

Annexe 2

Appel à projets

Valorisation touristique de la maison éclusière
de Châteauneuf-sur-Sarthe

Département de Maine-et-Loire

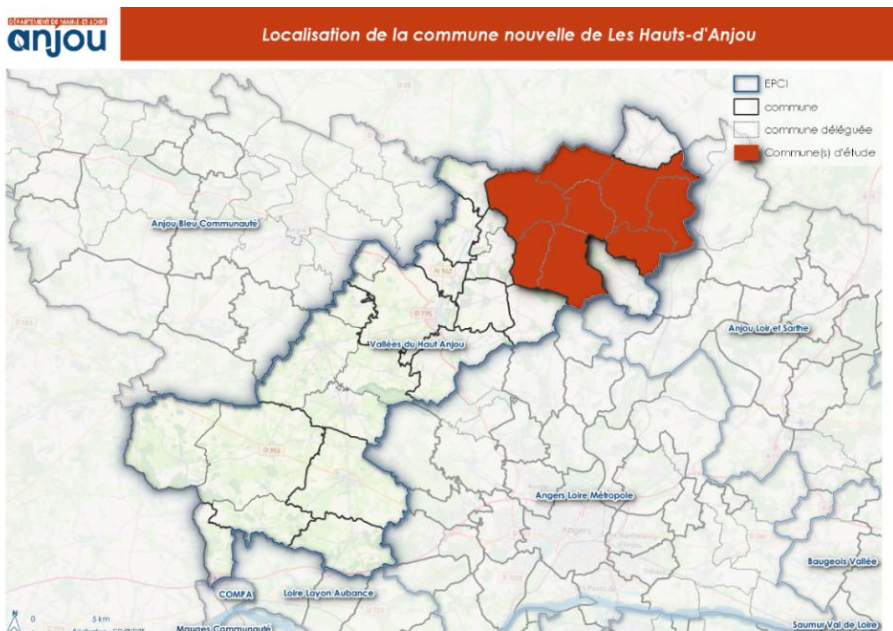
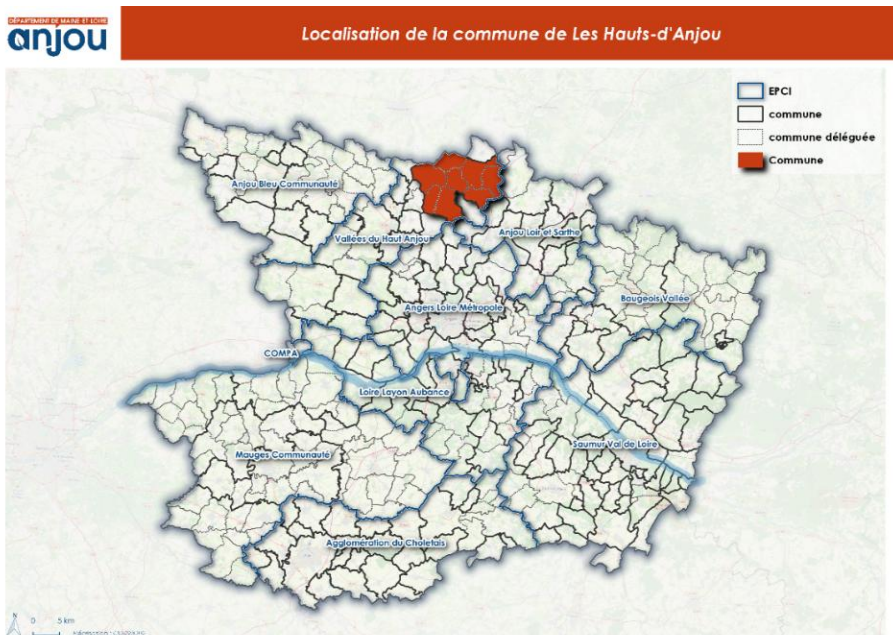


