

DÉPARTEMENT DU MAINE & LOIRE
Commune des Hauts d'Anjou

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification N°3 du PLU de

Châteauneuf-sur-Sarthe



TOME 2
AVIS ET CONCLUSIONS

Date de l'enquête : 22 mars au 23 avril 2021

Commissaire enquêteur : *Bertrand Monnet*

SOMMAIRE

I - Préambule

II - Avis sur les principaux éléments de l'enquête

2-1 : Avis sur le dossier d'enquête

2-2 : Avis sur le déroulement de l'enquête

2-3 : Avis sur le projet

2-4 : Avis sur les observations du public et sur les réponses apportées par le demandeur.

2-5 : Avis sur la demande de prolongation d'enquête

2-6 : Avis des PPA et autres services consultés

III - Conclusions

I – Préambule

Désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Nantes pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification N°3 du Plan Local d'urbanisme de Châteauneuf-sur-Sarthe, j'exprime ci-après, mes avis et conclusions pour cette enquête.

J'ai retenu six sujets qui me semblent les plus pertinents en regard du contexte de cette enquête. Après analyse, je porte un avis pour chacun d'eux, il s'appuie sur les éléments lus, entendus, constatés et ressentis pendant l'enquête ainsi que pendant les phases de préparation et de restitution.

La synthèse des soixante-seize observations du public, et l'analyse des 408 questions recensées, m'ont conduit à retenir une trentaine de thèmes et une soixantaine de questions. Cette analyse m'a conduit à regrouper les nombreuses questions identiques ou redondantes, notamment pour les observations déposées par les membres de la famille propriétaire des « Fours à Chaux ».

J'ai aussi écarté les questions polémiques vis-à-vis des élus et de la communauté des gens du voyage, ainsi que celles qui n'ont pas de lien direct avec l'enquête ou qui ne sont pas substantielles.

La synthèse des observations a été transmise au porteur de projet via mon procès-verbal, les éléments de réponse transmis en retour sont considérés dans ce document.

Pour conclure sur les observations du public, j'analyse les trente thèmes retenus avec les réponses de la commune des Hauts d'Anjou, et si besoin, je développe les éléments les plus pertinents, j'ajoute des commentaires et j'émet un avis.

Mon avis final s'appuie sur le croisement et la synthèse des avis formulés sur les six sujets développés ci-après.

II - Avis sur les principaux éléments de l'enquête

2-1 : Le dossier de présentation du projet

Le projet de modification n°3 du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe concerne la modification du zonage d'une zone d'environ 10000 m² actuellement classée UY. Une partie devient UB et l'autre (4900m²) devient UBgv.

Le dossier constitué pour l'enquête comporte les pièces administratives de référence, un rapport de présentation, le plan de zonage modifié, et la partie modifiée du règlement.

Bien que les règles de procédure ne soient pas claires sur ce point, il aurait été nécessaire, dans la mesure où elle existe, que la décision de la MRAe, communiquée au porteur de projet après l'examen au cas par cas, soit ajoutée aux pièces administratives.

Le dossier comporte toutes les pièces nécessaires et suffisantes pour renseigner le public sur la modification d'urbanisme demandée.

Mais il s'avère que, plus que la modification d'urbanisme, c'est le projet et la destination de la zone UBgv qui ont mobilisé le public. Le projet qui justifie la modification du PLU consiste

en effet à dédier une zone, rendue constructible, pour y établir quatre logements destinés à la sédentarisation d'une famille de gens du voyage.

En général, les gens du voyage suscitent auprès de la population beaucoup d'appréhension et de peurs. Avec cette image négative, il est compréhensible que les habitants n'acceptent pas facilement de voir les gens du voyage s'établir à proximité de leur résidence.

Dans ce contexte, les voisins ont été logiquement, demandeurs d'informations détaillées sur le projet. Malheureusement le dossier ne pouvait répondre à toutes leurs attentes.

Certains éléments trop imprécis ont même contribué à maintenir un climat anxieux. Parmi ceux-ci, une surface UBgv surdimensionnée par rapport au besoin du projet de logements et l'absence d'indication sur le projet d'atelier municipal pouvant faire office d'écran pour certains voisins.

Pour expliquer cette situation, il faut considérer que la procédure de modification du PLU est un préalable incontournable au processus de conception du projet puis à la demande du permis de construire. Dans ce contexte, et s'agissant d'argent public, il peut être délicat d'engager trop tôt les dépenses, car en cas de décision défavorable sur le PLU, les frais engagés seraient perdus.

Néanmoins, il faut souligner que la collectivité, EPCI avec son bailleur social d'un côté et la commune des Hauts d'Anjou de l'autre, ont en partie parallélisé les procédures. C'est notamment grâce à cela qu'au terme de cette enquête, les éléments disponibles permettent de répondre à la quasi-totalité des questions du public.

Le dossier d'enquête a été finalisé en août 2020 et soumis à l'approbation de l'équipe municipale en septembre avant d'être soumis à la MRAe en octobre 2020. A cette époque le projet du bailleur n'est pas suffisamment défini pour que des plans soient mis dans le dossier.

Anticipant cette situation, j'ai essayé d'enrichir le dossier, mais les éléments disponibles n'étaient pas suffisamment consolidés pour les officialiser dans un dossier soumis au public.

J'ai cependant obtenu, une copie du plan de masse de l'opération et l'autorisation de le montrer au public lors de mes permanences. Dans les faits, j'ai montré ce plan à tous les visiteurs, et certains l'ont photographié.

