

**DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLEES DU HAUT-ANJOU
COMMUNE NOUVELLE DES HAUTS D'ANJOU**

COMMUNE DELEGUEE DE CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE

ENQUETE PUBLIQUE

**REVISION GENERALE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DELEGUEE
DE CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE (49330)**

Enquête conduite par monsieur Georges BINEL
Commissaire Enquêteur (CE)
désigné par monsieur le Président du Tribunal administratif

REFERENCES :

- Décision de désignation du Tribunal administratif n° E2100047/49 du 14/10/2021
- Arrêtés d'ouverture d'enquête publique de la Communauté de communes (CCVHA)
 - Arrêté n°2021-25A du 1° décembre 2021.
 - Arrêté n°2022-01A du 10 janvier 2022.
 - Arrêté n°2022-02A du 28 janvier 2022.

SOMMAIRE GENERAL_ : page 1

- **RAPPORT D'ENQUETE (partie 1/2) : pages 2 à 19 plus 42 pages de tableaux pour un total de 60 pages**
- **CONCLUSION ET AVIS (partie 2/2) : pages 1 à 12**

LES ANNEXES :

- 1 - Compte-rendu de la réunion d'information ouverte au public du 07 février.
- 2 - Tableau regroupant le procès-verbal de synthèse, les observations de la Communauté de communes (mémoire en réponse) et les commentaires du commissaire enquêteur.
- 3 - Certificat d'affichage.
- 4 – les 3 arrêtés pris par la Communauté de communes.

RAPPORT D'ENQUETE - 1/2

Enquête publique ouverte le lundi 03 janvier 2022 à 09h00 et terminée le lundi 21 février 2022 à 16h45 après prolongation.

SOMMAIRE DU RAPPORT

Paragraphes	Pages
I-Cadre juridique	2
II-Présentation du projet et composition du dossier	3
III-Organisation préalable de l'enquête	4
IV-Publicité officielle et affichage	7
V-Déroulement de l'enquête	7
VI-Clôture de l'enquête	10
VII-Présentation et analyse des observations du public	10
VIII- Présentation et analyse des avis des PPA et de la MRaE	13
IX-Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse (avec tableaux en annexe)	17
X-Observations spécifiques du CE	18
XI-Synthèse administrative du rapport	19

I-CADRE JURIDIQUE ET POINT PARTICULIER

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme. Le siège de l'enquête est la Communauté de Communes (Com-Com) des Vallées du Haut-Anjou sise au Lion d'Angers, car la Com-Com a la compétence urbanisme. Il y a eu deux dossiers et deux registres en consultation du public ; l'un au siège de l'enquête et l'autre en mairie déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe. Le dossier était également consultable sur le site de la Com-Com et de la commune nouvelle. Une adresse mel dédiée fut ouverte.

L'enquête était prévue initialement du 03 janvier 09h00 au 07 février 17h00, avec une réunion publique le 10 janvier à 19h00. Compte-tenu de la situation sanitaire la réunion publique n'a pas pu se tenir. La Com-Com a décidé sur proposition du commissaire enquêteur (CE) par lettre motivée du 11 janvier, de prolonger l'enquête pour pouvoir reporter la réunion publique. L'enquête a donc été prolongée du 07 février 17h30 au 21 février 16h45 avec une réunion publique d'information le 07 février à 18h30.

II – PRESENTATION DU PROJET ET COMPOSITION DU DOSSIER

2.1-PRESENTATION DU PROJET :

La commune a engagé une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2014 pour grenéliser ce dernier et répondre à un nouveau projet politique. Un premier PADD avait été débattu en juin 2018. Cela étant, la commune a rejoint la commune nouvelle des Hauts d'Anjou fin 2018 début 2019 et cette dernière a donné son accord pour une poursuite de la révision.

Les objectifs, présentés dans le débat sur le PADD, sont les suivants :

- Redonner à Châteauneuf/Sarthe son entière dimension de pôle de rang 2 à l'échelle du SCoT de l'Anjou Bleu et intégrer les prescriptions des documents cadre au territoire.
- Préserver le cadre de vie (trame verte et bleue, les paysages ruraux et urbains), engager une démarche protectrice des ressources de la commune et prendre en compte les risques et nuisances identifiés sur la commune.
- Affirmer la polarité en matière d'habitat en maintenant des capacités d'accueil de nouvelles populations et mettre en œuvre une stratégie de développement économique pour maintenir le ratio « habitat/emploi ».
- Renforcer la dynamique de proximité (recomposition du cœur de ville pour renforcer la centralité, agir pour la mixité sociale et générationnelle, conforter les équipements, favoriser les alternatives à la voiture dans les déplacements, maintenir la convivialité autour des espaces de loisirs, favoriser la connectivité du territoire et prendre en compte les réseaux d'énergies).

2.2 – COMPOSITION DU DOSSIER

Il se compose de :

- 1 – Pièces administratives (délibération du 09/09/2014, délibération du 07/07/2020, bilan de la concertation et arrêté d'ouverture d'enquête).
- 2 – Rapport de présentation (diagnostic, justifications et évaluation environnementale).
- 3 – PADD (notice écrite et document graphique).
- 4 – Les 3 OAP, comprenant par OAP une illustration graphique sur vue aérienne avec légende et cartouche d'explications sommaires.
- 5 – Les 2 plans de zonage : Plan de tout le territoire communal et plan de l'agglomération.
- 6 – Le règlement écrit (document relié de 92 pages).
- 7 – Les annexes

A - Sanitaires : Fiche introductive, règlement du SPANC, DECI, 2 cartes du réseau d'eau potable, une carte du réseau d'assainissement et le zonage d'assainissement.

