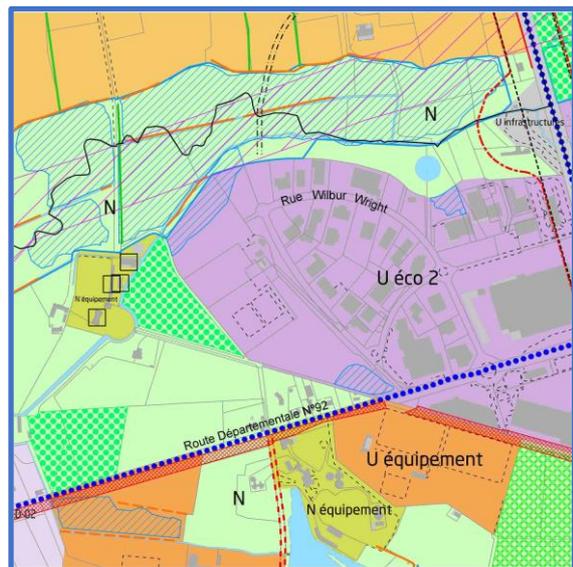
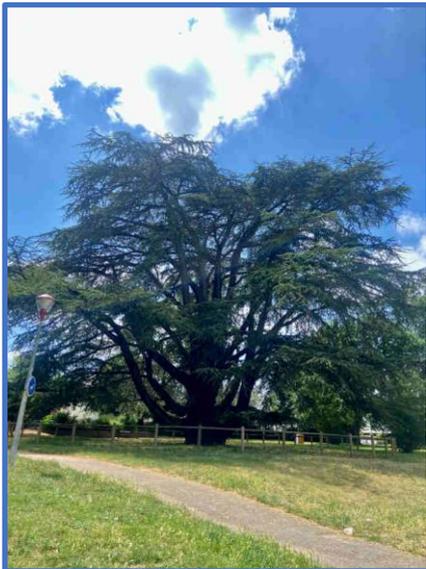


DÉPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE LE MANS METROPOLE

Enquête publique

du mardi 18 juin 2024 au mercredi 17 juillet 2024

Modification N° 2 du Plan local d'Urbanisme Communautaire
de Le Mans Métropole



RAPPORT ET CONCLUSIONS

Enquête E 24000080 / 72

Commissaire enquêteur : Jean CHEVALIER

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sommaire

I – OBJET DE L’ENQUETE.....	5
I - 1 Contexte de la modification du PLUc	5
I - 2 Objectif de la modification du PLUc.....	5
I - 3 Contexte législatif	5
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE.....	6
II - 1 Désignation du commissaire enquêteur.....	6
II - 2 L’Arrêté Communautaire.....	6
II - 3 Durée et dates de l’enquête	6
II - 4 Composition du dossier	6
II - 5 Les avis sollicités.....	7
II – 6 Chronologie de l’enquête	8
III - REUNIONS PREALABLES ET EN COURS D’ENQUÊTE	9
III - 1 Le service Planification -Etudes de Le Mans Métropole	9
III – 2 Visite des communes accueillant les permanences.....	9
IV – VISITE DES LIEUX	10
IV - 1 Visite du site de l’Arsenal.....	10
IV - 2 Visite du site Engie	10
IV – 3 Remarques concernant ces 2 visites.....	10
IV – 4 Autres visites	11
V - AFFICHAGE ET PUBLICITE	11
V - 1 L’affichage	12
V – 2 La publicité par les journaux.....	12
V – 3 Les réunions d’information	12

VI - LES PERMANENCES	12
VI - 1 Organisation des permanences.....	12
VI – 2 Bilan des permanences	12
VII - LE PROJET.....	13
VII - 1 Présentation générale du projet	13
VII – 2 Descriptif du projet du de modification du PLUc N°2	13
VII – 3 Concrétisation	14
VII – 4 Les incidences sur l’environnement.....	16
VIII - QUELQUES COMMENTAIRES RELATIFS AU PROJET	17
VIII – 1 Le dossier.....	17
VIII – 2 L’élaboration d u dossier.....	17
VIII – 3 L’information.....	18
VIII – 4 Les permanences	18
IX - LES QUESTIONS POSEES ET LES REPONSES	
DE LE MANS MÉTROPOLE	18
IX – 1 Questions des déposants.....	18
IX – 2 Questions de commissaire enquêteur.....	23

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCLUSION.....	25
I – Rappel de l’objet de l’enquête	25
II - L’information du public.....	25
III – Le dossier.....	26
IV – Organisation de l’enquête	27
V – Participation du public	27
VI – Analyse bilancielle	28
VII – CONCLUSION GENERALE	29

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	31
ANNEXES	32
Désignation par le Tribunal administratif.....	32
Arrêté Communautaire.....	33
Procès-verbal de synthèse	38
Lettre de remise du mémoire en réponse.....	64
Mémoire en réponse	65

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - OBJET DE L'ENQUETE

I – 1 CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLUc

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire (PLUc) de Le Mans Métropole a été approuvé par délibération du conseil de 30 janvier 2020. Il a déjà fait l'objet de mises à jour, de modifications et de révisions la dernière étant une révision allégée approuvée le 15 décembre 2022.

Il définit les orientations de Le Mans Métropole en matière d'urbanisme pour les années à venir. Mais au fil du temps il a été constaté que certains aménagements devaient y être apportés pour s'adapter aux évolutions et intégrer des données qui n'avaient pas été prises en compte.

I – 2 OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLUc

La modification N° 2 du PLUc concerne plusieurs thèmes :

- Un renforcement de la protection du végétal en ville à travers la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Des ajustements du règlement littéral,
- Des compléments à l'OAP Composition Urbaine et ses annexes, au plan de coefficient nature,
- Des précisions sur le phasage des OAP de secteur,
- Des ajustements des emplacements réservés,
- Des adaptations des OAP sectorielles,
- Des ajustements des annexes.

I – 3 CONTEXTE LEGISLATIF

La présente modification est mise en œuvre dans le cadre juridique suivant :

- le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.5211-9,

- le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27,
- le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 44,
- la délibération du conseil de Le Mans Métropole du 30 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Communautaire,
- la décision n°E24000080/72 en date du 2 mai 2024 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant le commissaire enquêteur,
- la décision n° PDL-2024-7698 du 2 mai 2024, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II – 1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour conduire cette enquête le Tribunal administratif de Nantes a désigné M Jean Chevalier en qualité de commissaire enquêteur par décision du 2 mai 2024.

II – 2 L'ARRETE COMMUNAUTAIRE

Le Président de Le Mans Métropole a pris un arrêté d'ouverture d'enquête le 24 mai 2024 pour la modification n°2 du PLUc.

II – 3 DUREE ET DATES DE L'ENQUETE

Cette enquête étant soumise aux dispositions du code de l'environnement sa durée ne peut être inférieure à 30 jours. La présente enquête se déroulera sur une durée de 30 jours.

L'arrêté communautaire d'ouverture d'enquête indique les jours, heures et lieux des permanences, soit :

- mardi 18 juin 2024 de 9h00 à 11h30 à la mairie du Mans,
- samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12h00 à la mairie de Trangé,
- mercredi 3 juillet 2024 de 14h00 à 16h30 au pôle culturel de Champagné,
- lundi 8 juillet 2024 de 14h00 à 16h30 à la mairie d'Allonnes,
- jeudi 11 juillet 2024 de 9h00 à 11h30 à la mairie de Mulsanne,
- mercredi 17 juillet 2024 de 14h00 à 17h00 à la mairie du Mans.

II - 4 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier était composé de 2 parties : une dont les pièces étaient soumises à enquête publique et une autre dont les pièces n'ont pas à être remises en enquête publique, ces dernières relevant seulement d'un arrêté Communautaire. Dès que j'ai pris connaissance de la composition du dossier j'ai informé Le Mans Métropole de cette différence. Le dossier étant constitué il n'était plus possible de le modifier. J'ai alors indiqué qu'au minimum il devrait être précisé dans l'arrêté d'enquête, dans l'avis d'enquête et dans la presse que celles non soumises à enquête n'étaient présentes qu'à titre d'information et non susceptibles de dépôt d'observation. Il m'a été indiqué qu'il n'était plus possible de modifier l'arrêté d'ouverture d'enquête et les avis d'enquête affichés dans les communes. La précision sera apportée dans la presse et lesdites pièces présentées au public feront l'objet d'un dossier séparés avec une information précisant qu'il s'agit d'annexes ajoutées uniquement pour information. Vérification faite, ce qui avait été annoncé a effectivement été mis en œuvre.

Le dossier était consultable à la Mairie du Mans, siège de l'enquête, Allonnes, Champagné, Mulsanne et Trangé, communes dans lesquelles des permanences ont été tenues. Un dossier complet était à la disposition du public à la Mairie du Mans et un dossier partiel dans chaque commune de Le Mans Métropole. J'ai demandé que les plans des communes limitrophes soient ajoutés aux dossiers présentés dans les communes où se sont tenues des permanences. J'ai constaté que ma sollicitation était justifiée puisque dans plusieurs cas des habitants résidant hors de la commune de permanence sont venus pour exposer leur dossier.

Il comprenait pour la partie soumise à enquête :

- L'Arrêté Communautaire d'ouverture d'enquête,
- Une notice de présentation,
- Un dossier intitulé « orientations d'aménagement et de programmation », pièce n°8.1b « OAP composition urbaine, annexes »,
- Un dossier intitulé « orientations d'aménagement et de programmation », pièce n°8.3 « OAP sectorielles »,
- Un dossier intitulé « orientations d'aménagement et de programmation », pièce n°8.4 « OAP de secteurs d'aménagement »,
- La pièce n°8.5 « OAP paysage urbain »,
- Le règlement, pièce n°10.1 « règlement littéral »,
- La pièce n°11 « liste des emplacements réservés »,
- Des plans de zonage général, pièces n°12 (29 plans portant les n° de 12.1 pour Aigné à 12.19 a et b pour Yvré l'Evêque),
- Des plans des hauteurs, pièces n° 13 (16 plans portant les n° de 13.1 pour Aigné à 13.19 pour Yvré l'Evêque),
- Des plans des hauteurs, pièces n° 1 (13 plans portant les n° de 14.2a pour Allonnes à 14.18 pour Trangé),
- Les annexes, pièce n°24.8 « périmètres des sursis à statuer »,
- L'avis délibéré de la MRAe,
- L'avis de la DDT, service urbanisme, aménagement et affaires juridiques,
- L'avis de la CDPENAF,
- L'avis de la Chambre d'Agriculture,
- Un registre pour déposer les observations,
- Les copies des avis de publication dans la presse.

Il comprenait pour la partie non soumise à enquête les pièces suivantes :

- Les périmètres des ZAC,
- Les périmètres de droits de préemption urbain,
- Les périmètres de projets urbains,
- La liste des sites pollués,
- Le plan de réseau de chaleur,
- Les périmètres de sursis à statuer.

II - 5 LES AVIS SOLLICITES

II – 5 - 1 La MRAe

La MRAe a rendu son avis délibéré le 2 mai 2024 en indiquant que le projet n'aurait pas d'incidence sur la santé humaine et sur l'environnement. Elle fait toutefois 2 recommandations, l'une portant sur le nombre de logements et l'autre sur les impacts paysagers. Elle demande à la collectivité de rendre une décision en ce sens.

II – 5 - 2 La CDPENAF

Cette instance a rendu un avis favorable lors de sa commission du 21 mai 2024 tant pour le projet de STECAL N éco dédié à l'agriculture hors sol à Pruillé le Chétif que pour le STECAL N habitat caravane au Mans.

II – 5 – 3 DDT Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques

Ce service souligne les efforts de Le Mans Métropole pour diminuer l'emprise sur les terrains agricoles et l'intérêt du projet « Etamat-Paixhans ». Ce service précise toutefois la nécessité de maintenir les OAP « le chemin de l'Etre des Prés » au Mans et de « l'Oseraie » à Rouillon.

II –5 – 4 La Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture notifie un avis favorable dans son courrier du 23 mai 2024 notamment au motif que le projet n'a pas d'impact négatif sur le territoire agricole.

II –5 – 5 Autres avis sollicités

Le Mans Métropole a sollicité l'avis d'autres organismes auxquels il n'y a pas eu de réponse. Il s'agit de : la Région Pays de La Loire, le département de la Sarthe, le Scot du pays du Mans, la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre des métiers.

II – 6 CHRONOLOGIE DE L'ENQUETE

- 2 mai 2024 : désignation par le Tribunal Administratif de Nantes,
- 13 et 28 mai 2024 : rencontre avec le service chargé de l'enquête à Le Mans Métropole,
- 22 mai 2024 : rencontre avec M Marchand, Maire de Trangé,
- 30 mai 2024 : rencontre avec M Fournier, adjoint, et l'agent de la mairie en charge de l'urbanisme à Mulsanne,
- 4 juin 2024 : rencontre avec M Guilbaut, adjoint à l'urbanisme à Allonnes et contrôle de l'affichage,
- 6 juin 2024 : Rencontre avec M Godefroy, adjoint à l'urbanisme à Champagné et un agent de la mairie,
- 17 juin 2024 : visite du site « Arsenal – Marais »,
- 18 juin 2024 : 1^{ère} permanence au Mans,
- 19 juin 2024 : visite du site « Engie »,
- 29 juin 2024 : 2^{ème} permanence à Trangé,
- 3 juillet 2024 : visite du site « Les Noyers » à St Georges du Bois,
- 3 juillet 2024 : 3^{ème} permanence à Champagné,
- 8 juillet 2024 : 4^{ème} permanence à Allonnes,
- 8 juillet 2024 : visite de site à Sargé lès Le Mans et au Mans,
- 11 Juillet 2024 : 5^{ème} permanence à Mulsanne,
- 25 juillet 2024 : remise du procès-verbal de synthèse,
- 8 août 2024 : réception du mémoire en réponse,
- 19 août 2024 : remise du rapport à LE MANS MÉTROPOLÉ.

III – REUNIONS PREALABLES ET EN COURS D'ENQUETE

III – 1 LE SERVICE PLANIFICATION – ETUDES URBAINES DE LE MANS METROPOLE

Un premier rendez-vous a eu lieu pour la remise du dossier et une présentation générale du dossier en particulier la partie urbanisme (changement de nature de certaines parcelles, coefficient nature, hauteur des bâtiments...), fixation des permanences, étude de l'Arrêté Communautaire, fixation des dates de signature des documents, dates de remise du procès-verbal de synthèse, du rapport ... Il a été convenu lors de cette rencontre qu'un 2^{ème} rendez-vous serait organisé pour avoir des précisions sur des points particuliers du dossier et que le fichier de recueil numérique des observations me soit présenté. Dès cette 1^{ère} rencontre j'ai attiré l'attention de l'agent en charge de l'enquête sur la présence de documents qui ne relevaient pas de l'enquête.

Cette 2^{ème} rencontre a permis d'avoir des indications sur la présentation du dossier, des précisions techniques sur le projet, notamment sur le coefficient nature qui revêt maintenant une grande importance puisqu'il impactera les possibilités de construire ou d'agrandir dans certaines parcelles.

Des renseignements m'ont également été communiqués sur le processus mis en place pour aboutir au projet notamment sur les points d'étape réguliers organisés pour les Maires afin qu'ils donnent leur avis sur l'évolution du projet.

La liste des plans d'affichage dans les communes m'a été remis.

Il m'a également été fait une présentation d'un fichier numérique test pour le recueil des observations.

III - 2 VISITE DES COMMUNES ACCUEILLANT DES PERMANENCES : ALLONNES, CHAMPAGNE, MULSANNE, TRANGE.

Comme habituellement j'ai rencontré les Maires ou les adjoints en charge de l'urbanisme et parfois l'agent des communes dans lesquelles j'ai tenu des permanences : Allonnes, Mulsanne, Trangé

J'ai abordé avec eux tous les points concrets relatifs à l'organisation de l'enquête : l'affichage, les conditions de mise à disposition du dossier, le recueil des observations, la salle mise à disposition pour la permanence...

Dans chaque commune j'ai examiné les particularités des modifications du PLUc, les zones constructibles, les zones destinées aux activités économiques, sportives, le coefficient nature. J'ai ainsi recueilli des informations utiles pour apporter des précisions aux habitants lors des permanences notamment le travail préalable à l'enquête réalisé par la commune. Certains élus m'ont indiqué que des personnes passeront aux permanences compte tenu des modifications apportées au PLUc qui ne les satisfont pas.

Ces rencontres se sont toujours déroulées dans de très bonnes conditions.

IV – VISITE DES LIEUX

IV – 1 VISITE DU SITE DE L'ARSENAL AVEC LA RESPONSABLE DU SERVICE PLANIFICATION – ETUDES URBAINES ET LE RESPONSABLE DE L'URBANISME

Compte tenu de l'importance de l'OAP de ce site j'ai jugé utile de voir sur place les travaux prévus. Par ailleurs de nombreuses observations ont été déposées lors de l'enquête « chronolignes » par les résidents et commerçants habitant à proximité immédiate du projet à propos du stationnement.

Il s'agit d'un projet important tant par sa taille, environ 700 logements prévus, que par sa conception. Une place importante sera laissée aux espaces pour les déplacements doux avec une volonté de limiter la circulation des voitures. Ce nouveau quartier sera également conçu pour le désenclaver dans la mesure où il est actuellement entouré de murs justifiés « historiquement » puisqu'il s'agissait d'un espace exclusivement militaire. Différents types d'habitats sont prévus : résidentiels, commerces, espaces libres végétalisés, parking en sous-sol pour les résidents et en silo pour le public. En ce qui concerne ce dernier point il faut souligner que ce stationnement concernera les besoins pour les commerces situés à proximité dont le magasin « Super U », les visiteurs mais également les besoins des résidents résidant à proximité à propos desquels il a été constaté une insuffisance de parking.

IV – 2 VISITE DU SITE « ENGIE » AVEC LA RESPONSABLE URBANISME DE CE SITE

J'ai estimé nécessaire de découvrir l'ancien site d'Engie qui fait l'objet d'une OAP dans un secteur qui a également fait l'objet d'observations lors de l'enquête publique concernant les chronolignes.

L'objectif recherché est de concevoir un espace résidentiel ayant valeur « d'exemple » pour la ville en matière de qualité architecturale. Une attention particulière sera portée aux mobilités douces, aux économies d'énergies, à l'évolutivité des constructions et en prenant en compte les possibilités de transport collectifs du secteur...

L'aspect « calme » au sein de l'ensemble des immeubles est recherché. Aussi il n'y aura pas de voie de circulation automobiles en leur sein. Les parkings seront situés en périphérie du projet avec un nombre de places égal à environ 80% du nombre de logements. Mais les emplacements doivent également intégrer le besoin en places des résidents de la rue d'Eichtal qui sera interdite au stationnement suite à la réalisation des chronolignes.

IV - 3 REMARQUES RELATIVES A CES DEUX VISITES

Par ces visites je souhaitais connaître l'organisation générale de ces projets dont la circulation et le stationnement. Des informations recueillies je reste réservé sur les solutions proposées permettant de rassurer les riverains. Il ressort de mes visites que le problème du stationnement semble abordé dans une perspective idéale du flux automobile dans le moyen terme sans prendre en compte la situation actuelle avec le nombre de places nécessaires au parc d'automobiles en circulation tant pour les riverains que pour les commerçants. Par ailleurs il semblerait que Le Mans Métropole envisagerait de mettre à disposition une partie du parking silo du projet « arsenal » à un entreprise du secteur qui a un besoin de places de

parking, ce qui risque d'accroître les difficultés des riverains ou tout au moins leur ressenti de ne pas avoir été entendu.

IV - 4 AUTRES VISITES

A la lecture des observations déposées sur le registre numérique ou suite à des rencontres lors des permanences j'ai jugé utile de me rendre dans 3 endroits : sur le site de l'OAP Les Noyers à Saint Georges du Bois, la ZAC du Patis à Sargé Lès Le Mans et chez une habitante résidant rue de la Corderie au Mans qui a signalé des problèmes d'infiltration d'eau dans sa cave en cas de fortes pluies. J'ai aussi pris des renseignements auprès des maires de la commune de l'OAP et de la ZAC. Les thèmes signalés par quelques habitants à leur propos leurs sont connus. Ils ont d'ailleurs déjà eu l'occasion d'y apporter des réponses.

Le résultat de ces visites me permettra d'avoir une lecture plus appropriée des observations déposées à leur sujet.

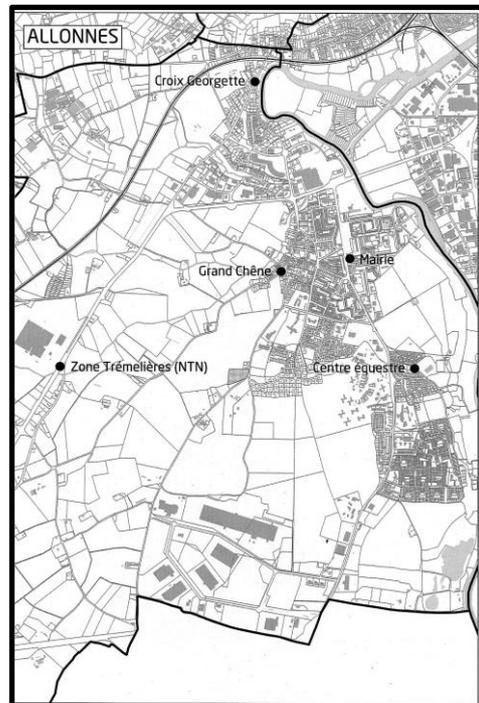
V – AFFICHAGE ET PUBLICITE

V – 1 L’AFFICHAGE

L'information du public dans chaque commune a été préparé par le service urbanisme de Le Mans Métropole : réalisation des affiches, diffusion dans les communes et un plan situant les lieux d'affichage. A charge pour la commune de poser les affiches. Au total ce sont 70 affiches qui ont été réparties dans 19 communes et notamment sur les sites concernés par l'enquête.