Le plan de masse permet d'évaluer à environ 1800 m² la surface de l'emprise dédiée aux quatre logements, aux stationnements et aux abords .

Avis

Le contenu du dossier est suffisant pour donner au public une bonne compréhension des tenants et aboutissants de la modification d'urbanisme objet de l'enquête.

La commune qui ne porte pas le projet de logement, n'a peut-être pas perçu le besoin de compléter le dossier avec des éléments détaillés du projet Podeliha, mais elle ne pouvait le faire, sans retarder le calendrier de l'affaire.

Je considère donc que l'état du dossier d'enquête est un bon compromis entre les contraintes de procédure, de coût et de calendrier.

Complété par les éléments fournis pendant l'enquête, le dossier me paraît suffisant pour répondre à la majorité des questionnements du public sur l'ensemble du projet.

Le projet d'atelier municipal aurait mérité être, au minimum évoqué, pour répondre à une curiosité légitime des riverains

La décision de la MRAe aurait dû être jointe au dossier.

2-2 : Le déroulement de l'enquête

La phase de préparation n'a pas présenté de difficultés particulières. Les personnels de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, de la commune des Hauts d'Anjou et de l'EPCI ont été disponibles et coopérants pendant toute l'enquête.

La publicité a été faite selon les règles. J'ai été en mesure de constater la mise en place de l'affichage dans la commune et son maintien pendant la durée de l'enquête, le certificat d'affichage annexé au rapport en atteste.

Les moyens de la commune (panneaux numériques, sites internet) ont été convenablement utilisés.

La publication dans les journaux a été faite dans les délais prévus, j'ai été en mesure de le vérifier.

Le dossier papier que j'ai paraphé au début de l'enquête est resté complet et à la disposition du public, pendant toute l'enquête. Je l'ai récupéré à l'issue de l'enquête et n'ai pas constaté de pièces manquantes. Je l'ai restitué en l'état à la mairie lors du dépôt de mon rapport et des conclusions le 19 mai.

Le dossier numérisé a été mis en ligne selon les dispositions prévues avant le début de l'enquête.

La participation du public

Les personnes qui se sont déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur sont toutes concernées par le projet, ce sont soit des voisins ou leurs représentants soit les gens du voyage retenus pour occuper les logements prévus.

Vu que la modification d'urbanisme ne concerne, à l'échelle de la commune, qu'une toute petite zone, la participation me paraît proportionnée aux enjeux.

La participation par mail a été abondante ; la majorité d'entre eux a été émis par une famille de riverains qui s'est largement mobilisée, l'un d'eux ayant adressé 31 mails.

Le procès-verbal de synthèse a été remis six jours après la clôture de l'enquête, en présence des principaux acteurs du projet pour la commune et pour la communauté de communes.

La présence de son président marque l'intérêt portée par l'EPCI à ce projet.

Le mémoire en réponse m'a été communiqué 14 jours après la remise du procès-verbal.

AVIS

Je considère que l'enquête a eu un déroulement nominal du début à la fin, que les modalités de l'arrêté de prescription ont été respectées, que les conditions d'accueil du public étaient satisfaisantes et que la publicité était conforme aux prescriptions et adaptée au contexte.

La participation du public reflète les craintes que suscite un projet qui implique les gens du voyage

La voie numérique a permis à des personnes n'habitant pas sur place de transmettre de nombreuses observations.

Lors de mes permanences, les échanges avec la famille de gens du voyage concernée m'ont permis d'évaluer leur motivation pour le projet.

2-3 : Avis sur le projet

Le projet mis à l'enquête est une modification finalement assez simple d'un document d'urbanisme. Elle a pour objectif de rendre constructible une petite zone UY située dans le prolongement de la partie urbanisée à l'ouest du bourg.

Les bâtiments industriels existants ont été détruits, aucune pollution n'est identifiée et rien ne s'oppose à son urbanisation.

Les tanneries et les deux stations d'épuration des eaux, situées à l'ouest du site peuvent entraîner des nuisances olfactives mais elles sont connues et globalement acceptées par les habitants de Châteauneuf. De plus, des évolutions techniques contribuent à améliorer cette situation.

Le projet d'habitat social prévu sur une partie de la zone et dédié à la sédentarisation d'une famille de gens du voyage a donné une autre dimension à l'enquête.

Ce projet semble avoir toute sa légitimité dans le cadre de la politique nationale et départementale pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Il est inscrit depuis plusieurs années dans les prescriptions du schéma départemental.

La famille de gens du voyage, stationnée depuis plus de six ans sur l'aire d'accueil se sent intégrée à Châteauneuf. Sur proposition de la municipalité, elle a retenu cette parcelle pour des raisons de sécurité et pour se rapprocher du bourg.

Je retiens aussi que cette famille, dont j'ai rencontré les principaux membres, marque sa volonté de se sédentariser. Elle cherche ainsi à acquérir plus de confort et me semble disposée à accepter facilement les contraintes induites par ce nouveau mode de vie.

Toutes ces conditions crédibilisent les objectifs du projet et sont de nature à rassurer les habitants sur l'intégration de la famille dans son nouvel environnement.

Néanmoins, il me paraît nécessaire que ce projet tienne compte des problèmes d'acceptabilité que peut susciter un projet impliquant les gens du voyage.

Sur ce point, je note que le terrain choisi n'est pas en voisinage immédiat avec des habitations.

