Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteauneuf-sur-Sarthe (49)

n° : 2021-5354

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe[1] des Pays-de-la-Loire s'est réunie le 9 août 2021 en visio-conférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe (49).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Daniel Fauvre, Bernard Abrial, Audrey Joly, Mireille Amat et Vincent Degrotte.

En application du règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Étaient absents : Paul Fattal et Olivier Robinet.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe, pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 17 mai 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 17 mai 2021 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire, qui a transmis une contribution en date du 21 juin 2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 *Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAe).*

Synthèse de l'Avis

Commune rurale de 3 188 habitants en 2015, Châteauneuf-sur-Sarthe projette d'atteindre entre 3 500 et 3 600 habitants en 2030, visant ainsi un taux de croissance bien supérieur à la stabilisation constatée depuis 2010. Pour ce faire, la commune prévoit essentiellement de réaliser 200 logements et, sur le plan économique, de développer l' « Actiparc Saint-Jean » et de permettre l'agrandissement de la déchetterie du secteur. Les possibilités d'évolution de la zone commerciale « Ma campagne » seront limitées afin de favoriser le redéploiement des activités commerciales et de service au niveau du centre bourg et ainsi renforcer son attractivité.

La MRAe salue l'ambition de forte réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par rapport au PLU précédent. Toutefois, l'ampleur de l'extension de l'« Actiparc Saint-Jean » interroge en termes d'adéquation entre surfaces urbanisables et besoins estimés. En matière d'habitat, la MRAe recommande une réflexion concernant le potentiel réel de réduction des logements vacants et les outils permettant d'initier cette reconquête, ainsi que celle des secteurs de renouvellement urbain ciblé.
Le dossier fourni mérite d'être complété au niveau de la justification des choix : les différentes alternatives de développement du territoire et les motifs de leur abandon ne sont pas présentés.

Par ailleurs, une analyse des incidences du projet de PLU sur l'ensemble des secteurs susceptibles d'être impactés, non limité aux secteurs 1AU, 2AU et avec OAP, est attendue, en particulier concernant les inventaires de zones humides. De plus, les STECAL NT, situés en secteur naturel sensible et inondable, non reliés au système d'assainissement collectif et pouvant accueillir des restaurants et des hôtels de surfaces conséquentes (jusqu'à 600 m²), doivent être davantage justifiés. Il en est de même pour l'enclave NGv, destinée à l'accueil des gens du voyage. L'absence d'impact de ces secteurs sur les zones Natura 2000 les accueillant doit être démontrée.
La garantie d'accès au système d'assainissement collectif des secteurs à urbaniser (notamment le secteur 1AUy) et du bon fonctionnement du dispositif épuratoire (finalisation des travaux de déconnexion des constructions encore raccordées au réseau unitaire) est nécessaire en amont des travaux de construction, d'autant que le territoire est compris dans le périmètre de protection du captage de l'Arche.
L'enclave UBgv, destinée à l'accueil d'habitats adaptés pour les gens du voyage est située en bordure de la zone d'activités industrielles des Tanneries : l'absence de nuisances pour les futurs habitants doit être justifiée et, le cas échéant, des mesures appropriées mises en place, à l'instar de l'enclave NGv, destinée à des logements légers et prévue en bordure d'une route classée bruyante.
La collectivité affiche sa volonté de préserver les richesses environnementales présentes sur le territoire. Ainsi, la quasi-totalité des boisements et des haies bénéficie d'une reconnaissance au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, la MRAe recommande d'examiner la pertinence d'un classement plus protecteur en espace boisé classé (EBC), pour les secteurs présentant un intérêt environnemental fort (tels que les boisements en site Natura 2000), plus fragiles (petits boisements) ou devant être confortés pour mieux assurer des continuités écologiques. De même, les zones humides situées en zonage agricole, donc moins bien protégées, méritent une réflexion complémentaire.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires en vigueur au moment de la prescription (9 septembre 2014) du PLU prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe en tant que commune hébergeant un site Natura 2000 (article R.104-9 du code de l'urbanisme).

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Châteauneuf-sur-Sarthe est une commune rurale d'une superficie de 1 454 ha, située au nord du département du Maine-et-Loire, à environ 25 km au nord d'Angers, et traversée de l'est vers le sud par la Sarthe.

En 2015, Châteauneuf-sur-Sarthe comptait 3 188 habitants[2], une population en augmentation légère mais constante depuis les années 2000, qui se stabilise toutefois autour de 3 200 habitants depuis 2010 (avec même une légère régression entre 2015 et 2017 à l'échelle de la commune nouvelle).

En 2015, la commune disposait d'un parc de 1 383 logements (dont 1 253 résidences principales), soit 40 de plus qu'en 2010. Corrélativement à la stagnation de la population, ce parc a cru à un rythme moyen de 10 unités par an entre 2010 et 2019 et se distingue par une offre locative importante pour une commune rurale (soit 41 % des résidences principales), dont plus de la moitié correspond à des logements sociaux, et par un taux de vacance élevé (autour de 8 %).

La commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe est membre de la commune nouvelle des Hauts-d'Anjou, depuis le 1er janvier 2019. Elle adhère à la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA), créée le 1er janvier 2017. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu dans lequel elle est identifiée comme un pôle de rang 2, en bipolarité avec Champigné (pôle de rang 3).

Le territoire communal est marqué par un paysage bocager à dominante de prairies et de cultures

2 Données INSEE 2015 (dernières données INSEE à l'échelle de la commune déléguée).

céréalières mais aussi de petits bois et de prairies inondables.

Concernant le patrimoine écologique, la vallée de la Sarthe constitue l'espace de forte sensibilité et richesse environnementales du territoire qui juxtapose, en partie sud-est de Châteauneuf-sur-Sarthe, sur plus de 300 ha, différents espaces à enjeux (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, ZICO, ENS, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques).
Ce corridor écologique et paysager est complété dans le centre-bourg par une ZNIEFF de type I « Combles d'une maison particulière, rue de l'église, Châteauneuf-sur-Sarthe », ainsi que par de nombreux boisements (représentant environ 84,5 ha) et bocages (80 km de haies recensées) ainsi que 55 zones humides potentielles et avérées, 30 mares et étangs et de nombreux cours d'eau (dont la Sarthe, le ruisseau de la Vallée et le ruisseau du Margas).
La ZNIEFF de type I « Basses vallées angevines – prairies alluviales de la Mayenne, de la Sarthe et du Loir » longe également le territoire communal.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements, concentrés dans le centre-bourg et au niveau du centre sportif et scolaire. Ils seront confortés (nouvelle salle de sport, nouveaux stationnements à proximité des équipements) sans réservation de nouvelles emprises foncières, à l'exception de l'agrandissement de la déchetterie.

