ces prestations sont consultables sur simple demande auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

### **L'assainissement non collectif « traditionnel » :**

Un assainissement non collectif est un système d'assainissement non raccordé au réseau public d'assainissement, comme le tout-à-l'égout ou une station d'épuration. Il est aussi appelé assainissement autonome ou individuel. Son dispositif doit permettre le traitement des effluents domestiques en trois étapes successives :

- *la collecte des eaux usées : les eaux de cuisine, de salle de bain, des machines à laver et des WC, doivent être collectées et dirigées vers un dispositif de traitement. Les eaux de pluie doivent être obligatoirement collectées séparément.*
- *le pré-traitement : les eaux usées collectées contiennent des particules solides et des graisses que le pré-traitement en fosse va isoler et réduire en volume.*
- *le traitement et l'évacuation des eaux : en sortie de la fosse, l'eau reste fortement polluée. Elle doit donc être traitée par infiltration dans le sol ou dans un massif de sable. L'élimination de la pollution est obtenue grâce à l'action des micro-organismes naturellement présents dans le sol.*

En fonction des contraintes du terrain, plusieurs techniques de traitement peuvent être proposées.

<b>Les filières classiques :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>-- tranchées d'épandage ;</li><li>-- filtre à sable vertical ;</li><li>-- filtre à sable horizontal.</li></ul>	<b>Les filières agréées :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>-- filtre compact ;</li><li>-- micro-station ;</li><li>-- phyto épuration.</li></ul>
---	--

## Réseaux

---

Pour faire les contrôles sur place, la Communauté de communes a mandaté la SAUR.

La définition des terrains qui ne seront pas desservis par un réseau d'assainissement collectif devra prendre en compte le fait que la pédologie du territoire communal est dans l'ensemble peu favorable à la mise en place de systèmes d'assainissement non collectifs du fait de leur faible perméabilité.

### **Quelques chiffres concernant l'ANC sur la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe :**

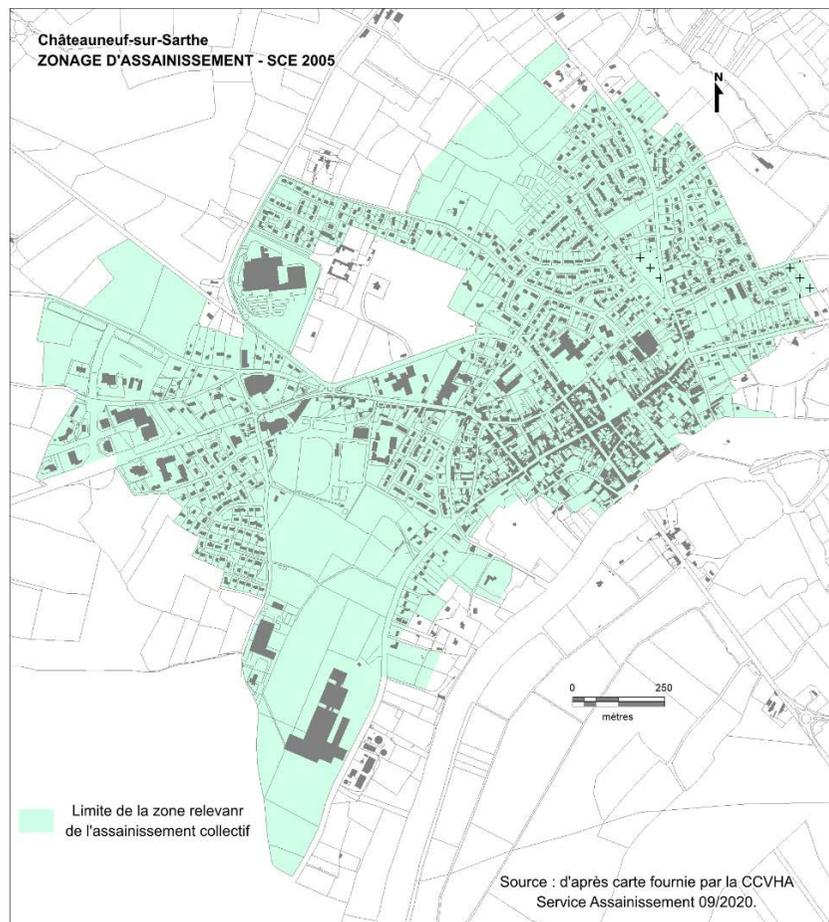
- *Nombre installation conforme ou petit défaut d'entretien/usure : 106*
- *Nombre installation avec travaux obligatoires sous 1 an en cas de vente (incomplet ou dysfonctionnement majeur) : 44*
- *Nombre installation avec travaux obligatoires sous 4 ans ou sous 1 an en cas de vente (risque sanitaire) : 46*
- *Absence d'installation : 2*

### **3 – Zonage d'assainissement**

Une étude de zonage d'assainissement définissant les secteurs qui sont raccordés et ceux qu'il est prévu de raccorder a été réalisée en 2005 par le bureau d'études SCE. La zone étudiée s'est focalisée sur l'agglomération, seules zones classées en constructible au niveau du PLU de l'époque ont été intégrées.

La CCVHA, dès lors que son schéma directeur d'assainissement sera réalisé, engagera une révision progressive des zonages d'assainissement sur son territoire.