Les distances mesurées¹ entre le projet et les maisons d'habitation les plus proches sont :

- Maison des « Fours à Chaux » → 80m au sud
- Maison M. et Mme Deslandes → 120m à l'est
- Maison M. & Mme Gudalsi → 145m à l'est
- Maison de Mme Robin → 150m à l'est
- Maison Mme Mangin → 180m à l'est

Je considère aussi que vis-à-vis de la maison des « fours à chaux », la dénivellation importante et la végétation existante, limiteront considérablement la visibilité d'un site depuis l'autre.

Je note par ailleurs que vis-à-vis des habitations situées à l'est, en plus d'un éloignement significatif, le projet d'atelier municipal créera un écran visuel.

Je retiens aussi que le changement d'affectation de cet ancien site industriel présente l'avantage de ne pas accroître l'emprise urbaine de la commune.

En tenant compte du bilan des avantages et des inconvénients, le choix du site me paraît être un bon compromis entre une intégration urbaine légitimement recherchée par la famille Menut, et la promiscuité avec les habitants en place.

¹ Mesures faites avec les fonctionnalités du site « cadastre.gouv.fr »

Avis

Au final, je trouve que la modification du PLU mise à l'enquête est limitée et qu'elle est motivée par un projet d'habitat social respectueux de l'environnement et très attendu par la collectivité (département, préfet, EPCI, commune) ainsi que par la famille Menut.

2-4 : Les observations du public

La synthèse et l'analyse des observations et des questions du public m'ont conduit à retenir 30 thèmes. Pour chacun d'eux en tenant compte des éléments recueillis pendant l'enquête, de ma perception et des éléments apportés par la collectivité, j'émet une synthèse et un avis.

➤ Thème N°1 & 2 : Politique pour la gestion des gens du voyage et le suivi du schéma départemental

Sous ces thèmes, ont été regroupées toutes les questions concernant les choix politiques qui ont conduit à la décision de retenir ce projet à cet endroit. Ils sont souvent contestés par la famille propriétaire des « Fours à Chaux ». Celle-ci réclame aussi un compte-rendu écrit des propos échangés en mai 2019 entre les riverains et les élus de l'EPCI et de la commune.

Les principales interrogations portent sur les décisions prises par l'EPCI et par la commune, dans l'objectif de suivre les prescriptions du schéma départemental au lieu de chercher à s'en soustraire.

La politique nationale d'intégration des gens du voyage est aussi contestée sur certains points.

La collectivité, précise que :

- La loi NOTRe de 2015 donne compétence en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage aux EPCI.
- Le pouvoir de police leur a été transféré en 2017, notamment le pouvoir de saisir le préfet pour mettre en demeure des occupants illicites de quitter les lieux.
- Les communes de plus de 5000 habitants doivent disposer d'au moins une aire d'accueil des gens du voyage.
- Dès le début des réflexions sur le projet, les élus ont souhaité rencontrer les voisins pour leur présenter le projet et les rassurer, il n'a pas été rédigé de compte-rendu

Avis : La démarche des élus me semble ici totalement conforme aux règles démocratiques qui régissent le fonctionnement de notre société. Dans le cas présent je ne vois aucune raison qui justifierait de s'en soustraire.

Au contraire, la mise en place des prescriptions du schéma départemental en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage est une contre-partie naturelle de l'exécution des mesures d'expulsion.

Je retiens de plus l'initiative de l'EPCI d'avoir rencontré très tôt les riverains.

➤ **Thème N°3 : Utilisation de la parcelle** achetée à Vinci

Le rapport de présentation du dossier d'enquête présente un reclassement de 4900m² de UY en UBgv et de 4700m² de UY en UB, toutes les questions sur ce thème portent sur la partie reclassée en UBgv.

La surface de 4900m² inquiète naturellement les riverains car elle leur semble surdimensionnée pour construire quatre pavillons. Ils craignent qu'une partie de cette aire accueille beaucoup plus que la famille prévue.

Par ailleurs, le projet d'atelier municipal évoqué par les élus n'est ni évoqué dans le dossier d'enquête, ni positionné sur les plans, alors qu'il ne nécessite pas un classement UBgv.

L'EPCI confirme les éléments présentés au public par le commissaire lors des permanences. L'emprise nécessaire au projet des 4 logements est de 1876m².

Avis : Au vu des seuls éléments du dossier, les questions des riverains me semblent légitimes.

Cependant rien dans les éléments du dossier ne justifie certaines hypothèses envisagées par la famille propriétaire des « Fours à Chaux » notamment celle d'une aire d'accueil d'une dizaine d'emplacements de caravanes. En réponse à cette inquiétude, je note la réponse² du département qui confirme le projet Podeliha et précise que l'hypothèse d'une aire d'accueil sur ce site n'a jamais existé car elle est prévue dans une autre commune.

L'EPCI confirme, plan de masse à l'appui, le projet Podeliha et son emprise .

La situation me semble donc claire, le plan de masse de Podeliha devra être intégré dans le dossier qui sera soumis à l'approbation des élus avec la modification N°3 du PLU.

En cohérence avec ces éléments, il me semble nécessaire que la surface de la zone UBgv approuvée définitivement se limite à la parcelle destinée au projet de Podeliha soit 1876 m².

➤ **Thème N°4 : Tourisme :**

Certaines personnes expriment des inquiétudes vis-à-vis du développement touristique de Châteauneuf-sur-Sarthe, elles pensent que la présence des logements et de leurs habitants à cet endroit seraient préjudiciables.

La commune confirme que rien dans l'architecture des logements ne permettra de les remarquer particulièrement.

Avis : Je ne vois aucun motif pour justifier le moindre impact entre le projet et l'attrait touristique de Châteauneuf-sur-Sarthe.