Exemple d'affiche sur site



Exemple de plan d'affichage :
Allonnes

V – 2 LA PUBLICITE PAR LES JOURNAUX

En application de la réglementation l'avis d'enquête publique a été publié dans 2 journaux :

- 1^{ère} parution : Ouest France et le Maine Libre le 1^{er} juin 2024,
- 2^{ème} parution : Ouest France et le Maine Libre le 24 juin 2024.

V – 3 LES REUNIONS D'INFORMATION

Afin d'assurer une connaissance du projet par les riverains Le Mans Métropole a assuré plusieurs réunions d'information animées par des élus avec présentation de plans. Le principe est intéressant. Toutefois un certain nombre de riverains m'ont fait part de quelques remarques. Les 1^{ers} ateliers ont été participatifs à la satisfaction des habitants mais ils ont le sentiment que le projet présenté n'est pas en phase avec le fruit des ateliers. Sans compter que certains points ont fluctué au fil des mois, exemple la hauteur de la tour du site Arsenal qui a varié pour atteindre 17 étages.

Ensuite les dernières présentations sont plus avancées que le projet mis en enquête, ce qui peut s'expliquer puisque le dossier n'est pas mis à jour au quotidien alors que les présentations prennent en compte les avancées du projet.

Tous ces points se comprennent administrativement mais ils créent une incertitude pour le public et donnent l'image d'une enquête qui ne reflète pas la réalité.

VI – LES PERMANENCES

VI - 1 ORGANISATION DES PERMANENCES.

Le projet de PLUc concernant l'ensemble du territoire de Le Mans Métropole il a été décidé d'assurer 2 permanences à la Mairie du Mans et une dans les Mairies de Allonnes, Champagné, Mulsanne, Trangé.

Les modalités pratiques des permanences ont été arrêtées en coordination entre Le Mans Métropole, les mairies et le commissaire enquêteur.

Elles ont été réparties comme suit :

- mardi 18 juin 2024 de 9h00 à 11h30 à la mairie du Mans,
- samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12h00 à la mairie de Trangé,
- mercredi 3 juillet 2024 de 14h00 à 16h30 au pôle culturel de Champagné,
- lundi 8 juillet 2024 de 14h00 à 16h30 à la mairie d'Allonnes,
- jeudi 11 juillet 2024 de 9h00 à 11h30 à la mairie de Mulsanne,
- mercredi 17 juillet 2024 de 14h00 à 17h00 à la mairie du Mans.

Les salles du Conseil Municipal mises à disposition ont permis d'accueillir le public dans de bonnes conditions.

VI – 2 BILAN DES PERMANENCES

La permanence la plus fréquentée fut celle du Mans. Les demandes étaient diverses : soit pour évoquer un problème personnel soit pour parler globalement d'un projet concernant plusieurs habitants : le site Arsenal. C'est d'ailleurs ce projet qui est à l'origine du plus grand nombre d'observations (64 sur 143).

Lors des autres permanences le public est venu pour présenter une demande spécifique.

Les dépositions faites sur les registres, ne reflètent pas quant à elles la réalité des échanges que j'ai eus. En effet de nombreuses personnes sont venues demander des explications mais ont préféré faire leur déclaration sur Internet afin d'avoir le temps pour la préparer.

Enfin il faut souligner que les communes dans lesquelles il n'y a pas eu de permanence n'ont pratiquement aucune déposition, ce qui prouve la nécessité d'un contact entre le public et le commissaire enquêteur.

Les dénombrements se présentent comme suit :

- communes avec permanence : 5
 - 11 Hôtel de ville du Mans
 - 1 Mairie d'Allonnes
 - 1 Mairie de Champagné
 - 4 Mairie de Mulsanne
 - 2 Mairie de Trangé
- communes sans permanence : 2
 - 1 Mairie d'Arnage
 - 1 Mairie de La Milesse.
- communes sans permanence et sans observation : 12

Chaque rencontre s'est déroulée dans un bon esprit. Le seul point particulier que je peux noter concerne pour le projet Arsenal l'écart entre l'information communiquée récemment par le Mans Métropole et le dossier soumis à enquête.

VII – LE PROJET

VII – 1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

La modification N°2 du PLUc porte sur différents points :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Composition Urbaine »,
- les annexes à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Composition Urbaine »,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs d'aménagement,
- le règlement littéral,
- la liste des emplacements réservés,
- le règlement graphique,
- les annexes.

VII – 2 DESCRIPTIF DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUc N°2

D'une manière générale le projet a un axe fort : « renforcer la présence de la nature en ville » pour tenir compte de l'évolution climatique, favoriser la biodiversité et améliorer le cadre de vie.

Le projet comprend 7 thèmes :

- 1) L'approfondissement thématique « nature en ville » par
 - La création d'une OAP « Paysage Urbain,
 - L'approfondissement des règles de plantation,
 - Le renforcement des protections du patrimoine végétal,
 - La création de la protection « Patrimoine arboré ».
- 2) Des ajustements du règlement littéral notamment :
 - Mettre à jour le chapitre Destination des constructions suite aux dernières évolutions réglementaires,
 - Limiter la constructibilité en zone naturelle et agricole pour les projets de Déconstruction-reconstruction,
 - Permettre en zone N éco les activités agricoles hors sol,
 - Préciser les conditions de développement des installations photovoltaïques en zone Naturelle générale,
 - Clarifier la règle des hauteurs relative à l'aménagement d'un niveau habitable au dessus de la hauteur maximum autorisée,
 - Reformuler la règle du stationnement visiteur hors lotissement,
- 3) Des compléments relatifs à la gestion des eaux pluviales :
 - Ajustements de l'OAP « Composition Urbaine »,
 - Ajustements des annexes de l'OAP « Composition Urbaine,
 - Ajustements du coefficient nature
- 4) Précision du phasage des OAP sectorielles et de secteurs d'aménagement.
- 5) Ajustement des emplacements réservés au boulevard nature.
- 6) Adaptations liées aux projets ou à venir par commune.
- 7) Ajustement des annexes.

La présentation de ces différents thèmes permet de constater que la présente enquête concerne des points précis du PLUc et que les observations ne pourront porter que sur ceux-ci.

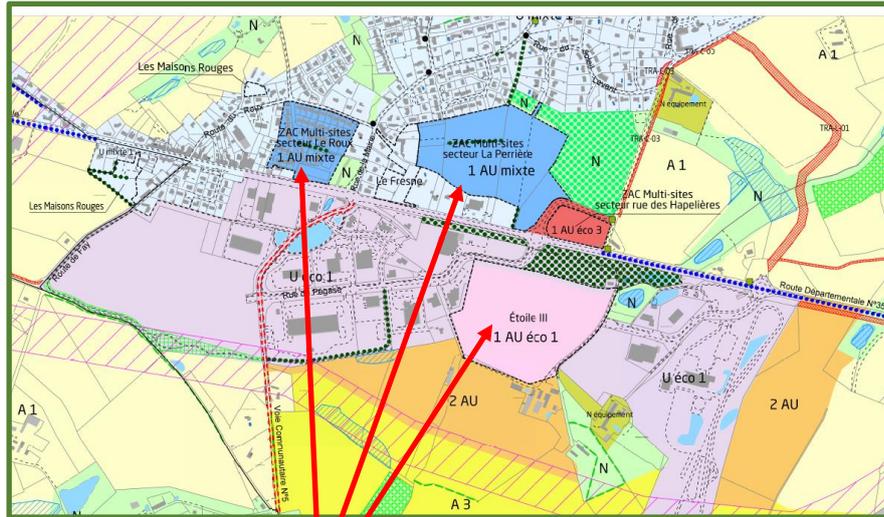
VII – 3 CONCRETISATION

VII – 3 1 Dans la présentation des documents

Chaque commune fait l'objet de plans ou de dossiers relatifs aux OAP, aux coefficients nature, aux hauteurs, aux arbres à protéger et à l'habitat remarquable dans la mesure où elle est concernée. Ainsi pour la commune exemple Ruaudin n'a pas de plan pour le coefficient nature. A l'inverse elle en a un pour les hauteurs.

Les OAP sont quant à elle confirmées dans leur projet actuel, modifiées ou supprimées selon les cas. A noter que le dossier présenté correspond à une situation ayant un peu d'ancienneté. Aussi depuis sa conception dans quelques cas certaines OAP sont achevées voir supprimées.

Sur les plans la population peut identifier les OAP comme présenté sur l'exemple ci-dessous pour Trangé. Elles sont nommées et bordées d'un trait en pointillé.

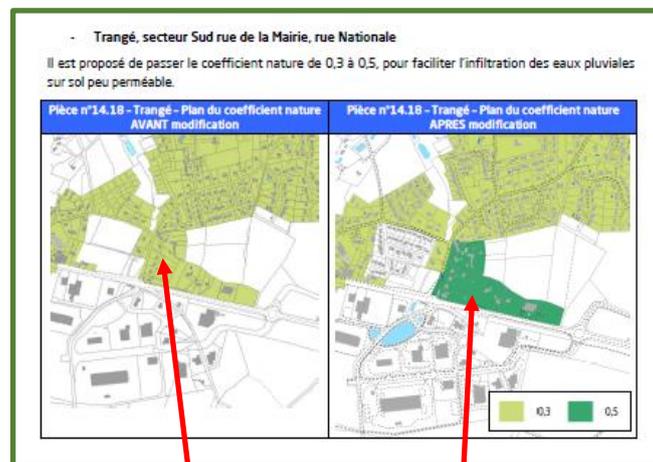


OAP identifiées

Ensuite le dossier « OAP- sectorielles » fait une description de chaque OAP avec notamment le nombre de logements prévus et le calendrier de réalisation.

Les évolutions du coefficient nature sont importantes pour les habitants puisqu'ils auront une incidence sur les possibilités de construction. Ils ont notamment 2 objectifs : diminuer l'imperméabilisation et donc de favoriser l'absorption de l'eau par le sol et limiter l'afflux d'eau dans les rivières avec les conséquences en terme de crues.

Des plans des zones concernées par les évolutions sont présentés dans le dossier « notice de présentation avec la situation avant et après changement. Exemple ci-dessous pour la commune de Trangé :



Avant

après

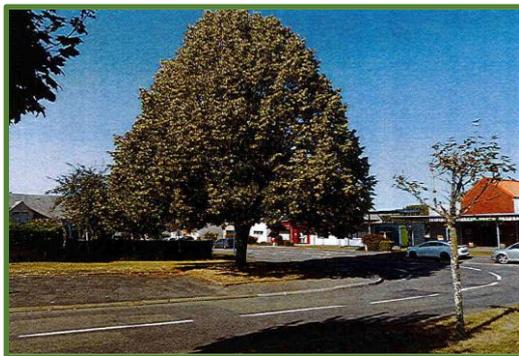
Secteur concerné par un changement de coefficient nature

Dans le même principe que les OAP le dossier « notice de présentation » permettait au public de prendre connaissance du projet de classement des arbres protégés et de l'habitat remarquable. En ce qui concerne ce dernier il peut s'agir d'un bâtiment modeste mais qui a une valeur historique ou patrimoniale.

Exemple de patrimoine :
Puits éolien Bollée à Saint Saturnin



Exemple d'arbre à protéger avec son repérage géographique : un tilleul à Trangé



VII – 3- 2 Pour la population

Lors de l'enquête le public pouvait consulter les plans et les dossiers relatifs à ces évolutions.

La présentation et le repérage géographique permettaient à la population de situer facilement ou avec mon aide les particularités de sa commune. Dans les faits il s'est avéré que les habitants étaient surtout intéressés par les évolutions de zonage de leur bien personnel. Il y avait certes une conscience collective mais elle restait au second plan par rapport à la demande personnelle exprimée par le déposant.

VII – 4 LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet a des incidences positives sur l'environnement, voire aucune incidence mais ne présente aucune incidence négative. Différents critères sont retenus pour évaluer ces incidences :

- Les milieux naturels et la biodiversité : les éléments végétaux existants sont préservés et la présence du végétal est développée dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction,

- la consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers : les modifications de zonage permettent une augmentation totale de 57 ha des zones naturelles résultant de l'abandon de l'urbanisation des secteurs à urbaniser du Grand Plessis à Ruaudin (12,5 ha), du Fouillet au Mans (21,8 ha) et du sud de l'Hippodrome au Mans (14,4 ha), et au reclassement en zone naturelle d'une partie du secteur à vocation économique des Trémelières à Allonnes (11 ha).
- Diverses zones humides ont été identifiées : à Arnage (L'Héronnière), à La Milesse (Le Grand Pré), à Ruaudin (Le Houx), à Mulsanne (Le Cormier), à Ruaudin (Sud Family Village).
- L'infiltration des eaux pluviales en modifiant le coefficient nature de certaines parcelles,
- L'assainissement : les nouveaux projets seront liés à la connexion des réseaux au système d'assainissement,
- Le paysage et le patrimoine bâti : de nouveaux espaces végétaux seront protégés,
- L'air, l'énergie et le climat : le projet vise à concilier la plantation d'arbres, les aires de stationnement et le développement des installations photovoltaïques.

VIII – QUELQUES COMMENTAIRES RELATIFS AU PROJET

VIII – 1 LE DOSSIER

Je ne reviendrai pas sur la partie du dossier qui, à mon avis et selon mes informations, ne relève pas d'une enquête publique comme je l'ai indiqué précédemment.

Le principe de présentation de la notice de présentation est le suivant :

- les parties littérales qui ne changent pas sont en écriture noire et celles qui changent ou sont supprimées sont en rouge. Cette présentation très visuelle permet au public de voir rapidement les modifications.
- Les zonages sous forme de plan sont présentés avant changement et après changement ce qui là aussi en permet une lecture rapide.
- Les espaces végétalisés protégés sont situés sur un plan type « google-maps » et les végétaux (des arbres) sont photographiés, autant d'informations qui permettent au public de pouvoir se repérer et d'identifier les végétaux concernés.

En conclusion je note que la notice de présentation est claire, visuelle, facile de consultation et donc très accessible au public.

Il faut souligner toutefois que certaines OAP sont décrites dans le dossier alors qu'elles ont été supprimées (exemple à Saint Georges du Bois ou Ruaudin) ou sont déjà réalisées. Dans quelques autres situations l'OAP est décrite dans l'échéancier de réalisation alors qu'elle est supprimée et que le plan est à jour.

VIII – 2 L'ELABORATION DU DOSSIER

La présentation du dossier est l'aboutissement de nombreuses rencontres avec les élus des communes de Le Mans Métropole. A chacune d'entre-elles un point d'étape était présenté et les élus pouvaient faire part de leurs observations. Par ailleurs ils ont été sollicités pour le repérage des bâtiments « de caractère » à conserver ainsi que pour les arbres

particuliers à protéger. Une démarche participative a donc été mise en œuvre par Le Mans Métropole pour que le dossier corresponde aux attentes des élus.

A noter également le partenariat positif qui a eu lieu avec les services chargés d'émettre un avis sur le projet.

VIII – 3 L'INFORMATION

Un plan d'affichage a été préparé par Le Mans Métropole pour chaque commune avec remise du nombre d'affiches correspondant. Au total ce sont 70 affiches qui ont été apposées. J'ai procédé à quelques sondages pour contrôler cet affichage. J'ai constaté que les affiches étaient bien présentes dans les endroits prévus.

Par ailleurs comme indiqué précédemment 2 articles ont été publiés dans les journaux habituels (Ouest-France et le Maine libre).

VIII – 4 LES PERMANENCES

J'avais préparé l'organisation matérielle de chaque permanence lors d'une rencontre en Mairie. Aussi les conditions d'accueil étaient tout à fait satisfaisantes.

Quant au public il ne fut pas très nombreux mais chaque personne (22 dépositions écrites) avait des questions précises à poser nécessitant un temps assez long de présentation des plans ainsi que pour les explications. A noter également un certain nombre de personnes qui sont passées uniquement pour consulter le dossier sans noter d'observation. Peut-être l'ont-elles fait sur le registre numérique ?

IX – LES QUESTIONS POSEES ET LES REPONSES DE LE MANS METROPOLE

IX - 1- QUESTIONS DES DEPOSANTS

Les 143 dépositions peuvent être regroupées sous les thèmes suivants :

- Le site « Arsenal »,
- OAP Saint Georges du Bois « Les Noyers »,
- OAP Sargé Lès Le Mans « Le Patis »,
- Les demandes de modifications de zonage,
- Divers.

Pour chaque thème ou pour certaines questions Le Mans Métropole a apporté une réponse dans son mémoire en réponse dont l'intégralité est annexe.

En ce qui me concerne je donnerai mon avis sur les points qui me paraissent essentiels ou qui ont une portée générale.

IX – 1 – 1 Le site « Arsenal »

Réponse de Le Mans Métropole.

Ce sujet ayant suscité de multiples dépositions (64 sur 143 au total) avec des sujets variés je la reprends dans son intégralité.

Le projet Arsenal-Marais (ex Etamat-Paixhans) donne lieu à une concertation et consultation du public depuis environ 3 ans.

Des publications dans la presse, des réunions publiques, des lettres d'informations, conformément à la délibération définissant les modalités de concertation, garantissent au fil du temps une communication sur le projet.

L'OAP créée dans le cadre de la présente modification n°2 du PLUi institue un périmètre où pourra être mise en place une zone d'aménagement concertée (ZAC).

L'OAP traduit les grandes intentions d'aménagement du terrain concerné.

La ZAC quant à elle définira plus précisément les contours du projet de renouvellement urbain, réalisera les études nécessaires à la mise en œuvre du projet et en concertation avec les riverains.

Les plans présentés dans l'OAP Arsenal-Marais sont issus d'un plan guide établi par l'agence D&A. Le plan guide est un outil de projection, d'intention, le fil conducteur du projet qui peut évoluer avec celui-ci. Il dessine des principes d'aménagement qui seront affinés, corrigés en fonction des résultats d'études à venir et concertés avec la population.

L'OAP ne fige donc pas le plan de masse de l'opération, elle reprend les grands principes de programmations, dessertes, d'espaces publics et d'éléments conservés. Elle est nécessairement imprécise car elle constitue un cadre dans lequel un projet s'inscrit et peut évoluer.

Concernant la tour de grande hauteur :

A ce stade, la Collectivité n'a aucune certitude sur la réalisation d'une tour sur ce site. Aussi les règles de hauteur de l'OAP ne constituent pas une règle imposée mais une possibilité offerte.

Le projet présente un environnement disparate composé d'un tissu urbain bas avec quelques immeubles de grande hauteur (Résidence Claircigny, Logements Gendarmerie Cavaignac).

Les études se poursuivront dans le cadre de la ZAC et veilleront à un plan de composition urbaine permettant la meilleure insertion possible dans cet environnement selon les programmes envisagés.

Concernant les impacts sur la circulation des rues au Sud :

Un des enjeux forts de ce secteur est son désenclavement, puisque le site est clôturé.

L'ouverture du site par la création de nouvelles voies permettra une distribution différente de la circulation. Le schéma de circulation du futur quartier portera une attention particulière à ne pas créer d'itinéraires de « shunt ».

L'offre en transport en commun et les aménagements encourageant les mobilités douces ont pour but de limiter l'usage de la voiture des nouveaux résidents. L'OAP souligne l'ambition de créer un quartier apaisé où sera facilité l'usage des mobilités douces et où la place de la voiture restera minimisée.

Sur la rue de la Corderie, comme l'indiquent les plans figurant dans l'OAP, seul un débouché « voie douce » (pour les cycles et piétons) est prévu. Autrement dit, aucune sortie automobile n'est envisagée.

Concernant le manque de place de stationnement :

Dans le cadre de la future ZAC, chaque programme immobilier devra assurer la réponse aux besoins de stationnement générés, en respectant les dispositions règlementaires qui seront alors définies.

Au-delà, un des objectifs du projet est de compenser les difficultés de stationnement rencontrées dans les quartiers avoisinants.

Pour répondre à cet objectif, la Collectivité :

- prévoit la construction d'un parking silo d'environ 300 places, qui sera une solution complémentaire de stationnement pour les résidents alentours et pour les actifs de la zone Monthéard,*
- envisage la création d'une offre de stationnement supplémentaire pour les riverains du quartier,*
- engagera une réflexion sur les différentes formes de mutualisation des stationnements et sur la mise en place de solution d'auto-partage.*

Concernant les risques liés à la nature du sol :

La ZAC définira plus précisément les contours du projet de renouvellement urbain et réalisera les études techniques préalables nécessaires à la faisabilité du projet. Au regard des résultats de ces études, si cela est nécessaire, la ZAC fixera des prescriptions techniques garantissant la prise en compte de ces éléments dans la mise en œuvre des constructions.

Concernant la (dé)pollution du site :

La dépollution du site est l'un des enjeux majeurs du projet, s'agissant d'une friche militaire / industrielle.