# Réseaux



## 4 – Gestion des eaux pluviales

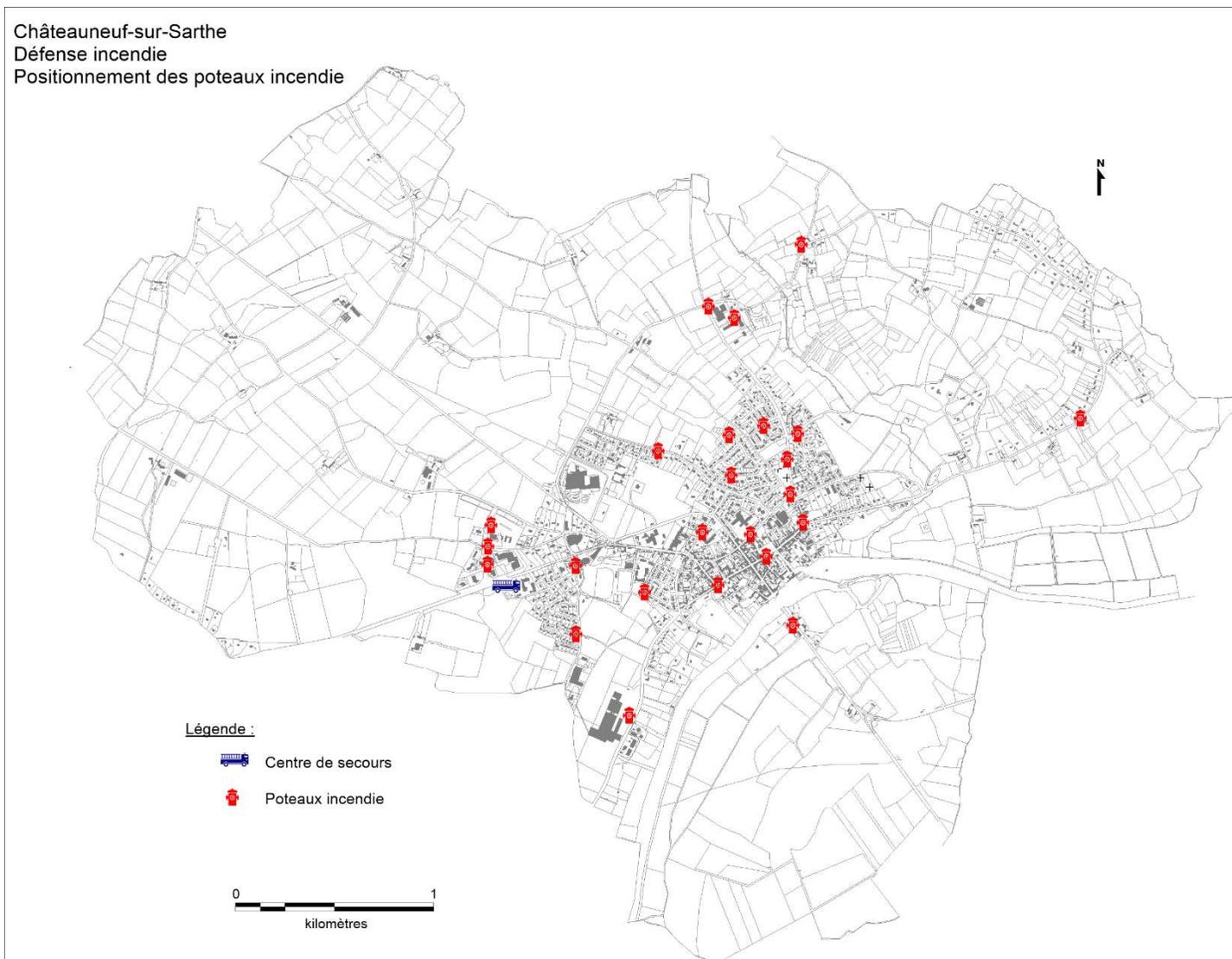
La compétence « assainissement » dans son intégralité relève depuis le 1er janvier 2018 de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou. Cette compétence regroupe l'assainissement non collectif, appelé également assainissement autonome ([Service public d'Assainissement non collectif – SPANC](#)) et la gestion des eaux pluviales.

L'étude d'un schéma directeur assainissement des eaux pluviales a été lancée début 2019 à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire. Il aboutira à l'établissement d'un plan pluriannuel d'investissement pour les dix prochaines années.

# Réseaux

## Défense incendie

La défense incendie est assurée par le centre de secours de Châteauneuf-sur-Sarthe. La commune déléguée dispose de 41 poteaux incendie répartis sur son territoire. Une convention est en cours avec la SAUR pour l'entretien des poteaux à incendie.



## Services

### Gestion des ordures ménagères

Le SICTOM assure une mission de service public de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés produits par les habitants de son territoire, notamment sur le territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe.

Ce service comprend également la gestion des déchèteries, le traitement des ordures ménagères, le tri des déchets recyclables, la fourniture et la maintenance des conteneurs individuels et des colonnes à verre.

Dans une démarche de prévention et d'information, il sensibilise également les usagers sur l'importance de la réduction des déchets et du geste de tri. L'objectif : réduire le tonnage de déchets, permettre aux déchets d'être orientés vers les bonnes filières de traitement et d'être valorisés de façon optimale.

En 2008, le SICTOM a fait le choix de financer ce service obligatoire avec la redevance incitative pour l'ensemble de ses usagers.

Calculée sur la base du service rendu (*en fonction de la taille du bac ordures ménagères et de son nombre de levées*), la redevance incitative a pour objectif d'accompagner les usagers pour qu'ils maîtrisent mieux leur production d'ordures ménagères et améliorent ainsi leur tri tout en repensant leurs choix de consommation.