² Mail du 24 avril en réponse à Monsieur Béraud-Sudreau

➤ **Thème N°5 : Patrimoine :**

Les observations sur ce sujet viennent essentiellement de la famille propriétaire des Fours à Chaux et s'appuient sur une incompatibilité supposée, entre le projet et un éventuel classement du site.

La commune rappelle qu'à ce jour il n'existe aucune décision de classement ou d'inscription des Fours à chaux. Elle ne s'opposera pas le moment venu à une décision favorable de la DRAC. Elle précise que les logements seront sans impact.

Avis : Après avoir visité le site à plusieurs reprises, je dois préciser que les fours à chaux sont essentiellement visibles depuis les rives de la Sarthe. Les pavillons seront construits sur le plateau au niveau de la partie supérieure des fours et 100 à 120 mètres en retrait.
Les pavillons ne seront donc pas visibles depuis les rives de la Sarthe et il ne pourra y avoir aucune co-visibilité entre les fours et le projet.
Je considère donc que le projet sera sans impact sur la valeur patrimoniale des fours à chaux et ne devrait en rien peser sur une éventuelle décision de classement ou d'inscription.

➤ **Thème N°6 : Coût du projet :**

La collectivité fournit en toute transparence le plan de financement du projet dont le coût s'élève à 613 263€.

Avis : Je considère que cette question n'a pas de lien direct avec le projet de l'enquête, cependant s'agissant d'argent public, il me semble légitime que les éléments disponibles soient communiqués au public.
Je retiens la transparence affichée par la collectivité

➤ **Thème N° 7 : Nuisances potentielles dues aux nouveaux habitants :**

Les nuisances évoquées concernent les intrusions, le bruit et le visuel des caravanes et de dépôts de ferraille.

La collectivité n'identifie aucun risque de nuisances. L'EPCI a pris des dispositions avec Podeliha pour garantir la séparation des espaces. Un règlement intérieur précisant les règles de la zone UBgv (dépôt de ferraille interdit, pas d'activité professionnelle sur le site) sera édité par Podeliha. Comme tout bailleur, il est engagé à faire respecter le règlement et à agir suite à d'éventuels signalements pour d'éventuels dysfonctionnements .

Avis : Après avoir rencontré et échangé avec plusieurs membres de la famille concernée par les futurs logements, je considère que les risques d'intrusion et de nuisances sonores ne sont pas fondés.
J'ai notamment retenu qu'ils connaissent les règles concernant les dépôts de ferraille et l'exercice d'une profession sur le site et qu'ils n'ont pas l'intention d'y déroger (cf observation R36 du registre).

J'apporte un grand intérêt à la volonté marquée par tous les membres de cette famille de bien s'intégrer et d'avoir de bonnes relations avec le voisinage (cf observations : R36, R38, R72 & R73 du registre).

Je partage l'avis de la personne de l'EPCI qui accompagne cette famille, et il n'y a selon moi aucun risque de nuisances.

Seul subsiste à mes yeux le visuel des caravanes. Suite aux visites effectuées sur le site, il me semble que les caravanes pourraient être visibles depuis la départementale 108 mais qu'elles ne seront pas visibles depuis la propriété des « Fours à Chaux » située à plus de 80m et en contrebas. Elles ne devraient pas non plus être visibles du chemin privé tant que la haie en bordure existe car il est en contrebas du site.

J'incite la collectivité à organiser le moment venu, une rencontre entre la famille et le voisinage. Si le sujet de la visibilité des caravanes est abordé et s'il est décidé d'y remédier, des propositions pourront être faites à la collectivité.

➤ **Thème N° 8 : Intérêt du projet** pour Châteauneuf-sur-Sarthe ?

La collectivité explique que grâce à ce projet l'aire de « Boutigner » pourra retrouver sa vocation d'accueil de gens du voyage itinérants, il permettra aussi de réduire les stationnements illicites.

Avis : La question de l'intérêt de la commune est à considérer plus largement. Les communes ont des obligations légales pour réaliser une part de projets sociaux (loi ALUR, loi NOTRe ...). L'accueil et l'habitat des gens du voyage font partie de ces projets, ils sont encadrés par un schéma départemental. Mais il y aura toujours une frange de la société qui voudrait que ces projets se fassent loin de chez eux voire sur une autre commune.

Je retiens enfin les autres éléments avancés par la collectivité, notamment celui de pouvoir faire plus facilement appel aux pouvoirs du préfet pour remédier aux stationnements sauvages qui sont si souvent contestés par les habitants.

➤ **Thème N° 9 : Procédure d'achat du terrain** à Vinci

Ce sujet qui n'a été abordé que par la famille propriétaire des « Fours à chaux » relève des relations privées entre deux acteurs privés. Je rejoins en ce sens le constat de la collectivité.

La collectivité précise seulement que dans la mesure où le vendeur accepte la négociation et la vente, il n'y a pas lieu d'utiliser le droit de préemption urbain.

Pas d'avis

➤ **Thème N° 10 : Pourquoi ne pas construire ces logements sur l'aire d'accueil en mixité ?**

Les personnes qui ont fait cette proposition s'appuient sur de tels projets réalisés ailleurs et médiatisés.

A Châteauneuf-sur-Sarthe, un tel projet est techniquement impossible sur l'aire actuelle trop petite et non constructible.

Il faut aussi considérer que la cohabitation entre plusieurs familles de gens du voyage est souvent compliquée.