Des diagnostics de pollution ont été réalisés. Le Ministère des Armées assurera une première phase de dépollution du site. Des études complémentaires seront engagées dans le cadre de la ZAC afin de s'adapter plus finement au futur projet

Concernant la proximité du monument historique Coëffort :

Il existe un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument historique. Les projets de la future ZAC, s'ils sont situés dans ce périmètre, feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Concernant les nuisances liées au futur chantier :

L'OAP de secteur d'aménagement pose les grands principes liés à la composition du projet. Les modalités opérationnelles, notamment liées au chantier, seront gérées dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC.

Le secteur couvrant 11 hectares, les travaux d'aménagement et de constructions seront mis en œuvre par phase. Ainsi, l'ensemble du site ne constituera pas un chantier d'un seul tenant. Les riverains seront tenus informés dans le cadre de ce chantier.

Concernant le maintien des îlots de fraîcheur existant :

L'OAP traduit une réflexion globale sur l'ensemble du secteur. Le site militaire est aujourd'hui pour majeure partie couvert d'asphalte et de constructions. Il constitue à lui seul un îlot de chaleur de 7 ha au cœur de la ville.

Sa désimperméabilisation et sa renaturation permettront de retrouver, à l'échelle du quartier, de grands îlots de fraîcheurs à travers l'aménagement de grands espaces verts et la plantation d'arbres de haute tige.

L'aménagement du site s'appuiera sur les espaces verts existants et remarquables tels l'alignement de platanes conservé rue des Résistants Internés ou le parc Monthéard, et les prolongera, créant ainsi des corridors de biodiversité.

L'étude d'impact liée au dossier de création de la ZAC se réfèrera à un diagnostic faune/flore sur 4 saisons afin de recenser les espèces présentes sur le site. L'aménagement du quartier tiendra compte des conclusions du diagnostic dans sa mise en œuvre.

Enfin, le programme à destination de la gendarmerie, programme d'intérêt général auquel la Collectivité se doit de répondre, trouve naturellement sa place à proximité de celle-ci. Ces

constructions envisagées sur l'ancien stade de foot s'inscrivent dans le projet global du quartier.

Parmi tous les thèmes traités je me limiterai aux suivants :

La hauteur de la tour

Extrait de la réponse de Le Mans Métropole :

« A ce stade, la Collectivité n'a aucune certitude sur la réalisation d'une tour sur ce site ».

Mon avis

Je prends acte de cette réponse. Néanmoins le message qui a été entendu par un nombre suffisant de personnes n'est pas le même puisqu'au fil des réunions la hauteur de la tour a varié. Il a aussi été indiqué que cette tour serait un symbole du Mans visible pour les voyageurs arrivant en train.

Les impacts sur la circulation des rues au Sud :

Extrait de la réponse de Le Mans Métropole :

« Le schéma de circulation du futur quartier portera une attention particulière à ne pas créer d'itinéraires de « shunt ». ...

...Sur la rue de la Corderie, comme l'indiquent les plans figurant dans l'OAP, seul un débouché « voie douce » (pour les cycles et piétons) est prévu... »

Mon avis

Les éléments de réponse communiqués par LE MANS MÉTROPOLE doivent permettre d'éclairer les riverains et de les rassurer. Quant à l'absence de débouché sur la rue de La Corderie s'il faut noter la satisfaction des riverains il est néanmoins très vraisemblable qu'il y aura une ou plusieurs sorties sur d'autres rues contigües du projet qui présentent les mêmes caractéristiques en terme de capacité de circulation automobile.

Concernant le manque de place de stationnement :

Extrait de la réponse de Le Mans Métropole :

« Dans le cadre de la future ZAC, chaque programme immobilier devra assurer la réponse aux besoins de stationnement générés, en respectant les dispositions règlementaires qui seront alors définies.

Au-delà, un des objectifs du projet est de compenser les difficultés de stationnement rencontrées dans les quartiers avoisinants... »

Mon avis

Je prends acte de l'engagement de LE MANS MÉTROPOLE à prendre en compte les besoins locaux pour la réalisation des parkings.

Autre thèmes :

Mon avis

Je n'ai pas de remarque particulière à formuler.

IX – 1 – 2 OAP Saint Georges du Bois « Les Noyers »

Extrait de la réponse de Le Mans Métropole :

« ...Lorsqu'un projet sera d'actualité, les études techniques et environnementales permettront de définir la faisabilité réelle du projet. Une concertation avec les riverains sera menée... »

« ...L'OAP vise à assurer le respect des orientations de la Collectivité, dans l'éventualité d'un projet futur. Ces orientations visent en particulier à ce que cet éventuel projet s'intègre au mieux dans son environnement, notamment vis-à-vis des riverains...

« ...Il sera proposé au Conseil Communautaire de modifier l'OAP en supprimant le principe de bouclage entre la rue Croix Sainte Apolline et le chemin de la Piraudière.

Il sera proposé au Conseil Communautaire de supprimer la partie de l'emplacement réservé STG-C-07 qui n'est plus nécessaire...

Pour tenir compte des éléments apportés, il sera proposé au Conseil Communautaire d'ajouter à l'OAP une trame paysagère en limite du terrain pour assurer la gestion de l'intimité avec l'habitation existante chemin de la Piraudière... »

Mon avis

Il faut noter l'écoute de LE MANS MÉTROPOLÉ qui prend en compte les observations des riverains.

Ainsi la réponse de LE MANS MÉTROPOLÉ permet aux riverains d'être rassurés quant aux conditions de mise en œuvre du projet auxquels ils seront associés.

IX – 1 – 3 OAP Sargé Lès Le Mans « Le Patis »

Extrait de la réponse de Le Mans Métropole :

« La commune a déjà rencontré le Département de la Sarthe qui n'est pas favorable à la mise en place d'un rond-point sur la RD301.

Une rencontre entre la Collectivité, Cénovia et le Département sera organisée prochainement pour étudier la possibilité d'un accès depuis la RD301 »

Mon avis

Cette OAP a déjà fait l'objet de diverses démarches de LE MANS MÉTROPOLÉ qui s'engage à étudier le thème de son accès depuis la RD301.

IX – 1 – 4 Les demandes de changement de zonage

La réponse de LE MANS MÉTROPOLÉ s'articule autour de 4 axes :

- une réponse positive sera donnée, exemple M Amiot à Aigné,
- étude de faisabilité de la demande, exemple NTN à Allonnes,
- La réglementation ne permet pas de répondre favorablement à la demande, exemple M Maolet à Allonnes,
- La demande n'est pas suffisamment précise pour apporter une réponse ou est hors du cadre de l'enquête, exemple M Froger à Blanquefort pour une parcelle située à Parigné l'Evêque.

Un dénombrement de ces différents situations indique les résultats suivants :

- Réponse positive :17 cas
- Demande à étudier :3 cas
- Refus :26 cas
- Imprécis ou hors cadre : ..2 cas

Au total ce sont donc 20 demandes qui ont soit été acceptées soit ont reçu un accueil favorable.

Je précise toutefois que la somme de ces cas (48) est supérieure au nombre de déposants regroupés sous le thème « zonage » (35) dans la mesure où une même demande pouvait avoir plusieurs sujets.

Mon avis

Je note que globalement LE MANS MÉTROPOLE a fait preuve d'une écoute positive aux dépositions mais en restant dans le cadre légal qui lui est imposé.

IX – 1 – 5 Les demandes aux objets « divers »

Par définition ces demandes n'ayant pas d'objet commun je n'en ferai pas une synthèse.

IX – 2 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

IX – 2 – 1 Le stationnement

Extrait de la réponse de Le Mans Métropole :

« Les normes de stationnement sont définies par le PLUi (règlement ou OAP de secteurs d'aménagement). Elles assurent que pour chaque projet de construction, des places de stationnement soient prévues pour les résidents et les visiteurs... »

Extrait de réponse auquel il faut ajouter les règles du code de l'urbanisme.

Mon avis

Je prends acte de ces réponses néanmoins je pense que la préoccupation des riverains mérite d'être entendue même si, comme je l'ai déjà indiqué, il faut penser la ville avec moins de circulation automobile à l'avenir.

IX 2 – 2 La circulation

Extrait de la réponse de Le Mans Métropole :

« L'aménagement du secteur Arsenal-Marais se fera dans le temps long... ...D'ici là le projet pourra évoluer et être adapté aux contraintes induites, aux nouvelles habitudes de circulation et à la place de la voiture en général »

Mon avis

Je prends acte de cette réponse.

IX -2 – 3 Les zones humides

Extrait de la réponse de Le Mans Métropole :

« ...à l'occasion de la réalisation d'un projet, les études préalables peuvent soulever l'existence d'une zone humide qui n'avait pas été repérée, ou à l'inverse redélimiter une zone humide qui avait été repérée. Dans ce cas, le plan de zonage est mis à jour... »

Mon avis

Je prends acte de cette réponse.

IX – 2 – 4 Les zones arborées protégées

Extrait de la réponse de Le Mans Métropole :

« ...les propriétaires concernés par l'ajout d'une protection ont été informés de l'intention de la Collectivité pour éventuellement faire part de leurs remarques et objections. Lorsque ces objections ont été formulées, une visite sur place a permis d'ajuster la proposition de protection à la réalité. »

Mon avis

Je prends acte de cette réponse confortée par les réponses positives apportées dans le mémoire en réponse sur ce sujet.

IX – 2 – 5 La réduction de la surface constructible

Extrait de la réponse de Le Mans Métropole :

« ... Cette démarche constitue la poursuite d'une politique d'aménagement déjà engagée par Le Mans Métropole visant à freiner la consommation d'espaces naturels et agricoles... »

Mon avis

Je prends acte cette réponse qui se situe dans le cadre loi Climat-Résilience liés au Zéro Artificialisation Nette.

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCLUSION

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La modification N° 2 du PLUc concerne plusieurs thèmes :

- Un renforcement de la protection du végétal en ville à travers la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Des ajustements du règlement littéral,
- Des compléments à l'OAP Composition Urbaine et ses annexes, au plan de coefficient nature,
- Des précisions sur le phasage des OAP de secteur,
- Des ajustements des emplacements réservés,
- Des adaptations des OAP sectorielles,
- Des ajustements des annexes.

II - L'INFORMATION DU PUBLIC

Les supports habituels d'information ont été utilisés : la presse (2 journaux avec 2 insertions dans chaque journal), les affiches (70) réparties dans les communes selon un plan d'affichage communiqué par Le Mans Métropole. Les quelques sondages que j'ai réalisés m'ont permis de constater la bonne mise en place des affiches.

En conséquence j'estime que le public a été correctement informé des modalités de l'enquête, des permanences et des possibilités mises à sa disposition pour déposer des observations.

III – LE DOSSIER.

L'enquête a été préparée par Le Mans Métropole dans l'objectif de modifier le PLUc.

Le dossier a été mis à la disposition du public dans toutes les Mairies de Le Mans Métropole avec des permanences à la Mairie de Le Mans, Allonnes, Champagné, Mulsanne et Trangé

Il comprenait notamment :

- L'Arrêté Communautaire d'ouverture d'enquête,
- Une notice de présentation,
- Un dossier intitulé « orientations d'aménagement et de programmation », pièce n°8.1b « OAP composition urbaine, annexes »,
- Un dossier intitulé « orientations d'aménagement et de programmation », pièce n°8.3 « OAP sectorielles »,
- Un dossier intitulé « orientations d'aménagement et de programmation », pièce n°8.4 « OAP de secteurs d'aménagement »,
- Le règlement, pièce n°10.1 « règlement littéral »,
- La pièce n°11 « liste des emplacements réservés »,
- Des plans : de zonage général, des hauteurs et des coefficients nature,
- Des annexes,
- L'avis des organismes consultés,
- Un registre pour déposer les observations,
- Les copies des avis de publication dans la presse.

Il comprenait 6 dossiers pour la partie non soumise à enquête.

J'ai noté globalement une présentation pratique pour le public permettant de voir la situation de chaque zone concernée avant et après par un projet d'urbanisme.

Lors d'une rencontre préparatoire à l'enquête avec l'agent de Le Mans Métropole en charge du dossier j'ai indiqué que je regrettais qu'il n'ait pas été tenu compte de mon observation relative aux parties non concernées par l'enquête. En effet l'Arrêté Communautaire et l'avis d'enquête ne font pas mention que certaines pièces sont jointes pour information et qu'elles ne peuvent pas faire l'objet d'observation. Elles ont toutefois été regroupées dans un dossier indiquant qu'elles étaient présentées pour information.

Je l'ai informée que je serai contraint de le formuler dans mon rapport et dans mon avis. En effet ce dernier ne peut porter que sur les parties soumises légalement à l'enquête.

Dans les faits il s'est avéré que seuls les plans ont été consultés et qu'ils sont à l'origine des observations.

IV – ORGANISATION DE L'ENQUETE.

L'enquête s'est déroulée du 18 juin 2024 au 7 juillet 2024.

Les 19 communes de Le Mans Métropole étaient plus ou moins impactées par le projet.

Six permanences ont été organisées dont 2 au Mans, siège de l'enquête, et 1 dans chacune des 4 communes réparties autour du Mans pour faciliter la participation, Allonnes, Champagné, Mulsanne et Trangé.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et relationnelles.

V – PARTICIPATION DU PUBLIC.

L'enquête a essentiellement mobilisé le public du Mans en particulier pour le projet du site Arsenal. En effet 64 dépositions sur 143 pour l'ensemble des communes concernent ce site.

Outre les registres papier mis à disposition dans toutes les communes, Le Mans Métropole a fait le choix de mettre en place un registre numérique. Cet outil a vraiment correspondu a un besoin puisque 113 dépositions sur 143 ont été faites par ce canal. Il faut toutefois formuler une réserve : à l'examen des comptes IP des ordinateurs il apparaît qu'un certain nombre de personnes ont fait plusieurs dépositions, ce qui faussent un peu les résultats. Néanmoins l'intérêt de l'outil reste certain.

Il faut aussi ajouter que de multiples dépositions ont été réalisées par Internet mais après un contact avec le commissaire enquêteur afin d'avoir des précisions sur le dossier.

A noter également que 60 observations faites via le registre numérique sont anonymes soit 42%. Il s'agit là d'une situation très particulière. En effet l'anonymat reste exceptionnel sur les registres papier. Lors d'échanges sur ce sujet avec des habitants il m'a été indiqué qu'il pourrait s'agir « d'une réaction » à la non prise en compte de leurs propositions à la suite des réunions d'information. Ceci doit toutefois être pris avec réserve. Il n'en reste pas moins que cette situation traduit un fait.

VI – ANALYSE BILANCIELLE.

THEME	AVANTAGE	INCONVENIENT
Intérêt général pour la collectivité	Avec la modification N° 2 du PLUc Le Mans Métropole organise les projets d'urbanisation pour les 15 années à venir ce qui permet de gérer l'accueil de nouveaux habitants et d'organiser les services qui y sont liés.	
Densification	Les objectifs nationaux concernant l'urbanisation prévoient une densification des constructions. Le projet présenté va dans ce sens en urbanisant des espaces « abandonnés » depuis de nombreuses années.	
Le dossier	Son organisation et sa présentation permettait une consultation correcte par le public.	
L'imperméabilisation des sols	Les grandes orientations des projets prévoient que les constructions et les voies viaires seront conçues dans l'objectif de diminuer l'imperméabilisation des sols.	
La biodiversité	Un nombre conséquent d'arbres et de surfaces arborées sont protégés. Cette démarche positive évitera des arrachages ou des implantations intempestives non souhaitables avec des effets négatifs sur la biodiversité. Le repérage des arbres isolés a été réalisé avec la participation des élus des communes.	Si cette démarche est positive il faut toutefois noter un repérage imprécis des surfaces arborées dans la mesure où il a été réalisé à partir de vues aériennes.
Circulation douce	Le projet prévoit sur plusieurs sites la réalisation de voies douces, piétonnes ou cyclables, ce qui va dans le sens du projet global de la ville de limiter la circulation automobile.	
Retour de terres à l'agriculture	Le développement urbain est traditionnellement consommateur de surface agricole. Le projet de	Il faut toutefois noter que quelques parcelles sont rendues à l'agriculture ou maintenues comme telles alors que leur

	modification prévoit un retour de 57 ha à l'agriculture.	situation géographique et leur grandeur ne seront pas favorables à des cultures compte tenu de l'environnement urbain.
Les riverains	Des réunions d'information ont été organisées à l'intention des riverains. La démarche est intéressante dans la mesure où elle permet à la population de proximité de connaître le projet.	Mais il semblerait qu'il se soit surtout agi d'une information descendante et que les observations des riverains n'aient pas été concrétisées dans le projet.
Le stationnement	L'objectif de la ville du Mans étant de limiter la voiture en ville les places de stationnement sont pensées dans cette perspective. Les années à venir verront effectivement une évolution des modes de transport et une autre approche des habitants à la voiture. La ville du Mans s'y prépare à juste titre. A noter toutefois dans ce cadre que LE MANS MÉTROPOLE doit se conformer au règlement du PLUc et au code de l'urbanisme.	Néanmoins si l'objectif est à atteindre il ne doit pas pour autant négliger la réalité des habitants qui ont une ou plusieurs voitures, pour de multiples raisons, et ceci pendant plusieurs années encore. Sur ce point Le Mans ne semble pas très à l'écoute de ses habitants.

VII - CONCLUSION GENERALE

Le Mans Métropole a organisé une enquête publique dans le cadre de la Modification N°2 du PLUc. Cette enquête s'est bien déroulée. Les conditions de mise à disposition du dossier et de recueil des observations étaient satisfaisantes.

La participation reste modeste mais comme je l'ai indiqué précédemment il faut préciser que seules les personnes concernées par des modifications ponctuelles du PLUc ont été sensibles à l'enquête, ce qui représente en définitive un nombre d'habitants lui aussi assez modeste. Concrètement ce sont 143 dépositions qui ont été faites.

LE MANS MÉTROPOLE a répondu aux observations soit globalement lorsque les sujets étaient communs entre les déposants, par exemple pour le site Arsenal, soit spécifiquement pour les demandes particulières, par exemple pour les demandes de changement de zonage.

J'ai noté dans de nombreux cas une volonté de répondre positivement aux demandes des habitants tout en restant dans le cadre légal.

Schématiquement il ressort 2 grands types d'observations : celles déposées par les riverains d'une OAP estimant que celle-ci est susceptible de leur créer des nuisances (stationnement, circulation, tranquillité...) et celles concernant personnellement des propriétaires d'une parcelle et pour laquelle ils estiment que le zonage n'est pas adapté.

Recommandation

J'ai noté l'esprit de la réponse de LE MANS MÉTROPOLE à propos du stationnement. Certes il faut penser aujourd'hui la ville de demain. Néanmoins il s'agit d'un sujet sensible pour les riverains du site Arsenal qui le vivent au quotidien et qui s'interrogent sur l'avenir compte tenu du projet.

Aussi je recommande à LE MANS MÉTROPOLE d'y attacher l'importance requise tant sur le plan de la logistique que sur celui de la communication qui devra être suffisamment large pour éviter un sentiment de sélection des riverains dans l'information communiquée.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Parmi les différents textes ou documents je me limiterai à indiquer :

- Le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27,
- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 44,
- La délibération du conseil de Le Mans Métropole du 30 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Communautaire,
- La décision n°E24000080/72 en date du 2 mai 2024 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant le commissaire enquêteur,

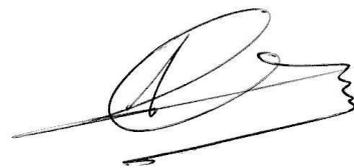
Compte tenu que :

- La Modification N° 2 du PLUc permet à Le Mans Métropole d'organiser la planification de l'urbanisation,
- Le projet permet une réduction de 57 ha des terres agricoles prévues initialement pour être urbanisées,
- Le Mans Métropole s'inscrit dans les objectifs de "Zéro Artificialisation Nette" fixés par la loi Climat et Résilience
- La réalisation des voies douces prévues sont destinées à préparer la ville de demain,
- L'évolution positive du coefficient nature permettra une limitation des surfaces imperméabilisées,
- Les réponses positives apportées dans le mémoire en réponse témoignent de la volonté de LE MANS MÉTROPOLE d'être à l'écoute de ses habitants,
- Des réunions ou des contacts ont déjà eu lieu avec les parties concernées pour préparer certains thèmes du dossier,
- LE MANS MÉTROPOLE assure de sa volonté de poursuivre la concertation avec les riverains pour faciliter l'intégration des projets,
- Le dossier présenté au public permettait une consultation pratique,

j'émet un **avis favorable** pour la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme pour les parties du dossier relevant de l'enquête publique à l'exclusion des dossiers présentés pour information et cités comme tel dans mon rapport,

Le 13 août 2024

Le commissaire enquêteur

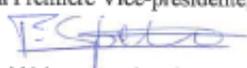


Jean CHEVALIER

ANNEXES

Annexe 1

Désignation par le Tribunal administratif

N° E24000080 /72	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE <hr/> TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES <hr/> Le président du tribunal administratif
Décision désignation commissaire enquêteur	
<p>Par une lettre enregistrée le 18 avril 2024, le président de le Mans Métropole demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « <i>La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole.</i> ».</p>	
Vu :	
<ul style="list-style-type: none">- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;- le code de l'urbanisme ;- le décret n° 2005-935 du 2 août 2005 ;- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024.	
DECIDE :	
<p>Article 1^{er} : Monsieur Jean CHEVALIER, chef de service à la Mutualité Sociale Agricole Mayenne-Orne-Sarthe à la retraite, demeurant à Voivres-les-Le Mans (72210) est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.</p>	
<p>Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.</p>	
<p>Article 3 : La présente décision sera notifiée au président de le Mans Métropole et à Monsieur Jean CHEVALIER.</p>	
Fait à Nantes, le 2 mai 2024.	
Par délégation, pour le président, La Première Vice-présidente,  Frédérique Specht-Chazottes	

Annexe 2

Arrêté Communautaire



DGA Développement
Urbanisme
Qualité Architecturale



N° d'identification
072-247200132-20240524-ARR245846H1-AR
Affichage le 24 mai 2024
Arrêté exécutoire le 24 mai 2024

N° 00019
du Registre
des Arrêtés

Objet : LE MANS METROPOLE - Plan Local d'Urbanisme Communautaire - Mise à enquête publique du projet de modification n°2

ARRETE

LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE

- Vu :** le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-9
Vu : le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27
Vu : le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 44
Vu : la délibération du conseil de Le Mans Métropole du 30 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Communautaire
Vu : la décision n°E24000080/72 en date du 2 mai 2024 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant le commissaire enquêteur
Vu : la décision n° PDL-2024-7698 du 2 mai 2024, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire
Vu : les pièces du dossier soumis à l'enquête publique

Arrête

Article 1er : OBJET ET DATE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Il sera procédé, du **MARDI 18 JUIN 2024 À 9H00 AU MERCREDI 17 JUILLET 2024 À 17H00**, soit une durée de 30 jours consécutifs, à une **enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLU Communautaire) de Le Mans Métropole.**

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole vise en particulier à renforcer la place de la nature en ville.