Le tissu commercial et artisanal local est bien développé, tout comme les activités tertiaires et de service : deux pôles commerciaux identifiés, le cœur de bourg et la zone commerciale « Ma campagne », prolongée par un supermarché. De plus, le parc d'activités « Actiparc Saint-Jean », à l'extrémité ouest du bourg, est le principal site d'accueil des futures activités artisanales et industrielles. Il comprend des bâtiments inoccupés et 1,5 ha d'espaces restant disponibles sur les 12,5 ha que compte actuellement la zone. Le nord de la commune présente également la zone d'activités des Groies (4,7 ha), et le sud, la zone d'activités des Tanneries dédiée à l'agro-alimentaire.
Ce statut de pôle d'emploi local repose également sur l'activité agricole de la commune. Avec 8 exploitations valorisant 1 008 ha de surface agricole utile (soit 70 % du territoire communal), l'agriculture reste une activité importante de la commune et son maintien passe notamment par une modération du développement urbain au détriment des surfaces agricoles.
Enfin, la Sarthe est présentée comme un axe touristique porteur pour l'économie locale.

1.2 Présentation du projet de PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 24 novembre 2005. Sa révision générale a été prescrite par délibération du 9 septembre 2014.
Le projet de PLU, arrêté par délibération de la commune nouvelle des Hauts-d'Anjou le 7 avril 2021, prévoit la construction de 200 logements sur 10 ans (horizon 2030), dans la perspective d'accueillir 400 habitants supplémentaires et d'atteindre ainsi entre 3 500 et 3 600 habitants, soit une croissance démographique visée d'environ 1 % par an, supérieure à la stagnation constatée depuis 2010.

À cette fin, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) programme :

- la mobilisation d'une partie du parc de logements vacants, en forte progression depuis 10 ans pour atteindre 110 logements en 2015, l'objectif étant la reprise de 15 à 20 de ces logements, ce qui permettrait d'atteindre un taux de vacance d'environ 6,5 % du parc global de logements (légèrement supérieur au taux de 4 à 6 % indiqué dans le PADD) ;

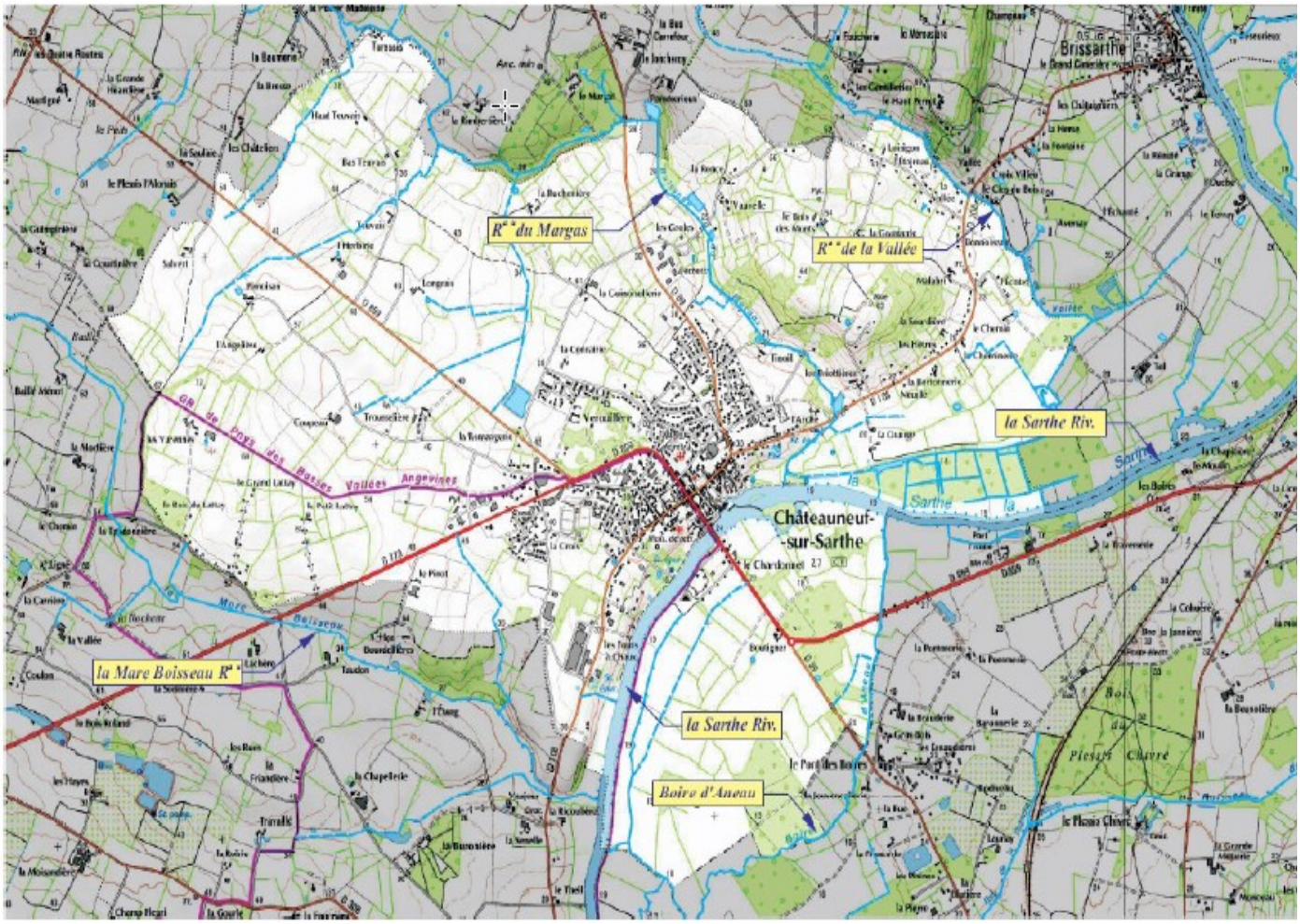


Figure 1 : Commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe
(source : Rapport de présentation, Tome 1 page 8 – URBA Ouest Conseil)

- du renouvellement urbain, avec la réalisation de différents projets mixtes habitat/activités économiques et habitats/équipements et, en particulier, le projet à court terme sur le site de l'ancien magasin Super U de 1,9 ha, classé en zones UYc et UB et situé en partie ouest du bourg , ainsi que sur plusieurs autres sites au sein du bourg ;
- de la densification/comblement des espaces urbains, en particulier au sein d'une enclave de 2,2 ha au sud-ouest du bourg, route de Juvardeil, actuellement classée en zone UB et projetée en zone 1AU, en plus des opérations en cours au niveau des lotissements « Les Meslières 4 » et « La Baumerie », situés au nord de l'agglomération et dont les surfaces restantes sont évaluées à moins d'un ha.