Pas d'avis

➤ **Thème N° 11 : Information – Concertation**

La communication autour du projet est globalement remise en question par la famille propriétaire des « Fours à Chaux ». Elle trouve notamment que les élus n'ont pas été suffisamment informés de la présence des fours à chaux et de leur valeur patrimoniale. Elle trouve aussi que les informations et les échanges avec les riverains n'ont pas été correctement pris en compte. Elle relève enfin des confusions entre les informations sur ce projet et celles données dans le cadre de la future révision du PLU.

La commune fait l'inventaire des actions d'information faites vers les élus et les habitants.

- Le projet a été présenté aux élus des Hauts d'Anjou en 2018 puis en 2020
- Les riverains ont été informés les 26/10/2018 et le 21/05/2019

Une opération d'information de toute la population sera lancée sur la base du projet finalisé.

Avis : Concernant les élus municipaux, je considère, en plus des réponses apportées par la commune, que les éléments portés à la délibération de juillet 2020 sont suffisants pour délibérer et qu'il appartient à chaque conseiller de se renseigner voire d'aller sur le site avant de se prononcer.

Les opérations de communication vers les riverains auxquelles s'ajoute la présente enquête publique, me semblent proportionnées, adaptées et suffisantes.

J'ai ressenti que le maire délégué était à l'écoute de ses administrés sur ce projet.

➤ **Thème N° 12 : Maîtrise des éventuelles futures dérives d'usage**

Avis : Se référer aux éléments retenus et à l'avis porté sur le thème N° 7

➤ **Thème N° 13 : MAM et bâtiment « Vinci »**

L'avenir de la MAM sur le site ne conditionne pas la modification N°3 du PLU, néanmoins, son positionnement dans le périmètre, légitime les questions du public à son sujet.

La commune précise que le bâtiment qui accueille la MAM est, et restera la propriété du groupe Vinci, il est donc seul maître de sa destination dans la mesure où elle respectera le règlement de la future zone UB. Les activités de la MAM sont compatibles de la zone UB.

Pas d'avis

➤ **Thème N°14 : Projet d'atelier municipal :**

Ce sujet a été source de confusion pendant l'enquête. D'une part, il a été évoqué par les élus avec les riverains, d'autre part il n'est pas évoqué dans le dossier d'enquête.

Dans le contexte, il revêt pourtant un certain enjeu car il doit occuper une partie de l'espace classé UBgv mais on ne sait pas combien, il peut aussi servir d'écran entre les futurs logements et les habitations situées à l'est.

Aux questions où ? quand ? comment ? la commune répond sur le « où » et sur le « comment » mais ne se prononce pas sur le quand ? .

En réponse aux autres questions, la commune précise que le secteur dédié aux ateliers municipaux sera reclassé en UB, et que ce projet est compatible d'un classement UB.

Avis : On devine que si le projet d'atelier municipal est retenu dans son principe, sa définition n'est pas très avancée.

Il est dommage que la commune n'apporte pas plus de précisions sur le délai. Car si ce projet est décalé de plusieurs années après la livraison des logements, se pose alors la question de l'occupation du site pendant la période.

Je retiens qu'il est prévu de reclasser en UB la partie UBgv dédié au futur atelier municipal.

Je préconise que dans l'information vers la population envisagée (cf. thème N°12) la commune donne plus de détail sur un calendrier prévisionnel et sur l'occupation du site en attendant.

Globalement, ce projet d'atelier municipal à cet endroit me paraît judicieux.

➤ **Thème N° 15 : Pourquoi ce projet à Châteauneuf ?**

La collectivité confirme que c'est d'abord le choix de la famille qui a été considérée. Elle ne souhaite pas quitter la ville où elle se sent intégrée ni se couper de ses repères et des services.

Avis : Suite aux propos échangés avec les membres de la famille Menut, je suis en mesure de confirmer les éléments de l'EPCI.

Considérant que la sédentarisation est une étape importante dans le parcours des gens du voyage, je partage cette décision de tenir compte de leurs souhaits pour choisir leur futur lieu de vie.

➤ **Thème N° 16 : Exemple des sites d'Avrillé et de Beaucouzé**

Autour d'Angers, il existe deux sites construits récemment pour répondre au besoin de sédentarisation de gens du voyage. Face à l'appréhension des riverains du futur projet de

Châteauneuf-sur-Sarthe, leur réflexe d'aller voir ce qui s'est fait ailleurs et de savoir comment cela se passe à l'usage me paraît légitime.

La collectivité rappelle qu'il s'agit d'espaces privés. Seul un aperçu de l'extérieur du site à partir de l'espace public est envisageable.

Je me suis déplacé sur les deux sites ils m'ont paru propres et relativement accueillants, les bâtiments sont de bonne facture.

Le seul point négatif remarqué est celui de l'occupation des abords du site de Beaucouzé dans la mesure où ils permettent largement le stationnement de véhicules plus ou moins sédentaires et de matériel divers.

Interrogé sur l'usage, la municipalité d'Avrillé m'a répondu n'avoir aucun soucis avec ce site.

Avis : La connaissance de ces deux projets me paraît utile pour toute personne qui s'interroge sur la sédentarisation des gens du voyage et qui ignore ce qui se pratique.

Pour ma part, j'ai eu une bonne perception de propreté et de qualité du bâti, il convient d'être très prudent sur les espaces laissés libres à proximité.

Je note que le projet de Châteauneuf ne présente pas d'espace disponible à l'extérieur du site Podeliha.

Il faudra veiller à ce que le site du futur atelier municipal soit parfaitement et immédiatement clos.

➤ **Thème N° 17 : Choix du site**

Les riverains s'étonnent que le site puisse être retenu pour de l'habitat à cause des mauvaises odeurs diffusées par les tanneries toute proches.