Il conduit également à clarifier plusieurs dispositions du règlement littéral, à préciser le chapitre de l'OAP Composition urbaine dédié à la gestion des eaux pluviales et à expliciter l'échéancier prévisionnel d'urbanisation.

Il comprend des ajustements du plan de zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour répondre à des besoins spécifiques relatifs à des projets en cours ou à venir sur certains secteurs du territoire.

Article 2 : LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- le présent arrêté,
- l'avis de la MRAe concernant ce dossier,
- une notice explicative de l'ensemble des modifications proposées,

LMM-24-5846

- le projet des pièces modifiées du Plan Local d'Urbanisme Communautaire,
- les avis émis par les Personnes Publiques Associées,
- une copie des avis d'enquête insérés dans la presse.

Article 3 : ORGANISATION DE L'ENQUETE – DEMANDES D'INFORMATIONS PAR LE PUBLIC

L'autorité responsable du projet est Le Mans Métropole, établissement public de coopération intercommunale compétent dans les domaines concernés par la présente enquête.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'Hôtel de ville du Mans, siège de Le Mans Métropole.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête peut être demandée auprès du Service Études Urbaines / Planification à la Direction de l'Urbanisme – Qualité Architecturale, par courrier à l'adresse suivante : Le Mans Métropole, CS 40010 - 72039 Le Mans Cedex 09 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5417@registre-dematerialise.fr

Article 4 : INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Par décision n° PDL-2024-7898 en date du 2 mai 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire a émis un avis conforme à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Cet avis est joint au dossier d'enquête publique.

Article 5 : LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Afin de conduire l'enquête publique, M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes a, par décision n° E24000080/72 en date du 2 mai 2024, désigné **Monsieur Jean CHEVALIER** en qualité de commissaire enquêteur.

Article 6 : LA PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La publicité de l'enquête publique répondant aux dispositions de l'article R123-11 du Code de l'environnement sera réalisée dans les formes suivantes :

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'exécution de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (Ouest France et Le Maine Libre).

- Cet avis sera, dans les mêmes conditions de délai et de durée, affiché à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de Le Mans Métropole, dans chacune des mairies et en plusieurs endroits des communes suivantes : Aigné, Allonnes, Arnage, Champagné, La Chapelle St Aubin, Chauffour Notre Dame, Coulaines, Fay, La Milesse, Le Mans, Mulsanne, Pruillé Le Chétif, Rouillon, Ruaudin, St Georges du Bois, St Saturnin, Sargé Les Le Mans, Trangé, Yvré L'Evêque.

- Il sera également publié sur le site internet de Le Mans Métropole : www.lemansmetropole.fr
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 7 : LES FORMES ET SUPPORTS DE L'ENQUETE PUBLIQUE – L'ACCES AU DOSSIER

Le dossier d'enquête pourra être consulté en ligne par le public sur un site internet dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/5417>. Il pourra être consulté depuis le 1er jour de l'enquête à 9h et jusqu'au dernier jour de l'enquête 18h.

Un poste informatique sera tenu à disposition du public au siège de l'enquête, à l'Hôtel de Ville du Mans durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de l'Hôtel de Ville. Le public pourra y consulter le dossier d'enquête en version dématérialisée.

Un dossier d'enquête sur support papier pourra également être consulté par le public pendant la durée de l'enquête à l'Hôtel de Ville du Mans, siège de l'enquête, et dans chacune des mairies des communes membres de Le Mans Métropole aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Article 8 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qu'il tiendra aux lieux, jours et heures ci-après :

Dates et horaires des permanences	Lieux des permanences
Mardi 18 juin 2024 de 9h00 à 11h30	Hôtel de ville du Mans, Place Saint-Pierre 72000 LE MANS
Samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12h00	Mairie de Trangé, 1 rue de la Mairie Place de l'Eglise 72650 TRANGE
Mercredi 3 juillet 2024 de 14h00 à 16h30	Pôle culturel – Salle des Arts de Champagné 12 rue Célestin Freinet, 72470 CHAMPAGNE
Lundi 8 juillet 2024 de 14h00 à 16h30	Mairie d'Allonnes, Esplanade Nelson Mandela 72700 ALLONNES
Jeudi 11 juillet 2024 de 9h00 à 11h30	Mairie de Mulsanne, Place Jean Moulin 72230 MULSANNE
Mercredi 17 juillet de 14h00 à 17h00	Hôtel de ville du Mans, Place Saint-Pierre 72000 LE MANS

Article 9 : MODALITES SELON LESQUELLES LE PUBLIC POURRA PRESENTER SES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- sur un registre dématérialisé, accessible à l'adresse électronique suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5417>
- par courrier électronique, à l'adresse électronique suivante : enquete-publique-5417@registre-dematerialise.fr
- sur les registres papier établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique, mis à la disposition du public dans chaque mairie des communes membres de Le Mans Métropole,
- par voie postale, dans un courrier adressé au Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU Communautaire, au siège de l'enquête publique : Hôtel de ville du Mans, CS 40010 72039 LE MANS cedex 9,
- lors des permanences du commissaire enquêteur, mentionnées à l'article 8.

LMM-24-3846

Les observations et propositions du public formulées sur les registres papier et dématérialisé, par courriers électroniques et papier, seront publiées et consultables en ligne sur le site internet dédié à cette enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5417>
Pour être recevables, les observations et propositions devront être reçues pendant la durée de l'enquête, soit du 18 juin 2024 à 9h00 au 17 juillet 2024 à 17h00.

Article 10 : CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1er, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dans le délai de 8 jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera les représentants de Le Mans Métropole pour leur communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Mans Métropole disposera ensuite d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Article 11 : RAPPORT ET CONCLUSIONS

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur fera parvenir au Président de Le Mans Métropole les exemplaires du dossier de l'enquête, les registres et les pièces annexées, ainsi qu'un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves » ou « défavorables ».

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée simultanément au Préfet du département de la Sarthe et au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Article 12 : CONSULTATION PAR LE PUBLIC DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Mans Métropole adressera une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de chacune des communes membres de Le Mans Métropole, pour qu'ils y soient tenus à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Pour Le Mans, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront disponibles au Service Études Urbaines / Planification à la Direction de l'Urbanisme – Qualité Architecturale de Le Mans Métropole (Immeuble Condorcet – 18, avenue François Mitterrand – Le Mans), aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dans les mêmes conditions de délai sur le site internet de Le Mans Métropole : www.lemansmetropole.fr.

Article 13 : LES DECISIONS AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Au terme de l'enquête, après que des modifications aient été éventuellement apportées au dossier, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole, objet de la présente enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole.

LMM-24-5846

Article 14 : EXECUTION DU PRESENT ARRETE

Madame la Directrice Générale des Services de Le Mans Métropole est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera notifié au Préfet de la Sarthe et affiché pendant un mois au siège de Le Mans Métropole et dans la mairie de chacune des communes membres.

Il sera en outre publié au Recueil des actes administratifs de Le Mans Métropole.

Fait au Mans, le 24 mai 2024

Le Président,

Signé par Stéphane LE FOLL

Stéphane LE FOLL
Maire du Mans,
Ancien Ministre

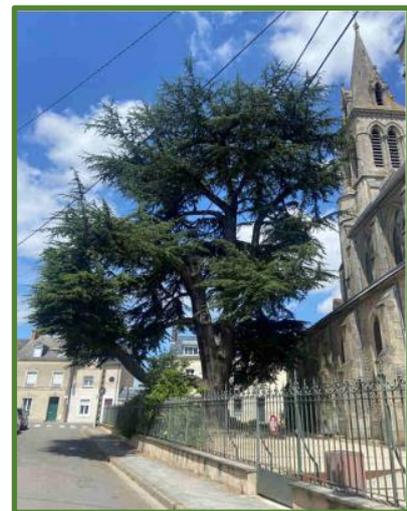
LMM-24-5846

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE LE MANS METROPOLE

Enquête publique

du mardi 18 juin 2024 au mercredi 17 juillet 2024

Modification N° 2 du Plan local d'Urbanisme Communautaire
de Le Mans Métropole



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Enquête E 24000080 / 72

Commissaire enquêteur : Jean CHEVALIER

Suite à la demande de la collectivité de Le Mans Métropole le Tribunal Administratif de Nantes a désigné M Jean Chevalier, commissaire enquêteur pour une enquête ayant l'objet suivant :

« Modification N° 2 du Plan local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole »

Le présent document s'inscrit dans ce cadre. Aussi vous voudrez bien m'adresser sous 15 jours au plus tard à compter de sa réception votre mémoire en réponse.

L'enquête s'est déroulée du 18 juin 2024 au 17 juillet 2024.

En concertation avec Le Mans Métropole 6 permanences ont été tenues dont 2 à la Mairie du Mans et 4 dans des Mairies périphériques au Mans afin de faciliter les rencontres entre les habitants et le commissaire enquêteur.

Il faut ajouter qu'un extrait du dossier et un registre d'observation étaient déposés dans chaque Mairie et que l'intégralité du dossier était consultable sur le site de Le Mans Métropole.

Le public a été accueilli dans une salle des Mairies de chaque commune dans de bonnes conditions.

Le dossier a été mis à disposition du public pendant les périodes d'ouverture des Mairies.

L'information a été assurée via la publication dans la presse, l'affichage de l'avis d'enquête dans plusieurs endroits de chaque commune (70 pour 19 communes) et le site Internet de Le Mans Métropole.

Les observations pouvaient être déposées sur le registre d'enquête à la disposition du public dans chaque commune et sur le registre numérique mis en place pour cette enquête.

Enfin, avant d'examiner les différentes questions je voudrais indiquer les bonnes conditions dans lesquelles s'est déroulée cette enquête. Mon interlocutrice de Le Mans Métropole a toujours été à l'écoute de mes questions afin que l'enquête se déroule dans les meilleures conditions.

J'ajoute que le dossier permettait assez facilement aux habitants de repérer les évolutions entre la situation avant et après modification du PLUc.

Le seul point particulier que je signalerai concerne certaines pièces qui étaient jointes au dossier alors qu'elles ne relèvent pas d'une enquête (exemple : « la liste des sites pollués »). Sur ma demande elles ont fait l'objet d'un classement particulier précisant qu'elles étaient présentes à titre d'information. Il en résulte qu'elles ne peuvent pas faire l'objet d'observations et que l'avis que je formulerai en fin d'enquête ne les visera pas. Seules les pièces soumises à enquête seront concernées par mon avis.

1 – GENERALITES

La population avait plusieurs sources pour consulter le dossier : à la Mairie du Mans pour le dossier complet, sur le site de Le Mans Métropole pour ce même dossier ou dans chaque Mairie pour le dossier de la commune correspondante.

Le Mans Métropole comptant 19 communes, chacune d'entre-elles avait un registre d'observation papier à la disposition du public. Dans le même temps 6 permanences ont été organisées réparties dans les communes suivantes : Le Mans (2) et 1 à Allonnes, Champagné, Mulsanne et Trangé.

La répartition des dépositions selon l'outil utilisé et les lieux est la suivante :
113 Web

- 1 Courrier
- 11 Hôtel de ville du Mans
- 1 Mairie d'Allonnes
- 4 Mairie de Mulsanne
- 1 Mairie d'Arnage
- 1 Mairie de Champagné
- 1 Mairie de La Milesse
- 2 Mairie de Trangé
- 8 Email

Dans les faits les observations écrites ont quasiment toutes été déposées dans les communes où il y a eu une permanence. En effet avant de formuler leur déposition les habitants ont demandé des précisions au commissaire enquêteur. D'autres après un échange avec le commissaire enquêteur ont préféré faire leur demande sur le registre numérique afin d'avoir le temps pour la préparer. Ce constat doit conduire à lire le nombre d'observations faites sur le registre numérique avec un peu de recul car il traduit une « certaine réalité ».

Le registre numérique a enregistré le nombre de consultations et de contributions numériques avec :

- 3 699 personnes ont consulté le site,
- 1 727 ont téléchargé au moins 1 document,
- 95 visiteurs ont déposé au moins 1 contribution,
- 143 contributions,
- Dont 60 anonymes soit 42 %.

Quant aux documents les plus téléchargés il s'agit de :

Avis d'enquête publique	341
Notice de présentation de la modification 2 ..	331
Arrêté d'enquête publique	238
08.4_OAP secteurs d'aménagement	67
10.01_Règlement littéral	62

A noter à la lecture de ces données le nombre important de personnes qui a téléchargé un document ce qui démontre l'intérêt porté par la population à la situation de leur quartier. Si ce nombre peut paraître peu élevé au regard de la population de Le Mans Métropole il faut le mettre en perspective avec les secteurs concernés par les modifications. En effet il est vraisemblable que seuls les habitants concernés par les modifications du PLUc ont consulté le dossier.

Par ailleurs on constate que le pourcentage de dépositions « anonymes » est élevé. Habituellement lorsqu'elles sont faites sur le registre papier, cette situation est exceptionnelle. A ce sujet je souhaite attirer l'attention sur des remarques qui m'ont été faites par quelques déposants avec lesquels j'ai abordé le problème de l'anonymat. Il m'a été indiqué que c'était volontaire dans la mesure où il y a le sentiment que les réunions et ateliers auxquels des habitants du quartier ont participé pour le projet «Arsenal» ont été sans suite concrète. Par ailleurs il a été noté que la hauteur de la tour a augmenté au fur et

à mesure des réunions : 12 puis 15 puis enfin 17 étages. Pour reprendre l'expression d'une personne que j'ai rencontrée : « la confiance est rompue ». Des résidents indiquent que le projet présenté ne semble pas correspondre aux échanges qui ont eu lieu avec Le Mans Métropole.

Le recueil d'observations est fortement marqué par l'utilisation du registre électronique par la population. Outre les déposants « anonymes » il faut noter l'envoi de nombreuses observations provenant de la même adresse « IP ». Ce dernier constat ne signifie pas pour autant qu'il s'agit de la même personne, un autre déposant pouvant utiliser le même ordinateur mais cette probabilité reste faible. Ces observations seront regroupées dans le même paragraphe afin d'avoir une vue globale des dépôts faits avec le même IP.

Dans ce procès-verbal de synthèse les observations seront soit nominatives lorsque les personnes ont indiqué leur nom soit sous le libellé « le déposant » pour les observations « anonymes ».

Quant aux dépositions je les ai classées par thème. J'ai présenté un résumé pour chacune d'entre-elles puis une synthèse lorsqu'il y en a plusieurs sur le même thème. Le tableau ci-dessous indique des données chiffrées qu'il faut interpréter au regard des propos des lignes antérieures :

Site «Arsenal» :..... 64

- La tour : 49
- Les nuisances :29
- Le stationnement :13
- La circulation :..... 33
- La vente des biens :..... 8
- Autre :19

L'OAP Les Noyers de Saint Georges du Bois : 10

Autre OAP de Saint Georges du Bois :2

OAP «Le Patis» à Sargé Lès Le Mans :..... 5

Parigné L'Evêque parcellaire :1

Zonage total :35

- Zonage Saint Saturnin :2
- Zonage Ruaudin :8
- Zonage Yvré l'Evêque :4
- Zonage Allonnes :3
- Zonage Le Mans :7
- Zonage Mulsanne :5
- Zonage La Chapelle St Aubin : .2
- Zonage Aigné 2
- Zonage Trangé :2
- Zonage Coulaines 1
- Zonage Arnage2

Divers :23

2- QUESTIONS DES DEPOSANTS

Remarque générale

De nombreuses observations sont « multi-thèmes ». Exemple : pour le projet «Arsenal» la hauteur de la tour et le stationnement. Afin de pouvoir apporter une réponse complète à

chaque déposant j'ai conservé l'unité de la déposition. Le Mans Métropole pourra répondre à chaque personne. A noter que de nombreuses observations sont anonymes. Le(s) point(s) souligné(s) n'est (sont) pas pour autant sans intérêt mais la prise en compte de la réponse sera délicate.

Je précise également que j'ai regroupé les observations portant sur le même thème et ayant le même IP.

2 – 1 Le site «Arsenal»

Contribution n°1 (Web)

Contribution anonyme (web) provenant de la même adresse IP : N°1, N°3, N°28, N°31, N°33, N°47, N°81, N°82

Le déposant estime que la tour prévue sur le site de l'«Arsenal» va créer de multiples nuisances pendant et après les travaux (visuelle, sonore, calme, qualité de vie pour les voisins). Il indique également des risques pour les maisons déjà construites compte tenu de la nature du sol. Il fait également un exposé sur la hauteur de la tour au regard du règlement du PLUc actuel, sur l'information des riverains et du patrimoine bâti proche.

Contribution n°3 (Web)

Le déposant signale que la tour prévue ne s'intégrera pas dans le paysage urbain actuel. Il craint des nuisances dues aux travaux et à la circulation

Contribution n°28 (Web)

Le déposant estime que le projet "«Arsenal»" va créer des difficultés de circulation dans les rues Guillemare et Corderie. Les camions circulant pendant la période des travaux vont accroître les difficultés. Selon lui la tour est "une aberration".

Contribution n°31 (Web)

Le déposant est défavorable au projet au motif qu'il manque déjà des places de stationnement, ce qui sera accru avec la mise en œuvre du projet.

Contribution n°33 (Web)

Le déposant est opposé à la construction de la tour estimant que ce type de construction n'est plus adapté aux évolutions sociales et qu'elle créera de nombreuses nuisances (bruit, problème de circulation, poussières pendant les travaux...).

Contribution n°47 (Web)

Le déposant indique que si les riverains sont assez favorables au projet "éco-responsable" ils sont par contre opposés à la tour qui sera en rupture avec l'environnement construit actuellement.

Contribution n°81 (Web)

M DAUMAS Alban 112 rue de la Corderie 72000 LE MANS

M Daumas indique des préoccupations qui seraient partagées par ses voisins : - un impact sur l'esthétique et le caractère du quartier, - des conséquences sur la qualité de vie des résidents, - des impacts environnementaux, - des considérations socio-économiques et immobilières, - des considérations relatives aux transports et d'infrastructures. Il joint des liens Internet permettant de consulter des documentations sur les sujets traités.

Contribution n°82 (Web)

Le déposant reprendrait des propos de M Council mais n'apporte pas d'élément relatif au projet.

Contribution n°2 (Web)

Le déposant fait état de nuisances sonores, visuelles et dues aux poussières pendant et après les travaux. Il s'interroge de l'impact sur le prix de l'immobilier, sur les fondations des maisons actuelles, sur l'incidence de la circulation dans la rue de la Corderie, sur le stationnement déjà insuffisant, sur la cohérence avec le patrimoine bâti actuel, sur la qualité de la vie dans le quartier et le stress généré par les travaux et l'afflux de population.

Contribution n°4 (Web)

Le déposant indique que la construction d'une tour n'est pas adaptée au quartier avec des conséquences en termes de nuisances visuelles et sonores. Des habitants envisageraient de vendre leur maison.

Contribution n°9 (Hôtel de ville du Mans)

Par Madame Catherine DUBREUIL 14 rue de la Corderie, LE MANS

Mme Dubreuil intervient à propos : - de la hauteur des constructions qui n'est pas indiquée, - des voies douces et du réseau de circulation pour lesquels elle demande un plan précis, - de la tour qui est "humainement néfaste", - de la proximité de la tour avec des bâtiments protégés par les Bâtiments de France, - des conséquences sur les nappes phréatiques du secteur.

Contribution n°72 (Web)

Par DUBREUIL Catherine 114 rue de la corderie 72000 Le Mans

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°41, N°98, N°126

Mme DUBREUIL Catherine signale un manque d'information concernant le projet de construction du quartier «Arsenal» (type de logements, nombre d'étages...). Par ailleurs elle indique que les plans présentés lors de la réunion d'information ne sont pas dans le dossier d'enquête publique.