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d'Anjou.

Décision du tribunal administratif n° E21000147/49 en date du 14 octobre 2021.

B - Servitudes d'utilité publique : liste et cartographie des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), police de l'eau, Règlement et cartographie du PPRI, arrêté préfectoral sur le captage d'eau, arrêté préfectoral sur les canalisations de transport de gaz naturel.

C - Liste des emplacements réservés comprenant 2 sites.

D - Risques et nuisances connus : cartographie des risques et nuisances, cartes cavités et radon, documents sur les risques inondation, mouvement de terrain, radon et sismique.

E - Inventaires complémentaires des zones humides : notice technique sur l'expertise et document de caractérisation des zones humides.

F - Bruit : arrêté préfectoral.

G - Points géodésiques : réglementation et cartographie.

H - Règlement du lotissement des Meslières IV.

I - Espaces naturels sensibles : cartographie du Maine et Loire

J - Carte PDIPR : cartographie des sentiers de randonnée datée de 2015.

K - Plantes vasculaires invasives : inventaire des plantes en Pays de la Loire.

- 8 – Avis des PPA et PPC reçus par la Communauté de communes (CDPENAF, CNPF, PETR du segréen, CD49, chambre d'agriculture, préfecture 49 et MRAe).

Le CE précise que la Communauté de communes a sollicité les avis suivants : CDPENAF, CNPF, PETR du segréen, CD49, Chambre d'agriculture, Préfecture 49, MRAe, INAO, CCI, Conseil régional et Chambre des métiers et de l'artisanat.

III - ORGANISATION PREALABLE DE L'ENQUETE

3.1- REUNIONS INITIALES ET VISITES

- Réunion initiale au Lion d'Angers avec la Communauté de Communes (Com-Com) Vallées du Haut-Anjou représentée par M. DEROUINEAU Directeur de l'aménagement territorial et du développement économique, et la commune nouvelle des hauts d'Anjou/ commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, représentées par Mme LEZE, maire et Mme VIDAL-BEDOK, chargé d'urbanisme. M. DRIANCOURT, maire délégué de Châteauneuf-sur-Sarthe ne pouvait être présent.

Outre une présentation du projet, la réunion a permis de mettre au point les modalités de l'enquête en abordant : les dates de l'enquête, les dates et lieux de permanence, le nombre de dossiers et registres (2 de chaque), la procédure par moyens électroniques avec boîte mails sans registre électronique, le suivi du dépôt des observations, la date de signature des 2 dossiers et 2 registres, la publicité officielle avec les parutions presse, l'affichage de l'avis en mairie(s) et par les panneaux A2 jaunes sur la commune

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d'Anjou.

Décision du tribunal administratif n° E21000147/49 en date du 14 octobre 2021.

déléguée et la mise en ligne du dossier sur le site de la Com-Com et celui de la commune nouvelle.

Il a été convenu que le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête serait envoyé au CE pour lecture.

➤ Dates de l'enquête : Pour des raisons de préparation des dossiers et de délai nécessaire à l'écriture de l'arrêté d'ouverture d'enquête, la Com-Com a demandé que l'enquête commence en janvier 2022. Les dates des permanences et de la réunion publique ont été fixées selon le calendrier suivant :

- Lundi 03 janvier 2022 matin : permanence 1 à Châteauneuf.
- Lundi 10 janvier 19h00 : réunion publique à Châteauneuf (reportée).
- Samedi 15 janvier matin : permanence 2 à Châteauneuf.
- Vendredi 21 janvier matin : permanence 3 à Châteauneuf.
- Lundi 07 février après midi : permanence 4 au Lion d'Angers (Com-Com).

N-B : en raison de la situation sanitaire et donc du report de la réunion publique, l'enquête a été prolongée et une cinquième permanence a été décidée.

- Lundi 07 février 18h30 : réunion publique.
- Lundi 21 février après-midi : 5^e et dernière permanence à Châteauneuf.

➤ Visite de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe

Le lundi 15 novembre 2021 à 14h00 a lieu le rendez-vous en mairie de Châteauneuf afin que le CE puisse voir les sites concernés par le projet de PLU. Outre le CE, étaient présents M. DRIANCOURT, maire délégué, M. DEROUINEAU et Mme M. VIDAL. Le CE a dressé préalablement une liste de sites à voir, sites qui sont mentionnés dans le PADD.

Tous les sites demandés par le CE ont été visités :

- La zone UBGV.
- Les 3 OAP.
- Bois du Lattay + route Brisarthe/ Vauvelle avec 15 maisons à l'Ouest et peut être 40 à l'Est.
- Entrées de bourg route de Champigné et de Contigné.
- Site ALD avec projet de construction.
- Ancien super U + Gam vert.

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d'Anjou.

Décision du tribunal administratif n° E21000147/49 en date du 14 octobre 2021.

- Site de l'école privée.
- Ancien magasin informatique.
- Ex-caserne des pompiers ; maison de retraite et ex-gendarmerie.
- Lotissement les Meslières 4 et Baumerie.
- Zone commerciale ma campagne.
- Les ZA St jean, les groies et la tannerie.

