

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Notice

CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PADD

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

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

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

Source : legifrance

CONTEXTE GENERAL DE LA REVISION DU PLU

2

Une révision de PLU dans un contexte particulier

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

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

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

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

Des documents cadre à intégrer au territoire Châteauneuf sur Sarthe

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

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

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

UN CADRE DE VIE A PRESERVER

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

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

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

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

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

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

4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5

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

Dans la zone urbaine, cette préservation passe principalement par :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6

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

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

- **l'eau**

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

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

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

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

en matière de développement de l'habitat...

- prioriser le développement dans la zone urbanisée de l'agglomération, par la reconquête des logements vacants, le renouvellement urbain ou la densification. Ces espaces doivent ainsi permettre de satisfaire à minima la moitié des besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années (projets : sur l'ancienne entreprise ALD, l'ancienne maison de retraite, l'ancienne caserne des pompiers, l'ancienne bibliothèque ...),

- appliquer les règles de densité suivantes pour les nouvelles opérations urbaines, en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Anjou Bleu : 17 logements/ha minimum à l'échelle de l'ensemble du projet de développement de l'habitat et dans les nouveaux quartiers en extension,
- ramener la consommation d'espaces agricoles ou naturels à 6 ha environ pour la prochaine décennie et l'ensemble du projet. Nota, ces dix dernières années la commune avait consommé environ 7,5 ha pour seulement 98 logements (hors surface de voirie et autres espaces publics)

en matière de développement économique, d'équipements...

- mettre l'accent sur la reprise des bâtiments et installations existantes (notamment dans le parc d'activités St-Jean),
- diminuer les surfaces constructibles à vocation d'activités économiques et d'équipements. Ainsi, les surfaces dédiées à l'économie ne devraient pas dépasser 10 ha dans le futur PLU. On notera que sur la dernière décennie la commune avait consommé près de 14 ha pour ses équipements et ses activités économiques.

L'air et l'énergie

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

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

7

Prendre en compte les risques et nuisances identifiés sur le territoire

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

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

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

UNE POLARITE A AFFIRMER

Maintenir des capacités d'accueil diversifiées pour une nouvelle population

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

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

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

Cet objectif de production reste cohérent avec la dimension communale et son niveau d'équipements.

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

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

8

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

- un objectif de reconquête du parc de logements vacants.

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

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

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

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

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

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

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

Ces projets sont susceptibles de permettre la création d'environ 40/50 nouveaux logements.

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

Au sein de l'agglomération plusieurs espaces non bâtis, de taille plus ou moins importante et ne présentant pas ou peu d'enjeux naturels, agricoles ou paysagers, sont susceptibles d'accueillir des nouveaux logements et de favoriser ainsi la densification de l'agglomération. Un secteur revêt une surface notamment importante au Sud Ouest de l'agglomération, route de Juvardeil (environ 2 ha)

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

L'ensemble de ces secteurs est susceptible de permettre la création de 40/50 nouveaux logements environ durant les années à venir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour maintenir cet équilibre, il est nécessaire, en parallèle du développement démographique et urbain, d'envisager le confortement du bassin d'emploi par le maintien et le développement des entreprises installées sur le territoire ainsi que par l'accueil de nouveaux établissements.

Cet objectif devra permettre de consolider la diversité économique sur la commune et de renforcer l'attractivité du territoire.

Les entreprises agricoles

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

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

Le maintien de cette activité passe également par :

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

Les activités commerciales et de services

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

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

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

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

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

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

Les activités artisanales et industrielles

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

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

Les espaces urbanisés du bourg

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

En campagne

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

Le parc d'activités St-Jean

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

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

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

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

11

La zone d'activités des Groies

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

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

La zone spécialisée des tanneries

Au regard des équipements spécifiques mis en place pour répondre aux besoins des entreprises existantes, la vocation économique de la zone sera confirmée dans le P.L.U.

Les activités touristiques

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

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

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme :

- doit offrir un cadre favorable au confortement de l'hébergement touristique sur le territoire (gîtes, hôtels, camping, etc.),
- réfléchit aux possibilités d'amélioration des abords de rivière au niveau du bourg notamment dans un souci de sécurisation des déplacements doux,

- favorise les liens entre le cœur de bourg et la rivière,
- poursuit les liaisons touristiques des bords de Sarthe vers Brissarthe, Juvardeil.