La commune explique que deux terrains ont été proposées à la famille et qu'elle a retenu celui-ci pour les raisons déjà évoquées au thème N° 15 (proximité du bourg et sécurité).

Les odeurs des tanneries ne sont pas permanentes, elles sont subies par toute la population de la ville et globalement acceptées, des solutions en cours de déploiement tendent à les minimiser.

Avis : En périphérie du bourg mais suffisamment éloigné des habitations existantes, et utilisant une friche industrielle non polluée, le choix du site me semble globalement pertinent.

➤ **Thème N° 18 : Gestion actuelle et future de l'aire d'accueil**

Bien que sans lien direct avec le sujet de l'enquête, j'ai considéré que dans le contexte, ce sujet avait une certaine légitimité.

La commune prévoit de rendre l'aire à sa vocation initiale pour accueillir des gens du voyage itinérants. Sa gestion sera confiée à un prestataire spécialisé.

Pas d'avis

➤ **Thème N° 19 : Conformité du bornage**

La famille propriétaire des « Fours à Chaux » fait part dans plusieurs observations de problèmes de bornage entre leurs terrains et l'emprise Vinci.

L'EPCI précise que pour le projet Podeliha, un bornage interne au site va être réalisé, cette solution permet pour ce projet de s'affranchir dans l'immédiat des éventuelles difficultés entre les propriétaires actuels.

Dont acte, pas d'avis

➤ **Thème N° 20 : Prise en compte de l'environnement humain**

La famille propriétaire des « Fours à Chaux » fait part dans plusieurs observations d'un défaut de considération de l'environnement humain. Elle évoque la prise en compte des personnes âgées qui occupent ou sont destinées à venir habiter les lieux.

La commune précise que le projet garanti une séparation des espaces.

Avis : Les distances qui séparent les quatre logements de la maison d'habitation des « Fours à Chaux » sont supérieures à 80m (80m pour le logement le plus proche et 140m pour le plus éloigné). Ces distances qui sont plus de 10 fois supérieures à la largeur d'une route, me paraissent conséquentes et suffisantes pour ne pas remettre en cause la tranquillité de chacun.

➤ **Thème N° 21 : Pollution du site et prise en compte de l'environnement**

Trois observations posent la problématique de la pollution du site. Le besoin d'une évaluation environnementale est aussi évoqué.

La commune précise que le site n'est pas considéré comme site pollué selon la base Basias, elle fournit un extrait des cartes Basias.

Elle précise aussi que la MRAe sollicitée pour avis en décembre 2020 n'a pas décidé de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Avis : Je retiens l'absence de pollution détectée et la décision de la MRAe de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

➤ **Thème N° 22 : Justifier la non application du règlement de l'aire d'accueil ayant conduit à la sédentarisation de la famille.**

Monsieur Béraud-Sudreau interroge la collectivité sur les raisons qui ont conduit au maintien de la famille à rester plusieurs années sur l'aire de Châteauneuf-sur-Sarthe alors que sa destination est l'accueil de passage.

Le schéma départemental signale depuis 2015 au moins, que l'aire de Châteauneuf-sur-Sarthe est occupée à 100%.

Selon l'EPCI, les collectivités territoriales n'ont jamais trouvé de solution à proposer à cette famille qui aspirait à la sédentarisation.

Avis : Dans le cadre de la présente enquête, il ne m'appartient pas de donner un avis sur ce sujet sans connaître, dans le contexte du moment, toutes les raisons qui ont conduit les collectivités à maintenir la famille sur l'aire de Châteauneuf-sur-Sarthe. Je perçois cependant aisément que la gestion d'une telle situation n'ait pas de solution immédiate.

➤ **Thème N° 23 : Gestion des eaux pluviales**

Deux riverains ont soulevé la problématique de l'évacuation des eaux pluviales. L'un d'eux a connaissance du réseau EP du site Vinci, il pense qu'il n'est pas adapté à recevoir les EP du projet.

L'EPCI répond en joignant un schéma synthétique des réseaux, il y est précisé que les eaux pluviales rejoindront un fossé existant dirigé vers la Sarthe.

Avis : Sauf éléments nouveaux, il ne semble pas y avoir de problème pour l'évacuation des eaux pluviales.

➤ **Thème N° 24 : Stationnement des caravanes en zone UB**

Plusieurs riverains s'interrogent sur les règles de stationnement des caravanes en zone UB et ne comprennent pas les raisons qui justifient une zone UBgv.

L'explication apportée par la commune clarifie la situation. En zone UB du PLU en vigueur, le stationnement des caravanes et mobil-homes est interdit. Pour permettre aux gens du voyage de conserver leur caravane à proximité de leur logement, il était nécessaire de modifier cette règle. La zone UBgv créée pour le projet de logements, autorise ce stationnement. Un règlement spécifique présente aussi l'avantage d'y apporter des précisions plus spécifiques pour éviter des comportements et dérives sur la durée (dépôt de ferraille, exercice d'une activité professionnelle ...)

Avis : Les explications fournies répondent clairement à la question posée, sur ce sujet, la création d'un zonage spécifique répond bien à la problématique du stationnement des caravanes.

➤ **Thème N° 25 : Confusion entre modification et révision du PLU**

La réunion publique qui s'est déroulée le 19 mars à Châteauneuf-sur-Sarthe sur le projet de révision du PLU a créé, pour une partie du public, une grande confusion avec la modification N° 3 du même PLU objet de la présente enquête qui débutait 3 jours après.