La collecte des déchets a lieu tous les 15 jours sur le territoire du SICTOM Loir et Sarthe.

Pour optimiser le tri des déchets, deux conteneurs à puce sont mis à disposition des usagers : un conteneur gris pour les ordures ménagères, et un conteneur jaune pour les déchets recyclables

Des colonnes à verre aériennes et semi-enterrées sont installées sur tout le territoire du SICTOM. Pour déposer le verre, il suffit de vous rendre à ces bornes.

### SICTOM Loir et Sarthe :



Source : carte extraite du site <http://www.sictomls.fr>.

## Services

Le SICTOM Loir et Sarthe dispose d'un réseau de 4 déchèteries accessibles à tous les habitants du territoire : Châteauneuf-sur-Sarthe (commune déléguée des Hauts d'Anjou), Durtal, Seiches-sur-le-Loir et Tiercé.

La déchetterie la plus proche à disposition des habitants de la commune déléguée est implantée sur la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe.

### Quelques chiffres clés importants :



d'ordures ménagères collectés par habitant sur le Sictom Loir et Sarthe en 2018 suite au changement de fréquence et à l'évolution de la redevance incitative (135 kg depuis 10 ans / objectif 2020 : 110 kg par habitant)



c'est la redevance moyenne par habitant en 2018, contre 70€ en 2017 (alors que la moyenne nationale est de 90€).

**1/3** seulement de la redevance finance le service de collecte.

Votre service déchets est un service public obligatoire qui comprend également la gestion des déchèteries, le traitement des ordures ménagères, le tri des déchets recyclables, la fourniture et la maintenance des conteneurs individuels et des colonnes à verre, la prévention en matière de réduction des déchets...

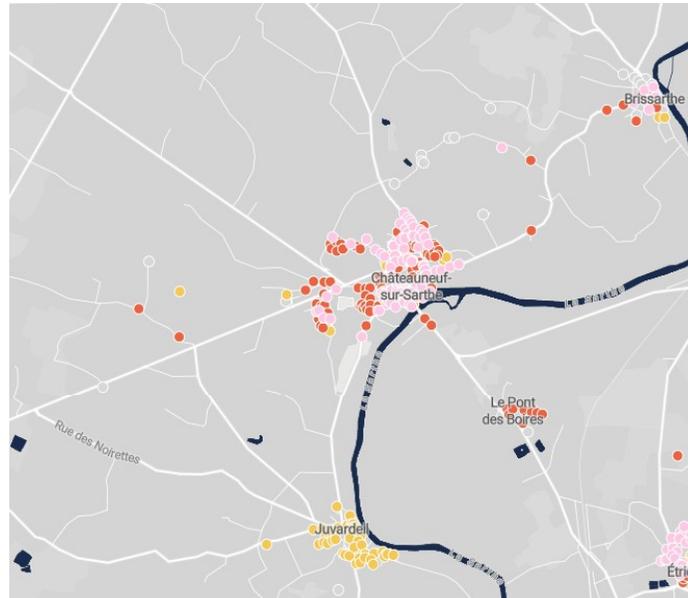
**-56.000 km'**

Depuis la réduction de la fréquence de collecte tous les 15 jours, les camions parcourent moins de kilomètres. Une évolution qui contribue aussi à la baisse des émissions de gaz à effet de serre et à une moindre dégradation de la voirie.

Source : chiffres clés extraits du site <http://www.sictomls.fr>.

## Offre d'équipements : Communications numériques / réseau mobile

Les Hauts-d'Anjou est une commune où l'accès à internet fixe n'est disponible qu'avec le réseau ADSL. Bien que la fibre optique ne soit pas encore disponible, 18,22% des bâtiments de Les Hauts d'Anjou bénéficient malgré tout d'un "bon haut débit" (vitesse internet de 8 Mb/s ou plus).



### Débits

Connexion internet

- Inconnu
- Inéligible
- Moins de 3 Mb/s
- Entre 3 et 8 Mb/s
- Entre 8 et 30 Mb/s
- Entre 30 et 100 Mb/s
- Entre 100 et 500 Mb/s
- Plus de 500 Mb/s

### Débits internet à Les Hauts-d'Anjou

Vitesse internet	Nombre de bâtiments	%
Plus de 500 Mb/s	0	0 %
Entre 100 Mb/s et 500 Mb/s	0	0 %
Entre 30 Mb/s et 100 Mb/s	383	12,1 %
Entre 8 Mb/s et 30 Mb/s	193	6,1 %
Entre 3 Mb/s et 8 Mb/s	58	1,8 %
Moins de 3 Mb/s	1	0 %
Inconnu	2 527	79,9 %

*Données Ariase*

Source : carte et données extraites du site Ariase – 08/2020

Les logements et activités de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe sont desservis depuis les centraux de Châteauneuf-sur-Sarthe et de Champigné « 49080CUH » et « 49080CPI ». Ces derniers présentent respectivement des capacités de 2 400 et 1150 lignes.

Ils sont dégroupés par SFR et Free, et en mode étendu pour Bouygues Telecom et OVH.

Pour chacun de ces centraux, la vitesse de connexion maximum avec Orange, Bouygues Telecom, Free et OVH est de 95 Mb/s, et de 20 Mb/s avec SFR.

## Offre d'équipements : Communications numériques / réseau mobile

Le territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe devrait être desservi progressivement par le réseau fibre. Une partie de l'agglomération devrait être desservie dès 2021.