Ces projets représentent plus de la moitié des logements programmés.

En complément de ces offres de court terme, une extension du bourg, en continuité du pôle sportif et scolaire, est prévue à moyen ou long terme (2AU : 4,1 ha).

De plus, deux bâtiments de caractère ont été retenus en dehors de l'agglomération comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Et, le rapport de présentation précise que « 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 ».

Le rythme visé dans le PADD, de 20 nouveaux logements par an, est bien supérieur au rythme actuel de 11 logements environ par an entre 2010 et 2019 (données fournies par le service urbanisme de la commune mais en contradiction avec les 18 logements par an avancés dans le Tome 3 du rapport de présentation, page 6).

Sur le plan économique, l'ambition du projet de PLU est de développer l' « Anjou Actiparc Saint-Jean » avec une extension de 8,3 ha (zonage 1AUy) dans le prolongement du site actuel, en entrée ouest de la commune, le long de la route départementale (RD) 770. Concernant la zone d'activités (ZA) des Groies (secteur UY), l'extension sud est abandonnée et l'agrandissement de la déchetterie du secteur est anticipée sur un nouveau terrain d'environ 6 000 m² à l'est. Par contre, le projet de PLU reconduit à l'identique le périmètre de la ZA des Tanneries.

De même, les possibilités d'évolution de la zone commerciale « Ma campagne » seront limitées afin de favoriser le redéploiement des activités commerciales et de service au niveau du centre-bourg et ainsi renforcer son attractivité. Un secteur de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme est également créé sur une partie du centre historique.

L'objectif de permettre le développement des exploitations agricoles et de préserver les espaces naturels remarquables, dont 753 ha sont en zone agricole et 511 ha en zone naturelle protégée (soit 86,9 % de la surface de la commune) est également affiché.

Les secteurs environnementaux à enjeux (Natura 2000, zones humides) sont classés majoritairement en zone naturelle protégée NP, limitant les constructions nouvelles. Et la majorité du couvert boisé et des haies de la commune est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation des richesses écologiques, notamment en relation avec la présence d'une zone Natura 2000, de ZNIEFF, d'un espace naturel sensible, de zones humides et d'espaces boisés sur la commune ;
- la maîtrise du risque d'inondation et des nuisances liées aux proximités des habitations avec des terres agricoles, des zones industrielles et des axes routiers.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

De manière générale, le dossier traite l'ensemble des thématiques attendues.

Les différentes pièces le constituant présentent entre elles le niveau de cohérence nécessaire à la bonne compréhension du projet par le lecteur. Toutefois, les données démographiques sont peu

étayées avant 2015 et l'absence de données postérieures à 2015 est dommageable. La MRAe souligne la nécessité de disposer de données actualisées.

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire, analyse de l'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan

Le diagnostic socio-économique décrit, en les illustrant, les évolutions démographiques, le parc de logements, les diverses activités économiques, les équipements et services, les réseaux, les déplacements, le paysage et le patrimoine. Il dégage les principaux enjeux du territoire à travers des synthèses thématiques.

L'état initial de l'environnement traite, de manière très illustrée mais peu rédigée, l'ensemble des thématiques attendues (notamment les zonages labellisés, les zones humides, la trame verte et bleue, les risques et les sources de nuisances). Une synthèse cartographique des principaux enjeux écologiques du territoire, pour chacune de ces composantes, est présentée en conclusion.

Le rapport de présentation n'expose pas d'analyse spécifique des perspectives d'évolution en l'absence de PLU. Un bilan très succinct du PLU en vigueur est simplement présenté au niveau de l'état initial (Tome 1 page 75). Il identifie l'ensemble des terrains constructibles et encore disponibles dans et hors de l'enveloppe urbaine et présente une répartition de ces surfaces entre les vocations résidentielles, économiques et liées aux équipements.

2.2 Articulation du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe avec les autres plans et programmes

L'analyse de compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de l'Anjou Bleu, approuvé en octobre 2017, aborde les orientations relatives au développement démographique, aux logements, à la gestion économe de l'espace et au renforcement des centres urbains.

Le rythme visé dans le PADD du futur PLU, de 20 nouveaux logements par an, est jugé compatible avec les orientations du SCoT qui accorde à la communauté de communes des Vallées du Haut Anjou (regroupant 16 communes et 33 523 habitants) un objectif de 265 logements à produire d'ici 2030. En l'absence de répartition de ce potentiel au niveau communautaire, le PADD précise que les élus ont fixé un objectif cohérent avec la dimension de la commune et son niveau d'équipement, mais qui reste bien supérieur à la pression foncière enregistrée sur la commune au cours de la période récente.

En revanche, l'analyse de compatibilité ne confronte pas le projet de PLU aux orientations du SCoT qui concernent en particulier, la valorisation du paysage, le patrimoine et le cadre de vie, le développement des équipements, l'optimisation de la ressource en eau, la gestion des risques et les nuisances.
De même, concernant le développement économique, l'état initial développe certains objectifs et prescriptions du SCoT mais ne constitue pas une analyse du rapport de compatibilité entre ces deux documents, requise par les dispositions de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de compatibilité du PLU avec le SCoT de l'Anjou Bleu, en particulier en ce qui concerne le développement économique, la valorisation du paysage, du patrimoine et du cadre de vie, le développement des équipements, l'optimisation de

la ressource en eau et la gestion des risques et nuisances.

Le dossier traite ensuite du programme départemental de l'habitat (PDH), approuvé le 30 avril 2008 et démontre que l'objectif du SCoT de maintenir le taux de logements sociaux (22 % en 2014) respecte les objectifs affichés dans le PDH.

Bien que le SCoT de l'Anjou Bleu ait été approuvé postérieurement à ces documents[3], le dossier traite ensuite de l'articulation du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 et le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations (PPRi) de la Sarthe, approuvé en avril 2006.
Il traite également de la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays-de-la-Loire, adopté en octobre 2015.

Concernant le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Sarthe-Aval, approuvé en juillet 2020, le dossier indique que le PLU, à travers la protection qu'il confère aux haies bocagères et zones humides, intègre les dispositions principales[4] et qu'il est donc compatible.

Les éventuels points de fond seront développés ci-après, en fonction des thématiques abordées.

2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La justification des choix est structurée autour des étapes d'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.

Est présenté également un tableau des surfaces par zonage du projet de PLU, comparées avec celles du PLU en vigueur ce qui permet de les comparer (page 75 du Tome 1).