La commune précise les deux procédures. La procédure de révision du PLU engagée depuis plusieurs années comprend une réunion publique de présentation de projet ; tenant compte des conditions sanitaires, elle a été programmée le 19 mars.

Parallèlement, la procédure d'enquête publique sur la modification n°3 du même PLU se déroule et l'enquête débute le 22 mars.

Après approbation, la modification N°3 (nouveau zonage UB et UBgv) sera intégrée dans le projet de révision. L'approbation de la modification N°3 sera mise en délibération avant l'été.

Avis : Les précisions apportées clarifient la situation, la réunion publique du 19 mars a fait l'objet d'un compte-rendu qui est consultable en mairie. Les décisions liées à la présente enquête seront intégrées dans le projet du PLU révisé qui sera soumis à enquête publique probablement avant la fin de cette année.

➤ **Thème N° 26 : Justifier la dénomination UBgv**

La réglementation en matière de désignation de zonage d'un document d'urbanisme n'est pas figée.

Les zones urbanisées constructibles utilisent souvent la lettre U on les retrouve en UA ; UB ou UC dans une majorité de PLU. Il est courant d'y associer d'autres lettres pour définir des secteurs destinés à des affectations spécifiques.

Le besoin de créer un secteur dédié à l'habitat des gens du voyage se justifie pour autoriser le stationnement des caravanes qui est interdit en zone UB (cf. thème N°24 ci-dessus).

Le choix des lettres « gv » a été retenu par facilité d'association avec « gens du voyage ».

Avis : Les précisions sont claires, elles permettent de répondre à la question posée.

Je ne considère pas l'appellation « gv » discriminatoire .

➤ **Thème N° 27 : Pourquoi ne pas proposer des logements sociaux disponibles ailleurs sur la commune ?**

La collectivité explique la spécificité du mode de vie des gens du voyage qui s'appuie sur un habitat de résidences mobiles.

Leur sédentarisation ne peut se faire brutalement, pour cela il est nécessaire de leur permettre la possibilité de conserver l'usage de leur caravane. Un logement social traditionnel n'est donc pas adapté. C'est pour cette raison que l'EPCI a retenu un habitat adapté.

Avis : Je partage les explications données par l'EPCI, et la nécessité de proposer aux gens du voyage un habitat adapté.

➤ **Thème N° 28 : Fournir la demande de sédentarisation de la famille**

Dans le dossier, il est fait état (page 5 de la note de présentation) « que le projet trouve son origine dans une demande de sédentarisation de 4 ménages issus d'une même famille ». C'est probablement en s'appuyant sur cette phrase que Monsieur Béraud-Sudreau souhaite disposer de cette demande.

La collectivité répond qu'un engagement a été signé par la famille, que ces pièces sont du domaine privé et non communicables.

Avis : Je comprends la réponse de la collectivité et quoi qu'il en soit, je ne juge pas utile de publier cette demande dans le cadre de cette enquête.

➤ **Thème N° 29 : Choix de la procédure de modification et dossier incomplet**

Le choix entre une procédure de modification ou une procédure de révision s'est fait selon les règles du code de l'urbanisme notamment les articles 153-31 et 153-36.

Ce dernier précise qu'il y a modification lorsque la commune « *décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

A l'inverse, l'article 153-31 précise qu'il y a révision lorsque la commune décide :

1° *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

3° *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

4° *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

5° *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Le projet mis à l'enquête ne répond à aucune des cinq conditions ci-dessus. Par contre de par la modification du règlement, le projet répond aux modalités de l'article L 153-36.

L'argument évoqué dans les observations déposées sur ce sujet par la famille propriétaire des « Fours à Chaux » s'appuierait sur la condition 3 ci-dessus en considérant que le projet impacte la protection d'un site (a priori les fours à chaux) en créant de graves nuisances.

Avis : Aucun élément du projet n'accrédite la thèse et la demande de la famille propriétaire des « Fours à Chaux ». En conséquence, l'application du code de l'urbanisme conduit bien à gérer le projet selon une procédure de modification.

➤ **Thème N° 30 : Prolongation de l'enquête** ➔ Voir chapitre 2-5 ci-après

Avis global sur les observations du public

L'analyse des thèmes ci-dessus me conduit à constater que la collectivité a répondu sur tous les thèmes. Ses réponses sont globalement pertinentes, elles complètent bien l'information des riverains et me semblent être de nature à apaiser leurs craintes.

Seul le sujet de l'atelier municipal mériterait d'être complété.

Il convient aussi de considérer les observations déposées par les quatre couples de la famille Menut. Ne portant pas de questions elles ne sont pas évoquées dans l'analyse ci-dessus mais je retiens avec intérêt :

- **Leur volonté marquée de se sédentariser,**
- **Leur bonne connaissance des règles qui s'imposeront à eux,**
- **Leur bonne intégration sur la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe,**
- **Leur volonté d'entretenir de bonnes relations avec leurs futurs voisins.**

2-5 : Avis sur la demande de prolongation d'enquête

Onze observations demandent au commissaire enquêteur de prolonger l'enquête. Elles émanent toutes de membres de la famille propriétaire des « Fours à Chaux ».

Le motif invoqué porte sur la restriction de déplacement dans un rayon de 10km mise en place entre le 3 avril et le 3 mai.

J'explique en page 13 du rapport, comment j'ai géré cette demande pendant l'enquête, dans la mesure où la décision de prolongation doit être prise au moins huit jours avant sa clôture.

M'appuyant sur l'article L 123-9 du code de l'environnement et considérant qu'une décision de prolongation peut être prise par le commissaire enquêteur mais que c'est le demandeur de l'enquête qui prend l'arrêté pour prolonger l'enquête, j'ai évoqué le sujet avec Madame le maire le 7 avril.

