

Georges BINEL

Commissaire enquêteur

## **COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION DU LUNDI 07 FEVRIER 18h30, SALLE DE LA CIGALE, A CHATEAUNEUF SUR SARTHE**

Références :

1 --Article R.123-17 du code de l'environnement

2—Arrêtés de la Communauté de communes

- N° 2021-25A du 1° décembre 2021 -ouverture de l'enquête publique.
- N° 2022-01A du 10 janvier 2022 – Report de la réunion publique.
- N°20226 02a du 28 janvier 2022 – Prolongement de l'enquête publique.

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision générale n°1 du PLU de la commune déléguée de Châteauneuf sur Sarthe, et à la demande du commissaire enquêteur (CE), la réunion publique d'information s'est tenue le 07 février de 18h30 à 20h30 en vertu des décisions prises par arrêtés cités en référence.

Le présent compte-rendu est établi selon les prescriptions de l'article cité en référence 1 qui n'impose pas de forme particulière.

La salle a été préparée par la commune et le CE a mis en place son ordinateur portable et le gel nécessaire aux conditions sanitaires. Un élu de la commune a vérifié les « passes sanitaires » à l'entrée et tous les participants portaient le masque.

### **Les participants :**

- M. Eric Frémy, Vice-président à la Communauté de communes (COM-COM) en charge de l'habitat, l'urbanisme et du patrimoine bâti.
- M. Marc-Antoine Driancourt, Maire délégué de Châteauneuf sur Sarthe
- M Bruno Derouineau, Directeur de l'aménagement territorial à la COM-COM.
- M. Georges Binel, Commissaire enquêteur et animateur de la séance.

Mme Maryline LEZE excusée, indisponible.

- Les habitants avec un effectif de 47 participants.

La séance s'est déroulée selon le plan suivant : mot d'accueil de M.Driancourt, intervention du CE, intervention de M. Derouineau, enfin les questions du public.

### **Déroulement**

Accueil : M. Driancourt souhaite la bienvenue et rappelle l'objectif de la réunion et le plan de séance.

Intervention du CE : avec l'appui d'un diaporama, M. Binel se présente et explique sa fonction, puis donne les informations sur la procédure de l'enquête publique, le cadre législatif, les possibilités pour déposer les observations. Enfin il demande de ne pas interrompre l'intervenant, de préparer les questions et souligne qu'aucun enregistrement audio ou vidéo ne sera effectué.

Intervention de la COM-COM : M. Derouineau fait, avec l'appui d'un diaporama, une présentation technique sur ce qu'est un PLU, le contenu d'un dossier de projet et illustre son propos par des exemples du projet de Châteauneuf.

La parole au public :

Le CE intervient pour préciser qu'une personne lui a déposé 15 questions pour la réunion, auxquelles il répondra en fin de séance mais passe d'abord la parole à la salle.

Le CE a rappelé qu'aucune décision ne peut être prise ce soir car le dossier est non modifiable pendant l'enquête. Cela étant des explications seront apportées.

Les nombreuses questions du public se sont orientées vers les points suivants (les explications ou réponses du CE sont en italique) :

- Il est annoncé que le projet de salle événementielle et camping sur le site de la Véroùillère est abandonné.  
*Dont acte.*
- Mise en avant d'un manque de concertation préalable collective et individuelle avec les personnes directement concernées.  
*Le CE note ce point, déjà évoqué en entretien individuel.*
- Contestation De l'OAP n°3 route de Juvardeil. Les observations portent d'abord sur le périmètre qui englobe des fonds de jardin que les propriétaires ne veulent pas vendre, ensuite sur la situation même de l'OAP trop proche des nuisances créées par la tannerie et les STEP, enfin sur les accès utilisant des chemins privés. Un propriétaire a demandé à rencontrer le CE pour présenter un projet sur ce secteur.  
*Ce secteur de l'OAP3 pourrait demander un complément d'étude.*
- Contestation sur le périmètre de la zone 2 AU sur la route de Juvardeil. Le propriétaire des parcelles s'étonne du périmètre du projet qui exclut de cette zone, urbanisable ultérieurement, des parcelles lui appartenant. Par ailleurs il s'étonne de la grandeur de la zone NP, « tampon » entre la tannerie et la zone 2AU. Enfin il signale que l'entreprise ayant fait les sondages sur ses terrains serait intervenue sans son autorisation. A ce sujet, l'inventaire des zones humides a été évoqué.  
*Le CE prend acte de la déclaration et se déclare surpris concernant les sondages.*
- Exposé sur les risques de débordement potentiel des bassins de rétention dans le secteur de la zone 2AU en raison d'un manque d'entretien des installations. Il est précisé qu'en cas de débordement une inondation toucherait des logements au Sud -Est le long de la route de Juvardeil et toucherait le projet d'OAP3.  
*L'information est prise en compte mais le CE note pour lui que ce point d'entretien technique n'est pas du domaine du PLU.*
- Intervention sur les projets d'aménagement de l'ancien site du super U (OAP2), avec la dualité entre le projet communal et la proposition du propriétaire de ce site.  
*Le CE a déjà rencontré le directeur du magasin et l'intervenant viendra à la prochaine permanence.*
- Question d'un intervenant sur la procédure de l'enquête publique.  
*Le CE rappelle brièvement le processus.*
- Dans le cadre d'un futur PLU intercommunal, l'interrogation a été émise pour savoir si les règles fixées à Châteauneuf seraient applicables sur l'ensemble du territoire de la COM-COM.  
*Le CE explique que la communauté urbaine d'Angers lors de son enquête publique PLUi a fixé des règles identiques dans les 31 communes. La COM-COM Vallées du Haut-Anjou fera la même chose.*
  