Au stade du PADD, les choix sont expliqués par thématique. Cette structure ne permet cependant pas d'aborder les articulations nécessaires entre ces thématiques, ni les conflits potentiels et les arbitrages qui ont pu être opérés entre les enjeux qu'elles soulèvent. Ne sont pas évoqués d'éventuels scénarios alternatifs qui auraient pu être étudiés en amont, en particulier au vu des terrains à vocation résidentielle restés disponibles à la fin du PLU en vigueur.

Au stade des OAP et du règlement, le document est plus descriptif que démonstratif, et il ne permet pas au lecteur de comprendre les choix qui ont pu se présenter pour décliner les orientations du PADD, ni la justification des arbitrages alors opérés. Il ne décrit pas comment l'évaluation environnementale a éclairé ces choix.

La MRAe recommande d'exposer les alternatives de développement du territoire éventuellement examinées et non retenues et de porter à la connaissance du public la manière dont les choix ont été opérés, en particulier au regard des enjeux environnementaux.

3 Dès lors, ce SCoT doit être compatible avec les documents sectoriels cités, et le projet de PLU n'a plus qu'à démontrer sa compatibilité avec le SCoT – et non plus avec chaque document – cette dernière s'exerçant par transitivité (cf. notion de « SCoT intégrateur »).

4 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 et récupérer les eaux de pluie.

2.4 Incidences notables probables du projet de PLU, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées, mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de PLU

Au regard des enjeux identifiés par l'état initial de l'environnement, l'évaluation des incidences du projet de PLU porte, par thématique, sur les incidences notables liées à la mise en œuvre des orientations du PADD, des dispositions réglementaires et des OAP. Elle évoque les mesures d'évitement et de réduction retenues suite à la conduite de la démarche ERC[5].
L'analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU couvre les zones à urbaniser :

- un secteur 1AU à vocation d'habitat/activité/équipements compatibles (route de Juvardeil),
- un secteur 2AU à vocation d'habitat (sans OAP),
- un secteur 1AUY à vocation d'activités économiques,
- un secteur d'1,9 ha classé en zone UYc/UB à vocation d'habitat/d'activités commerciales et de services, qui bénéficie d'une OAP.

L'étude indique notamment que des inventaires zones humides complémentaires ont été réalisés sur ces secteurs dans le cadre de la révision du PLU et que les zones humides détectées ont toutes été évitées.

De même, des haies sont également protégées et créées. Le principal impact est donc lié à la consommation d'espace, notamment agricole, et à l'artificialisation des sols autorisées par le projet de PLU.

Toutefois, l'analyse des incidences ne couvre pas le secteur d'expansion (en vue de l'agrandissement de la déchetterie) à l'est du secteur UY situé au nord, correspondant à la zone d'activités des Groies, et au détriment d'un zonage naturel N. À l'inverse des secteurs sous OAP, ce nouveau secteur à urbaniser, à proximité immédiate du ruisseau des Margas et de zones humides potentielles, ne semble pas avoir bénéficié d'une évaluation des incidences, ni d'une détection précise de la présence de zones humides. D'une surface réduite (d'environ 0,5 ha), il devrait malgré cela, au même titre que les autres, être classé en 1AUY, être expertisé et intégrer une OAP.

Le projet de PLU doit présenter une évaluation proportionnée des incidences sur les secteurs suivants, même s'ils sont de superficies réduites et ne sont pas tous concernés par des enjeux environnementaux majeurs :

- l'enclave destinée à l'accueil des gens du voyage (NGv) de 1 300 m², située en zone inondable et naturelle sensible,
- les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de 4,6 ha, créés avec le zonage NT, et correspondant au camping et à la base nautique,
- les surfaces restant à construire (évaluées à moins d'un ha) au sein des lotissements « Les Meslières 4 » et « La Baumerie », situés au nord de l'agglomération,
- sur les deux emplacements réservés de 3,2 ha au total destinés à la création d'une liaison douce le long de la rive droite de la Sarthe (et donc situé en milieu naturel sensible, avec probablement la présence de zones humides) et à l'aménagement du parvis de l'église.

La MRAe recommande de présenter une analyse des incidences sur l'ensemble des zones

5 Démarche ERC : démarche consistant à rechercher l'évitement d'impact, la réduction des impacts résiduels et le cas échéant, la compensation de ceux qui n'ont pu être ni évités ni réduits.

susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU, comprenant notamment le secteur destiné à l'agrandissement de la déchetterie (directement passé d'un zonage naturel N à un zonage UY), l'enclave NGv, les emplacements réservés, les STECAL et les espaces résiduels dans les lotissements situés au nord de l'agglomération.

Enfin, le dossier propose une évaluation globalement satisfaisante des incidences du projet sur le site Natura 2000, presque entièrement classé en zone naturelle protégée NP, même si une réflexion pour un classement plus protecteur des espaces boisés le constituant est attendue (voir §3.2 Biodiversité) et si les impacts potentiels des STECAL NT et du secteur NGv ne sont pas détaillés (voir §3.1 Équipements).

2.5 Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi du projet de PLU prévu pour analyser sa mise en œuvre et le respect des grands objectifs comprend 24 indicateurs organisés par thématique. Toutefois, les indicateurs détaillés dans le résumé non technique ne sont pas tous repris dans le chapitre dédié de l'évaluation environnementale : une cohérence doit être recherchée.

La valeur de référence est précisée pour l'ensemble des indicateurs (à l'exception de ceux liés aux futurs permis de construire et déclarations préalables), mais il convient également de mentionner, pour chacun d'eux, les objectifs chiffrés à la fin de l'échéance du PLU, voire les objectifs intermédiaires lorsque cela est pertinent.

La MRAe recommande de préciser, pour chaque indicateur, l'ensemble des valeurs des objectifs à l'échéance du PLU, voire des objectifs intermédiaires si nécessaire, pour le pilotage de la mise en œuvre du projet.

2.6 Méthodes

La méthode retenue pour l'évaluation est décrite dans un chapitre dédié.

La méthode utilisée lors de l'inventaire des zones humides réalisé sur les secteurs à urbaniser est bien détaillée au sein de l'annexe dédiée (pièce 7E).

2.7 Résumé non technique

Le résumé non technique présente, exclusivement sous forme de tableaux synthétiques, pour chaque thème abordé dans l'étude, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale des incidences du projet de PLU à travers le PADD et le règlement puis les dispositifs de suivi.

Il ignore en particulier le diagnostic socio-économique et le respect des documents supra-communaux (SCoT...).

De plus, tout comme le reste du dossier, il ne permet pas au lecteur d'identifier les choix retenus pour le développement du territoire ni ce qui les justifie.