Les projets ont été commentés par le maire délégué et l'urbaniste de la Com-Com. Le CE constate d'une part que la commune possède un nombre important de locaux vacants qui constituent autant de projet d'aménagement en zone U (ex-gendarmerie, ex-caserne des pompiers, ex-maison de retraites...etc.), et d'autre part des projets d'aménagement en zone U de lotissement déjà programmés depuis longtemps. Sur les 3 OAP et selon les commentaires recueillis, il s'avère que celles de la ZA de l'Ouest route de Champigné et celle de l'ancien « super U » et du magasin « Gam vert » constituent deux points majeurs pour la commune déléguée. Une visite a été effectuée dans le secteur de la zone de la tannerie et du secteur UBgv. Le CE a pu voir les sites des « hameaux » du bois du Lattay (environ 12 habitations) et de la route de Brissarthe (environ 40 habitations), zone de développement urbain ancien en linéaire classé UBa au PLU actuel et classé A au projet de PLU. La visite s'est achevée à 16h30.

➤ Réunion de préparation de la séance publique d'information du 07 février

La séance publique d'information demandée par le CE et acceptée par la Com-Com a été décalée du 10 janvier au 07 février en raison de la situation sanitaire. Cette réunion de préparation avec le CE s'est tenue à la mairie de Champigné le 24 janvier en présence de Mme LEZE (maire des Hauts d'Anjou) de M. DRIANCOURT (maire délégué de Châteauneuf/ Sarthe), Mme VIDAL- BEDOCK et M. DEROUINEAU. La séance d'information publique se déroulera à la salle de la cigale. La réunion a permis de définir le déroulement chronologique de la séance, les modalités d'animation et d'intervention, ainsi que les moyens matériels nécessaires. Il est rappelé que cette séance publique relève de l'article R.123-17 du code de l'environnement, appelée officiellement « Réunion d'information et d'échange avec le public ».

3.2 - MISE A DISPOSITION DU DOSSIER PAR VOIE ELECTRONIQUE

- Le dossier a été consultable sur le site de la communauté de communes et sur celui de la commune nouvelle.
- Un poste informatique a été mis à la disposition du public pour consulter le dossier.
- Une adresse électronique dédiée a été ouverte pendant la durée de l'enquête afin de recevoir les observations.

IV – PUBLICITE DE L'ENQUETE

Les parutions presse ont été effectuées. La 1° parution dans la presse, a été vue par le CE le samedi 18 décembre.

Affichage en mairies de Châteauneuf-sur-Sarthe et du Lion d'Angers.

Panneaux A2 disposés aux entrées de Châteauneuf, dans le centre ainsi que sur la route de Brissarthe et dans le secteur du bois du Lattay.

Une publicité complémentaire a été effectuée afin d'annoncer le report de la réunion publique.

Le certificat d'affichage est joint en annexe 3.

V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE (LE REGISTRE, NARRATION DES PERMANENCES, REUNION PUBLIQUE ET ACTIONS SPECIFIQUES DU CE)

5.1- LES REGISTRES D'ENQUETE ET LES DOSSIERS

Ouverts par le CE le vendredi 17 décembre 2021, dans les conditions réglementaires, les 2 registres et les 2 dossiers ont été mis à la disposition du public du 03 janvier 2022 09h00 jusqu'à la clôture de l'enquête le 21 février 2022 16h45, soit 50 jours consécutifs, compte tenu de la prolongation d'enquête motivée par le report de la réunion publique pour cause sanitaire.

Le lundi 03 janvier, le CE vérifie la mise en ligne du dossier sur le site de la communauté de communes et sur celui de la commune nouvelle. Dossiers complets et consultables.

Ce même jour, le CE envoie un mail sur la boîte mail dédiée pour vérifier son fonctionnement.

5.2- LES PERMANENCES

➤ Lundi 03 janvier de 09h00 à 12h00 à Châteauneuf/Sarthe

Panneau de format A2 jaune en place sur la place de la mairie.

Ouverture de la permanence – dossier et registre présents

Un courrier est déposé et annexé au registre.

2 visites avec un courrier annexé au registre et une observation orale.

Un appel téléphonique d'une personne concernée par des terrains mais résidant en Périgord. Un mail sera déposé ultérieurement.

Entretien avec monsieur DRIANCOURT, maire délégué de Châteauneuf/Sarthe.

12H00 – clôture de la permanence.

➤ Samedi 15 janvier de 09h00 à 12h00 à Châteauneuf/Sarthe

Ouverture de la permanence – dossier complet- une nouvelle lettre au registre.

15 visiteurs en entretien

Un courrier déposé au registre

12h15- clôture de la permanence.

➤ **Vendredi 21 janvier de 09h00 à 12h00 à Châteauneuf/Sarthe**

Ouverture de la permanence – dossier complet- 1 lettre à annexer au registre.

Demande d'information à la personne en charge des documents de procédure urbanisme : Outre la mise en place de la connexion internet, cette personne me signale une difficulté avec l'application de la règle d'alignement dans le secteur de la grande rue. L'annexe 7b du projet de PLU est concernée. Le CE prend note.

1 visiteur en entretien.

1 entretien avec l'employé communal en charge de l'application du droit du sol.

12h00 clôture de la permanence.

➤ **Lundi 07 février de 14h00 à 17h00 au Lion d'Angers**

Ouverture de la permanence-dossier complet et registre en place.

5 visiteurs.

3 courriers annexés au registre.

Une observation écrite au registre.

17H00 Clôture de la permanence

➤ **Lundi 21 février de 13h45 à 16h45 à Châteauneuf/Sarthe**

Ouverture de la dernière permanence -dossier complet et registre en place.