Contribution n°41 (Web)

La déposante n'est pas opposée au projet mais certains points sont selon elle à améliorer : - sur le plan bioclimatique et social des immeubles de R5 maxi seraient préférables, - la hauteur de la tour et des immeubles doivent être cohérents avec l'habitat existant, - le plan de circulation n'est pas satisfaisant compte tenu des rues voisines, - nécessité de prévoir des parkings vélos et voitures pour les résidents de la rue de la Corderie et Cavaignac, - quelle relation avec le réseau chronolignes

Contribution n°98 (Web)

Mme Dubreuil Catherine indique qu'un nouveau quartier doit intégrer l'existant et tenir compte du voisinage. IL doit améliorer la qualité de la vie alors qu'une tour de 16 étages va la dégrader notamment par l'accroissement de la circulation, par l'ouverture d'une voie de circulation rue de la Corderie, par la suppression de places de stationnement (utiles en particulier pour les personnes à mobilité réduite). Les voies de circulation et les stationnements devraient être revus en fonction des rues existantes. Selon cette personne il y aurait des incohérences entre les voies douces et les rues prévues. IL serait souhaitable de profiter des travaux pour enterrer les câbles aériens. (voir les documents joints observation 98).

Contribution n°126 (Web)

Mme Dubreuil Catherine demande des précisions à propos : - de la circulation qui va être amplifiée, - du stationnement déjà saturé notamment suite à la cité administrative récente et la suppression de places suite aux chronolignes, - des voies de circulation.

Contribution n°10 (Hôtel de ville du Mans)

Par Madame BARANGER Lisa 116 rue de la Corderie, LE MANS

Mme Baranger Léa signale que la circulation est déjà "très encombrée" rue de la Corderie. Qu'en sera-t-il avec 700 logements supplémentaires ? Selon elle la hauteur prévue pour la tour n'est pas conforme au PLUc. Elle craint des incidences sur les maisons à cause du terrain argileux qui nécessite l'utilisation d'une pompe de relevage pour éliminer l'eau.

Contribution n°76 (Web)

Par Baranger Lisa 116 rue de la corderie 72000 Le Mans

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°77

Mme Baranger Lisa est opposée à la construction de la tour du fait de sa hauteur. M Council aurait dit en réunion que les immeubles ne feraient que 8 ou 9 étages. Elle craint des incidences sur les maisons voisines : effets d'ombre, remontée d'eau dans les caves, bruit...Par ailleurs la hauteur n'est pas en cohérence avec le bâti voisin.

Contribution n°77 (Web)

Par Baranger Lisa 116 rue de la corderie 72000 Le Mans

Mme Baranger Lisa est opposée à la construction de la tour pour des raisons écologiques (consommation de ressources, moindre performances aux aléas climatiques...) et pour des raisons sociales.

Contribution n°90 (Web)

Par Baranger Lisa 116 rue de la corderie 72000 Le mans

Mme Baranger Lisa est opposée au projet. Elle indique qu'une pétition est en cours (voir le lien de l'observation 90, mais accès impossible le 14 juillet 2024). Je pas eu connaissance de cette pétition.

Contribution n°11 (Hôtel de ville du Mans)

Par Madame Annie PAPIN 93 rue Cavaignac, LE MANS

Mme Papin Annie estime qu'il ne devrait pas être construit une tour de 16 étages dans un secteur soumis à des contraintes architecturales. Par ailleurs les rues de petites dimensions sont déjà très empruntées, l'ajout de la circulation résultant de ce nouveau quartier posera des problèmes. Un arbre de "grande hauteur" situé dans la zone d'entraînement sera-t-il conservé ?

Contribution n°12 (Hôtel de ville du Mans)

Par Madame GIBOIN Nicole 108 rue de la Corderie Le Mans

Mme Giboin Nicole estime que le projet de tour actuel "est incohérent" au regard de la hauteur des bâtiments existants. Il faudrait s'aligner sur les hauteurs des constructions présentes.

Contribution n°13 (Hôtel de ville du Mans)

Par Madame PLUMAS Marie Jeanne 97 rue de la Corderie Le Mans

Mme Plumas Marie indique que le projet soumis à enquête publique n'est pas celui présenté en réunion d'information. La tour prévue est "d'une hauteur démesurée" alors que d'autres tours ont été détruites dans les environs. Elle signale également l'importance de la circulation actuelle. Elle demande à quelle distance du mur actuel les constructions seront-elles réalisées ? Elle demande des précisions sur la voie douce.

Contribution n°122 (Web)

Par Plumas Marie Jeanne 97 rue de la Corderie 72000 Le Mans

Mme Plumas Marie Jeanne s'oppose aux constructions prévues dans le quartier «Arsenal» pour les raisons suivantes : - augmentation de la circulation et des problèmes de stationnement, - nuisances multiples avec leurs conséquences sur la santé, - suppression du terrain de sport

pourtant utile pour les enfants, - perte d'un îlot de verdure et de fraîcheur, - incidences sur les oiseaux (voir LPO),

Contribution n°16 (Web)

Le déposant est opposé à la construction de la tour qui n'est pas en cohérence avec les constructions actuelles sans parler des problèmes de gestion des problèmes quotidiens résultants de ce type de construction (ascenseur, ordures ménagères...). A cela s'ajoutent les nuisances pendant la période de travaux.

Contribution n°17 (Web)

Par Magueur Catherine 21 rue elsa triolet 72000 Le Mans

Mme Magueur Catherine indique que le projet prévu pour le quartier entrainera : - des nuisances sonores et des pollutions pendant les 15 années de construction et après notamment en matière de confidentialité de la vie des riverains, - des difficultés de circulation, - une dépréciation du prix des maisons, - une incohérence d'architecture avec les bâtiments voisins, - un inconfort pour les habitants de la tour.

Contribution n°20 (Web)

Le déposant indique que la construction de la tour aura une incidence sur le calme du quartier, sur les nuisances résultant de la circulation, sur la dépréciation des maisons.

Contribution n°22 (Web)

Le déposant est opposé à la construction de la tour et à l'ouverture d'un passage rue de la Corderie déjà très empruntée.

Contribution n°24 (Web)

Le déposant indique que la construction de la tour : - va perturber la tranquillité des habitants du quartier, - va augmenter la circulation, - aura une incidence négative sur la valeur de l'immobilier, - va générer des perturbations pendant 15 ans, - va affecter le patrimoine local.

Contribution n°25 (Web)

Le déposant est opposé au projet "«Arsenal»"

Contribution n°26 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°27

Le déposant est défavorable au projet "«Arsenal»" notamment à la construction de la tour. Il aura une incidence négative sur la circulation déjà difficile rue de la Corderie et créera des nuisances pendant les 15 années de la réalisation.

Contribution n°27 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°26
idem 26

Contribution n°29 (Web)

Par POULLAIN 80, rue de la corderie 72000 Le Mans

M ou Mme Poulain semble assez ouvert au projet. Mais ledit projet pose le problème de la circulation rue de la Corderie.

Contribution n°32 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°37, N°106, N°107, N°108

Le déposant est opposé à la construction de la tour tant à titre personnel, qu'à titre collectif pour les futurs habitants de cette tour, que pour l'environnement.

Contribution n°37 (Web)

Le déposant est opposé au projet même s'il reconnaît une avancée positive dans la création d'un éco-quartier. Ses raisons sont les suivantes : - pollution diverses, - ce type de tour ne correspond plus au souhait de la population, - risque de faire partir les habitants actuels. -

Contribution n°106 (Web)

Par Baranger Damien 116 rue de la corderie 72000 LE MANS

M Baranger Damien est opposé à la tour du quartier «Arsenal». De plus ce type de tour ne correspond plus à la demande des habitants de maintenant. Cette tour ne sera pas adaptée à l'habitat local sans parler des problèmes de circulation, des nuisances visuelle et sonore.

Contribution n°107 (Web)

Le déposant est opposé au projet de tour dans le quartier «Arsenal» mais est favorable à un éco-quartier.

Contribution n°108 (Web)

Le déposant est opposé au projet «Arsenal».

Contribution n°35 (Web)

Le déposant est opposé au projet "«Arsenal»" pour les motifs suivants qui valent pendant et après les travaux : - nuisances multiples : bruit, poussières, - difficultés de stationnement, - difficultés de circulation, - pollution de l'air, - incidences négatives sur les structures publiques locales. S'y ajoutent des incidences négatives sur le prix de l'immobilier dans le secteur. Enfin il note une inadéquation entre le projet de tour de grande hauteur avec les souhaits de la société actuelle qui ne voudrait plus habiter dans tels logements.

Contribution n°36 (Web)

Le déposant est opposé au projet "«Arsenal»" pour les motifs suivants : - une telle tour n'est pas adaptée aux valeurs environnementales, - il en résultera des nuisances pendant et après les travaux.

Contribution n°38 (Web)

Le déposant est défavorable au projet de tour dans le futur quartier "«Arsenal»" ainsi qu'à l'ouverture d'une rue dans celle de la Corderie. Il craint des nuisances sans préciser lesquelles.

Contribution n°42 (Web)

Par Delphine de Riberolles 3 rue d'Alsace 72000 Le Mans

Mme Riberolles Delphine s'étonne qu'un projet de tour soit prévu dans un secteur ayant une architecture particulière.

Contribution n°43 (Web)

Le déposant estime que le seul besoin des riverains ce sont des places de stationnement.

Contribution n°48 (Web)

Par Milène BOBET 111 Rue De La Corderie 72000 Le Mans

Mme Bobet Milène est opposée au projet de tour estimant que : - ce modèle de construction n'est plus adapté à la société d'aujourd'hui, - il y aurait d'autres sites qui seraient plus en cohérence sur le plan architectural, - cela va créer des nuisances pendant et après les travaux, -

le plan de circulation va créer des difficultés dans les petites rues (rue de La Corderie...). Mais elle est favorable à la construction de bâtiments de faibles hauteur avec les services utiles aux résidents.

Contribution n°60 (Web)

Le déposant est opposé à la construction de la tour dans le quartier «Arsenal». Selon lui "c'est d'une autre époque". Par ailleurs il souligne les difficultés de circulation à prévoir dans la rue de la Corderie.

Contribution n°61 (Web)

Le déposant est opposé à la construction de la tour dans le quartier «Arsenal». Selon lui c'est une "vision rétrograde et passiste de la ville".

Contribution n°75 (Web)

Le déposant indique que le projet de tour n'est pas en harmonie avec l'habitat du secteur et que la circulation et le stationnement sont déjà saturés.

Contribution n°83 (Web)

Le déposant est contre la construction de la tour notamment à cause de la durée des travaux (15 ans).

Contribution n°84 (Web)

Par Lucie Valverde

Mme Lucie Valverde estime que le projet de tour n'est plus adapté au mode de vie souhaité par la population de maintenant sans parler de la nuisance visuelle provoquée pour les riverains.

Contribution n°88 (Web)

Par BREMARD Annie 72000 LE MANS

Mme BREMARD Annie est opposée à la construction de la tour au motif que les tours d'une telle hauteur ne sont plus souhaitées par la société, sans parler des conséquences pour les riverains notamment en matière de circulation rue de la Corderie.

Contribution n°89 (Web)

Par Carrez Sylvain

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°109, N°123

M Carrez Sylvain n'est pas opposé à l'évolution du quartier mais pas dans les conditions prévues. Outre le fait que "personne ne veut vivre dans une telle tour" M Carrez ajoute que pour lui les nuisances vont être nombreuses : bruit, circulation, stationnement, durée des travaux. Il demande que le projet soit élaboré avec les habitants.

Contribution n°109 (Web)

Le déposant est opposé au projet «Arsenal» pour plusieurs raisons : - la construction d'une tour ne correspond pas aux souhaits de la population de 2024, - l'apport de résidents remettra en cause le calme du quartier.

Contribution n°123 (Web)

Le déposant est peu favorable au projet du quartier «Arsenal» actuel pour plusieurs raisons : présence de la tour, nuisance résultant du nombre de nouveaux résidents. Il propose d'abandonner la construction de la tour et de diminuer la densification. Mais il reste ouvert à "l'idée d'un quartier verdoyant".

Contribution n°100 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°101

Le déposant indique qu'une pétition papier est en cours d'élaboration (non reçue).

Contribution n°101 (Web)

Le déposant est favorable à l'écoquartier mais il indique que les voisins ne doivent pas en être "les victimes collatérales".

Contribution n°104 (Web)

Par Elisabeth Lamothe rue Cavaignac 72000 Le Mans

Mme Elisabeth Lamothe est opposée au projet de construction du quartier «Arsenal» estimant qu'il ne sera pas en cohérence avec l'habitat du secteur alors que les habitants doivent respecter des contraintes lors d'aménagements imposées par les Monuments de France. Par ailleurs il y aura des conséquences négatives en termes de circulation et de biodiversité., de risque pour les maisons à cause des travaux.

Contribution n°105 (Web)

Le déposant est favorable au réaménagement du quartier mais est opposé à la tour du fait de sa hauteur.

Contribution n°110 (Web)

Le déposant n'est pas opposé au principe de la modernisation du quartier mais pas dans les conditions prévues : tour de 17 étages, problème de parking, suppression d'arbres.

Contribution n°125 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°127

Le déposant pose de multiples questions qu'il n'est pas possible de résumer. Mais globalement il est opposé au projet «Arsenal». (observation N° 125).

Contribution n°127 (Web)

Le déposant fait des remarques à propos du projet «Arsenal» : - période estivale non judicieuse pour une enquête, - risque de disparition de petits animaux qui avaient "investis" le secteur, - risque accru d'inondation, - conséquence en termes de fissurations pour les maisons construites sur des terres argileuses, - conséquences pour la circulation notamment pour les vélos, - incidence sur le stationnement déjà insuffisant, - augmentation de la pollution automobile.

Contribution n°128 (Web)

Par Valérie Thibault 113 rue de la corderie 72000 LE MANS

Mme Valérie Thibault est opposée au projet «Arsenal» tel qu'il est prévu pour de multiples raisons : - type d'habitat non cohérent avec le quartier, - constructions ne correspondant plus aux besoins de la population actuelle, - incidence d'un afflux de population en terme de saturation, de stationnement, de circulation, - suppression d'espaces verts et de zones d'ombre utiles dans le cadre du réchauffement climatique, - conséquences en cas de fortes pluies, - incidence sur la biodiversité, - incidence sur le bâti...

Contribution n°130 (Web)

Par Perrot Hervé 113 RUE DE LA CORDERIE LE MANS

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°45

M Perrot Hervé est opposé à la tour qui ne correspond plus au modèle de construction de maintenant. Par ailleurs le quartier ayant des maisons à 1 étage, construire des logements de 3

ou 4 étage n'est pas adapté. La circulation va créer de multiples nuisances. Le prix des maisons va être affecté par le nouveau quartier.

Contribution n°45 (Web)

Le déposant est opposé au projet "«Arsenal»" pour diverses raisons : - ce type de tour est anachronique au regard des besoins de la société actuelle et des constructions existantes, - l'ensemble des constructions modifiera négativement le calme du quartier, - déjà actuellement certains résidents ont de l'eau dans leur cave en cas de fortes pluies, ce phénomène sera aggravé avec la nouvelle surface imperméabilisée, - incidence en terme de nuisances pendant les travaux (15 ans) et après, - incidence négative sur la valeur des biens, -

Contribution n°131 (Web)

Par Anne-Gaëlle JUNG 115 rue de la corderie 72000 LE MANS

Mme Anne-Gaëlle JUNG n'est pas d'accord avec le projet «Arsenal» pour diverses raisons : - architecture prévue non cohérente avec celle existante, - disparition d'espaces vert, - manque d'information sur le coefficient nature et sur les hauteurs, - perte d'une qualité de vie, - incidence sur le climat et la santé, - augmentation de la circulation, - diminution de la valeur des maisons, - "l'aberration" de la hauteur de la tour, - risque d'inondation en cas de forte pluie.

Contribution n°134 (Web)

Par CLAUDE Laudereau 30 rue de la Corderie 72000 LE MANS

M CLAUDE Laudereau estime qu'il faut : - éviter de bétonner au profit des jardins pour les habitants, - favoriser la restauration du patrimoine en remplacement de nouvelles constructions, - penser à la circulation avec l'apport d'un nombre important de population, - penser aux voisins dans le projet prévu pour maintenir la qualité de vie.

2 – 2 OAP Saint Georges du Bois

Contribution n°5 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°6, N°15, N°21, N°34, N°44, N°124

Le déposant est contre l'OAP "Les Noyers".

Contribution n°6 (Web)

Le déposant est contre l'OAP "Les Noyers" Il craint un impact sur le bâti actuel : perte de valeur, incidence sur les fondations et les murs avec des risques de fissuration, puits inexploitable, diminution des capacités d'absorption des pluies suite à l'imperméabilisation, dispersion de poussières. IL fait état de nuisances prévisibles : qualité de la vie, aspects psychologiques, nuisances sonores, perturbation pour l'utilisation des jardins, augmentation de la circulation, disparition de grands arbres, de prairies..., et des animaux, artificialisation des sols sur plusieurs hectares, disparition d'une partie du chemin pour une route bétonnée...

Contribution n°15 (Web)

Le déposant est opposé aux OAP de Saint Georges du Bois pour des raisons de calme et d'environnement recherchés en s'installant en zone rurale.

Contribution n°21 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP «Les Noyers» au motif qu'il aura un effet négatif sur l'environnement le cadre de vie des résidents actuels.

Contribution n°34 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP «Les Noyers» au motif qu'il y aurait une zone humide et qu'aucune étude environnementale n'a été réalisée.

Contribution n°44 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP "Les Noyers" estimant qu'il faut privilégier la nature et la biodiversité "au béton".

Contribution n°124 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP «Les Noyers» à St Georges du Bois pour différentes raisons : - l'étude environnementale sur la faune et la flore du terrain a-t-elle été réalisée ? - les nappes ont-elles été recensées ? - comment a été pris en compte le coefficient nature ? - il s'agirait d'une zone argileuse. Des maisons sont fissurées, y-aura-t-il des conséquences pour les maisons proches ?

Contribution n°14 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP «Les Noyers» pour des raisons écologiques et de calme pour les habitants.

Contribution n°50 (Mairie de Trangé)

Par Monsieur Michel GIFFARD St Georges du Bois

M Giffard Michel demande que le chemin rural CR 23 ne soit pas imperméabilisé pour des raisons écologiques et pour maintenir son caractère rural pour les promeneurs. Il ajoute qu'il ne faut pas qu'une route créée dans le lotissement "«Les Noyers»" débouche sur ce chemin.

Contribution n°40 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP «Les Noyers» à Saint Georges du Bois

Contribution n°58 (Email)

Par Monsieur et Madame VIEL

M et Mme Viel sont opposés à l'OAP de la rue de la Croix Ste Appoline à St Georges au motif que les liaisons douces vont générer de l'entretien donc l'emploi de personnel, donc des impôts supplémentaires. Par ailleurs il craint pour sa tranquillité et pour les risques de vol.

Contribution n°65 (Web)

Par Nivesse Dominique et Stéphanie 116 chemin de la piraudière lieu-dit Le noyer 72700 Saint Georges du bois

M et Mme Nivesse Dominique et Stéphanie sont opposé à l'OAP «Les Noyers» à Saint Georges du Bois pour les raisons suivantes : - remise en cause de leur tranquillité et sur leur environnement visuel, - incidence sur la biodiversité, - demande d'aménagement : trame paysagère et une allée en bordure de propriété pour l'entretien de leur maison, - risque d'incidence sur leur maison du fait du terrain argileux, - prévoir une entrée/sortie uniquement sur la route de la Croix Sainte Appoline.

2 – 3 OAP Sargé lès Le Mans « »Le Patis» »**Contribution n°52 (Web)**

Par Philippe 28 Rue des Pommiers 72190 SARGE LES LE MANS

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°53, N°93, N°102

M Tournois Philippe estime que l'apport de voitures suite à l'arrivée de nouveaux habitants de l'OAP «Le Patis» à Sargé sera trop important pour permettre une circulation fluide dans la rue des Coquelicots ou du Poirier sans aménagement particulier. Par ailleurs il demande si une analyse de la circulation a été réalisée. Il fait également référence à la limitation de vitesse à 30km/h en vigueur à Sargé qui n'est pas une solution satisfaisante.

Contribution n°53 (Web)

Le déposant indique que les zones humides n'ont été prises en compte dans la ZAC «Le Patis» à Sargé.

Contribution n°93 (Web)

Le déposant signale que le projet d'OAP «Le Patis» à Sargé abrite des nids de pipits farlouse et de taries des prés. Il n'y aurait pas eu d'étude faune-flore.

Contribution n°102 (Web)

Le déposant indique qu'il y aurait des oiseaux protégés sur l'OAP «Le Patis» à Sargé. Selon lui un inventaire faune / flore devrait être réalisé ainsi que des mesures pour protéger la biodiversité. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et de compenser si besoin les zones humides.

Contribution n°62 (Web)

Le déposant estime surprenant qu'il ne soit pas prévu de sortie de l'OAP «Le Patis» route de Bonnétable ce qui va accroître la circulation dans le bourg de Sargé. Par ailleurs un rond-point ralentirait la circulation sur cette route.

2 – 4 Les demandes de modifications de zonage

Ruaudin

Contribution n°46 (Web)

Par Renaud Fabrice 45 Chemin Valentin 06600 Antibes

M Renaud Fabrice indique qu'il est copropriétaire d'une parcelle à Ruaudin. Il demande que sa parcelle (non référencée) classée actuellement en zone agricole soit classée en zone constructible.