UNE DYNAMIQUE DE PROXIMITE A RENFORCER

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

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

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

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

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

12

Agir en faveur de la mixité sociale et générationnelle

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

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

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

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

Conforter les équipements et renforcer leur accessibilité

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

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

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

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

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

13

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

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

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

Maintenir la convivialité autour des espaces de loisirs du bourg

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

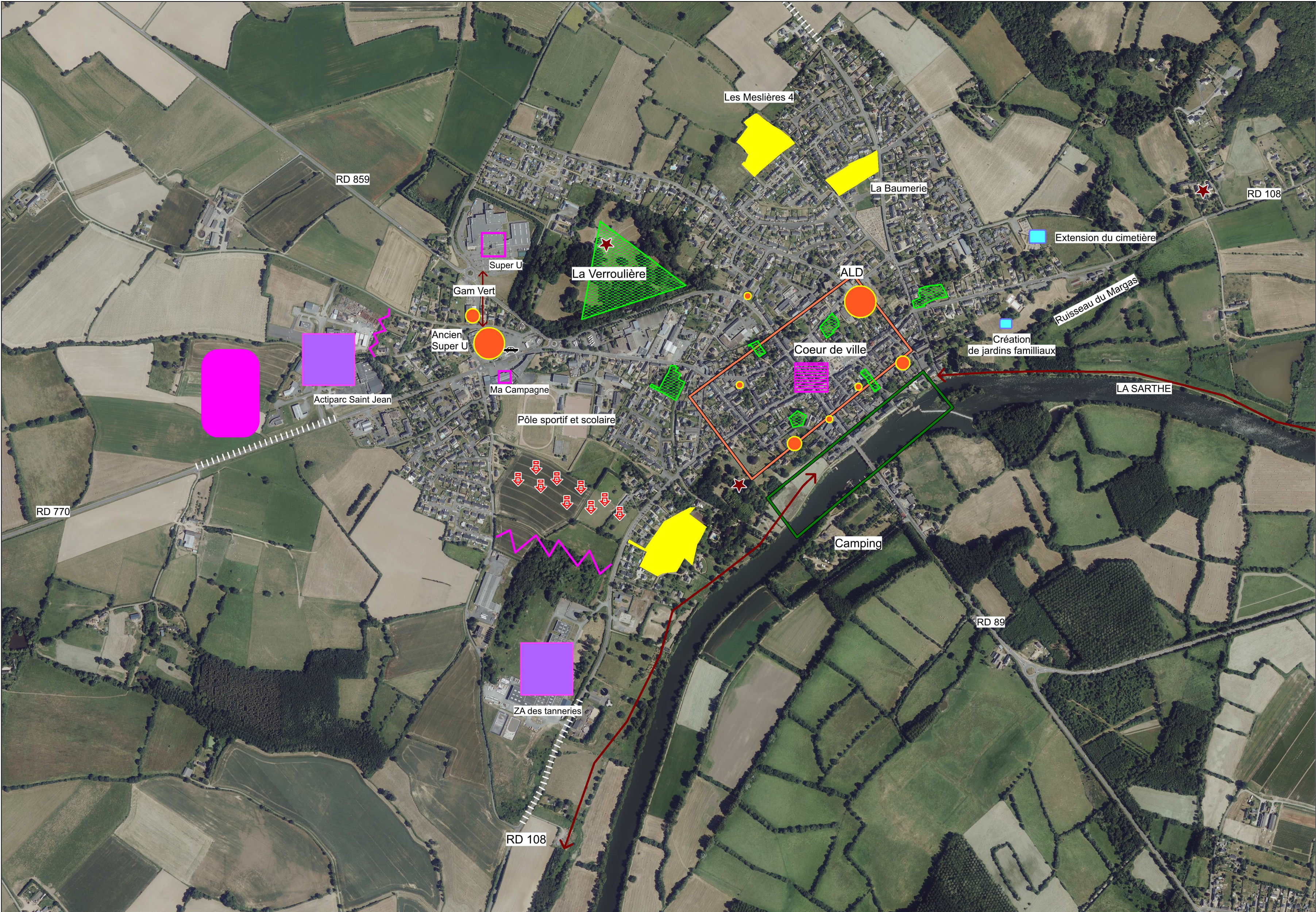
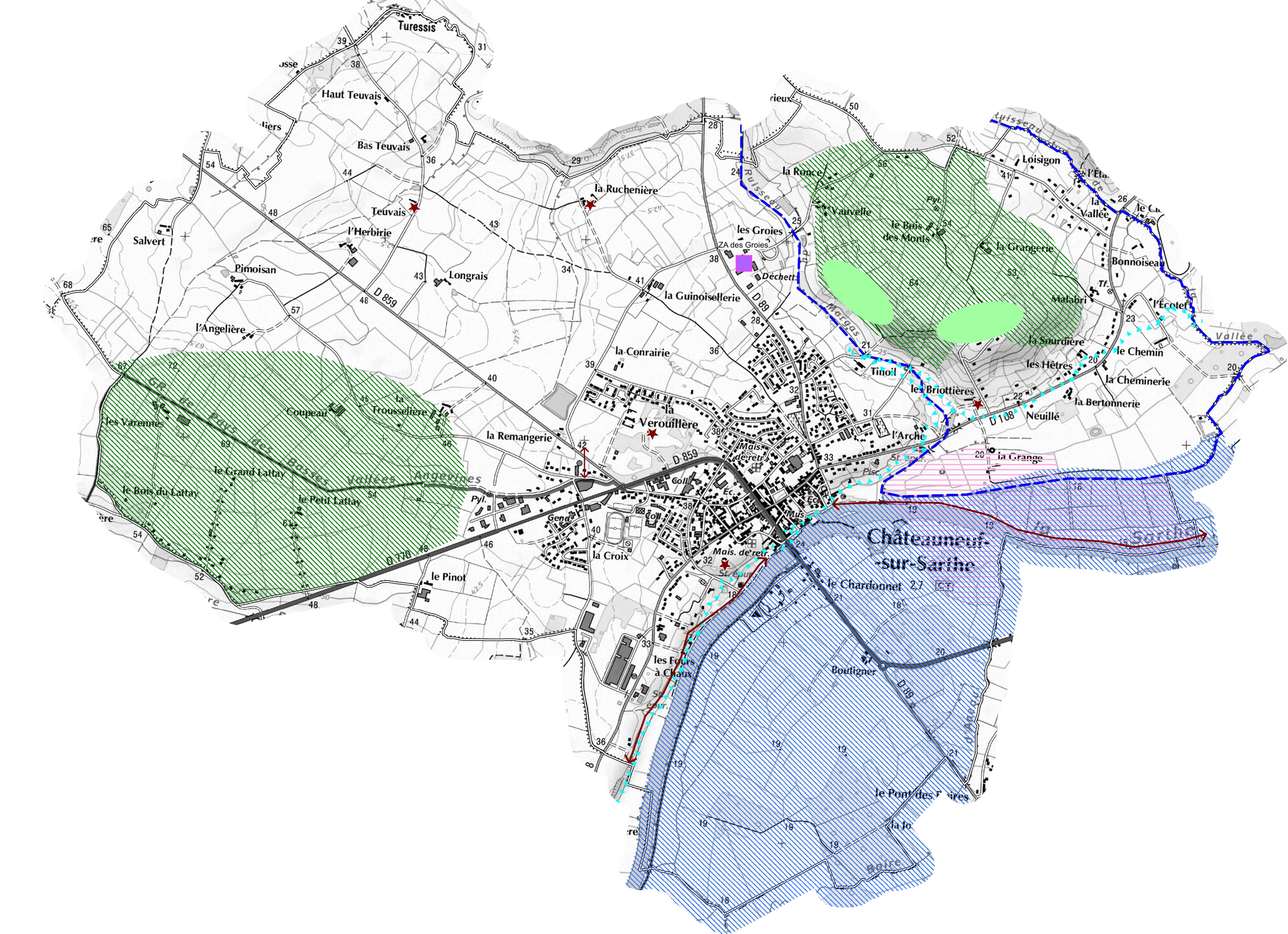
- * préservation des espaces verts dans les quartiers d'habitat et création, suivant les besoins et les possibilités, de nouveaux espaces publics de quartier,
- * création d'un secteur de jardins sociaux/collectifs susceptible de répondre à une demande croissante de la population, sur les bords de Sarthe,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