9 visiteurs.

4 passages pour déposer des courriers.

9 courriers annexés au registre et une observation manuscrite au registre.

16h45 Clôture de la permanence

5.3- LA REUNION PUBLIQUE

Elle s'est tenue le lundi 07 février à Châteauneuf sur Sarthe à partir de 18h30 et jusqu'à 20h30. Cette réunion avait été envisagée le 10 janvier mais elle a été déplacée en raison de la situation sanitaire et placée dans les premières heures de la prolongation d'enquête.

La réunion a rassemblé 47 participants.

Le compte-rendu de cette réunion est placé en annexe 1.

5.4 – ACTIONS SPECIFIQUES DU CE

5.4.1 Visite de sites : le lundi 24 janvier, avant la réunion de préparation de la réunion publique, le CE se rend route de Brissarthe pour voir les secteurs du lieu-dit « l'arche » et celui du « clos de beau site ». Ces endroits ont fait l'objet d'observations précises de demande de constructibilité.

5.4.2 Résumé des entretiens individuels à l'initiative du CE le samedi 29 janvier sur la commune.

➤ Entretien avec M. Alban GRAZELIE, directeur du magasin Super U : le but était de se faire expliciter le courrier déposé par M. Grazelie lors de la permanence du 15 janvier. D'abord il est expliqué que le nouveau super U ne comporte pas de galerie marchande et que donc il n'a pas eu d'effet sur le commerce de centre bourg contrairement à ce qui est écrit dans le dossier. Ensuite il précise que son projet concerne le terrain dont il est propriétaire, contenant l'ancien magasin, le parking et la station de carburant ; le CE constate que cela représente environ 2/3 de la surface de l'OAP2. Enfin il est expliqué que le projet présenté par lui en 2018 (secteur ancien super U et station-service carburant) n'a pu être instruit en raison de l'occupation locative de l'ancien super U par des entreprises qui avaient des problèmes d'incendie sur leurs locaux habituels. Cela étant son projet reste intact avec sur ce secteur une partie logement en arrière de bâtiments à vocation tertiaire et d'un bâtiment à usage de stockage et de location de « box ».

M. Grazelie, précise que son projet sur son terrain est très différent du projet présenté par le projet de PLU (OAP2).

➤ A l'opportunité, le CE passe au magasin GAMM-VERT, concerné par le projet d'OAP2. Il rencontre le responsable du magasin qui est au courant de l'enquête publique et de la réunion d'information du 07/02. Le CE explicite le projet OAP 2 et demande l'avis du responsable magasin. Ce dernier estime que Gamm-vert en raison de la surface nécessaire à son activité ne semble pas pouvoir se déplacer et s'inscrire dans le projet d'OAP. Il va contacter sa hiérarchie à ce sujet, mais un changement de site ne semble pas à l'ordre du jour.

➤ Entretien avec M. BERAUD-SUDREAU propriétaire d'une maison avec sa mère dans le secteur de la route de Juardeil et dépositaire au jour de l'entretien de quelques 116 questions par mail sur le projet de PLU.

Le CE le remercie de sa présence et se félicite de voir un habitant très concerné par ce projet de PLU. Le CE lui présente la délibération du conseil communautaire approuvant la réduction de surface de la zone UBgv (enquête modification 3) ; Il prend acte avec satisfaction. L'erreur matérielle sur le document graphique du projet de PLU sera corrigée.

Ensuite le CE explique la procédure de l'enquête publique et sa finalité (dossier projet non modifiable, séquence information, pas de réponse sur le fond pendant l'enquête) afin de satisfaire à certaines observations formulées par mail. Il est évoqué aussi le déroulement de la réunion publique d'information en précisant que le CE la souhaite dans un climat apaisé, en respectant la parole des autres et sans attaque personnelle.

M. Béraud-Sudreau prend acte et s'en suit un échange sur différents sujets : il y aurait 2 libellés de PADD, le chemin de randonnée le long de la rivière qui a été modifié, le nombre de logements vacants et celui des logements sociaux. Il confirme contester globalement ce projet de PLU.

VI – CLOTURE DE L'ENQUETE

Le lundi 21 février à 16h45, conformément aux arrêtés d'ouverture d'enquête, la partie publique de l'enquête s'achève. Le CE quitte la commune de Châteauneuf avec le registre et le dossier.

Le registre et le dossier du Lion d'Angers sont récupérés ce même jour vers 17h30.

La Com-Com annonce au CE que l'adresse électronique dédiée pour l'enquête a reçu 88 mails,

Durant l'enquête il y a eu 32 observations écrites (registre et courriers), 88 mails et 15 observations orales.

Le certificat d'affichage a été reçu par le CE (annexe 3).

VII – OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS ECRITES DU PUBLIC AVEC COMMENTAIRES DU CE

Le tableau en annexe 2 donne d'une part le résumé des observations avec les réponses de la COM-COM et les commentaires du CE et d'autre part les questions du CE avec les réponses de la COM-COM.

L'enquête a généré une bonne participation du public en soulignant qu'un habitant a envoyé 60 mails et posé 290 questions, plus des propositions, exprimés en son nom et au nom d'une association ABCDEF49330.

Il est intéressant de présenter la synthèse des observations du public de deux façons :

-d'abord de manière générale par thème,

-puis en deux parties : celles du « grand public » et celles d'un habitant qui a déposé quelques 290 questions, ce qui représente une particularité de cette enquête.