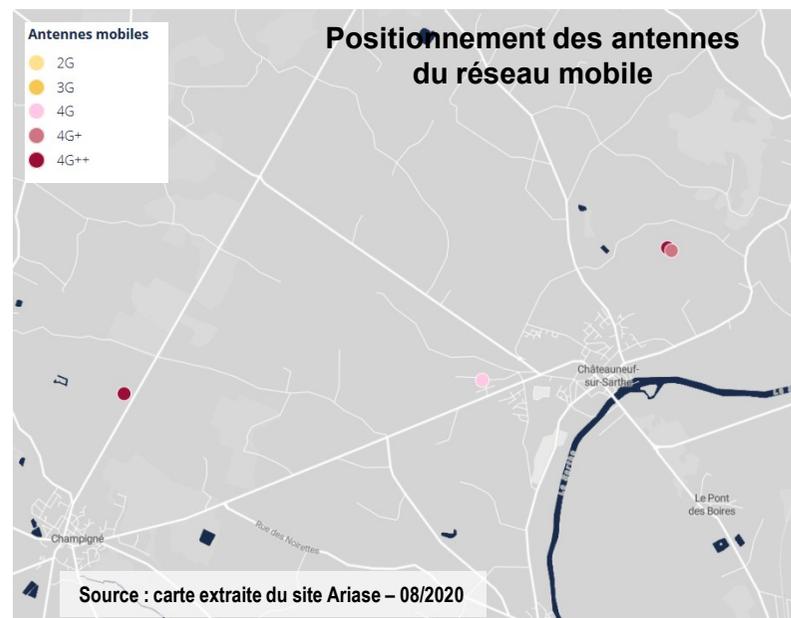
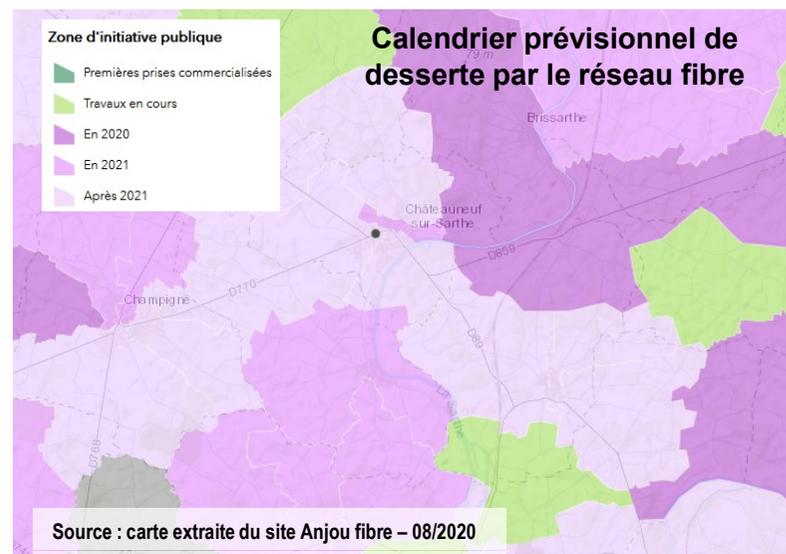
La commune des Hauts-d'Anjou possède 5 antennes de téléphonie mobile dont 3 sur Châteauneuf-sur-Sarthe. Pour l'instant, aucune antenne 5G n'est implantée.

- Orange dispose de 2 antennes mobiles sur Les Hauts-d'Anjou dont 1 en 4G+ avec une vitesse théorique maximale de 225 Mb/s.

- SFR compte 1 antenne mobile sur Les Hauts-d'Anjou dont 1 en 4G+ avec une vitesse théorique maximale de 225 Mb/s.

- Bouygues Telecom est présent sur 1 antenne mobile sur Les Hauts-d'Anjou dont 1 en 4G+ avec une vitesse théorique maximale de 225 Mb/s.