La MRAe recommande de présenter un résumé non technique complet, de nature à permettre au lecteur d'appréhender l'ensemble de la démarche de la collectivité mise en œuvre pour élaborer son projet de PLU en particulier au regard des enjeux environnementaux.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que la stratégie nationale bas carbone, révisée en 2020, en cohérence avec le plan national biodiversité, vise à diminuer à court terme le rythme de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à inscrire les politiques d'urbanisme et d'aménagement dans une trajectoire conduisant à zéro artificialisation nette.

Habitat

Le projet de PLU vise un objectif démographique de 3 500 à 3 600 habitants en 2030. Pour accueillir environ 400 habitants supplémentaires en 10 ans, il prévoit la réalisation de 200 logements sur la période, entraînant ainsi une nette augmentation du nombre de nouveaux logements par rapport à la tendance observée sur la dernière décennie.

Ces 200 logements sont répartis ainsi :

- 15 à 20 logements, sur les 110 logements vacants observés en 2015 dans le centre-bourg ;
- 40 à 50 logements issus de différents projets de renouvellement urbain, intégrant notamment le secteur de 1,9 ha repris dans l'OAP n°2 (intégrant des zonages UYc et UB) et qui prévoit une densité minimale de 17 logements à l'hectare ;
- 40 à 50 logements issus de la densification du centre-bourg et du comblement d'enclaves, comprenant le secteur de l'OAP n°3 (2,2 ha classés en 1AU, avec la densité minimale de 17 logements à l'hectare également imposée) et les opérations en cours au niveau des lotissements « Les Meslières 4 » et « La Baumerie ».

Ces opérations de reconquête et de densification de sites intra-urbain satisfont ainsi pleinement à la prescription du SCoT disposant qu'au moins 20 % des logements à produire sont à réaliser en comblement de l'enveloppe urbaine.

80 logements environ, en extension du bourg et en continuité du pôle sportif et scolaire, sont prévus à moyen ou long terme. Ils correspondent aux 4,1 ha du zonage 2AU. Ce secteur représente la seule zone à urbaniser du futur PLU en extension de l'enveloppe urbaine à comparer avec les 17,9 ha d'espaces agricoles consommés pour l'habitat sur la commune entre 2005 et 2015.

Bien que le projet de PLU recherche une meilleure compacité de l'enveloppe urbaine et vise à réaliser plus de la moitié des futurs logements en son sein , une réflexion complémentaire aurait pu conduire à réduire davantage la consommation d'espaces naturels ou agricoles, estimée à 4,1 ha en extension d'urbanisation ;ceci en cohérence avec le nombre d'habitants moyen par ménage en France de 2,2 et non 2 comme appliqué dans le futur PLU. Ainsi, pour accueillir 400 nouveaux habitants, 182 logements seraient suffisants. Ces 18 logements de différence correspondent à environ 1 ha, si on applique la densité demandée par le SCoT. La zone 2AU pourrait alors être réduite d'autant.

De plus, le dossier souligne le taux de vacance très important sur la commune (environ 8 %), ce qui pourrait limiter le nombre de logements à créer. Une analyse plus fine permettrait de déterminer les réelles possibilités de remise sur le marché immobilier des biens concernés, en fonction de l'état des constructions mais ni le PADD, ni le rapport de présentation n'indique avec quels outils la

municipalité compte initier cette reconquête des logements vacants.
Afin d'assurer le développement prioritaire du centre-bourg à travers la réduction de la vacance et le renouvellement urbain, une réflexion concernant un éventuel passage de la zone 1AU (aménagement à court terme) en 2AU (aménagement à moyen/long terme) paraît nécessaire.

Concernant les secteurs de renouvellement urbain, le principal fait l'objet de l'OAP n°2 mais, pour les autres, les outils prévus pour inciter ces renouvellements ne sont pas détaillés. Des OAP auraient également pu être développées sur ces secteurs pour permettre une meilleure appréciation des périmètres d'emprise concernés et une évaluation fine du potentiel de logements attendus par opération (intégrant les notions de densité et de formes urbaines projetées).
De même une orientation d'aménagement aurait pu être prévue sur l'enclave naturelle UB (secteur de la Baumerie), située au nord du cimetière, bien que cette dernière soit sous maîtrise foncière publique.

La MRAe recommande de compléter la réflexion concernant le potentiel réel de réduction de la vacance des logements et les outils à mettre en place pour initier cette reconquête (passage en 2AU de l'enclave naturelle prévue en aménagement à court terme, etc.) ainsi que celles des secteurs de renouvellement urbain ciblés.

En recentrant le développement urbain exclusivement sur le bourg, le projet de PLU vise également à mettre un terme à l'urbanisation linéaire, développée le long de la RD108 en direction de Brissarthe, et de la route de Vauvelle, ce qui a largement contribué à accentuer le mitage de l'espace rural sur de vastes parcelles. Ces rubans urbains au sein de l'espace rural, classés en zone UBa dans le PLU en vigueur, ont ainsi fait l'objet d'un reclassement au sein de la zone agricole, ce qui limitera la progression du mitage des surfaces agricoles.

Activités

S'agissant du développement économique industriel et artisanal, le projet communal se concentre sur le développement de l'« Actiparc Saint-Jean », avec la création d'un zonage 1AUy en extension de l'enveloppe urbaine, sur une surface de 8,3 ha.

Le projet de PLU justifie cette extension par le faible foncier résiduel encore disponible sur la zone aménagée, estimé à 1,5 ha. Toutefois, en l'absence de bilan, la question de la réalité de ce besoin au regard du dimensionnement retenu n'est pas clairement démontré. En effet, depuis le PLU approuvé en 2005, la zone d'activités s'est développée en direction du nord sur une surface d'environ 6,3 ha, dont 1,5 ha sont aujourd'hui encore disponibles : l'enveloppe de foncier réellement consommé en 15 ans serait donc inférieure à 5 ha. Sur cette même tendance, à l'échelle des 10 ans du prochain PLU, le besoin en extension serait ainsi estimé à moins 3,5 ha. L'extension retenue paraît donc surdimensionnée au regard du calcul de la consommation foncière passée.

De plus, l'estimation des besoins doit tenir compte de l'offre existante à l'échelle de la CCVHA. Or, l'inventaire des zones économiques, exposé dans le projet de PLU, fait abstraction de l'offre foncière immédiatement disponible sur la commune voisine de Champigné (ZA de la Fontaine), dotée d'une zone 1AUY de 5,9 ha (reconduite dans la révision du PLU approuvée en 2019), située sur le même axe routier et distante de seulement 5 km de l'« Actiparc Saint-Jean ».