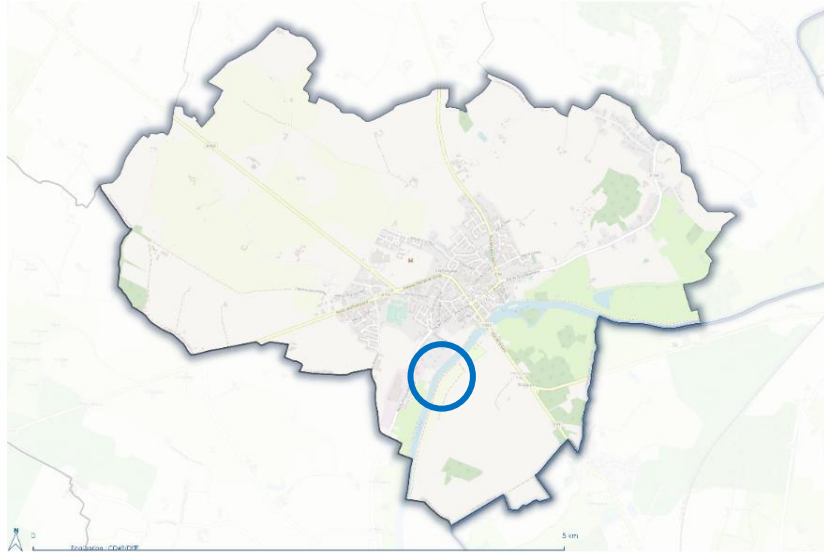
Présentation du site éclusier

1. Plan de situation général

Situation des Hauts d'Anjou

- Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou
- 8 712 habitants en 2022 dont 3218 habitants en 2016 dans la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe
- 2 Pôles de proximité : Champigné & Châteauneuf-sur-Sarthe





La maison éclusière de Chateauneuf sur Sarthe

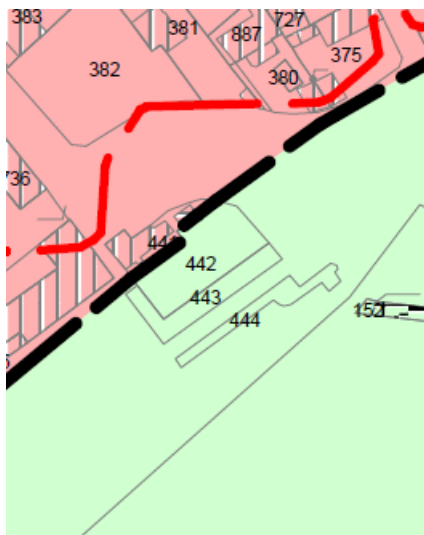
Parcelles concernées par l'appel à projet



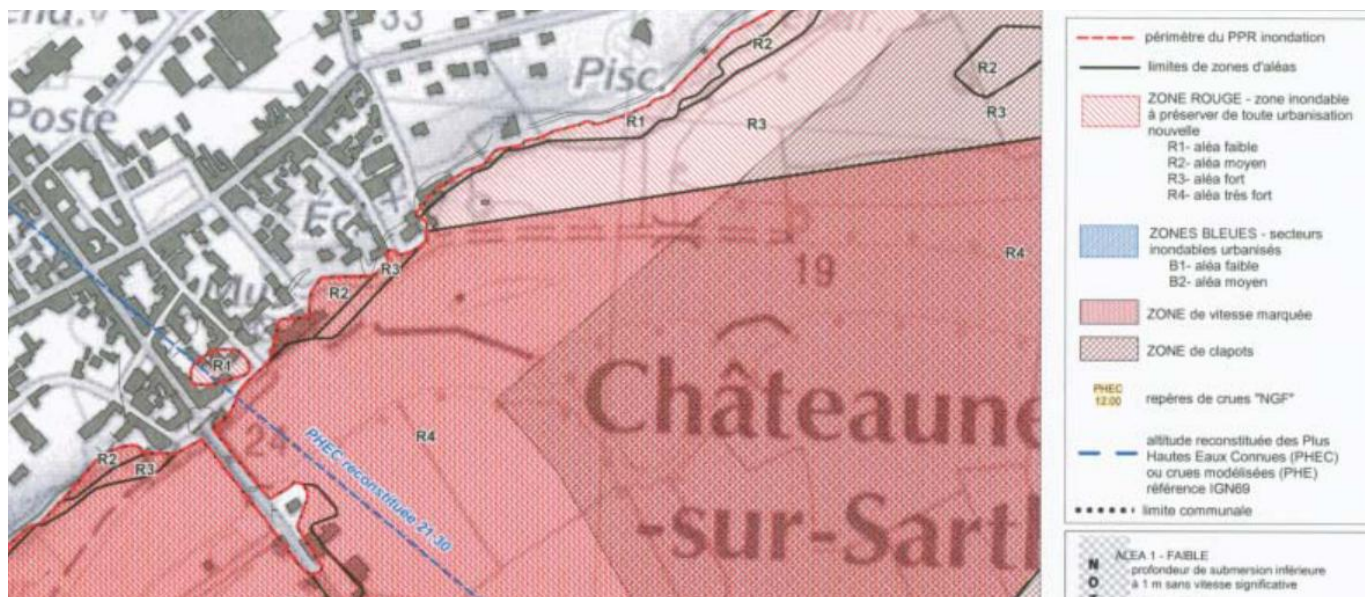
- Local utilisé par le personnel éclusier (hors AAP)
 - AH 0441 : Zone classé UA au PLU + PPRI R2 + périmètre ABF
 - AH 0442 (en partie): Zone classé NP au PLU + PPRI R3 + périmètre ABF