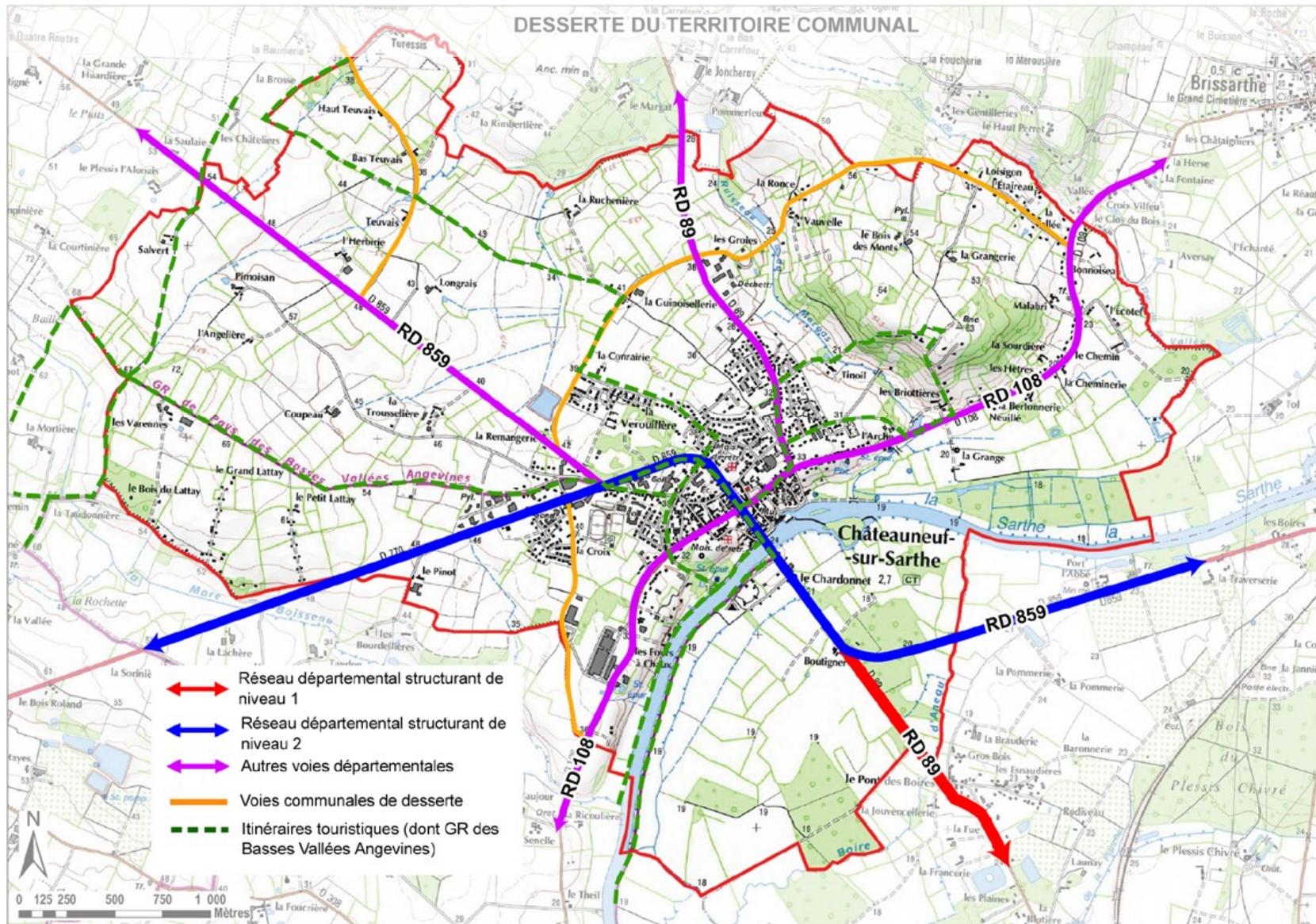
- Free a équipé 2 antennes mobiles sur Les Hauts-d'Anjou dont 2 en 4G+ avec une vitesse théorique maximale de 337.5 Mb/s.



A decorative vertical bar on the left side of the page, consisting of a dark teal bar and a light grey bar to its right.

## 8 – Déplacements

# Déplacements



# Déplacements

## Desserte et accessibilité du territoire :

Le bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe est localisé au centre d'un réseau routier important dont les axes principaux sont la RD 770, la RD 859 et la RD 89.

Cette jonction conduit les véhicules à emprunter le cœur de bourg. Au niveau de la rue Nationale, l'étroitesse de la chaussée et les carrefours resserrés notamment pour rejoindre la RD 108 conduisent à une circulation ponctuellement difficile et rendent cette voie pourtant support d'une importante activité commerciale, peu agréable.

Les engins agricole rencontrent les mêmes difficultés notamment pour accéder à Agrimaine dans le bourg.

Cette circulation difficile conduit par ailleurs certains usagers à utiliser le réseau communal secondaire pour éviter le cœur de bourg (route de Vauvelle - voie à caractère rural reliant la RD 859 vers Cherré à la RD 108 vers Brissarthe via la ZA des Groies)

## Niveau d'enclavement :

Il correspond à la distance moyenne à parcourir pour accéder aux 39 équipements, commerces, services structurants présentés ci-avant.

Compte tenu du niveau d'équipements important de la commune déléguée, la distance d'accès est relativement réduite (2,5 km).

L'enjeu principal est donc concentré sur les déplacements à l'intérieur de l'agglomération pour accéder rapidement et en sécurité aux commerces, services et équipements.

## Covoiturage :

Pas d'aire de covoiturage officielle identifiée sur la commune.

L'ancien parking du Super U est utilisé à cet effet.

Les élus souhaiteraient pouvoir officialiser cet espace en parking de covoiturage.

Des négociations sont en cours avec le propriétaire en ce sens.

## Transports collectifs :

La commune déléguée est desservie par le réseau Anjou Bus ALEOP (ligne 411 – Angers / Miré).

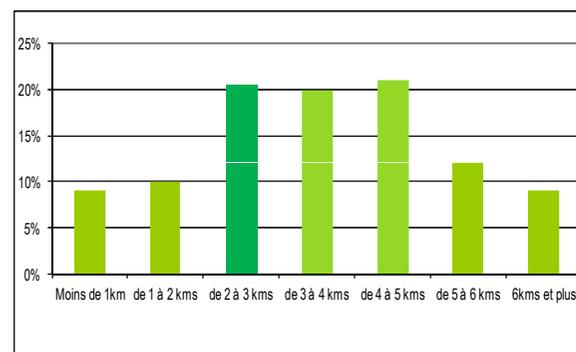
2 arrêts au niveau de l'agglomération : 1 au niveau du pôle commercial « Ma Campagne » (Collège Marcel Pagnol) et 1 place R.Lefort (Mairie).

7 dessertes quotidiennes depuis et vers Angers.

Châteauneuf-sur-Sarthe n'a pas de halte ferroviaire. La desserte est assurée depuis la halte d'Etriché (5 km), celle de Tiercé (10 km) ou celle de Morannes (11 km).

Mise en place du transport à la demande en lien avec le Conseil Général et la Communauté de communes pour rabattement vers les gares.