Enfin, le document d'urbanisme fait état de bâtiments actuellement inoccupés au sein de la zone

d'activités, lesquels constituent un potentiel de ré-emploi susceptible de minorer les besoins en extension pour l'accueil d'activités économiques nouvelles et réduire ainsi l'artificialisation des sols.

La MRAe recommande de ré-étudier l'enveloppe de terrains réservée au développement économique (8,3 ha) en renforçant l'adéquation entre surfaces urbanisables et besoins estimés, au profit d'une plus grande sobriété foncière.

Équipements

Le projet de PLU ne prévoit pas de nouvelle emprise foncière pour l'extension des équipements en place. Il s'agira de confortements des équipements actuels (essentiellement sportifs) qui ne nécessitent pas de nouvelle ouverture à l'urbanisation, à l'exception de l'agrandissement de la déchetterie, prévue au détriment d'un secteur naturel.

Le secteur UE correspondant au captage d'eau potable à l'est de la commune est conservé.

De plus, on relève une zone NS d'une superficie de 2,3 ha, correspondant aux équipements épuratoires de la commune, une zone NGv de 0,13 ha, couvrant l'aire d'accueil des gens du voyage, et deux zones NT d'une superficie totale de 4,6 ha, rassemblant les équipements communaux de loisirs (un camping sur 4,1 ha et un club nautique de 0,5 ha, actuellement fermé).
Ces équipements sont déjà existants mais la position de ces zones et en particulier des secteurs NGv et NT, en secteur naturel Natura 2000 et soumis à la stricte application des dispositions réglementaires du PPRi de la Sarthe, interrogent sur leur impact potentiel sur le milieu et sur leurs expositions aux risques naturels. En effet, si les constructions en secteur NGv sont limitées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, avec une emprise au sol réduite à 50 m², les secteurs NT, non reliés au système d'assainissement collectif, pourront accueillir notamment des hébergements hôteliers et touristiques, des restaurants et des équipements sportifs, d'une surface au sol pouvant atteindre 600 m² et d'une hauteur de 8 m.

La MRAe recommande de justifier l'ampleur des emprises au sol permises en secteur Natura 2000, hors assainissement collectif, au niveau des STECAL NT, ainsi que les activités autorisées (restauration, hôtellerie…) en rapport à leur exposition aux risques naturels.

3.2 Préservation des patrimoines naturels et bâtis

Biodiversité

L'état initial de l'environnement identifie la présence sur le territoire communal des enjeux environnementaux forts suivants :

- la zone Natura 2000, ZSC « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » et la ZPS « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette »,
- une ZNIEFF de type II « Basses vallées angevines »,
- une ZNIEFF de type I « Marais de la grange et périphérie »,
- une ZNIEFF de type I « Combles d'une maison particulière, rue de l'église Châteauneuf-sur-Sarthe »,
- une ZICO « Basses vallées angevines : marais de Basse-Maine – île Saint-Aubin »,
- un ENS « Basses vallées angevines »,
- des réservoirs de biodiversité humide et aquatique au niveau de la vallée de la Sarthe, ainsi que des corridors écologiques territoire à conforter, définis par le SRCE.

La prise en compte de ces enjeux se traduit au plan réglementaire par leur classement majoritairement en zone naturelle NP, notamment pour la vallée du ruisseau du Margas et la vallée de la Sarthe.
Ainsi, le projet de PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe n'appelle pas d'observations au titre de la préservation de la biodiversité, en dehors des questionnements relatifs aux STECAL NT (voir §3.1 Équipements). Les enjeux du territoire sont globalement bien analysés et pris en compte.

L'évaluation environnementale présente les objectifs et orientations du SRCE, et en particulier les corridors écologiques territoire de Châteauneuf-sur-Sarthe à conforter, situés au sud-ouest et au nord-est de la commune. Or, si les réservoirs de biodiversité liés aux zones humides et aquatiques de la vallée de la Sarthe se retrouvent très majoritairement en secteur naturel NP, protecteur, le projet de PLU ne prévoit aucune disposition spécifique pour renforcer les haies présentes sur les secteurs « à conforter », situés en secteur agricole A.
Si certaines OAP prévoient des plantations dans des secteurs limités, le projet de PLU (règlement écrit et graphique) se limite à protéger les haies existantes (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), ce qui n'incite pas au confortement préconisé par le SRCE, le recours à l'identification d'espaces boisés classés (EBC) (qui peut désigner des espaces boisés « à créer ») mériterait d'être examiné.

La MRAe recommande de renforcer des corridors écologiques constitués par les haies bocagères en application des orientations du SRCE.

En dehors de ce point, la trame verte et bleue est bien prise en compte dans le PLU, conformément aux ambitions affichées dans le PADD.

De plus, 75 % du couvert boisé de la commune, soit environ 64 ha, et la quasi-totalité des 80 km de haies recensées (contre seulement 11,5 km dans le PLU en vigueur), font également l'objet d'une protection « souple » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, soumettant à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de le détruire.

Le règlement de la zone UB, accueillant également quelques haies classées à ce même titre, pourrait également évoquer directement ces haies et les règlements des zones UB et UY être complétés de mesures compensatoires à leur égard, dans les cas justifiant leur suppression, à l'image de la rédaction retenue pour les zones A et N.

On notera que les espaces boisés, avec leur classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (à l'exception des peupleraies situées en grande partie dans la vallée de la Sarthe) et leur situation majoritairement en secteur naturel NP du PLU, bénéficient d'une protection intéressante, confortée par le règlement écrit. Cependant, le choix de cet outil réglementaire ne semble pas adapté à la protection des boisements à long terme. Celle-ci pourrait justifier, au moins pour certains secteurs (Natura 2000…), un classement en EBC, correspondant à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. En effet, dans les EBC, 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[6], d'autant que 12,32 ha de boisement actuellement protégés par un statut EBC ne le seront plus dans le futur PLU. Le dossier justifie ce choix de suppression des

6 De plus, le classement au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme rajoute une démarche administrative supplémentaire pour les massifs forestiers dotés d'un document de gestion sylvicole durable agréé, et ce pour chaque intervention programmée dans le document de gestion. Contrairement à l'EBC, il n'existe pas de régime d'exception pour ces cas.

surfaces classées en EBC uniquement par le besoin potentiel d'évolution des activités agricoles (recomposition parcellaire nécessitant une évolution des haies…).

Il paraît donc nécessaire que le projet de PLU décline des mesures de protection différenciées et hiérarchisées sur les boisements existants selon leur qualité intrinsèque et les enjeux qui pèsent sur leur préservation.

La MRAe recommande de justifier plus précisément le déclassement des 12 hectares de boisements EBC du PLU en vigueur et de définir les niveaux de protection les mieux à même de garantir la pérennité des massifs boisés de la commune notamment pour les secteurs environnementaux les plus intéressants ou menacés ou « à conforter », tels que le site Natura 2000.