Favoriser la connectivité du territoire

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

Prendre en compte les réseaux d'énergie

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



Légende

Milieux naturels et trames Verte et Bleue

- Corridor écologique et réservoir de biodiversité majeur (vallée de la Sarthe) à protéger strictement
- Corridors écologiques secondaires des cours d'eau à protéger
- Zone de continuum bocager contribuant à la dynamique de la trame verte et bleue
- Protéger la ressource en eau (captage d'eau potable et ses périmètres de protection)

Risques et nuisances

- Limite de la zone inondable (une nécessaire prise en compte du PPRI)
- Espaces tampon à aménager avec les zones économiques générant des nuisances

Equipements

- Extension du cimetière et création de jardins familiaux

Mobilité - Déplacements

- Aire de covoiturage à mettre en place
- Aménager une liaison douce entre Brissarthe et Châteauneuf/Sarthe, une au niveau de Gam Vert

Patrimoine et paysage

- Patrimoine à protéger
- Préserver le profil équilibré "espaces bâtis/naturels" et prendre en compte l'usage récréatif et touristique de la rivière
- Entrées de ville à requalifier, à réaménager
- Parcs paysagers à protéger (la Verrouillère ...)
- Boisements d'intérêt paysager à protéger
- Protéger les paysages urbains du cœur de bourg

Développement urbain - habitat

- Secteurs de renouvellement urbain, de recomposition urbaine à travailler à court terme
- Secteurs de densification urbaine à bâtir à court et moyen termes
- Secteur de développement urbain à long terme

Développement et vie économique

- Optimiser le potentiel d'accueil dans les sites économiques existants (densification, reprise de bâtis vacants ...)
- Etendre l'actiparc Saint Jean du court au long terme
- Préserver la diversité commerciale du cœur de ville par un périmètre de protection adapté
- Sites commerciaux à appuyer dans un esprit de complémentarité avec le cœur de ville

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Juin 2020



Échelle : 1/12 000ème commune et 1/7500ème agglomération