Niveau d'enclavement des communes en Pays de Loire



# Déplacements

## Borne de recharge pour véhicules électriques :

1 borne de recharge a été installée par le SIEML sur le territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe dès 2016.

Elle est implantée sur la place R.Lefort (Mairie) et permet le branchement de 2 véhicules.

## Modes de déplacements quotidiens :

Les transports individuels automobiles représentent toujours le moyen de déplacements principal dans les déplacements domicile/travail (85% environ).

Seuls 2,5% des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.

## Stationnement :

L'agglomération de Châteauneuf-sur-Sarthe regroupe près de 1400 places de stationnement au total dont près de 650 places publiques réparties au niveau des différentes rues mais aussi aux abords des équipements.

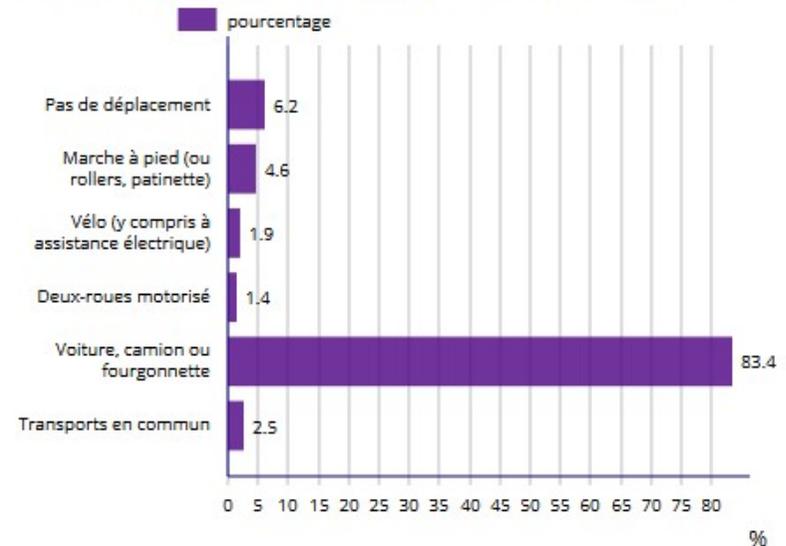
L'offre semble répondre aux besoins des habitants.

Le reste des espaces de stationnement correspond à des espaces de stationnement privés ouverts au public (*supermarchés et autres commerces mais aussi quelques équipements : centre de secours, EPHAD, ...*).

Dans la mesure du possible, une recherche de la mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée.

Les élus réfléchissent à la création d'une aire de covoiturage officielle sur le site de Ma campagne déjà utilisé par les covoitureurs.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017





## Déplacements : enjeux et propositions

---

Préserver et développer au gré des opportunités et des opérations urbaines le maillage de cheminements doux dans le bourg en connexion avec les équipements et commerces du cœur de bourg,

Evaluer l'opportunité de création d'une aire de covoiturage sur le territoire,

Préserver et conforter les caractéristiques et les tracés des cheminements pédestres favorisant la découverte du territoire.



## Les Documents de Gestion Durable des forêts : le Plan Simple de Gestion (PSG) et Le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS)

Les documents de gestion durable sont des outils, à la disposition des propriétaires, qui les aident à gérer durablement leur patrimoine forestier. Selon leur surface de propriété, ils peuvent utiliser l'un ou l'autre de ces outils :

Le Plan Simple de Gestion (PSG)	Le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS)
Obligatoire pour les <b>propriétés de plus de 25 hectares</b> qu'elles soient ou non d'un seul tenant (ilots de plus de 4 hectares)	Formulaire d'adhésion <b>gratuit</b>
Volontaire pour les <b>propriétés entre 10 et 25 hectares</b>	Pour des <b>propriétés non soumises obligatoirement à un PSG</b> , sur la base du volontariat
Se compose de trois parties : - Une <b>analyse des peuplements</b> dans leur contexte économique, environnemental et social ; - La <b>définition des objectifs de gestion</b> ; - Un <b>programme de coupes et travaux</b> ;	Constitue un <b>guide pratique et synthétique</b> qui présente et fixe les <b>recommandations générales</b> et les méthodes de gestion à suivre pour un grand type de peuplement forestier.
Etabli pour une période de <b>10 à 20 ans</b>	Etabli pour <b>10 ans</b>
Agrément prononcé au titre du <i>Code forestier</i> par le Conseil de Centre	Contient un <b>programme de coupes et travaux</b> depuis la Loi d'Avenir de 2014
Intègre les <b>enjeux Natura 2000</b> par des mesures de préservation des habitats et des espèces décrites dans les Annexes vertes du <b>Schéma Régional de Gestion Sylvicole</b> (Agrément L. 122-7)	

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site du CRPF Bretagne-Pays de la Loire, rubriques « La Gestion Forestière durable » et « Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole » : [bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr](http://bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr)

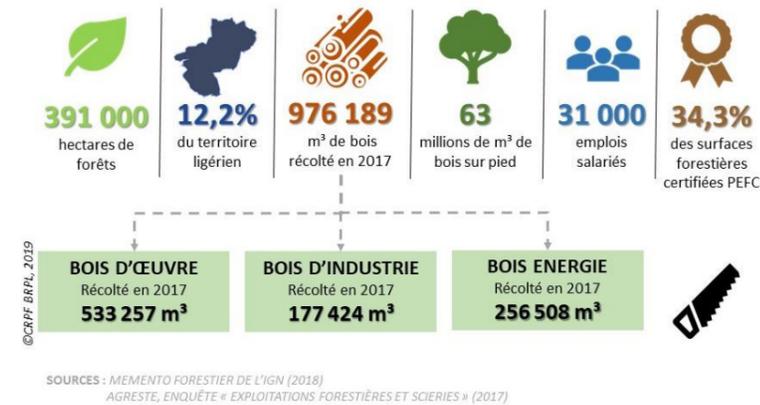
### Le profil environnemental des Pays de la Loire