7.1 – les observations par thème :

De cette consultation il est possible de mettre en avant les thèmes dominants suivants :

- Demande de maintien de classement de parcelles en constructible car le PLU, les place en A. Ceci concerne essentiellement les secteurs des Briottières et beau site, en partie Est proche du bourg.
- Des demandes de classement en constructible :
 - 1/des terrains route de Juardeil, côté zonage 2AU et N,
 - 2/ deux parcelles dans le périmètre de la Verouillère ,
 - 3/ trois parcelles dans le secteur de l'Arche à la sortie Est immédiate du bourg ;
 - 4/ une dizaine de parcelles route de Juardeil proche de la STEP.

- Deux demandes de modifications de périmètre de zonage : le cabinet vétérinaire et la propriété au 3 rue des Gardons.
- L'OAP 2 : ce site de l'ancien Super U et de Gamm vert, situé en face du site commercial ma campagne fait l'objet d'un projet communal et d'un projet du propriétaire de l'essentiel du terrain.
- L'OAP 3 : ce projet communal d'habitat, secteur route de Juardeil, fait l'objet de nombreuses oppositions de propriétaires et de riverains (pétition).
- Urbanisme :
 - Le zonage UBgv a été cité à de nombreuses reprises en mettant en avant que la surface de ce dernier dans le règlement graphique ne correspondait pas à ce qui avait été défini auparavant lors de la modification n°3, voire en remettant en cause ce projet.
 - Mention du secteur de préservation de la diversité commerciale a été fait plusieurs fois avec semble-t-il une incompréhension sur l'objectif de ce secteur.
 - Une demande de modification de l'article 3 de la zone UA a été déposée.
 - Quatre observations dans le secteur de la Trémoille pour un problème potentiel de voisinage qui pourrait résulter d'une division parcellaire (sujet hors cadre du PLU mais transmis à la commune).
 - Il a été demandé un inventaire du patrimoine et l'inscription du périmètre de protection de l'église dans le règlement graphique.
 - Le périmètre OPAH-RU a été évoqué ainsi qu'une demande d'inventaire des logements vacants.
 - La compatibilité du PLU avec le SCoT a été évoquée, mais il semble y avoir des confusions sur certaines définitions d'appellation ; par exemple l'enveloppe urbaine du SCoT avec le zonage du PLU.
- Procédure : Un nombre significatif d'habitants ont exprimé le fait d'un manque de concertation préalable. Par ailleurs un habitant à tout particulièrement posé de nombreuses observations sur ce thème. La procédure d'enquête parcellaire, non prévue dans ce dossier, a été évoquée mais son objectif réglementaire ne semble pas avoir été bien perçu.
- STEP et pollution : Les nuisances olfactives des stations ont été notées à maintes reprises ainsi que des doutes sur la qualité de l'eau rejetée en rivière. Par ailleurs dans le secteur Sud-Ouest (route de Juardeil) ont été évoqués l'existence d'une canalisation pouvant générer de la pollution et d'éventuels risques d'inondation.
- Divers :
 - Les acronymes utilisés dans les zonages n'ont pas toujours été compris.
 - Le droit de préemption semble avoir été confondu avec la DUP préalable à l'expropriation.
 - La disparition du classement en EBC a été critiquée.

- La liaison douce, rive droite de la Sarthe est citée par 2 riverains car ils s'inquiètent du projet, présenté dans le PLU qui ne correspond pas au document du débat sur le PADD.
- Quelques riverains se sont interrogés sur Le projet intercommunal de voie verte en sentier de randonnée se situerait sur la rive gauche.

7.2 – les observations par catégories

Les points dominants concernant le grand public :

- Des demandes de reclassement de parcelles en zonage U car placées en A dans le projet.
- L'OAP 2 avec le projet du propriétaire de Super U.
- L'OAP 3 avec une forte contestation et une pétition.
- Un manque de concertation préalable.
- Des questionnements sur le secteur de préservation de la diversité commerciale.
- Des observations sur les bassins de rétention avec réponse d'un élu (sujet en apparence hors du cadre de l'enquête).
- Une opposition à un projet de division parcellaire dans le secteur de l'allée de la Trémoille (sujet en apparence hors du cadre de l'enquête).
- Des remarques sur les nuisances dues à la tannerie et aux STEP en relation avec la proximité des projets urbains.
- Enfin une précision du maire délégué sur la surface de la zone UBgv.

Les points dominants concernant les 290 questions de M.Béraud-Sudreau (secteur du four à chaux) :

- Contestation générale sur le projet de PLU et demande de son retrait.
- Le terrain concerné par le zonage UBgv.
- Des interrogations et contestations sur la procédure.
- Des atteintes à l'environnement et des questionnements sur les sentiers en bordure de la Sarthe.
- Des remarques sur la proximité des STEP avec les projets d'urbanisation ainsi que des problèmes liés aux eaux pluviales et à la pollution.
- Des interrogations sur l'étude du nombre de logements existants, en particulier vacants et sociaux, ainsi que sur les objectifs chiffrés de construction en soulignant un manque de compatibilité avec le SCoT.
- Des observations diverses sur la politique communale.
- Il est demandé que les parcelles cadastrées AK 35, 38,41, 42, 46, 47, 48, 49 et 50 soient classées en zonage U.
- De nombreuses remarques touchant à la politique urbanistique.

Le tableau joint en annexe 2 au présent rapport présente l'ensemble des résumés des observations, regroupées par thème, avec les observations en réponse de la Communauté de communes et les commentaires du CE.