Contribution n° 49 (web)

M RENAUD GILLES 45 chemin Valentin bat A 06600 ANTIBES

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°66

M RENAUD GILLES possède des terrains sur la commune de Ruaudin (proche du chemin de la Guyonnière et la Lande des Malaquais). Il avait obtenu un certificat d'urbanisme en 2016 prolongé en 2017. Depuis le PLUc de 2020 ces terrains ne sont plus constructibles. Ils sont entourés de maisons qui peuvent poser des problèmes pour l'agriculture. Il demande qu'ils soient à nouveau constructibles.

Contribution n°66 (Web)

Par RENAUD Réjane 169 impasse de la prêle 84310 MORIERES LES AVIGNON

Mme RENAUD Réjane est copropriétaire de terrains sur la commune de RUAUDIN situés principalement sur le chemin de la Guyonnière, au grand plessis, la Lande des Malaquais. Suite à la révision du PLUc en 2020 ces terrains ne sont plus constructibles. Mme Renaud joint un

courrier adressé à M Lefoll pour demander que les parcelles soient classées constructibles. Elle renouvelle sa demande via cette enquête.

Contribution n°64 (Web)

Par Gette Mickael 14 ALLEE DE BOHEME 72000 LE MANS

M Gette Mickael fait part de son projet relatif à la création d'un lieu d'accueil des professionnels médicaux et paramédicaux. Ce projet concerne les parcelles AP 165 et 166. Pour mener à bien cette réalisation une révision du PLUc est nécessaire, d'où la demande de M Gette. IL joint plusieurs documents présentant le projet.

Contribution n°96 (Mairie de Mulsanne)

Le déposant fait plusieurs observations concernant la commune de Ruaudin : - certains documents ne sont pas à jour, exemple : dans le liste des OAP la ZAC du Grand Plessis prévoyant 298 logements n'existe plus, - bien que cette OAP n'existe plus les caractères physiques du lieu restent identiques (biodiversité, occupation du paysage, prairies humides...), pourquoi la rayer de la liste p 260 de la notice de présentation ?

Contribution n°115 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 Ruaudin

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°112, N°113, N°114, N°116, N°117, N°118

M Gilles Frostin s'interroge à propos de la ZAC du Plessis dont le périmètre a été modifié. Il y était prévu 230 logements pour lesquels il n'y a pas d'information. Il demande le futur lieu de construction de ces logements

Contribution n°129 (Web)

Par Anne Marie LOYAU

Mme Anne Marie LOYAU a engagé diverses démarches pour que des parcelles soient constructibles. Il s'agit des parcelles section AD n°75 et section n° 158 - ZONE N- enclavées "dent creuse" en ZONE N Hameau et section AD 45 / AD 46 / AD47 ZONE N ainsi que la parcelle AD 46 est déclarée zone humide (non justifié selon Mme LOYAU).

Le Mans

Contribution n°57 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°67, (et N°68 : voir Yvré l'Evêque)

Le déposant serait intéressé par une parcelle allée du clos du Parc au Mans pour faire construire mais celle-ci n'est pas constructible. Il ne demande pas expressément le changement de zonage mais on le pressant.

Contribution n°67 (Web)

Le déposant indique vouloir acquérir un terrain au lieudit "le Parc" au Mans (?) pour faire construire. Mais le PLUc ne le permet pas. Il demande le changement de nature de la parcelle.

Contribution n°94 (Email)

Par Stéphanie COLIN - RENAULT SAS

Mme Stéphanie COLIN - RENAULT SAS fait part de plusieurs observations à propos du terrain dont est propriétaire ACI Le Mans : - l'entreprise demande une réduction de la trame paysagère côté boulevard Demorieux, parcelles KV 90, 93 et 109, - maintenir la possibilité de construire sur

les parcelles KR 46 et 48, - l'emplacement réservé sur la parcelle KW 89 entraînera la suppression de 70 jardins ouvriers.

Contribution n°137 (Email)

Par Maëva Lebarbier - SNCF Réseau

Mme Maëva Lebarbier pour SNCF Réseau demande une modification du zonage d'une parcelle nécessaire à l'accès à la base SNCF. Elle précise que la parcelle que le projet de PLUc prévoit de classer en trame paysagère avait fait l'objet d'une concertation avec Le Mans Métropole. Elle joint plusieurs documents pour justifier sa demande.

Contribution n°139 (Hôtel de ville du Mans)

Par GALIBERT - SVEL

Messieurs GALIBERT et SVEL demandent le classement en zone constructible de la parcelle située 20 rue Diesel au Mans. Des démarches ont déjà été engagées au vu du PLUc en cours et un certificat d'urbanisme a été accordé. Il est prévu un classement en zone arborée protégée.

Contribution n°140 (Hôtel de ville du Mans)

Par Monsieur Jacques GIRE

M Jacques GIRE est d'accord pour le classement du Bois du Fouillet en zone naturelle. Par contre il estime que la hauteur de 16 m retenue pour le projet de construction du Fouillet est trop importante compte tenu de la hauteur des maisons des environs. Par ailleurs il n'est pas d'accord avec le projet de construction à la Héronnière compte tenu de la proximité immédiate de l'aéroport du fait des nuisances sonores qui vont en résulter.

Contribution n°133 (Web)

Par MARMION Gilles 22 rue Auguste Blanqui 72100 Le Mans

M MARMION Gilles estime qu'une hauteur de 16 m pour les logements prévus à l'OAP rue de Ruaudin n'est pas adaptée au contexte local. Il y aurait des manques sur le plan p 206 : accès à la zone non matérialisé, idem pour le carrefour à aménager. Il signale une intensification de la circulation. L'aménagement d'un carrefour rue du Soleil aurait été avancé en réunion. L'augmentation de la population va faire perdre son calme au quartier notamment avec l'arrivée de jeunes

Contribution n°56 (Web)

Par Guy /Chausse 305 rue de ruaudin 72100 le mans

M Guy Chausse estime que le projet de construction prévu rue de Ruaudin au Mans est trop haut. Il faudrait limiter les constructions à 3 étages. Il s'interroge sur le délai de réalisation. Selon lui d'autres espaces, rue du Fouillet serait plus adapté pour y construire des maisons individuelles.

Contribution n°59 (Web)

Par STRECKER Suzanne CASTORAMA - Parc d'Activités B.P. 101 59175 TEMPLEMARS

L'IMMOBILIERE CASTORAMA est propriétaire des parcelles cadastrées NV 120, 118, 68 et 114 situées rue Charles Sauria au MANS. Ces parcelles sont concernées par un changement de zonage du PLU. Le projet de PLUc prévoit de les classer N. Mme STRECKER Suzanne, au nom de Castorama s'oppose à ce changement de classement estimant que cela lèse leur intérêt de propriétaire. Elle en profite pour rappeler des démarches passées avec la ville du Mans pour permettre la création du Parc Manceau.

Mulsanne

Contribution n°70 (Mairie de Mulsanne)

Par Monsieur Jean-Yves Lecoq

Monsieur Jean-Yves Lecoq demande que la parcelle AL34 soit classée zone humide suite à une étude réalisée par le CPIE en 2024.

Contribution n°78 (Email)

Par Madame Maryvonne PREVOST

M Maryvonne PREVOST demande que la parcelle 212 cadastrée section D à Mulsanne soit classée constructible alors qu'elle est en zone verte actuellement pour y faire une petite maison plus adaptée à sa situation.

Contribution n°79 (Email)

Par Madame SUBTIL Nathalie

Mme SUBTIL Nathalie indique qu'elle est propriétaire d'une grande parcelle (D212) à Mulsanne. Elle voudrait y construire une 2de maison pour "lui faciliter la vie" compte tenu de son âge. Mais étant en zone verte ce ne serait pas possible. Elle demande que sa demande soit étudiée.

Contribution n°87 (Web)

Par Hervé Alexis 1Chemin des Fourneaux 72210 Louplande

M Hervé Alexis demande qu'une parcelle de 5 000m² non référencée située dans le secteur de "l'Arpent" à Mulsanne soit constructible.

Contribution n°99 (Mairie de Mulsanne)

Par M. et Mme REBIERE Jean Luc 11 rue de l'Eglise, 72230 MULSANNE

M. et Mme REBIERE Jean Luc ont adressé un courrier à M Council à propos de l'emplacement réservé pour la voie douce sur leur parcelle AL 85 à Mulsanne. Ils ne sont pas opposés à la voie douce mais ils estiment que la largeur de 14 m prévue pourrait être réduite à 3 m sans que cela remette en cause le projet (voir courrier observation N° 99).

Yvré l'Evêque**Contribution n°8 (Hôtel de ville du Mans)**

Par Monsieur PAPIN Jean Marie 16 rue François Rabelais 72000 LE MANS

M Papin JM demande que sa parcelle ZI 0280 d'Yvré L'Evêque soit classée comme constructible.

Contribution n°68 (Web)

Par Gaudin Nicolas 5 Allée Du Clos Du Parc 72530 Yvré L'évêque

M Gaudin Nicolas est propriétaire de la parcelle C 126 à Yvré l'Evêque qui n'est pas constructible. Il est très sollicité pour la vendre. Est-il possible d'en modifier le zonage pour qu'elle soit constructible ?

Contribution n°85 (Web)

Par BOSSE-GILOUPPE Véronique et Consorts GILOUPPE 72530 YVRE L'EVEQUE

Mme BOSSE-GILOUPPE Véronique et Consorts GILOUPPE demandent que leur parcelle AP 03, classée en zone N depuis la modification du PLU communautaire du 29 Septembre 2022 alors qu'en Février 2021 cette parcelle était classée en zone U Mixte 3 et N Hameau. Ils avaient déposé

une demande de certificat d'urbanisme pour une division en une ou deux parcelles. Cette demande leur a été refusée. Ils demandent que cette parcelle soit à nouveau classée constructible notamment parce qu'elle peut être considérée comme une dent creuse.

Contribution n°143 (Mairie de Champagné)

Par Madame PAPIN Claudette 16 rue François Rabelais RUAUDIN

Mme PAPIN Claudette demande que sa parcelle ZI 80 à Yvré l'Evêque soit classé constructible.

Allonnes

Contribution n°30 (Web)

Par Ducros louis 801 AV des Champs Blancs 35510 Cesson-Sévigné

M Ducros Louis demande que la parcelle ZL 25 (35 780 m²) située au Sud de la commune de Allonnes, le long de la D23, présente de nombreuses qualités soit classée pour permettre l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol. Cette parcelle serait vue favorablement par le service de l'urbanisme de la mairie de Allonnes qui l'aurait identifiée comme favorable à une Zone d'Accélération des Energies Renouvelables.

Contribution n°73 (Web)

Par LHUILLIER Stéphane ZA DES TREMELIERES 72704 ALLONNES

L'entreprise NTN d'Allonnes intervient pour demander le changement de nature d'une parcelle prévu dans le projet de PLUc qui est actuellement en partie utilisée comme bassin de rétention et comme réserve incendie par les pompiers. Pour respecter ses obligations environnementales et commerciales l'entreprise envisageait d'y installer des panneaux photovoltaïques. Elle souhaite un classement de cette parcelle autorisant ces installations. En compensation NTN propose de classer en zone naturelle une partie de son terrain sur lequel elle a commencé à engager une démarche environnementale avec la LPO. Elle produit un courrier expliquant sa demande dans le détail.

Contribution n°80 (Mairie d'Allonnes)

Par Monsieur MAOLET Norman 449 route de Sablé, ALLONNES

M Maolet demande que le classement de ses parcelles soit revu. Actuellement, suite à une division d'une parcelle 3 N° de parcelles ont été attribués : BA 207, 208 et 209. Compte tenu de leur emplacement il demande que ces 3 parcelles soient constructibles classées UMixte 1.

Saint Saturnin

Contribution n°7 (Email)

Par Monsieur PLESSIS

M Plessis est propriétaire du terrain nommé « FOSSE GRIS » situé sur la parcelle ZK79 à Saint Saturnin, considéré comme zone agricole (A1). Le terrain a une superficie totale de 27 131m². Il souhaite passer en zone constructible une petite parcelle mesurant 2 400m² (voir fichier joint dans la rubrique "contribution du registre numérique").

Contribution n°111 (Courrier)

Par Monsieur Eric GALAY Lieudit La Verrerie, Saint Saturnin

Monsieur Eric GALAY demande que les parcelles 18a et b, 16, 17 et 20 de St Saturnin soient classées constructibles. Il estime que son projet aura de nombreuses retombées positives pour la commune et pour les acquéreurs (voir document joint à la demande).

La Chapelle Saint Aubin

Contribution n°71 (Web)

Par Provots

M Provost et ses enfants interviennent à propos de la parcelle AA259 située à La Chapelle Saint Aubin. Ils indiquent que si une partie de la parcelle est effectivement boisée une autre partie est une prairie. A ce titre ils demandent qu'elle soit classée constructible (voir dossier joint).

Contribution n°97 (Mairie de Mulsanne)

Par M. et Mme FOUSSARD Michel Lieudit "Bédane", 72650 La Chapelle St Aubin

M. et Mme FOUSSARD Michel ont déposé une demande de changement de nature pour les parcelles A, B et C repérées sur le plan joint à cette observation (N° 97). Il estime que compte tenu de leur emplacement, dent creuse, et des réseaux publics existants ces terrains ont vocation à être construits.

Arnage

Contribution n°142 (Hôtel de ville du Mans)

Par Monsieur Christophe CHEVREAU

M Christophe CHEVREAU demande que la parcelle AT376 à Arnage soit constructible pour un bâtiment artisanal.

Contribution n°54 (Mairie d'Arnage)

Le déposant souhaite connaître les projets dans le secteur de la rue du collège.

Aigné

Contribution n°86 (Web)

Par JEAN MICHEL 25 rue de Maquère 72650 AIGNE

M Jean Michel Levoyer s'oppose au classement de la haie de la parcelle n°AA 21, située au 25, rue de Maquère à AIGNE notamment parce qu'elle n'aurait pas de valeur paysagère.

Contribution n°95 (Email)

Par JM et C LEVOYER

M JM et C LEVOYER s'oppose au classement de sa haie sud sur la parcelle AA21 à Aigné estimant qu'elle n'a pas de valeur paysagère, pour des raisons d'implantation et faisant valoir "son droit privé".

Contribution n°91 (Web)

Par AMIOT Hubert 6, rue du Lavoir 72650 AIGNE

M AMIOT Hubert joint copie du courrier envoyé à M Conseil à propos du classement d'une haie sur les parcelles AA9 AA11 à Aigné. Il estime que ce classement ne se justifie pas au regard de l'essence végétale concernée et du rôle qu'elle joue en matière de protection du talus. Il regrette qu'aucun technicien ne se soit déplacé pour constater la réalité sur le terrain. Il indique que selon lui il s'agit d'une atteinte à son droit de propriété.

Coulaines

Contribution n°136 (Email)

Par Ph. Villedieu

M Ph. Villedieu fait part de sa satisfaction concernant les nouveaux zonages qui privilégient les zones non constructibles ainsi que les voies douces. Néanmoins il pense qu'il faudrait en faire de même pour des parcelles de Coulaines-campagne situées au nord de la rocade (voir son document joint).

Parigné l'Evêque

Contribution n°39 (Web)

Par FROGER GERARD 07 RUE DU CHATEAU D'EAU 33290 BLANQUEFOERT

M Froger Gérard demande que sa parcelle n° 2133 d'environ 3 ha, située sur l'Herpinière à Parigné l'Evêque 72650, soit classée en terrain constructible.

Trangé

Contribution n°135 (Web)

Par Dufourc Catherine 2 route du Roux 72650 Trangé

M Dufourc Catherine demande pourquoi : - la parcelle AK48 destinée au projet Scannell n'a pas fait l'objet du respect des règles du PLUc ? - un linéaire de haies de la ferme de Champfleuri n'est pas recensé sur les plans ? - le plan de zonage de la ZA de l'Étoile n'a pas été revu ?

Contribution n°51 (Mairie de Trangé)

Par Madame Catherine DUFOURC 2 route du Roux, Trangé

Mme Dufourc Catherine interroge sur le plan "zéro artificialisation nette". Elle est défavorable au projet d'entrepôt prévu dans l'OAP "Etoile III" compte tenu de son importance au regard du lieu d'implantation envisagé. Le secteur du Fresne est classé 0,5 en matière d'imperméabilisation. Elle s'interroge sur ce coefficient au regard du nombre constructions prévues dans ce secteur.

2 – 6 Divers

Contribution n°18 (Web)

Le déposant indique qu'avec les projets de construction prévus il perdra la qualité de vie recherchée en s'installant à la campagne.

Contribution n°19 (Web)

Le déposant demande la possibilité d'installer un carport.

Contribution n°23 (Web)

Par Julien LOUIS 134 Avenue de Grammont 37000 Tours

M Louis Julien pose une question technique concernant l'épannelage et le niveau d'attique. Il joint un schéma à sa demande. A noter que cette question, sans autre précision est en dehors de l'objet de l'enquête.

Contribution n°55 (Hôtel de ville du Mans)

Par Monsieur Jacques DELAUNAY 8 place de l'Europe, Coulaines

M Jacques Delaunay fait part de sa satisfaction à l'examen des plans du PLUc.

Contribution n°63 (Web)

Le déposant s'interroge sur le devenir du bâtiment dit de "La Mare" à Sargé.

Contribution n°69 (Web)

Le déposant estime que les travaux prévus pour réaliser 2 pistes cyclables à Fay sont des "travaux inutiles à un prix excessif sans bénéfice pour la collectivité". Il ajoute que cela se fait au détriment de surface agricole ce qui est contradiction avec la volonté de réduire les surfaces imperméabilisées.

Contribution n°74 (Web)

Par Consorts Blanchet

Les consorts Blanchet demandent que le classement des parcelles BA157 et BA159 soit modifié pour les rendre constructibles. MAIS les déposants n'indiquent pas la commune.

Contribution n°92 (Web)

Par Lardeux Didier

M Lardeux Didier demande pour quelles raisons Le Mans Métropole : - n'est pas en conformité avec la législation relative à la ZAN, - qui prendra en charge les coûts de raccordement au réseau d'assainissement public ?

Contribution n°103 (Web)

Par S. et J. JUPIN Le Petit Beauchêne 72650 Trangé

S. et J. JUPIN joignent un courrier de plusieurs pages (observation N° 103) portant sur différents thèmes : - le développement de la perméabilité des aires de stationnement, - le renforcement des protections du patrimoine végétal, - le phasage des OAP sectorielles et des secteurs d'aménagements, - les adaptations liées aux projets en cours ou à venir.

Contribution n°112 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°113, N°114, N°115, N°116, N°117, N°118

M Gilles Frostin demande si les communes membres de Le Mans Métropole ont été consultées sur le projet présenté ? Si oui quels ont été les avis exprimés ?

Contribution n°113 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

M Gilles Frostin souhaiterait que le règlement du PLUc prévoit des recommandations (à défaut de contraintes) conduisant à éviter les clôtures de grande hauteurs en matériaux plastiques ou métalliques de type brise-vues, transformant des voies (existantes ou nouvelles) de centre bourg en affreux couloirs urbains dépourvus de tout caractère esthétique et naturel.

Contribution n°114 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

M Gilles Frostin demande si les zones naturelles et boisées du projet de modification N°2 du PLUc que Le Mans Métropole présente comme devant faire l'objet du renforcement des règles de protection du patrimoine végétal seront un obstacle à l'implantation de projets d'ENR sur les zones concernées par cette protection ?

Contribution n°116 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

M Gilles Frostin s'interroge sur la pertinence de certaines servitudes d'utilité publique (référéncées SUP A5 Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau et d'assainissement) sur différents secteurs de Ruaudin : la première, allée de la Vallée, et la deuxième allée de la Lande Saint-Pierre, allée Louis Pasteur, allée Jean-Jacques Rousseau. Il existe 2 hypothèses : soit il est pertinent de les maintenir en raison d'un futur projet qui n'apparaît pas clairement sur le projet de modification N°2, soit ces servitudes ne trouvent plus aujourd'hui leur justification. Dans ce dernier cas je demande qu'elles soient supprimées.

Contribution n°117 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

M Gilles Frostin indique que le plan de collecte et d'évacuation des eaux pluviales de l'allée de la Lande Saint Pierre à Ruaudin, présenté dans les annexes de l'OAP de composition urbaine du projet de modification N°2, ne correspond pas à la réalité puisque les canalisations concernées, implantées en domaine privé et conduisant ces eaux pluviales au ruisseau des Bondes, n'apparaissent pas sur ce plan.

Contribution n°118 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

M Gilles Frostin pose le problème du risque incendie pour les communes Champagné, Mulsanne et Ruaudin. Selon lui ce risque n'est pas pris en compte à la hauteur des risques présentés pour plusieurs centaines d'habitants. Aussi la mise en place d'un PPRIF au niveau local et son annexion au PLUi communautaire ne viendrait-elle pas compléter utilement la gestion opérationnelle de ce risque par les collectivités locales ?

Contribution n°119 (Web)

Par Tollet Gladys v344 chemin de la guyonniere 72230 Ruaudin

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°120

Idem 120.

Contribution n°120 (Web)

Contribution provenant de la même adresse IP : N°119

M Tollet Gladys souhaite avoir des précisions sur le fait que plusieurs arbres identifiés ne sont pas classés malgré les démarches qu'il a effectuées.

Contribution n°121 (Web)

Par Batteux Christian 91 route de Brette 72230 Ruaudin

M Batteux Christian demande des précisions sur les motivations concernant l'abandon du classement des arbres qui avaient été répertoriés.