Pour une surface totale de 800 m² (environ 60m² seront conservés à des fins de service autour du local éclusier).

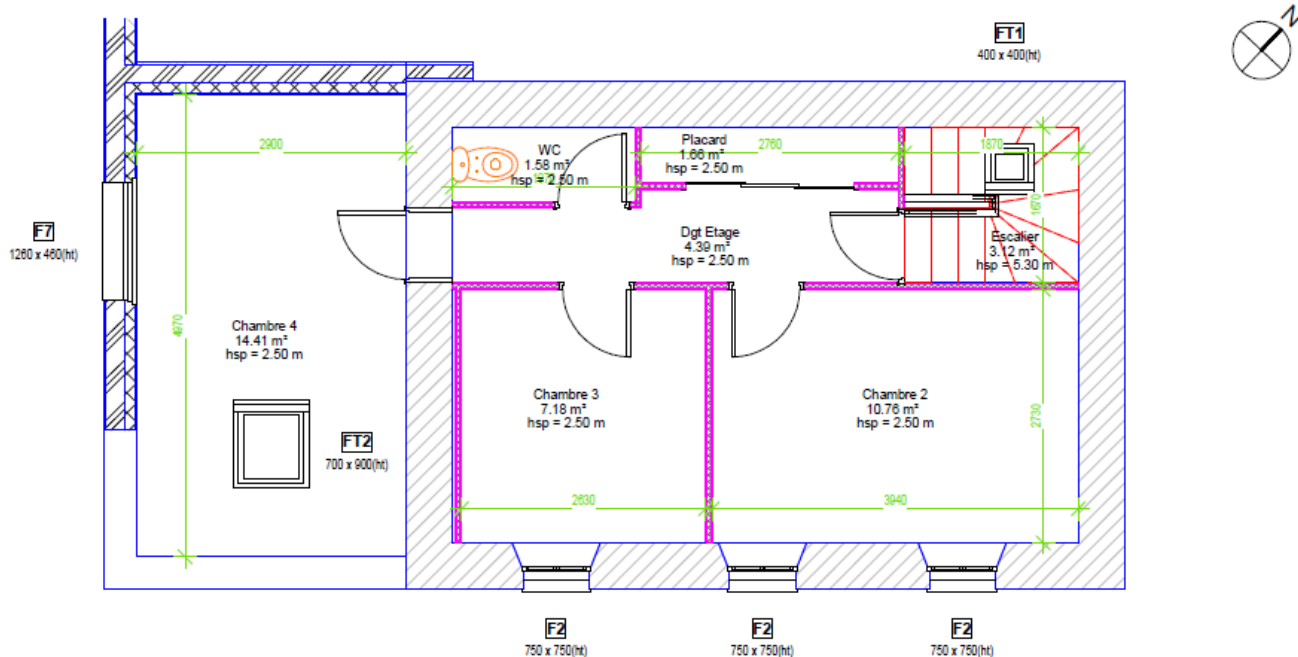
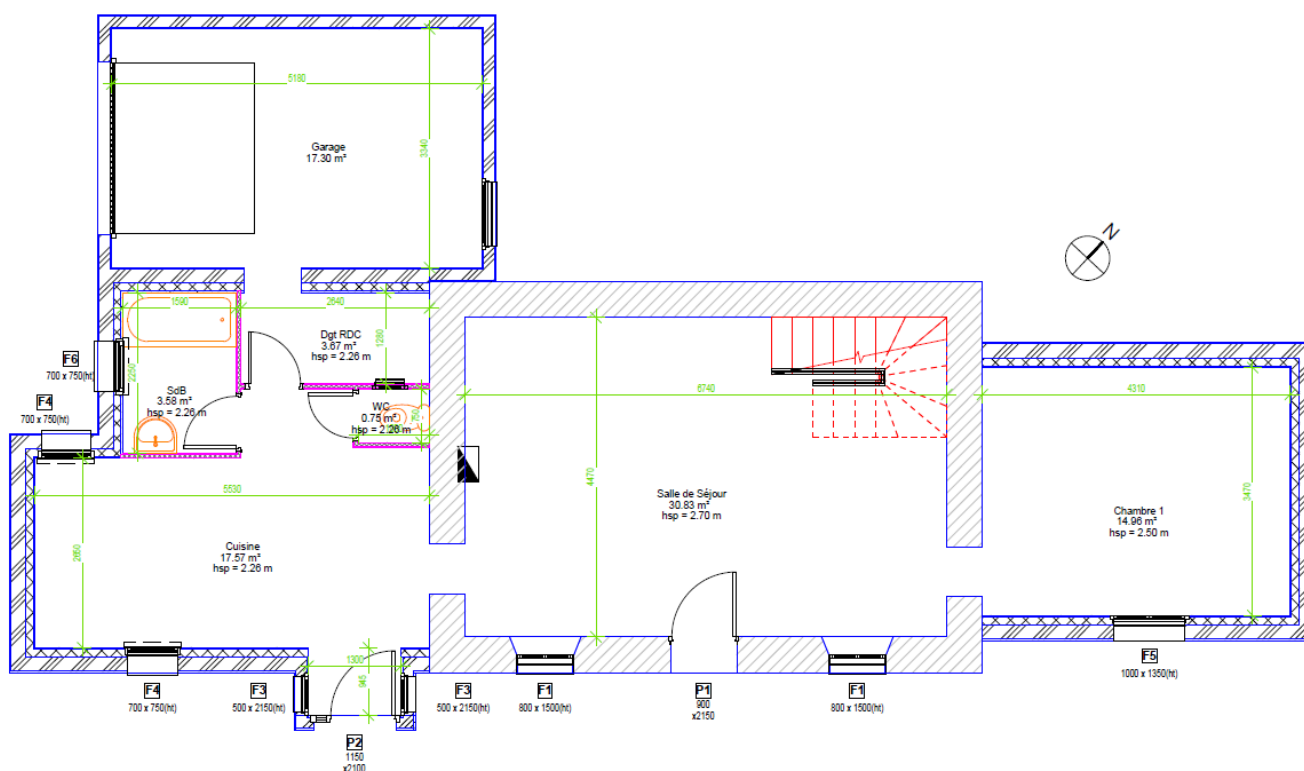
Zonage PLU