- Un habitant du centre bourg a demandé si une opération ayant un impact sur des espèces protégées pouvait être maintenue.

*Le CE répond qu'en toute logique le projet sera réétudié si la nuisance sur les espèces est avérée.*

- La problématique du logement et du commerce en centre bourg a été évoqué en référence au secteur de préservation de la diversité commerciale. L'article 3 du règlement écrit de la zone UA a été également évoqué car il semble contraindre le développement de certains projets.

*Ce point mérite effectivement une réflexion pour donner de la souplesse dans le développement.*

- Interrogation sur le nombre de logements sociaux actuels et futurs.  
*L'élu rappelle que la commune satisfait à l'objectif de 20% qui doit être maintenue avec les constructions nouvelles envisagées.*
- Question sur la surface de la zone 1AUY route de Champigné. L'étendue paraît trop importante par rapport au fait qu'il reste des parcelles libres en zonage UY et qu'à quelques kilomètres il y a des parcelles libres à Champigné.  
*Cette remarque figure en effet dans le dossier et si cela devait être nécessaire rien ne s'oppose à ce que la commune segmente son projet en un zonage 1AUY et un autre 2AUY.*
- Interrogation et opposition sur le déplacement de stationnement de poids lourds depuis un lieu proche du collège vers la zone d'activité. Il est craint des vols ou dégradations.  
*L'élu rappelle que le stationnement et circulation des poids lourds dans le secteur de l'école est un enjeu de sécurité.*

#### Réponses du CE aux 15 questions posées préalablement à la réunion par un propriétaire :

Les réponses du CE sont notées en caractère italique.

Q0 : En préambule il est évident que si la durée de l'enquête publique n'était pas prolongée d'au moins 15 jours cette réunion **post enquête** n'aurait pas lieu d'être .

*L'enquête a été prolongée du 07 au 21 /02. Arrêté n°2022-02A du 28/01/22*

Q1 Cette révision du PLU a t elle un caractère d'urgence ?

*Le PLU en vigueur date de 2005 avec la dernière modification en 2021. Les élus ont décidé de mettre à jour leur PLU pour tenir compte des évolutions législatives.*

Q2 le PLU rev1 est il toujours en vigueur ?

*Je n'ai pas connaissance de révision n°1 du PLU antérieure dans le dossier.*

Q3 avez vous considéré que chaque terrain a un propriétaire et un règlement applicable d'après ce PLU existant ?

*Le PLU en vigueur est celui de 2005 enrichi de ses modifications et il est applicable, mais un PLU n'est pas immuable comme cela a été expliqué.*

Il y a maintenant cette proposition de PLU rev2

*Le dossier fait état de la révision générale n°1*

Q4 considérez vous comme nous ce PLU rev2 comme apportant des atteintes à la propriété inacceptables introduites sans information sans concertation ni conciliation en période COVID et ...

*Je n'ai pas de commentaire à faire sur vos déclarations mais je précise qu'avec cette EP nous sommes justement en phase d'information.*

Q4bis quand allez vous prévenir individuellement chaque personne impactée de la nature de la modification apportée à leur bien?

*Je réponds que la procédure prévue par le code en matière d'information du public a été respectée.*

Q4 ter Comptez vous négocier à l'amiable ?

*Il n'appartient pas au CE de négocier. J'ai précisé mon rôle dans ma présentation.*

Q5 pouvez vous écarter nos soupçons de fraudes sur la modification du PADD approuvé ?

*Fraude : Acte malhonnête fait dans l'intention de tromper en contrevenant à la loi ou aux règlements. La question a trait à la voie verte de châteauneuf à Juvardeil prolongeant celle de Châteauneuf à Brissarthe. Le débat sur le PADD a eu lieu et la délibération du 07/07/2020 atteste que ce débat a bien eu lieu. Le dossier soumis à l'enquête dépend de l'arrêté acté le 01/12/2021. Des modifications mineures ont pu être apportées, telle que la voie verte sud-Ouest vers Juvardeil. Cela étant le chemin de halage dans ce secteur et la servitude E13 existait bien avant ce projet de PLU.*

Q5bis pouvez vous justifier la non prise en compte de la modification 3, ?