Contribution n°132 (Web)

Par Beaudouin Nicole 107 rue Prémartine 72000 Le Mans

Mme Beaudouin Nicole fait part de satisfaction concernant les exigences environnementales. Mais elle regrette que leurs réalisations soient trop laissées à des dispositions de principe sans contrainte suffisante pour qu'elles soient effectivement mises en œuvre.

Contribution n°138 (Mairie de La Milesse)

Par Indivision JAMIN DESLANDES

L'Indivision JAMIN - DESLANDES demande un changement de destination pour une grange située au 52A route de Bois Roger à la Milesse.

Contribution n°141 (Hôtel de ville du Mans)

Par Collectif Bonjour Copenhague

Le Collectif Copenhague demande une réponse à son courrier relatif aux chronolignes

2 – 7 Synthèse des observations concernant le projet « Arsenal »

La lecture des observations met en évidence les sujets suivants :

- *La hauteur de la tour est incohérente avec l'habitat situé à proximité :*

Un certain nombre d'observations font état d'une disproportion entre la hauteur des constructions prévues et la hauteur des maisons du quartier.

- *Une tour d'une telle hauteur n'est plus adaptée à la société actuelle :*

Cette remarque mérite d'être entendue. Il est exact que les villes cherchent à densifier l'habitat pour de multiples raisons. Pour autant les arguments développés par les déposants sont pertinents. Y-a-t-il la possibilité de les atténuer ?

- *Nuisances sonore et visuelle pendant les 15 années de travaux :*

Le calendrier des travaux n'est pas fixé et tous les travaux ne créeront pas les mêmes nuisances. Une implication de toutes les parties concernées par le projet, Le Mans Métropole, riverains, architectes, constructeurs... ne peut-elle pas être envisagée pour amoindrir le ressenti négatif et rechercher des modalités de mise en œuvre les moins perturbantes possibles ?

- *Bruit, perte du calme et de la qualité de vie pendant et après les travaux,*

Les riverains font part de leur crainte compte tenu du nombre d'habitants prévus dans le quartier «Arsenal» (environ 2 000). Outre les bruits de voisinage ils signalent que l'augmentation de la population va obligatoirement se traduire par un passage de voitures plus importants dans les rues proches qui deviendront à la fois plus bruyantes et moins sûres pour les riverains. Certes il existe des moyens de transport collectifs qu'il faut inciter à utiliser. Mais dans les faits ils ne peuvent pas répondre à toutes situations. Quelle réponse la collectivité peut-elle apporter ?

- *Incidence sur le stationnement déjà insuffisant,*

De nombreuses observations traitent de ce sujet. La préoccupation des riverains concerne un transfert éventuel du stationnement vers les rues voisines. Or déjà actuellement, depuis la création du pôle Paixhans, les rues sont saturées et trouver une place dans la journée est difficile, d'autant plus que des lycéens et le personnel des entreprises locales y stationnent leur voiture. Il est indiqué dans le dossier relatif au projet «Arsenal» la création de 250 à 300 places (soit une marge « d'erreur » de 20%) et une place par logement. A ce jour dans notre région le taux de motorisation est d'environ 1,5 voiture par foyer. Par ailleurs les zones de stationnement ne sont pas précisées dans le dossier. Si elles ne sont pas intégralement en sous-sol le phénomène de saturation sera accru. Certes à terme l'objectif de réduction du parc automobile sera atteint mais il ne sera obtenu que progressivement. Qu'est-il prévu concrètement pour répondre au problème de stationnement à court terme ?

- *Incidence sur la circulation dans la rue de la Corderie et Cavaignac :*

Ce point rejoint le thème du calme exprimé par les habitants de ces rues avec les transferts de circulation, de stationnement. Plus particulièrement qu'est-il prévu pendant la période de travaux avec le passage d'engins de chantier, de véhicules d'entreprise... ?

- *Crainte pour la stabilité des maisons du fait de la nature du sol compte tenu de*

l'importance des travaux réalisés à proximité :

Selon les habitants du secteur les terrains ne seraient pas parfaitement stables. Aussi craignent-ils que des travaux importants aient des incidences sur les mouvements de sols localement notamment par des risques d'assèchement du sous-sol pouvant entraîner des fissures aux maisons. Y a-t-il eu une 1^{ère} approche technique sur ce sujet permettant d'éclairer les habitants ? Sinon qu'est-il prévu ?

- *Risque accru d'infiltration d'eau dans les caves,*

Le même type de question se pose.

- *Interrogation sur la conformité de la hauteur de la tour compte tenu du règlement du PLUc actuel,*
- *Incidence négative sur le prix de l'immobilier,*

A noter toutefois que quelques personnes comprennent le principe du projet mais sont réservées sur celui qui est présenté en particulier la tour du fait de sa hauteur.

2- 8 Synthèse des observations relatives à l'OAP « Les Noyers à Saint Georges du Bois »

Rq : sur 9 observations 6 ont la même IP : N°5, N° 6 , N°15 , N°21 , N°34 , N°44

Les arguments avancés sont les suivants :

- opposition pour des raisons écologiques et de calme pour les résidents,
- Crainte pour le bâti actuel : perte de valeur, risque de fissures du fait des terrains argileux, puits inexploitable, poussières, augmentation de l'imperméabilisation,
- Effets négatifs sur l'environnement,
- Il y aurait une zone humide non étudiée
- incidence sur la biodiversité,

Par ailleurs il est demandé :

- que le chemin rural CR 23 ne soit pas imperméabilisé pour des raisons écologiques et pour maintenir son caractère rural pour les promeneurs.,
- de ne pas qu'une route créée dans le lotissement "«Les Noyers»" débouche sur ce chemin mais uniquement sur la route de la Croix Sainte Appoline
- une trame paysagère et une allée en bordure de propriété pour l'entretien de la maison d'un particulier
-

2 - 9 Le zonage

Les demandes de ce type étant ponctuelles je les ai regroupées sous le thème « zonage » et classées par commune.

Outre les demandes spécifiques à chaque propriétaire il me paraît intéressant d'attirer l'attention sur quelques points :

- Certaines demandes bien que vues antérieurement au projet de modification du PLUc par les services de Le Mans Métropole (ex Renault pour la trame paysagère) n'ont pas été prises en compte,
- Dans quelques cas des parcelles classées agricoles de petites dimensions sont insérées dans une zone urbaine. Or les conflits de voisinage agriculture/urbain sont fréquents dans ce genre de situation.

Est-il possible de faire évoluer ces demandes ?

3 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3 – 1 Le stationnement

L'observation que je formule sur ce thème repose sur 2 constats : d'une part l'analyse des contributions de la population et d'autre part les remarques exprimées lors de l'enquête relative aux chronolignes.

Il est apparu nettement lors de chaque enquête qu'il y a une inquiétude de la part des riverains et des commerçants quant aux zones prévues pour le stationnement.

Certes il faut resituer cette observation dans le contexte global de l'objectif de Le Mans Métropole de limitation du nombre de voitures circulant en ville. Mais il n'en reste pas moins que limiter la circulation ne signifie pas pour autant que les habitants n'ont pas de voitures et qu'il y a nécessité de prévoir du stationnement à hauteur des normes habituelles.

Ce sujet est apparu particulièrement pour le projet « Arsenal » mais un autre exemple peut être cité : il y a 55 logements rue d'Eichtal avec 10 places de parking en bord de rue.

Compte tenu du nombre d'observations déposées à propos du stationnement quelles propositions Le Mans Métropole envisage-t-elle ?

3- 2 La circulation

Ce sujet fait l'objet de plusieurs observations par le public. Il est exact que les rues de La Corderie et Cavaignac sont de petites rues de quartier. Il est prévu 700 logements soit selon les normes actuelles environ 1 000 voitures. Certes toutes les voitures ne circuleront pas et toutes n'emprunteront pas ces rues néanmoins il n'est pas déraisonnable d'avancer que les capacités de ces rues ne sont pas conçues pour absorber un passage important de véhicules. Par ailleurs compte tenu de cet élément les conditions de sécurité routière seront moins bonnes. Certes les conditions d'utilisation de la voiture évolueront mais la transition sera progressive. Aussi quelle réponse pouvez-vous apporter pour rassurer les habitants dans le court terme ?

3 – 3 Zones humides

Le projet de PLUc fait état de zones humides. Certaines ont été identifiées et ne sont pas portées sur le plan comme tel, par exemple la parcelle AL34 de Mulsanne repérée par le CPIE. D'autres font l'objet d'un zonage en zone humide alors que cela ne semble pas être le cas pour des habitants connaissant le secteur, exemple la parcelle AD 0046 à Mulsanne.

En conséquence pouvez-vous m'indiquer la procédure (aspect visuel, analyse du sol, avis des élus...) qui a permis de cibler certaines zones humides ou de les exclure ?

3 – 4 Les zones arborées protégées

La lecture des observations et les rencontres que j'ai eues lors des permanences m'amènent à évoquer les modalités de recensement des zones arborées protégées (haies, espaces). Un

certain nombre de personnes signalent que la protection prévue ne correspond pas à une réalité sur le terrain : faible végétation, peu de valeur voire des végétaux envahissants (ex le robinier). Par ailleurs il semblerait que des services techniques interrogés sur le choix de ces zones protégées aient indiqué que lesdites zones ont été retenues à partir de vues aériennes. Pouvez-vous m'indiquer la procédure exacte qui a été utilisée ? Quelle est sa fiabilité ? Les élus et les intéressés ont-ils été associés ? Je précise que cette question exclue le repérage des arbres de caractère qui ont fait l'objet d'une procédure participative spécifique.

3 – 5 La réduction de la surface constructible

L'objectif de la modification N° 2 du PLUc étant notamment de rendre à l'agriculture diverses parcelles constructibles des modifications de zonage sont proposées. Cette démarche s'inscrit dans la politique générale nationale relative à l'urbanisation se concrétisant en particulier par une densification de la population urbaine. Il ne m'appartient pas naturellement d'émettre un avis sur la politique urbaine de Le Mans Métropole. Néanmoins certains changements de zonage peuvent avoir une incidence sur des projets industriels, par exemple NTN, Renault... Dans d'autres cas ce sont des terrains qui sont rendus inconstructibles alors qu'ils constituent des dents creuses et que la mise en valeur agricole peut poser des problèmes tant sur le plan économique compte tenu de leur structure que sur le plan environnemental du fait de la présence de maisons. Des aménagements seront-ils possibles pour tenir compte de ces situations ?

3 – 6 Ecart entre des documents et la réalité communale

Si j'ai précisé précédemment que le dossier était bien constitué je me permets toutefois de préciser quelques points en déphasage avec la réalité du terrain. Ceux-ci m'ont été indiqués soit par des Maires lors de rencontres soit par des habitants.

Par exemple certaines OAP sont présentes sur le dossier « OAP sectorielles » alors qu'elles sont en cours, réalisées ou abandonnées. Exemple à Saint Georges du Bois.

Dans d'autres cas le plan n'est pas en cohérence avec ce même document. Exemple à Ruaudin.

Ces cas créent une incertitude auprès de la population : quelle est la bonne source ?

Le 23 juillet 2024

Jean CHEVALIER

Annexe 4

Lettre de remise du mémoire en réponse



Le 08 AOÛT 2024

DGA Développement
Direction Urbanisme – Qualité Architecturale

Réf : 2024-07/URBAFON/17785
Dossier suivi par : Marina GILLES
☎ 02 43 47 45 35
✉ marina.gilles@lemans.fr

Monsieur Jean CHEVALIER
Commissaire Enquêteur
Le Pré de l'Aire
72210 VOIVRE-LES-LE-MANS

Objet : LE MANS METROPOLE - Modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme Communautaire
Réponse au Procès Verbal de synthèse

Monsieur,

Le 25 juillet 2024, vous nous avez transmis, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations reçues lors de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole.

Vous trouverez ci-joint les éléments de réponse aux observations relevées.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Conseiller Délégué

Christophe COUNIL

P.J. : Mémoire en réponse au PV de synthèse

Annexe 5

Mémoire en réponse

Fichier joint pour le Tribunal Administratif

Et sous forme papier pour LE MANS MÉTROPOLE.

LE MANS METROPOLE

Enquête publique

du mardi 18 juin 2024 au mercredi 17 juillet 2024

Modification N° 2 du Plan local d'Urbanisme Communautaire
de Le Mans Métropole



MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête E 24000080 / 72

Le mémoire en réponse ci-dessous reprend le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur. Le Mans Métropole formule à chaque observation ou question soulevée par le commissaire enquêteur une réponse apparaissant dans un encadré de couleur.

Sommaire

2-Questions des déposants.....	3
2-1 Le site « Arsenal ».....	3
2-2 OAP Saint Georges du Bois « Les Noyers »	13
2-3 OAP Sargé Lès Le Mans « Le Patis ».....	15
2-4 Les demandes de modifications de zonage	17
Aigné	17
Allonnes	18
Arnage	19
Coulaines	19
La Chapelle St Aubin.....	20
Le Mans	21
Mulsanne	24
Ruaudin	25
Saint-Saturnin	27
Trangé	28
Yvré l'Evêque	29
Parigné l'Evêque	30
2-6 Divers.....	31
2-7 Synthèse des observations concernant le projet « Arsenal »	36
2-8 Synthèse des observations relatives à l'OAP « Les Noyers à Saint Georges du Bois ».....	40
2-9 Le Zonage.....	41
3-Questions du commissaire enquêteur	42
3-1 Le stationnement.....	42
3-2 La circulation	42
3-3 Zones humides	43
3-4 Les zones arborées protégées	43
3-5 La réduction de la surface constructible.....	44
3-6 Ecart entre les documents et la réalité communale	44

2– QUESTIONS DES DEPOSANTS

2 – 1 Le site «Arsenal»

Les sujets abordés par ces observations étant similaires, une réponse commune organisée par thématique est formulée à la suite de ces observations.

Contribution n°1 (Web)

Contribution anonyme (web) provenant de la même adresse IP : N°1, N°3, N°28, N°31, N°33, N°47, N°81, N°82

Le déposant estime que la tour prévue sur le site de l'«Arsenal» va créer de multiples nuisances pendant et après les travaux (visuelle, sonore, calme, qualité de vie pour les voisins). Il indique également des risques pour les maisons déjà construites compte tenu de la nature du sol. Il fait également un exposé sur la hauteur de la tour au regard du règlement du PLUc actuel, sur l'information des riverains et du patrimoine bâti proche.

Contribution n°3 (Web)

Le déposant signale que la tour prévue ne s'intégrera pas dans le paysage urbain actuel. Il craint des nuisances dues aux travaux et à la circulation

Contribution n°28 (Web)

Le déposant estime que le projet "«Arsenal»" va créer des difficultés de circulation dans les rues Guillemare et Corderie. Les camions circulant pendant la période des travaux vont accroître les difficultés. Selon lui la tour est "une aberration".

Contribution n°31 (Web)

Le déposant est défavorable au projet au motif qu'il manque déjà des places de stationnement, ce qui sera accru avec la mise en œuvre du projet.

Contribution n°33 (Web)

Le déposant est opposé à la construction de la tour estimant que ce type de construction n'est plus adapté aux évolutions sociales et qu'elle créera de nombreuses nuisances (bruit, problème de circulation, poussières pendant les travaux...).

Contribution n°47 (Web)

Le déposant indique que si les riverains sont assez favorables au projet "éco-responsable" ils sont par contre opposés à la tour qui sera en rupture avec l'environnement construit actuellement.

Contribution n°81 (Web)

M DAUMAS Alban 112 rue de la Corderie 72000 LE MANS

M Daumas indique des préoccupations qui seraient partagées par ses voisins : - un impact sur l'esthétique et le caractère du quartier, - des conséquences sur la qualité de vie des résidents, - des impacts environnementaux, - des considérations socio-économiques et immobilières, - des considérations relatives aux transports et d'infrastructures. Il joint des liens Internet permettant de consulter des documentations sur les sujets traités.

Contribution n°82 (Web)

Le déposant reprendrait des propos de M Council mais n'apporte pas d'élément relatif au projet.

Contribution n°2 (Web)

Le déposant fait état de nuisances sonores, visuelles et dues aux poussières pendant et après les travaux. Il s'interroge de l'impact sur le prix de l'immobilier, sur les fondations des maisons actuelles, sur l'incidence de la circulation dans la rue de la Corderie, sur le stationnement déjà insuffisant, sur la cohérence avec le patrimoine bâti actuel, sur la qualité de la vie dans le quartier et le stress généré par les travaux et l'afflux de population.

Contribution n°4 (Web)

Le déposant indique que la construction d'une tour n'est pas adaptée au quartier avec des conséquences en termes de nuisances visuelles et sonores. Des habitants envisageraient de vendre leur maison.

Contribution n°9 (Hôtel de ville du Mans)

Par Madame Catherine DUBREUIL 14 rue de la Corderie, LE MANS

Mme Dubreuil intervient à propos : - de la hauteur des constructions qui n'est pas indiquée, - des voies douces et du réseau de circulation pour lesquels elle demande un plan précis, - de la tour qui est "humainement néfaste", - de la proximité de la tour avec des bâtiments protégés par les Bâtiments de France, - des conséquences sur les nappes phréatiques du secteur.

Contribution n°72 (Web)

Par DUBREUIL Catherine 114 rue de la corderie 72000 Le Mans

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°41, N°98, N°126

Mme DUBREUIL Catherine signale un manque d'information concernant le projet de construction du quartier «Arsenal» (type de logements, nombre d'étages...). Par ailleurs elle indique que les plans présentés lors de la réunion d'information ne sont pas dans le dossier d'enquête publique.

Contribution n°41 (Web)

La déposante n'est pas opposée au projet mais certains points sont selon elle à améliorer : - sur le plan bioclimatique et social des immeubles de R5 maxi seraient préférables, - la hauteur de la tour et des immeubles doivent être cohérents avec l'habitat existant, - le plan de circulation n'est pas satisfaisant compte tenu des rues voisines, - nécessité de prévoir des parkings vélos et voitures pour les résidents de la rue de la Corderie et Cavaignac, - quelle relation avec le réseau chronolignes

Contribution n°98 (Web)

Mme Dubreuil Catherine indique qu'un nouveau quartier doit intégrer l'existant et tenir compte du voisinage. IL doit améliorer la qualité de la vie alors qu'une tour de 16 étages va la dégrader notamment par l'accroissement de la circulation, par l'ouverture d'une voie de circulation rue de la Corderie, par la suppression de places de stationnement (utiles en particulier pour les personnes à mobilité réduite). Les voies de circulation et les stationnements devraient être revus en fonction des rues existantes. Selon cette personne il y aurait des incohérences entre les voies douces et les rues prévues. IL serait souhaitable de profiter des travaux pour enterrer les câbles aériens. (voir les documents joints observation 98).

Contribution n°126 (Web)

Mme Dubreuil Catherine demande des précisions à propos : - de la circulation qui va être amplifiée, - du stationnement déjà saturé notamment suite à la cité administrative récente et la suppression de places suite aux chronolignes, - des voies de circulation.

Contribution n°10 (Hôtel de ville du Mans)

Par Madame BARANGER Lisa 116 rue de la Corderie, LE MANS

Mme Baranger Léa signale que la circulation est déjà "très encombrée" rue de la Corderie. Qu'en sera-t-il avec 700 logements supplémentaires ? Selon elle la hauteur prévue pour la tour n'est pas conforme au PLUc. Elle craint des incidences sur les maisons à cause du terrain argileux qui nécessite l'utilisation d'une pompe de relevage pour éliminer l'eau.

Contribution n°76 (Web)

Par Baranger Lisa 116 rue de la corderie 72000 Le Mans

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°77

Mme Baranger Lisa est opposée à la construction de la tour du fait de sa hauteur. M Council aurait dit en réunion que les immeubles ne feraient que 8 ou 9 étages. Elle craint des incidences sur les maisons voisines : effets d'ombre, remontée d'eau dans les caves, bruit...Par ailleurs la hauteur n'est pas en cohérence avec le bâti voisin.

Contribution n°77 (Web)

Par Baranger Lisa 116 rue de la corderie 72000 Le Mans

Mme Baranger Lisa est opposée à la construction de la tour pour des raisons écologiques (consommation de ressources, moindre performances aux aléas climatiques...) et pour des raisons sociales.

Contribution n°90 (Web)

Par Baranger Lisa 116 rue de la corderie 72000 Le mans

Mme Baranger Lisa est opposée au projet. Elle indique qu'une pétition est en cours (voir le lien de l'observation 90, mais accès impossible le 14 juillet 2024). Je pas eu connaissance de cette pétition.

Contribution n°11 (Hôtel de ville du Mans)

Par Madame Annie PAPIN 93 rue Cavaignac, LE MANS

Mme Papin Annie estime qu'il ne devrait pas être construit une tour de 16 étages dans un secteur soumis à des contraintes architecturales. Par ailleurs les rues de petites dimensions sont déjà très empruntées, l'ajout de la circulation résultant de ce nouveau quartier posera des problèmes. Un arbre de "grande hauteur" situé dans la zone d'entraînement sera-t-il conservé ?

Contribution n°12 (Hôtel de ville du Mans)

Par Madame GIBOIN Nicole 108 rue de la Corderie Le Mans

Mme Giboin Nicole estime que le projet de tour actuel "est incohérent" au regard de la hauteur des bâtiments existants. Il faudrait s'aligner sur les hauteurs des constructions présentes.