Zonage PPRI Sarthe



2. Descriptif des pièces et surfaces disponibles



La maison comprend :

- au rez-de-chaussée (88,66m²):
 - un garage (17,30m²)
 - une cuisine (17,57m²)
 - une salle de séjour (30,83m²)
 - une salle de bain (3,58m²)
 - un wc (0,75m²)
 - un dégagement (3,67m²)

- et à l'étage (43,10m²):
 - un couloir (4,39m²)
 - un wc (1,58m²)
 - 3 chambres (10,76², 7,18m²,14,41m²)

- une cave

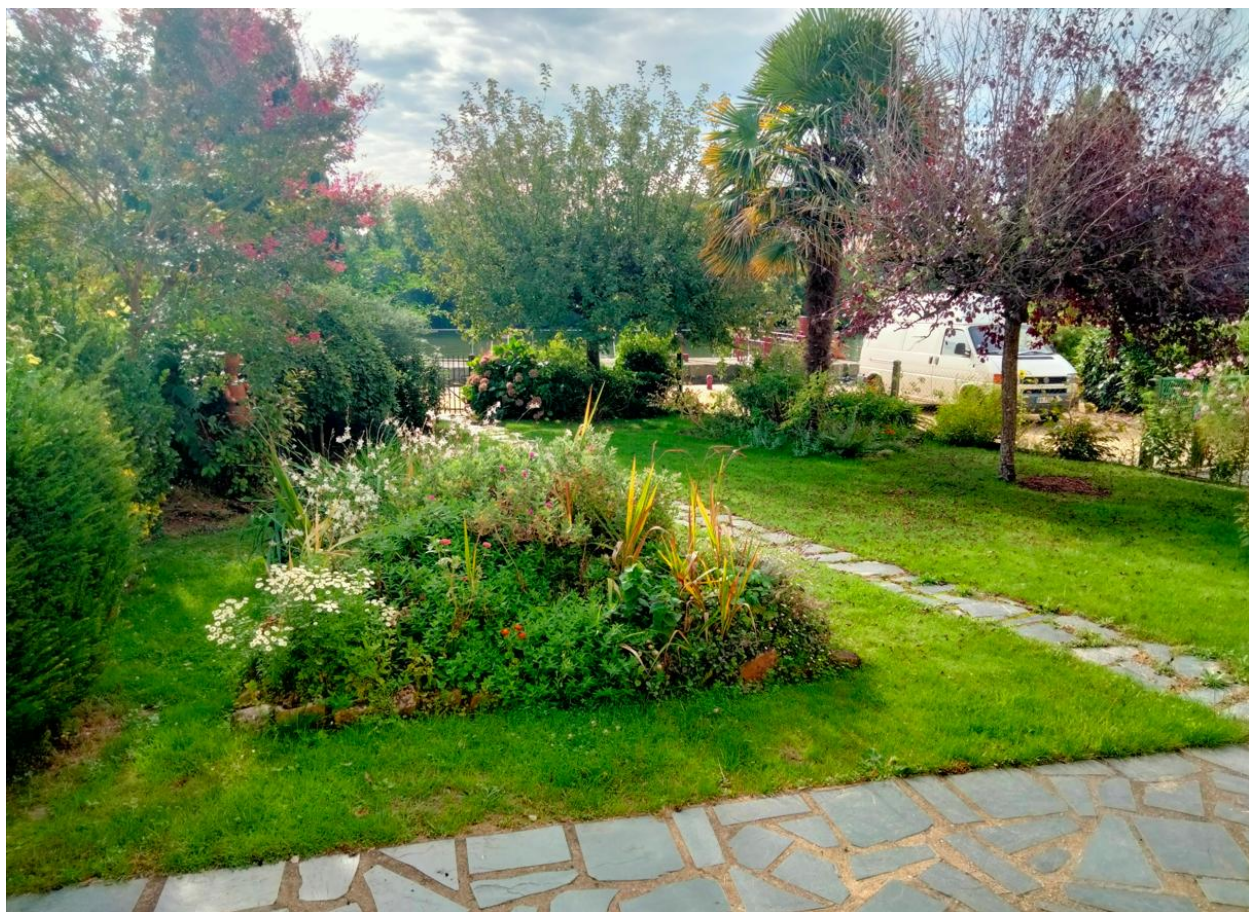
- une parcelle de terrain et plusieurs appentis sur une surface de 800 m² (car une surface de 60m² sera conservée autour du local éclusier à des fins de service).

3. Photos du site et de la maison

















4. Certificat d'Urbanisme réalisable délivré par la commune des Hauts d'Anjou en date du 30 juillet 2025 autorisant le changement de destination - Annexe 1

5. Diagnostic amiante

Un Rapport de Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux dans un immeuble bâti a été réalisé en août 2025 (voir rapport en annexe)

Dans le cadre de la mission et après analyse, il n'a été repéré de matériaux contenant de l'amiante.

6. Diagnostic plomb

Un Rapport de Repérage du plomb avant travaux a été réalisé en août 2025 (voir rapport en annexe).

7. Etude structure du plancher haut de la cave

Une étude structure du plancher haut de la cave été réalisée en août 2025 (voir rapport en annexe) car un étau est présent dans la cave depuis de nombreuses années. L'étude a pour but de préciser l'état du plancher et les travaux éventuellement à prévoir.

En conclusion du rapport :

« Le plancher de la cave est en bon état global. Vis-à-vis des normes Eurocodes actuelles pour un plancher d'habitation, ce plancher est conforme.