*Msg du 27/01- je vous ai reçu le 29 et j'ai donné réponse.*

*La modification n°3 portait sur le zonage UBgv, route de Juvardeil. Le conseil communautaire par délibération du 30/09/21 a acté la surface de 2200m<sup>2</sup> pour la construction de 4 logements afin de sédentariser les familles occupant de manière permanente le terrain d'accueil temporaire en zone inondable. Le plan de zonage soumis à l'EP de révision générale semble contenir une erreur matérielle et j'interrogerai le maître d'ouvrage à ce sujet dans mon procès-verbal de synthèse. Je précise qu'en première approche cela ne remet pas en cause l'économie générale du projet.*

Q5 ter pouvez vous justifier la non présentation des PADD de 2017 et 2018 ?

*Le projet de PLU doit présenter son PADD ce qui est le cas dans le dossier.*

Q6 quel avantage apporterait l'adoption de ce PLU à Chateauneuf ?

*Voir la DCM 20200707-10 de la commune nouvelle*

Q7 quel gain d'attractivité peut on espérer en proposant une aire d'accueil supplémentaire ?

*Dans le dossier il n'y a pas d'aire d'accueil supplémentaire puisque la zone UBgv selon le règlement page 34 fixe un « micro secteur destiné à l'accueil d'habitats adaptés pour les gens du voyage ; c'est une zone urbaine d'occupation permanente comme toutes les zones U. L'aire d'accueil temporaire est zonée Ngv sur la route de Tiercé.*

Q8 quels chiffres et quel calculs peuvent justifier les objectifs de construction de logements et de logements sociaux locatifs ?

*Le PADD page 8 donne la réponse.*

Q9 Pourquoi n'est t il pas tenu compte des remarques très nombreuses et très importantes des Personnes Publiques ?.

*Le projet de PLU a été soumis à l'avis des PPA et PPC. Les avis ont été fournis au 2° semestre 2021. Ces avis inclus dans le dossier feront l'objet de quelques-unes de mes questions à la COM-COM dans le procès-verbal de synthèse. La COM-COM en liaison avec la commune fournira ses observations (article R 123-18).*

Q9bis quand comptez vous en établir une liste avec vos réponses ?

Q9ter quand comptez vous remettre les corrections dans les documents respectifs?

*Ceci ne relève pas de la compétence du CE ; le conseil communautaire prendra sa décision après que j'ai rendu mon rapport-conclusion en 2° quinzaine de mars.*

Q10 Comme les conclusions de l'Etude Environnementale sont à l'opposé de l'argumentation et des principes de la grenellisation , comptez vous la corriger?

*Idem Q 9 bis et 9 ter*

Q11 Comme ce PLU et les documents annexes sont mal présentés, non identifiés , utilisent de nouveaux noms de zonage , ne donne pas de liste de modifications, pas de liste des lieux patrimoniaux , etc , comptez vous corriger ?

*Je constate avec plaisir que vous vous intéressez de près au dossier, que vous le jugez perfectible et vos quelques 192 questions en attestent. Cf procédure de PV, réponse du MO, rapport-conclusion et décision du MO.*

Q12 Pourquoi n'avez vous pas simplement suivi les demandes du conseil municipal qui en avait demandé la révision.

*Je n'ai rien à ce sujet dans le dossier.*

Q13 Pensez vous comme nous nécessaire **d'annuler cette révision ?**

*Je n'ai pas à me prononcer à ce stade de l'enquête.*

Q14 pour éviter le fiasco du compte rendu de la reunion du 20 mars 2021 , pouvez vous tenir une liste de personnes présentes et noter leurs interventions ?

*Un compte-rendu de séance sera établi conformément au code (art R 123-17)*

Q15 pourquoi les bailleurs promoteurs sont ils choisis sans appel d'offre ?

*Je n'ai aucun élément dans le dossier à ce sujet et c'est normal puisque la procédure que vous évoquez ne relève pas d'une enquête publique.*

Ultimes questions du public :

- La révision actuelle devrait porter le numéro 2 car il y a eu dans le passé une révision 1
  - Critique générale sur le projet. Les gens du voyage font ce qu'ils veulent et les autres sont contraints.
  - La représentation de la commune déléguée est trop faible au sein du conseil communautaire.
  - Le dossier comporte de nombreuses erreurs.
  - Des interrogations sont formulées sur le développement du commerce de proximité
- Des réponses seront apportées ultérieurement.*

Clôture de séance :

Le CE remercie le public pour sa présence et sa participation.

M. Frémy, Vice-président à la COM-COM, remercie les participants, note l'intérêt porté à ce projet et clôt la réunion en souhaitant à tous une excellente soirée.

Georges BINEL  
Commissaire Enquêteur