Les espaces bocagers et forestiers ont été identifiés comme essentiels au maintien de la biodiversité. Ces espaces forment un continuum : une trame verte conséquente permettant le déplacement de nombreuses espèces et participant au caractère remarquable des paysages ligériens. Le maintien de ces surfaces et leur bonne gestion sont donc primordiaux pour la préservation des milieux naturels, de la faune et de la flore remarquables. Toutefois, ceci peut s'avérer compliqué car les espaces bocagers sont en régression face à l'expansion du monde agricole et la forêt ligérienne, en plus d'être peu présente comparativement à la moyenne nationale, est très morcelée.

Dans ce contexte, les documents de gestion durable, qui promeuvent la multifonctionnalité forestière avec, bien sûr, un pilier environnemental, prennent toute leur importance. En outre, ils permettent aussi de protéger cette trame verte en assurant une gestion respectueuse de la biodiversité.

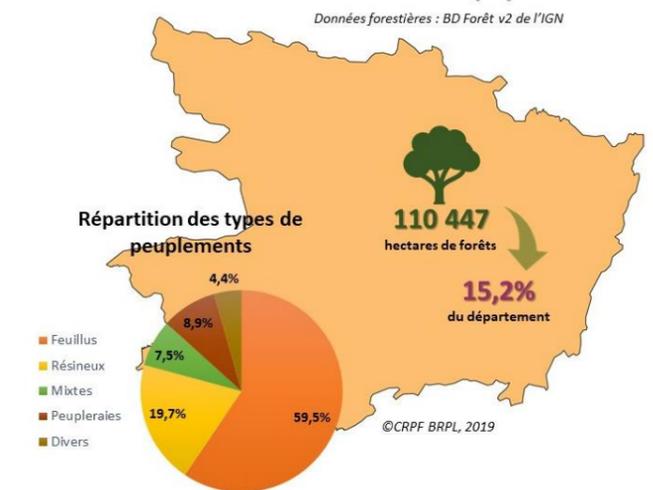
Pour plus d'information, rendez-vous sur le site du profil environnemental des Pays de la Loire, thématique environnementale « Espaces bocagers et forestiers » : <http://www.profil-environnemental.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/>

## La filière forêt-bois en Pays de la Loire



Malgré un taux de boisement bien inférieur à la moyenne nationale (20%), les Pays de la Loire sont parmi les régions les plus dynamiques de France en ce qui concerne la filière bois. Les 30 000 emplois se répartissent dans les différentes filières comme l'ameublement, la menuiserie ou encore le déroulage peuplier.

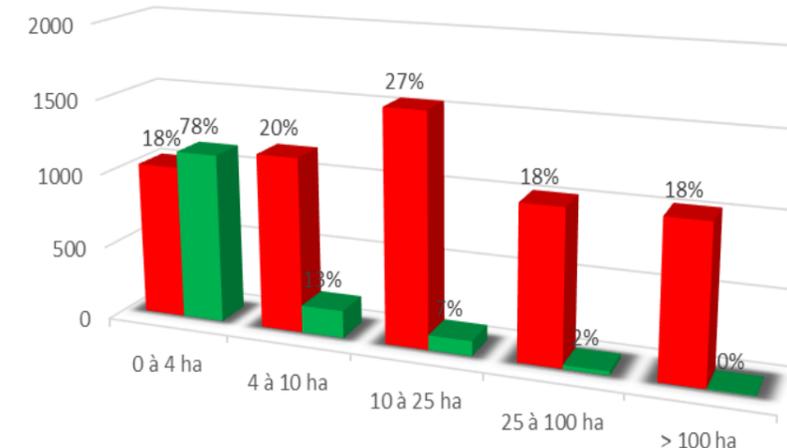
### Zoom sur le Maine-et-Loire (49)



Le département du Maine-et-Loire est le second département le plus boisé de la région. Les forêts sont surtout composées de peuplements feuillus (59.5%) et la part des peupleraies (8.9%) n'est pas négligeable.