Le CE précise que certaines observations n'ont pas été résumé au nom du principe de modération.

VIII – RESUMES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONTENUS DANS LE DOSSIER ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (CE)

81 – Avis du Pôle d'Equilibre Territorial Rural (PETR)

Le PETR a repris point par point les thèmes principaux du projet de PLU en suivant les pièces du dossier.

8 thèmes ont été abordés :

- ❖ Accessibilité.
- ❖ Développement économique, commercial, agricole et touristique.
- ❖ Commune de polarité de rang 2.
- ❖ Habitat.
- ❖ Consommation d'espaces.
- ❖ Paysage, patrimoine, culture et cadre de vie.
- ❖ Ressources naturelles.
- ❖ Risques et nuisances

Pour chaque thème, le comité syndical a conclu à la compatibilité du PLU avec le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCoT du Segréen et a émis un avis favorable.

Commentaire du CE : le CE prend acte de cet avis favorable sans réserve.

82 – Avis du Département de Maine-et-Loire

Le CD49 expose 3 parties, présente des observations et émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des dites observations :

- ❖ Culture et patrimoine : le four à chaux est à signaler dans l'inventaire. Le pointage du bâti remarquable en centre bourg est à compléter en mentionnant l'inventaire du patrimoine réalisé par le CD49. Le périmètre de protection de monument historique aurait pu être placé sur le règlement graphique.
- ❖ Les enjeux routiers : le département soutient les actions envisagées en appelant l'attention sur les impacts possibles sur les routes départementales pour lesquelles une concertation étroite est demandée avec les services du département. Il est souligné que les dessertes de projets de construction devront être desservis par des voiries communales. Le CD49 informe de la mise en place d'une limitation de vitesse à hauteur de la ZA des Groies, donne un avis favorable au projet d'aire de covoiturage ainsi qu'au principe de l'OAP 3.

- ❖ Habitat, logement et aire d'accueil de gens du voyage : Essentiellement le CD 49 souligne que la zone Ngv située le long de la RD 89 au Sud du bourg est en zone inondable et qu'il serait souhaitable de la supprimer pour en installer une autre sur la commune nouvelle et pas nécessairement su Châteauneuf/Sarthe.

Commentaires du CE

Le CE estime nécessaire de laisser le périmètre du site classé en pièce annexe du dossier mais pense que ce périmètre circulaire n'est pas adapté à la réalité du terrain.

Les problèmes de circulation sont particulièrement visibles sur quelques 500 m de la rue nationale qui traverse le bourg, caractérisée par l'étroitesse des voies, un flux de circulation significatif, y compris de poids lourds et un bâti d'habitat dense. Aucune solution ne semble être envisageable en l'état selon la commune, ce qui interpelle le CE.

La zone Ngv en zone humide et le long de la RD 89 est effectivement à réétudier.

83 – Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (Entête CNPF)

Le CRPF souligne que le PLU prend en compte les enjeux environnementaux et sociaux mais pas assez les enjeux économiques, en raison du manque d'un véritable diagnostic forestier.

Par ailleurs le CRPF s'étonne de la suppression des Espaces Boisés Classés (EBC) et de l'utilisation systématique de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme qui crée une certaine incohérence pour la gestion des espaces.

Le CRPF émet un avis défavorable.

Commentaires du CE :

Le CE a été surpris de la disparition du zonage EBC constaté sur les documents graphiques et dans le tableau synthèse du rapport de présentation.

84 – Avis de la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire (CA 49)

La CA 49 émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.

5 observations se dégagent en résumé :

- ❖ L'extension de la ZA Actiparc St Jean réduit d'autant les capacités de 2 exploitations tant en production qu'en plan d'épandage. Il est demandé à pouvoir compenser cela.
- ❖ STECAL : Il est demandé de réduire le périmètre de ces 3 zones aux parties existantes du bâti ou répondant à un projet de construction.
- ❖ Pour les zones humides il est demandé de retirer les pré-localisations DREAL du règlement graphique et qu'elles soient reportées en annexes.
- ❖ Pour les haies bocagères qui font l'objet d'un inventaire très complet, la CA estime que le PLU ajoute un règlement supplémentaire à celui fixé par la PAC tout en comprenant l'objectif communal. La CA estime que l'inventaire des haies d'intérêt majeur eut été préférable et demande une communication vers le monde agricole pour éviter une confusion entre mesures de la PAC et celles du PLU.

- ❖ Pour le règlement écrit la CA propose des modifications ponctuelles de rédaction avec deux points particuliers pour se mettre en concordance avec la charte d'agriculture et urbanisme⁴⁹ : la réécriture d'un article page 76 sur le photovoltaïque afin de clarifier les emprises au sol et localisations ; la révision d'un article sur les logements des exploitants (demande de dérogation) concernant la distance du logement par rapport à tous types de bâtiments d'exploitation.

Commentaires du CE :

La demande de dérogation pour les distances d'éloignement de logements d'exploitants ne semble pas un point insurmontable. Les haies bocagères ont fait l'objet d'une étude fouillée et le règlement pourrait rester en l'état. Les autres points méritent une attention de la commune pour d'abord appuyer les exploitants en raison de la perte de terre d'épandage, ensuite prendre en compte la limitation de surface des STECAL et enfin regarder l'approche des zones humides, toujours sujettes à débat, bien que l'inventaire apparaisse complet.