Cependant, le désordre constaté sur un chevêtre pour lequel un étau a été provisoirement installé, nous conseillons fortement la mise en œuvre d'un renforcement définitif. »

Annexe 1 : Certificat d'Urbanisme réalisable délivré par la commune des Hauts d'Anjou en date du 30 juillet 2025



Mairie Les Hauts-d'Anjou
Service Urbanisme
14 place Robert le Fort – BP 80079
Châteauneuf-sur-Sarthe
49330 LES HAUTS-D'ANJOU

☎ : 02.41.96.15.20
✉ : urbanisme@leshautsdanjou.fr

DOSSIER N° CU0490802500118

Déposé le : 16/06/2025

Adresse : 6 quai de la Sarthe, Châteauneuf s/Sarthe
49330 LES HAUTS-D'ANJOU

Parcelle : AH-0441

Nature du projet : Le projet consiste à développer une activité commerciale dans la maison éclusière de Châteauneuf-sur-Sarthe. Un changement de destination est nécessaire car elle était utilisée jusqu'à présent à usage "d'habitation".

L'activité pourrait être un espace restauration, un gîte, un bar ou toute autre activité commerciale suivant les retours de l'appel à projet qui serait lancé par le Département de Maine-et-Loire. La maison éclusière deviendrait un ERP.

DESTINATAIRE

Département du Maine et Loire
représentée par DABIN Florence
boulevard du Maréchal Foch
49000 ANGERS

CERTIFICAT D'URBANISME RÉALISABLE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

A R R Ê T É n° URBA 2025-332

La Maire de la commune de Les Hauts-d'Anjou,

VU la demande de certificat d'urbanisme susvisée sur un terrain cadastré AH-0441, sis LES HAUTS-D'ANJOU, 6 quai de la Sarthe, Châteauneuf s/Sarthe à 49330 LES HAUTS-D'ANJOU, pour : le projet consiste à développer une activité commerciale dans la maison éclusière de Châteauneuf-sur-Sarthe. Un changement de destination est nécessaire car elle était utilisée jusqu'à présent à usage "d'habitation". L'activité pourrait être un espace restauration, un gîte, un bar ou toute autre activité commerciale suivant les retours de l'appel à projet qui serait lancé par le Département de Maine-et-Loire. La maison éclusière deviendrait un ERP,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.410-1 et R.410-1 et suivants, L.153-8, L.153-16, L.153-11 et L.424-1,

VU l'Arrêté préfectoral du 23 novembre 2018 portant création de la commune nouvelle des Hauts-d'Anjou à compter du 1er janvier 2019, réunissant ainsi notamment les anciens territoires des communes de Châteauneuf-sur-Sarthe et des Hauts-d'Anjou,

VU l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016, portant création de la commune nouvelle des Hauts-d'Anjou au 1er janvier 2017 et intégrant ainsi les anciens territoires des communes de Brissarthe, Contigné, Cherré, Champigné, Marigné, Sœurdres et Querré,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 novembre 2023 (Châteauneuf-sur-Sarthe),

VU le plan de prévention des risques inondation (PPRi) Sarthe approuvé le 20/04/2006,

CONSIDERANT que le projet porte sur un changement de destination d'une maison éclusière existante, située aux parcelles cadastrées AH 441, AH 442, AH 443 et AH 444, en bordure de la Sarthe à Châteauneuf-sur-Sarthe ;

CONSIDERANT que l'objectif d'une PPRi est notamment de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, d'autre part de permettre l'expansion de la crue,

CONSIDERANT que le bâtiment est implanté en zone rouge R2 du PPRI, où tout projet nouveau est interdit sauf exceptions prévues à l'article 2.2 ;

CONSIDERANT que la maison éclusière constitue un bâtiment maçonné antérieur à l'approbation du PPRI, répondant ainsi à la condition posée à l'article 2.2.1.e du règlement du PPRI Sarthe ;

CONSIDERANT que l'article 2.2.1.e autorise expressément le changement de destination de bâtiments maçonnés existants, dès lors qu'ils sont affectés à des activités autorisées dans la zone ;

CONSIDERANT que les articles 2.2.1.f et 2.2.1.j du règlement du PPRI autorisent respectivement : l'extension d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales ou de services) n'ayant pas vocation à l'hébergement, et les équipements de tourisme, de loisirs ou sportifs ;

CONSIDERANT que l'activité envisagée (restaurant sans hébergement) relève par sa nature d'une activité commerciale et/ou touristique, compatible avec les orientations du PPRI en zone R2 ;

CONSIDERANT que si le PPRI autorise l'extension d'une activité commerciale, il est difficile de soutenir que cette même activité n'est pas autorisée dans la zone pour un changement de destination, à moins que le règlement ne le précise explicitement.