Le PADD incite également à préserver, au cœur du bourg, certains espaces urbains non bâtis (parcs paysagers ou espaces de jardins), ce qui est positif, pour conforter les petits réservoirs de biodiversité qui pourraient exister. Cependant, une réflexion supplémentaire aurait pu être menée sur les cheminements doux (voir §3.4), en plus de l'emplacement réservé le long de la Sarthe, en lien notamment avec le potentiel support d'une trame verte renforcée au sein de la commune qu'ils représentent.

Il n'est pas fait état de la trame noire[7] dans le dossier, mais les nouveaux aménagements et les nouvelles zones à urbaniser devront prendre en compte cette trame et limiter au maximum les éclairages nocturnes.
La MRAe recommande de développer la prise en compte de la trame noire dans le dossier.

Sols et zones humides

Les différents documents du PLU expliquent que le repérage des zones humides se base uniquement sur des pré-localisations effectuées par la DREAL par télédétection, ce qui ne répond pas à la recommandation du SAGE Sarthe-Aval. En effet, un inventaire des zones humides fonctionnelles[8] de l'ensemble du territoire est préconisé par ce SAGE au moment de la réalisation de l'état initial de l'environnement lié au document d'urbanisme (disposition n°12).

Un inventaire complémentaire des zones humides a toutefois été réalisé en 2017 (annexe 7E) sur chacun des secteurs de projet (9 secteurs représentant 34 ha) à l'exception des STECAL NT, enclave Ngv, agrandissement dédié à la déchetterie, emplacements réservés et même certaines parties (limitées) des OAP n°1 et 3.

L'ensemble des zones humides ainsi repérées figure sur le plan de zonage, identifié par une trame spécifique, en zones NP et A. Les zones humides identifiées en secteur agricole A ne bénéficient que d'une protection partielle dans le règlement[9].

7 La trame noire est l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes.

8 Sur le bassin de la Sarthe, la commission locale de l'eau (CLE) a défini les « zones humides fonctionnelles » comme étant des secteurs présentant un sol hydromorphe **et** une végétation hygrophile.

9 La MRAe rappelle également que le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 indique dans sa disposition 8B-2 que « *dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. À défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme* ».

La MRAE recommande

- ***de mettre en œuvre les préconisations du SAGE sur l'ensemble du territoire, en complétant l'inventaire des zones humides afin de couvrir l'ensemble des secteurs d'expansion prévus au futur PLU ;***
- ***d'approfondir la réflexion sur la protection des zones humides identifiées en secteur agricole.***

Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

En ce qui concerne l'assainissement, la commune dispose d'un outil épurateur suffisamment dimensionné[10] pour traiter les eaux usées actuelles et celles liées à l'urbanisation projetée (3 100 Équivalents-Habitants (EH)) prévus en 2030, soit 74 % de la capacité de la station d'épuration), en période de temps sec. Cependant, il connaît des épisodes réguliers de surcharges hydrauliques, imputables à la persistance de tronçons unitaires[11] sur ce réseau de collecte.
Afin de sécuriser les futurs branchements « eaux usées » sur la station d'épuration, la CCVHA, compétente en matière d'assainissement, prévoit de lancer des travaux prioritairement sur la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe, en particulier des travaux de déconnexion des constructions encore raccordées au réseau unitaire.

Le rapport de présentation souligne dans le Tome 1 que l'assainissement collectif ne dessert pas nécessairement l'intégralité des terrains à urbaniser : ainsi, le secteur 1AU (OAP n°3), le secteur 1AUy (OAP n°1), les STECAL NT et le secteur NGv ne sont, à ce jour, pas entièrement raccordés à ce réseau. Si le dossier évoque que la CCVHA engagera une révision progressive des zonages d'assainissement sur son territoire et indique simplement, dans le Tome 2, que les secteurs des OAP sont couverts par l'assainissement collectif, l'urbanisation de ces secteurs et notamment du secteur 1AUy doit être clairement conditionnée à la garantie d'une gestion correcte des rejets qui seront générés, comme précisé dans le règlement.
Ce sujet est d'autant plus important que la pédologie du territoire communal est jugé dans le dossier « dans l'ensemble peu favorable à la mise en place de systèmes d'assainissement non collectif, du fait de leur faible perméabilité ».

Une attention particulière devra également être réservée aux dispositifs d'assainissement non collectif (ANC). En effet, près de la moitié de ces installations présente des dysfonctionnements majeurs ou un risque sanitaire nécessitant des travaux de remise en état, d'autant plus urgents qu'une partie du territoire est compris dans le périmètre de protection du captage de l'Arche (immédiat, rapproché sensible et rapproché complémentaire).

10 Charge organique à hauteur de 59 % en 2018, soit 2 465 EH sur 4 200 EH.

11 Système de collecte des eaux usées où toutes les eaux (eaux usées et eaux pluviales) transitent par une seule et même canalisation.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Risques naturels et technologiques (inondation…)

Le territoire communal présente notamment une sensibilité faible au risque radon et un aléa fort, au nord-est du territoire communal, concernant le retrait/gonflement des argiles : les secteurs concernés sont situés en zones A ou N, ce qui est satisfaisant.

Le sud-est de la commune, et plus précisément la vallée de la Sarthe, est classé en zone inondable du PPRi de la Sarthe. La zone d'aléas (zone inondable par débordement) est reportée sur le plan de zonage. L'évaluation environnementale souligne la quasi-totalité de son classement en zone naturelle NP du futur PLU : les zones urbanisées (à l'exception de quelques habitations existantes) et à urbaniser, à l'exception des STECAL NT et du secteur dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage Ngv, sont donc éloignées des zones inondables.

La MRAe recommande de détailler davantage la prise en compte de la situation en zone inondable des secteurs NT et Ngv.

Qualité de l'air

Les données relatives à la qualité de l'air sont succinctes dans le dossier. La station de mesures de référence retenue est celle de Saint-Denis-d'Anjou, située à 15 km dans le département voisin de la Mayenne et dont le caractère rural est proche de celui de Châteauneuf-sur-Sarthe. Toutefois, les quelques informations fournies sont relativement anciennes (il est fait mention d'événements datant de 2014)[12].
De plus, l'évaluation environnementale gagnerait à être étayée par un relevé des établissements susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de l'air en incluant notamment les exploitations agricoles.
Enfin, s'il est bien fait mention des difficultés de circulation dans le centre-bourg des engins agricoles et des poids-lourds, les conséquences qu'elles induisent en matière de qualité de l'air ne sont pas évoquées.