85 – Avis de la CDPENAF

Deux thèmes d'observations sont formulés :

- Pour les zonages A et N que les extensions soient plafonnées à 90 m² et les abris animaux fermés de 3 côtés.
- Concernant les STECAL :
 - Ngv : fournir une justification dans le rapport de présentation et compléter l'écriture réglementaire.
 - STECAL NT : outre une demande de justification dans le rapport de présentation, il est demandé de bien différencier les deux sites avec un règlement spécifique, de réduire les surfaces et de limiter la surface des nouvelles constructions à 600 m².

Commentaires du CE :

Le zonage Ngv en site Natura 2000 et zone inondable est surprenant.

La remarque sur les STECAL en zonage NT semble pouvoir être prise en compte par la commune.

86 – Avis de la préfecture-DDT :

Le document de la DDT est composé d'une lettre et d'une note technique.

La lettre présente de 4 points :

- Maîtrise du développement urbain : des OAP auraient pu être développées sur certains secteurs de renouvellement et en particulier sur le secteur de la Baumerie. Pour la réduction de la vacance, le PLU pourra décliner les outils à développer pour atteindre l'objectif. Pour les secteurs à vocation d'activités, il est demandé de réétudier l'enveloppe accordée de 8.3 ha afin de réduire sa surface estimée trop importante par rapport aux besoins, et de modifier le règlement de la zone 1AUY pour bien

différencier les zones d'activités commerciales de celles à vocation industrielle et tertiaire (référence au SCoT).

- Préservation de l'espace agricole, naturel et forestier : Il est demandé 3 mesures : d'abord de limiter les extensions en espace rural à 90 m², ensuite de préciser le règlement des STECAL camping et base nautique, en limitant le périmètre, justifier le dimensionnement de l'emprise au sol et maintenir la perméabilité des sols, enfin de revoir la mise en place d'un classement EBC.
- Les zones humides : il est demandé de mettre en cohérence le plan de zonage avec l'évaluation environnementale et de mentionner l'application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Assainissement : il est demandé d'une part de subordonner de nouvelles constructions à la réalisation de travaux de déconnexion du réseau unitaire vers le réseau séparatif afin d'éviter les surcharges hydrauliques de la STEP et de mener des actions vers l'assainissement non collectif dont la moitié présente des dysfonctionnements majeurs.

La note technique apporte des compléments sous forme d'observations et de recommandations.

Commentaires du CE :

Le CE estime que les points évoqués dans la lettre sont à prendre en considération. La modification de rédaction d'articles du PLU est facilement réalisable.

87- Avis de la MRAe :

Dans la synthèse de l'avis la MRAe souligne 6 points clés :

- L'extension envisagée de l'Actiparc interroge quant à son ampleur.
- Le potentiel réel de réduction de logements vacants paraît très important et il est demandé une réflexion sur les outils permettant d'initier cette reconquête.
- Une analyse des incidences du projet de PLU est attendue pour les zones humides.
- Des justificatifs sont attendus concernant les STECAL et la zone Ngv en zone humide.
- La garantie du bon fonctionnement du dispositif épuratoire avec séparation du réseau pluvial de celui d'assainissement est nécessaire en amont des travaux de réalisation de nouvelles constructions, d'autant que le territoire est compris dans le périmètre du captage de l'Arche.
- La quasi-totalité des haies et boisements bénéficie d'une reconnaissance au titre de l'article L.151-23, toutefois il est recommandé d'examiner la pertinence du maintien d'un classement plus protecteur en EBC pour les boisements.

L'avis détaillé qui suit la synthèse précise point par point les différentes observations.

Commentaires du CE :

Le CE prend acte de ces observations qui méritent une prise en compte.

IX-PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE (voir tableau en annexe 2)

Dans un souci de simplification le CE présente dans un seul et même tableau, placé en annexe, le procès-verbal de synthèse avec les résumés des observations du public et les questions du CE, les observations en réponse de la communauté de communes et pour finir les commentaires du CE.

91- Procès-verbal

Il a été remis et commenté à M.Derouineau, représentant de la Communauté de communes, en présence de madame le maire de la commune des Hauts d'Anjou, du maire délégué de Châteauneuf-sur-Sarthe et de Mme Vidal -Bedok, le lundi 28 février à la mairie de Champigné entre 09h30 et 11h30.

Ce document de 7 Pages et annexes, donne le nombre de visiteurs (38) et d'observations déposées (32 écrites, 15 orales et 88 mails). Il présente ensuite avec 2 tableaux Excel toutes les observations du grand public classées en 5 thèmes et les 60 mails avec 290 questions d'un déposant (observations individuelles et au nom d'une association de M. Denis Béraud-Sudreau) classés en 7 thèmes. Enfin il présente les 16 questions du commissaire enquêteur (CE).

Thèmes des questions du CE :

- 1/ zonage UBa et UBb transformé en zonage A.
- 2/ Capacité de la STEP et urbanisation.
- 3/ Suppression des EBC.
- 4/ L'OAP 1 Surface de l'extension de l'Actiparc.
- 5/ L'OAP 2. Aménagement habitat et commercial
- 6/ L'OAP 3. Aménagement habitat
- 7/ Contenu du PADD sur les liaisons douces.
- 8/ Organisation du secteur entre la zone commerciale « ma campagne » et la route de Juvardeil.
- 9/ Sept questions relayant des observations des PPA.
- 10/ Rédaction de l'article 3 du règlement de la zone UA.
- 11/ Organisation de la zone UY, route de Juvardeil.
- 12/ Règlement de la zone UBgv.
- 13/ Tableau récapitulatif des surfaces du rapport de présentation.
- 14/ Liaison douce et sentier de randonnée le long de la Sarthe.
- 15/ Extension du cimetière.
- 16/ Périmètre de protection de site classé.