CONSIDERANT que le texte du PPRI n'établit pas clairement que les activités autorisées pour un changement de destination sont une sous-catégorie plus restrictive que les activités dont l'extension est permise.

CONSIDERANT que le changement de destination consiste à transformer un usage d'habitation avec exposition permanente au risque inondation vers une destination d'activité commerciale exposant les personnes à un risque non permanent.

CONSIDERANT qu'ainsi, le projet ne majore pas la vulnérabilité existante ni ne crée d'obstacle à l'écoulement des eaux, et s'inscrit dans une logique de valorisation du patrimoine fluvial sans aggraver l'exposition au risque inondation ;

CONSIDERANT que le changement de destination est de nature à permettre le développement territorial, et à encourager l'attractivité et la revitalisation du centre tels que prévue par l'ORT et la labellisation Petites Ville de Demain

ARRÊTE :

ARTICLE 1 :

L'opération **EST REALISABLE** au regard des considérants susvisés.

ARTICLE 2 :

Conformément au document d'urbanisme susvisé, le terrain est situé en **zone : UA**.

Zone UA : Centre-bourg ancien

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables sous PLU :

- Articles L.111-1 et suivants du code de l'urbanisme (sauf les articles L.111-3 à 5 et L.111-22)
- Articles R.111-2, R.111-4, R.111.20 à 27 du code de l'urbanisme

ARTICLE 3 :

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont applicables :

- AC1 - Eglise Notre-Dame
- I4 Servitude relative à la distribution d'énergie électrique,
- T7 - Servitude à l'extérieur des zones de dégagement,
- Zone Rouge 2 du PPRI de la Sarthe** (Plan de Prévention du Risque Inondation de la rivière Sarthe approuvé le 21/03/2006),

Le terrain objet de la demande est concerné par les limites au droit de propriété suivantes :
Aucun emplacement réservé n'affecte le terrain

ARTICLE 4 :**Observations et prescriptions particulières :**

- Risque de sismicité aléa faible
- Potentiel radon de catégorie I sur la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe ((<https://www.irsn.fr>),
- Aléa moyen de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (<http://www.georisques.gouv.fr> & <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>),

ARTICLE 5 :

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain (D.P.U.), confère délibération de la Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA) en date du 19/05/2022 et du 30/06/2022.

ARTICLE 6 : La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Gestionnaire	Date d'avis	Desserte du projet	Observations
Voirie	Commune			Voir la mairie
Électricité	ENEDIS	18/06/2025	/	Avis ci-joint
Eau potable	SAUR	17/06/2025	/	Avis ci-joint
Eaux pluviales	Service Assainissement ComCom VHA	26/06/2025	/	Avis ci-joint
Eaux usées	Service Assainissement ComCom VHA (dont SPANC)	26/06/2025	/	Avis ci-joint

Au regard du zonage d'assainissement, le terrain est situé en : zone d'assainissement collectif

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé par le demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-17 du code de l'urbanisme.

En cas de nécessité d'extension du réseau d'électricité, celle-ci sera intégralement à la charge du demandeur. Le demandeur devra se rapprocher du gestionnaire du réseau d'électricité pour acter l'extension avant tout dépôt de dossier d'urbanisme.

ARTICLE 7 :

Les contributions ci-dessous pourront être exigées dès l'obtention effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

TAXES D'URBANISME :

Taxe d'Aménagement Taux : Part Communale 1,5 % Taux : Part Départementale 2,5 %
Redevance d'archéologie préventive Taux : 0,40%

PARTICIPATIONS D'URBANISME :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- Participation pour le financement des raccordements de viabilisation du terrain (article L.332-15 du code de l'urbanisme)


ARTICLE 8 :**FORMALITES ADMINISTRATIVES :**

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Demande de déclaration préalable si une division foncière est envisagée,
- Demande de permis de construire,
- Demande de permis de construire pour maison individuelle,
- Demande d'autorisation d'accès au gestionnaire de la voirie.

Les Hauts-d'Anjou,
Le 30 juillet 2025

Pour la Maire, et par délégation,
L'adjointe déléguée à l'urbanisme
et à l'aménagement du territoire,


Madame Véronique Langlais



Date d'envoi au pétitionnaire : - 6 AOÛT 2025

Date de notification au demandeur le :
PUU - 7 AOÛT 2025

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, à savoir le :

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).