Sur ce territoire, où l'agriculture occupe une place encore importante, l'exposition aux pesticides d'origine agricole (en particulier ceux utilisés en arboriculture) se pose. De plus, le Plan Climat Air Énergie du Territoire (PCAET) de l'Anjou Bleu, arrêté le 19 février 2020, présente, dans son diagnostic initial du territoire, certaines émissions supérieures aux moyennes régionales, notamment en ce qui concerne l'ammoniac (d'origine agricole) et les particules (d'origine agricole, résidentielle, de transport). La généralisation des haies brise-vent (permettant de limiter les envols d'aérosols de pesticides vers les habitations) entre toute zone agricole et secteur à vocation résidentielle apparaît donc une mesure de prévention intéressante, en particulier au niveau de la quasi-totalité de la zone UB existante. La MRAe souligne l'absence de création de nouveaux secteurs d'habitation riverains de parcelles agricoles dans le futur PLU.

Autres nuisances (bruit, poussières, odeurs…)

Le règlement de la zone UY interdit certains hébergements touristiques en les détaillant par catégorie, sans inclure les hôtels ou les chambres d'hôtes. Cette distinction n'est pas argumentée.

12 Il est désormais possible de saisir directement Air Pays de la Loire afin d'obtenir des données d'émission de polluants atmosphériques à l'échelle de toute commune de la région. De tels éléments permettent ainsi une analyse de la problématique « Qualité de l'air » sur une commune donnée et constituent pour les élus, un outil d'aide à la décision.

La compatibilité de ce type d'activités avec celles autorisées en zone UY – potentiellement génératrices de nuisances – ne semble pas acquise.

De même, le secteur UBgv, créé pour l'accueil d'habitats adaptés pour les gens du voyage, longe le secteur UY de la ZA des Tanneries. L'emplacement de ce secteur d'habitation à proximité immédiate des activités présentes et à venir sur la ZA doit être justifié et des mesures éventuellement à mettre en place.

La MRAe recommande de mieux justifier la création d'un secteur d'habitats en limite de la ZA de la Tannerie, avec, le cas échéant, mise en place de mesures d'évitement et de réduction adaptées.

De nombreux sites industriels ou artisanaux ont été recensés sur le territoire communal à travers la base de données BASIAS. Certains des terrains sur lesquels ont été implantées ces activités peuvent avoir été pollués. Or, s'il est légitime et positif de reconstruire la ville sur elle-même, notamment afin de réduire la consommation de terres agricoles, il est primordial que l'état sanitaire de ces terrains soit compatible avec l'usage de l'habitat. Afin d'y parvenir, le degré de dépollution des sols éventuellement impactés par des activités antérieures devra être maximal.

La RD89, au sud-est de la commune, est classée voie bruyante de catégorie 3 (sur 5 catégories). Aucun secteur d'extension de l'urbanisation ne se situe à proximité de cet axe, à l'exception de l'aire d'accueil des gens du voyage (NGv), dédiée à de l'habitat léger donc potentiellement peu isolé phoniquement qui est située en bordure immédiate de cet axe routier (sans zone tampon et a priori sans haie), ce qui pose question.

La MRAe recommande de justifier l'emplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage, en bordure d'un axe routier de catégorie 3.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Le PADD constate que les transports individuels automobiles représentent le moyen de déplacement principal dans les déplacements domicile-travail (environ 85 %). Ce constat de dépendance à la voiture a notamment motivé la mise en œuvre d'un plan d'action au niveau du PCAET du pays de l'Anjou Bleu (Axe 4), ambitionnant de « réinventer les mobilités » en accompagnant des cibles variées (grand public, industries, agriculteurs…) vers de nouvelles pratiques.

Le PADD souhaite inciter à moins de déplacements motorisés. Pour cela, le projet de PLU privilégie un développement de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Dans ce sens, une zone de préservation de la diversité commerciale est créée dans le centre-bourg. Par contre, le règlement de la zone UY (hors secteur UYc) n'interdit pas la création de commerces de détail (à la condition d'être liées à une activité artisanale ou industrielle), préconisés plutôt au cœur des bourgs pour contribuer au maintien à leur domicile des personnes en perte d'autonomie et pour favoriser les déplacements actifs pour tous. De plus, la reconversion de l'ancien site de la grande surface Super U n'est pas arrêtée et ce bâtiment inutilisé reste classé en zone UYc, ce qui ne permet pas son éventuelle réaffectation en logements, pourtant évoquée dans le diagnostic.

Le dossier décrit également les alternatives possibles existantes ou à développer en matière de transport (autocars du conseil départemental, gare SNCF d'Étriché située à 5 km, mise en place du

transport à la demande, covoiturage à développer grâce à une aire spécifique…).

Dans cet objectif de réduction de l'usage des véhicules et de diminution de la pollution, une réflexion supplémentaire aurait pu être menée sur les cheminements de modes actifs[13], en plus de l'emplacement réservé le long de la Sarthe : un cheminement doux reliant les différents pôles d'activités et d'habitat de la commune (par exemple entre la Sarthe et la zone UYc (OAP n°2), via la zone 1AU (OAP n°3) et la zone 2AU et reliant également la zone UE des équipements sportifs au nouveau pôle d'habitat de la zone 1AU) pourrait être anticipé.

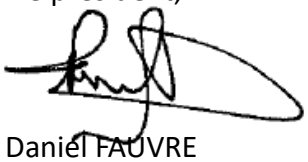
En complément à la création ou à l'extension des voies cyclables, il est nécessaire de définir des espaces de stationnement dédiés aux vélos en particulier aux abords des équipements existants sur la commune, pour inciter davantage aux déplacements actifs. Ces espaces ne sont pas prévus dans le règlement.

La MRAe recommande une réflexion plus aboutie concernant la stratégie à mettre en place pour réduire la part modale de la voiture sur le territoire (élaboration de cheminements pour les modes actifs, création de stationnements dédiés, développement de mesures incitatives, en lien avec les orientations du PCAET).

Au titre de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, le règlement du projet de PLU encourage « *le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale* ». Il aurait pu aller plus loin en se saisissant des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, notamment celles qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (articles L.151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme) pour les réhabilitations et les constructions nouvelles, pour les projets de renouvellement urbain ou d'extension, par exemple le label bâtiment basse consommation (BBC), le label bâtiment à énergie positive (BEPOS), ou encore en introduisant des exigences en matière d'équipements de production d'énergie renouvelable.

La MRAe recommande que le règlement du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe intègre des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments.

Nantes, le 16 août 2021,
Pour la MRAe des Pays de la Loire,
le président,



Daniel FAUVRE

13 Les principaux modes actifs de déplacement sont la marche et le vélo.