J'ai d'abord considéré que les ordonnances³ liées au contexte sanitaire de la COVID 19 ne préconisent pas la suspension des enquêtes publiques durant la pandémie, et que le Commissariat Général au Développement Durable⁴ préconise le déroulement normal des enquêtes publiques.

J'ai aussi considéré que les treize premiers jours de l'enquête n'ont pas été concernés par cette restriction de déplacement et que j'ai reçu Monsieur Denis Béraud-Sudreau lors de ma première permanence le 22 mars. Je note d'ailleurs que lui-même et Madame Euverte ont déposé des observations sur le registre avant le 3 avril.

J'ai enfin considéré que les membres de la famille se sont largement exprimés par mail.

Monsieur Denis Béraud-Sudreau a été prévenu téléphoniquement le 12 avril de ma décision de ne pas prolonger l'enquête et des motifs retenus.

Plusieurs observations demandant cette prolongation ont cependant été déposées après cette date !

Avis

L'analyse de la situation au terme de l'enquête montre que les conditions évoquées ci-dessus n'ont pas évolué, il n'existe donc pas de motifs recevables pour prolonger l'enquête.

Par ailleurs, les nombreuses observations déposées par mail par les membres de la famille propriétaire des « Fours à Chaux », montrent que la limite de déplacement sur une partie de la durée de l'enquête, n'a en rien limité leur capacité à s'exprimer.

2-6 : Les avis des personnes publiques consultées

Bilan des avis PPA :

La commune des Hauts d'Anjou a sollicité l'avis de douze personnes publiques associées.

³ Cf rapport : chapitre I – doc 13

⁴ Cf rapport : chapitre I - doc 14

Seules trois d'entre elles ont exprimé un avis :

- La CDPENAF dit ne pas être concernée car le projet ne porte pas atteinte à un espace agricole ou naturel.
- La Région dit ne pas avoir d'observation
- Le Pays Anjou Bleu pour le SCoT émet un avis favorable sur le projet

L'Autorité Environnementale :

Bien que la procédure ne soit pas réglementairement définie⁵, la commune a suivi les conseils des services de l'Etat. Elle a procédé à un examen « cas par cas » puis a consulté en octobre 2020, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

La MRAe a rendu sa décision le 3 décembre 2020 en concluant que « *le projet de modification N°3 du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ...* »

Dans sa décision elle précise notamment :

Article 1 : Que la modification N°3 « *n'est pas soumise à évaluation environnementale* »

Article 2 : La décision ne dispense pas le projet de se soumettre aux autres obligations

Article 3 : La décision doit être jointe au dossier d'enquête publique

Avis

Je retiens que les PPA consultées n'ont pas émis d'avis défavorable et que la MRAe n'a pas jugé nécessaire de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Je note que la commune a pris l'initiative de réaliser un « examen au cas par cas » et de solliciter l'Autorité Environnementale.

Il est regrettable qu'elle ait omis de l'évoquer au début de l'enquête et de joindre la décision de la MRAe au dossier d'enquête.

Sur ce point, je tiens compte de la confusion due à des procédures mal définies et je considère que cela n'a pas eu de conséquence sur le déroulement de l'enquête.

⁵ Suite à la décision du conseil d'Etat en date du 19 juillet 2017 d'annuler les articles R 104.1 à R 104.16 du CU, le décret précisant les prescriptions à suivre est toujours en attente.
Par ailleurs la loi ASAP du 7 décembre 2020 est trop tardive pour être applicable à ce projet.

III - CONCLUSIONS

En constatant que :

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et que les modalités prescrites par l'arrêté d'enquête ont été respectées,
- Le public concerné s'est significativement exprimé tant du côté des riverains que des gens du voyage,
- Le projet constitué d'une modification du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe est traité selon une procédure conforme au code de l'urbanisme,
- Le projet suit les orientations gouvernementales pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage et qu'il répond à des décisions partagées par les collectivités territoriales,
- Le choix du site présente de nombreux avantages et peu d'inconvénients,
- Le dossier d'enquête est suffisant pour le sujet traité, et facilement lisible pour le public,
- Les personnes publiques consultées n'ont émis aucun avis défavorable,

Et en considérant:

- Que les réponses apportées par la collectivité aux nombreuses questions des riverains et en particulier à celles de la famille propriétaire des « Fours à Chaux » sont de nature à apaiser leurs craintes,
- Les très bonnes dispositions de la famille des gens du voyage destinée à occuper les logements et leur volonté marquée d'entretenir de bonnes relations avec le voisinage,

je trouve que le projet d'habitat de gens du voyage à cet endroit est un bon projet et que les craintes émises par les riverains ne sont pas fondées.

je préconise que la commune facilite les échanges entre la famille Menut et les riverains, car je suis convaincu qu'ils permettront de rassurer les parties et d'éteindre les derniers questionnements,

je retiens l'intention de la commune d'informer la population sur le projet définitif. Je préconise que le sujet de l'atelier municipal y soit plus développé, notamment l'occupation du site en attendant sa réalisation,

j'émet un avis favorable au projet de modification N°3 du PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe sous réserve que :

1. Le plan de masse du projet Podeliha et la décision de la MRAe soient intégrés au dossier avant la mise en délibération du projet pour approbation définitive.
2. La zone UBgv soit réduite à la seule emprise du projet d'habitat pour les gens du voyage.

B. Monnet
Le 19 mai 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Monnet', written over a horizontal line.