Ce PV de synthèse signé du CE a été signé par M. FREMY, vice-président de la COM-COM pour accusé de réception le 28 février 2022.

92- Réponse de la Communauté de communes Vallées du haut Anjou (mémoire en réponse)

Le mardi 15 mars entre 15h30 et 17h00, M. DEROUINEAU, représentant la Communauté de communes a remis au CE le « mémoire en réponse » en le commentant.

Dans le corps de ce rapport, est présenté ci-dessous la page 1 et 77 (avec signature). Le document complet est en annexe.

PAGE 1

Le présent mémoire apporte des observations, réponses ou remarques, liées aux observations et questions portées dans le procès-verbal de synthèse, lequel a été remis par le Commissaire enquêteur le 28/02/2022.

I - Points particuliers (PP) formulés par le CE avec questions en italique demandant une réponse (réponse de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou en bleu) :

➤ **PP 1 - Zonage**

Le projet de PLU prévoit un changement de zonage de UBa et UBb, en zonage A, dans les secteurs Est et Ouest par rapport au bourg.

Ceci a fait réagir un certain nombre d'habitants.

Serait-il envisageable de mettre un zonage UX à la place du zonage A comme l'a fait une communauté urbaine dans son PLUi ?

La CCVHA : un zonage « U » spécifique va être étudié avant l'approbation. Vont également être étudiées, en cas de reclassement des sites en « U » spécifique, les limites de la constructibilité envisageables dans cette zone.

... jusqu'à la page 77

DERNIER PAGE DU MEMOIRE NUMERO 77

1	191	44	1/Rappelle la demande la MRAd qui souhaite des données plus récentes donc postérieures à 2015. 2/Pouvez-vous alors revoir le nombre de nouveaux logements?	1								1		
---	-----	----	--	---	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

Fait au Lion d'Angers, le 14/03/2022

Eric Fremy, vice président en charge de l'aménagement : Habitat

— Urbanisme — Patrimoine bâti



77

X - OBSERVATIONS SPECIFIQUES DU CE :

Le CE a ressenti rapidement que la séance de concertation préalable qui s'est tenue en mars n'avait pas pu atteindre totalement ses objectifs. C'est pourquoi le CE a demandé une réunion publique pendant l'enquête ; réunion qui a été décalée en raison de la situation sanitaire et placée dans la prolongation de l'enquête.

Le CE a relevé une particularité de l'enquête : 42 observations dite du grand public et quelques 290 questions d'une personne au travers d'environ 60 mels.

Une pétition de 22 personnes a été présentée sur le projet d'OAP3.

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de
Châteauneuf-sur-Sarthe, commune des Hauts-d 'Anjou.

Décision du tribunal administratif n° E21000147/49 en date du 14 octobre 2021.

L'OAP 2 ne semble pas en l'état convenir aux parties prenantes et pourrait mériter un temps de réflexion d'autant qu'une étude va être lancée sur ce secteur dans le cadre du plan guide sur l'entrée de ville.

En matière environnementale, les sujets de la STEP communale et des EBC ont interpellé le CE.

Durant l'enquête le maire délégué de Châteauneuf-sur-Sarthe a déposé une observation attestant que la surface de l'UBgv avait bien été actée par une délibération du conseil communautaire du 30 septembre 2021, à la suite de la modification n°3. Il précise que le zonage UBgv tel que placé dans le règlement graphique du projet de PLU sera modifié pour le mettre en conformité.

Lors de l'enquête a été évoqué l'article L 123-15 du code qui ouvre la possibilité, sans obligation pour le maître d'ouvrage, d'organiser post-enquête, une réunion publique pour répondre à l'avis exprimé par le CE. Le CE estime que compte-tenu de la mise à disposition obligatoire du public du rapport-conclusion et de la diffusion réglementaire de la délibération de la Communauté de communes approuvant le PLU, la tenue de cette réunion publique post-enquête ne présente pas d'intérêt majeur.

Le CE souligne l'excellente coopération qui s'est établie avec la communauté de communes et la commune déléguée.

XI – SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE DU RAPPORT.

L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire. La réunion publique prévue le 10 janvier a été annulée en raison de la situation sanitaire. Une prolongation d'enquête a été décidée avec une réunion publique placée le 07 février à 18h30. 5 permanences ont été effectuées. Aucun incident n'est à signaler.

La publicité officielle a été réalisée dans la presse, dans les mairies et par les affiches jaunes A2 en nombre suffisant.

Le dossier était consultable sur le site internet de la Communauté de communes ainsi que sur celui de la commune nouvelle, et une adresse électronique dédiée a été ouverte.

Les dossiers papiers et celui du site internet étaient semblables.

La participation du public a été satisfaisante.

La réunion publique a réuni 47 participants.

La procédure de procès-verbal de synthèse et de mémoire en réponse a été réalisée et a apporté, comme il se doit, des informations déterminantes.

Le CE a demandé et obtenu un délai pour rendre son rapport, compte-tenu du nombre d'observations à traiter (du 23/03 date prévue, reportée au 30/03).

Le certificat d'affichage a été fourni.

Au Plessis-Grammoire le 29 mars 2022

Georges BINEL
Commissaire enquêteur.