## Données forestières sur les Vallées du Haut-Anjou

### Répartition des forêts et propriétaires par classes de surface



Surface forestière totale = **6 287.1 ha** soit **9.5 %** du territoire

source : BD Forêt v2 - IGN

# Espaces boisés et documents de gestion durable sur les Vallées du-Haut-Anjou



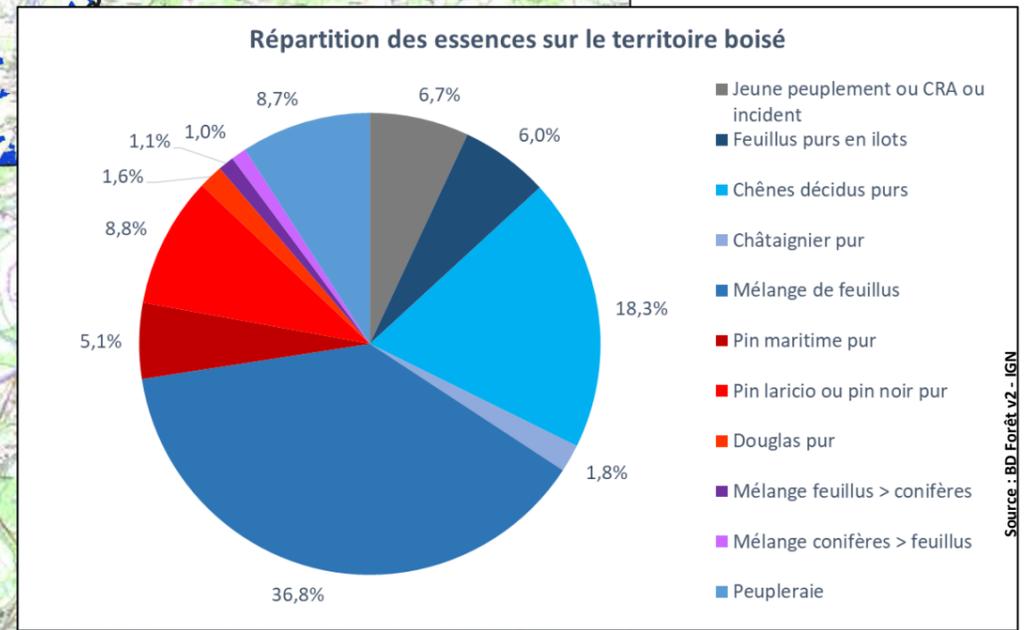
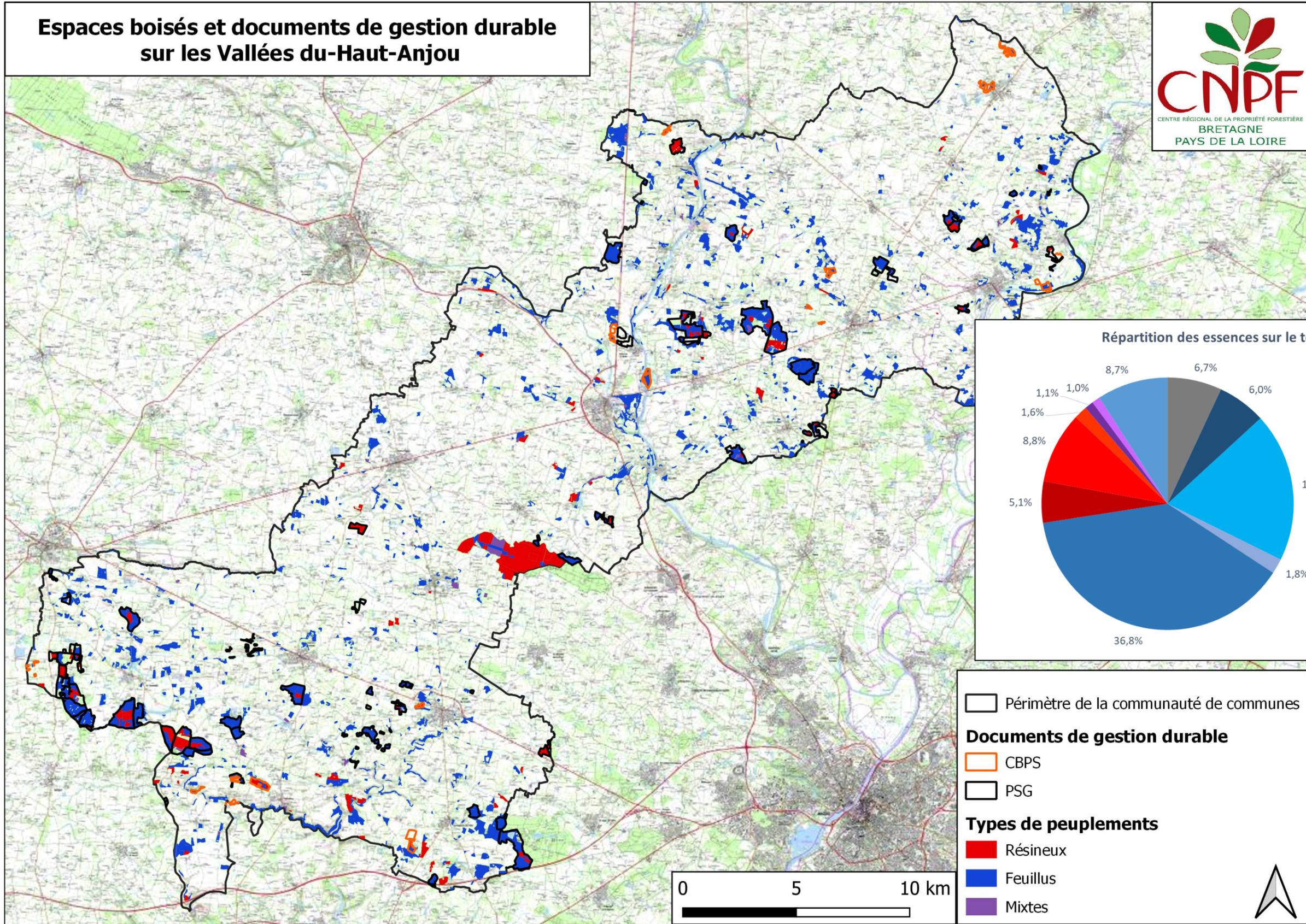
Surface sous Document de Gestion Durable (PSG, CBPS et CBPS+)

=

**2081.1 ha**

soit **33.1%** du territoire boisé

source : cadastre



□ Périimètre de la communauté de communes

**Documents de gestion durable**

▭ CBPS

▭ PSG

**Types de peuplements**

▭ Résineux

▭ Feuillus

▭ Mixtes