Contribution n°13 (Hôtel de ville du Mans)

Par Madame PLUMAS Marie Jeanne 97 rue de la Corderie Le Mans

Mme Plumas Marie indique que le projet soumis à enquête publique n'est pas celui présenté en réunion d'information. La tour prévue est "d'une hauteur démesurée" alors que d'autres tours ont été détruites dans les environs. Elle signale également l'importance de la circulation actuelle. Elle demande à quelle distance du mur actuel les constructions seront-elles réalisées ? Elle demande des précisions sur la voie douce.

Contribution n°122 (Web)

Par Plumas Marie Jeanne 97 rue de la Corderie 72000 Le Mans

Mme Plumas Marie Jeanne s'oppose aux constructions prévues dans le quartier «Arsenal» pour les raisons suivantes : - augmentation de la circulation et des problèmes de stationnement, - nuisances multiples avec leurs conséquences sur la santé, - suppression du terrain de sport pourtant utile pour les enfants, - perte d'un îlot de verdure et de fraîcheur, - incidences sur les oiseaux (voir LPO),

Contribution n°16 (Web)

Le déposant est opposé à la construction de la tour qui n'est pas en cohérence avec les constructions actuelles sans parler des problèmes de gestion des problèmes quotidiens résultants de ce type de construction (ascenseur, ordures ménagères...). A cela s'ajoutent les nuisances pendant la période de travaux.

Contribution n°17 (Web)

Par Magueur Catherine 21 rue elsa triolet 72000 Le Mans

Mme Magueur Catherine indique que le projet prévu pour le quartier entrainera : - des nuisances sonores et des pollutions pendant les 15 années de construction et après notamment en matière de confidentialité de la vie des riverains, - des difficultés de circulation, - une dépréciation du prix des maisons, - une incohérence d'architecture avec les bâtiments voisins, - un inconfort pour les habitants de la tour.

Contribution n°20 (Web)

Le déposant indique que la construction de la tour aura une incidence sur le calme du quartier, sur les nuisances résultant de la circulation, sur la dépréciation des maisons.

Contribution n°22 (Web)

Le déposant est opposé à la construction de la tour et à l'ouverture d'un passage rue de la Corderie déjà très empruntée.

Contribution n°24 (Web)

Le déposant indique que la construction de la tour : - va perturber la tranquillité des habitants du quartier, - va augmenter la circulation, - aura une incidence négative sur la valeur de l'immobilier, - va générer des perturbations pendant 15 ans, - va affecter le patrimoine local.

Contribution n°25 (Web)

Le déposant est opposé au projet "«Arsenal»"

Contribution n°26 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°27

Le déposant est défavorable au projet "«Arsenal»" notamment à la construction de la tour. Il aura une incidence négative sur la circulation déjà difficile rue de la Corderie et créera des nuisances pendant les 15 années de la réalisation.

Contribution n°27 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°26

idem 26

Contribution n°29 (Web)

Par POULLAIN 80, rue de la corderie 72000 Le Mans

M ou Mme Poulain semble assez ouvert au projet. Mais ledit projet pose le problème de la circulation rue de la Corderie.

Contribution n°32 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°37, N°106, N°107, N°108

Le déposant est opposé à la construction de la tour tant à titre personnel, qu'à titre collectif pour les futurs habitants de cette tour, que pour l'environnement.

Contribution n°37 (Web)

Le déposant est opposé au projet même s'il reconnaît une avancée positive dans la création d'un éco-quartier. Ses raisons sont les suivantes : - pollution diverses, - ce type de tour ne correspond plus au souhait de la population, - risque de faire partir les habitants actuels. -

Contribution n°106 (Web)

Par Baranger Damien 116 rue de la corderie 72000 LE MANS

M Baranger Damien est opposé à la tour du quartier «Arsenal». De plus ce type de tour ne correspond plus à la demande des habitants de maintenant. Cette tour ne sera pas adaptée à l'habitat local sans parler des problèmes de circulation, des nuisances visuelle et sonore.

Contribution n°107 (Web)

Le déposant est opposé au projet de tour dans le quartier «Arsenal» mais est favorable à un éco-quartier.

Contribution n°108 (Web)

Le déposant est opposé au projet «Arsenal».

Contribution n°35 (Web)

Le déposant est opposé au projet "«Arsenal»" pour les motifs suivants qui valent pendant et après les travaux : - nuisances multiples : bruit, poussières, - difficultés de stationnement, - difficultés de circulation, - pollution de l'air, - incidences négatives sur les structures publiques locales. S'y ajoutent des incidences négatives sur le prix de l'immobilier dans le secteur. Enfin il note une inadéquation entre le projet de tour de grande hauteur avec les souhaits de la société actuelle qui ne voudrait plus habiter dans tels logements.

Contribution n°36 (Web)

Le déposant est opposé au projet "«Arsenal»" pour les motifs suivants : - une telle tour n'est pas adaptée aux valeurs environnementales, - il en résultera des nuisances pendant et après les travaux.

Contribution n°38 (Web)

Le déposant est défavorable au projet de tour dans le futur quartier "«Arsenal»" ainsi qu'à l'ouverture d'une rue dans celle de la Corderie. Il craint des nuisances sans préciser lesquelles.

Contribution n°42 (Web)

Par Delphine de Riberolles 3 rue d'Alsace 72000 Le Mans

Mme Riberolles Delphine s'étonne qu'un projet de tour soit prévu dans un secteur ayant une architecture particulière.

Contribution n°43 (Web)

Le déposant estime que le seul besoin des riverains ce sont des places de stationnement.

Contribution n°48 (Web)

Par Milène BOBET 111 Rue De La Corderie 72000 Le Mans

Mme Bobet Milène est opposée au projet de tour estimant que : - ce modèle de construction n'est plus adapté à la société d'aujourd'hui, - il y aurait d'autres sites qui seraient plus en cohérence sur le plan architectural, - cela va créer des nuisances pendant et après les travaux, - le plan de circulation va créer des difficultés dans les petites rues (rue de La Corderie...). Mais elle est favorable à la construction de bâtiments de faibles hauteur avec les services utiles aux résidents.

Contribution n°60 (Web)

Le déposant est opposé à la construction de la tour dans le quartier «Arsenal». Selon lui "c'est d'une autre époque". Par ailleurs il souligne les difficultés de circulation à prévoir dans la rue de la Corderie.

Contribution n°61 (Web)

Le déposant est opposé à la construction de la tour dans le quartier «Arsenal». Selon lui c'est une "vision rétrograde et passéiste de la ville".

Contribution n°75 (Web)

Le déposant indique que le projet de tour n'est pas en harmonie avec l'habitat du secteur et que la circulation et le stationnement sont déjà saturés.

Contribution n°83 (Web)

Le déposant est contre la construction de la tour notamment à cause de la durée des travaux (15 ans).

Contribution n°84 (Web)

Par Lucie Valverde

Mme Lucie Valverde estime que le projet de tour n'est plus adapté au mode de vie souhaité par la population de maintenant sans parler de la nuisance visuelle provoquée pour les riverains.

Contribution n°88 (Web)

Par BREMARD Annie 72000 LE MANS

Mme BREMARD Annie est opposée à la construction de la tour au motif que les tours d'une telle hauteur ne sont plus souhaitées par la société, sans parler des conséquences pour les riverains notamment en matière de circulation rue de la Corderie.

Contribution n°89 (Web)

Par Carrez Sylvain

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°109, N°123

M Carrez Sylvain n'est pas opposé à l'évolution du quartier mais pas dans les conditions prévues. Outre le fait que "personne ne veut vivre dans une telle tour" M Carrez ajoute que pour lui les nuisances vont être nombreuses : bruit, circulation, stationnement, durée des travaux. Il demande que le projet soit élaboré avec les habitants.

Contribution n°109 (Web)

Le déposant est opposé au projet «Arsenal» pour plusieurs raisons : - la construction d'une tour ne correspond pas aux souhaits de la population de 2024, - l'apport de résidents remettra en cause le calme du quartier.

Contribution n°123 (Web)

Le déposant est peu favorable au projet du quartier «Arsenal» actuel pour plusieurs raisons : présence de la tour, nuisance résultant du nombre de nouveaux résidents. Il propose d'abandonner la construction de la tour et de diminuer la densification. Mais il reste ouvert à "l'idée d'un quartier verdoyant".

Contribution n°100 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°101

Le déposant indique qu'une pétition papier est en cours d'élaboration (non reçue).

Contribution n°101 (Web)

Le déposant est favorable à l'écoquartier mais il indique que les voisins ne doivent pas en être "les victimes collatérales".

Contribution n°104 (Web)

Par Elisabeth Lamothe rue Cavaignac 72000 Le Mans

Mme Elisabeth Lamothe est opposée au projet de construction du quartier «Arsenal» estimant qu'il ne sera pas en cohérence avec l'habitat du secteur alors que les habitants doivent respecter des contraintes

lors d'aménagements imposées par les Monuments de France. Par ailleurs il y aura des conséquences négatives en termes de circulation et de biodiversité., de risque pour les maisons à cause des travaux.

Contribution n°105 (Web)

Le déposant est favorable au réaménagement du quartier mais est opposé à la tour du fait de sa hauteur.

Contribution n°110 (Web)

Le déposant n'est pas opposé au principe de la modernisation du quartier mais pas dans les conditions prévues : tour de 17 étages, problème de parking, suppression d'arbres.

Contribution n°125 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°127

Le déposant pose de multiples questions qu'il n'est pas possible de résumer. Mais globalement il est opposé au projet «Arsenal». (observation N° 125).

Contribution n°127 (Web)

Le déposant fait des remarques à propos du projet «Arsenal» : - période estivale non judicieuse pour une enquête, - risque de disparition de petits animaux qui avaient "investis" le secteur, - risque accru d'inondation, - conséquence en termes de fissurations pour les maisons construites sur des terres argileuses, - conséquences pour la circulation notamment pour les vélos, - incidence sur le stationnement déjà insuffisant, - augmentation de la pollution automobile.

Contribution n°128 (Web)

Par Valérie Thibault 113 rue de la corderie 72000 LE MANS

Mme Valérie Thibault est opposée au projet «Arsenal» tel qu'il est prévu pour de multiples raisons : - type d'habitat non cohérent avec le quartier, - constructions ne correspondant plus aux besoins de la population actuelle, - incidence d'un afflux de population en terme de saturation, de stationnement, de circulation, - suppression d'espaces verts et de zones d'ombre utiles dans le cadre du réchauffement climatique, - conséquences en cas de fortes pluies, - incidence sur la biodiversité, - incidence sur le bâti...

Contribution n°130 (Web)

Par Perrot Hervé 113 RUE DE LA CORDERIE LE MANS

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°45

M Perrot Hervé est opposé à la tour qui ne correspond plus au modèle de construction de maintenant. Par ailleurs le quartier ayant des maisons à 1 étage, construire des logements de 3 ou 4 étage n'est pas adapté. La circulation va créer de multiples nuisances. Le prix des maisons va être affecté par le nouveau quartier.

Contribution n°45 (Web)

Le déposant est opposé au projet "«Arsenal»" pour diverses raisons : - ce type de tour est anachronique au regard des besoins de la société actuelle et des constructions existantes, - l'ensemble des constructions modifiera négativement le calme du quartier, - déjà actuellement certains résidents ont de l'eau dans leur cave en cas de fortes pluies, ce phénomène sera aggravé avec la nouvelle surface imperméabilisée, - incidence en terme de nuisances pendant les travaux (15 ans) et après, - incidence négative sur la valeur des biens, -

Contribution n°131 (Web)

Par Anne-Gaëlle JUNG 115 rue de la corderie 72000 LE MANS

Mme Anne-Gaëlle JUNG n'est pas d'accord avec le projet «Arsenal» pour diverses raisons : - architecture prévue non cohérente avec celle existante, - disparition d'espaces vert, - manque d'information sur le coefficient nature et sur les hauteurs, - perte d'une qualité de vie, - incidence sur le climat et la santé, -

augmentation de la circulation, - diminution de la valeur des maisons, - "l'aberration" de la hauteur de la tour, - risque d'inondation en cas de forte pluie.

Contribution n°134 (Web)

Par CLAUDE Laudereau 30 rue de la Corderie 72000 LE MANS

M CLAUDE Laudereau estime qu'il faut : - éviter de bétonner au profit des jardins pour les habitants, - favoriser la restauration du patrimoine en remplacement de nouvelles constructions, - penser à la circulation avec l'apport d'un nombre important de population, - penser aux voisins dans le projet prévu pour maintenir la qualité de vie.

Réponse de Le Mans Métropole aux contributions relatives au projet Arsenal-Marais :

Le projet Arsenal-Marais (ex Etamat-Paixhans) donne lieu à une concertation et consultation du public depuis environ 3 ans.

Des publications dans la presse, des réunions publiques, des lettres d'informations, conformément à la délibération définissant les modalités de concertation, garantissent au fil du temps une communication sur le projet.

L'OAP créée dans le cadre de la présente modification n°2 du PLUi institue un périmètre où pourra être mise en place une zone d'aménagement concertée (ZAC).

L'OAP traduit les grandes intentions d'aménagement du terrain concerné.

La ZAC quant à elle définira plus précisément les contours du projet de renouvellement urbain, réalisera les études nécessaires à la mise en œuvre du projet et en concertation avec les riverains.

Les plans présentés dans l'OAP Arsenal-Marais sont issus d'un plan guide établi par l'agence D&A. Le plan guide est un outil de projection, d'intention, le fil conducteur du projet qui peut évoluer avec celui-ci. Il dessine des principes d'aménagement qui seront affinés, corrigés en fonction des résultats d'études à venir et concertés avec la population.

L'OAP ne fige donc pas le plan de masse de l'opération, elle reprend les grands principes de programmations, dessertes, d'espaces publics et d'éléments conservés. Elle est nécessairement imprécise car elle constitue un cadre dans lequel un projet s'inscrit et peut évoluer.

Concernant la tour de grande hauteur :

A ce stade, la Collectivité n'a aucune certitude sur la réalisation d'une tour sur ce site. Aussi les règles de hauteur de l'OAP ne constituent pas une règle imposée mais une possibilité offerte.

Le projet présente un environnement disparate composé d'un tissu urbain bas avec quelques immeubles de grandes hauteurs (Résidence Claircigny, Logements Gendarmerie Cavaignac).

Les études se poursuivront dans le cadre de la ZAC et veilleront à un plan de composition urbaine permettant la meilleure insertion possible dans cet environnement selon les programmes envisagés.

Concernant les impacts sur la circulation des rues au Sud :

Un des enjeux forts de ce secteur est son désenclavement, puisque le site est clôturé.

L'ouverture du site par la création de nouvelles voies permettra une distribution différente de la circulation. Le schéma de circulation du futur quartier portera une attention particulière à ne pas créer d'itinéraires de « shunt ».

L'offre en transport en commun et les aménagements encourageant les mobilités douces ont pour but de limiter l'usage de la voiture des nouveaux résidents. L'OAP souligne l'ambition de créer un quartier apaisé où sera facilité l'usage des mobilités douces et où la place de la voiture restera minimisée.

Sur la rue de la Corderie, comme l'indiquent les plans figurant dans l'OAP, seul un débouché « voie douce » (pour les cycles et piétons) est prévu. Autrement dit, aucune sortie automobile n'est envisagée.

Concernant le manque de place de stationnement :

Dans le cadre de la future ZAC, chaque programme immobilier devra assurer la réponse aux besoins de stationnement générés, en respectant les dispositions réglementaires qui seront alors définies.

Au-delà, un des objectifs du projet est de compenser les difficultés de stationnement rencontrées dans les quartiers avoisinants.

Pour répondre à cet objectif, la Collectivité :

- prévoit la construction d'un parking silo d'environ 300 places, qui sera une solution complémentaire de stationnement pour les résidents alentours et pour les actifs de la zone Monthéard,
- envisage la création d'une offre de stationnement supplémentaire pour les riverains du quartier,
- engagera une réflexion sur les différentes formes de mutualisation des stationnements et sur la mise en place de solution d'auto-partage.

Concernant les risques liés à la nature du sol :

La ZAC définira plus précisément les contours du projet de renouvellement urbain et réalisera les études techniques préalables nécessaires à la faisabilité du projet. Au regard des résultats de ces études, si cela est nécessaire, la ZAC fixera des prescriptions techniques garantissant la prise en compte de ces éléments dans la mise en œuvre des constructions.

Concernant la (dé)pollution du site :

La dépollution du site est l'un des enjeux majeurs du projet, s'agissant d'une friche militaire / industrielle.

Des diagnostics de pollution ont été réalisés. Le Ministère des Armées assurera une première phase de dépollution du site. Des études complémentaires seront engagées dans le cadre de la ZAC afin de s'adapter plus finement au futur projet

Concernant la proximité du monument historique Coëffort :

Il existe un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument historique. Les projets de la future ZAC, s'ils sont situés dans ce périmètre, feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Concernant les nuisances liées au futur chantier :

L'OAP de secteur d'aménagement pose les grands principes liés à la composition du projet. Les modalités opérationnelles, notamment liées au chantier, seront gérées dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC.

Le secteur couvrant 11 hectares, les travaux d'aménagement et de constructions seront mis en œuvre par phase. Ainsi, l'ensemble du site ne constituera pas un chantier d'un seul tenant. Les riverains seront tenus informés dans le cadre de ce chantier.

Concernant le maintien des îlots de fraîcheur existant :

L'OAP traduit une réflexion globale sur l'ensemble du secteur. Le site militaire est aujourd'hui pour majeure partie couvert d'asphalte et de constructions. Il constitue à lui seul un îlot de chaleur de 7 ha au cœur de la ville.

Sa désimperméabilisation et sa renaturation permettront de retrouver, à l'échelle du quartier, de grands îlots de fraîcheurs à travers l'aménagement de grands espaces verts et la plantation d'arbres de haute tige.

L'aménagement du site s'appuiera sur les espaces verts existants et remarquables tels l'alignements de platanes conservé rue des Résistants Internés ou le parc Monthéard, et les prolongera, créant ainsi des corridors de biodiversité.

L'étude d'impact liée au dossier de création de la ZAC se réfèrera à un diagnostic faune/flore sur 4 saisons afin de recenser les espèces présentes sur le site. L'aménagement du quartier tiendra compte des conclusions du diagnostic dans sa mise en œuvre.

Enfin, le programme à destination de la gendarmerie, programme d'intérêt général auquel la Collectivité se doit de répondre, trouve naturellement sa place à proximité de celle-ci. Ces constructions envisagées sur l'ancien stade de foot s'inscrivent dans le projet global du quartier.

2 – 2 OAP Saint Georges du Bois

Contribution n°5 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°6, N°15, N°21, N°34, N°44, N°124

Le déposant est contre l'OAP "Les Noyers".

Contribution n°6 (Web)

Le déposant est contre l'OAP "Les Noyers" Il craint un impact sur le bâti actuel : perte de valeur, incidence sur les fondations et les murs avec des risques de fissuration, puits inexploitable, diminution des capacités d'absorption des pluies suite à l'imperméabilisation, dispersion de poussières. IL fait état de nuisances prévisibles : qualité de la vie, aspects psychologiques, nuisances sonores, perturbation pour l'utilisation des jardins, augmentation de la circulation, disparition de grands arbres, de prairies..., et des animaux, artificialisation des sols sur plusieurs hectares, disparition d'une partie du chemin pour une route bétonnée...

Contribution n°15 (Web)

Le déposant est opposé aux OAP de Saint Georges du Bois pour des raisons de calme et d'environnement recherchés en s'installant en zone rurale.

Contribution n°21 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP «Les Noyers» au motif qu'il aura un effet négatif sur l'environnement le cadre de vie des résidents actuels.

Contribution n°34 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP «Les Noyers» au motif qu'il y aurait une zone humide et qu'aucune étude environnementale n'a été réalisée.

Contribution n°44 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP "Les Noyers" estimant qu'il faut privilégier la nature et la biodiversité "au béton".

Contribution n°124 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP «Les Noyers» à St Georges du Bois pour différentes raisons : -l'étude environnementale sur la faune et la flore du terrain a-t-elle été réalisée ? - les nappes ont-elles été recensées ? - comment a été pris en compte le coefficient nature ? - il s'agirait d'une zone argileuse. Des maisons sont fissurées, y-aura -t-il des conséquences pour les maisons proches ?

Réponse de Le Mans Métropole aux contributions n°5, 6, 15, 21, 34, 44, 124 :

Ce secteur a été identifié dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2020 pour permettre la réalisation d'une petite opération urbaine en continuité directe avec le tissu urbain existant. Actuellement, aucun projet n'est en cours d'élaboration sur ce secteur. L'OAP vise à assurer le respect des orientations de la Collectivité, dans l'éventualité d'un projet futur. Ces orientations visent en particulier à ce que cet éventuel projet s'intègre au mieux dans son environnement, notamment vis-à-vis des riverains.

Lorsqu'un projet sera d'actualité, les études techniques et environnementales permettront de définir la faisabilité réelle du projet. Une concertation avec les riverains sera menée.

Contribution n°14 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP «Les Noyers» pour des raisons écologiques et de calme pour les habitants.

Réponse de Le Mans Métropole : Ce secteur a été identifié dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2020 pour permettre la réalisation d'une petite opération urbaine en continuité directe avec le tissu urbain existant. Actuellement, aucun projet n'est en cours d'élaboration sur ce secteur. L'OAP vise à assurer le respect des orientations de la Collectivité, dans l'éventualité d'un projet futur. Ces orientations visent en particulier à ce que cet éventuel projet s'intègre au mieux dans son environnement, notamment vis-à-vis des riverains. Lorsqu'un projet sera d'actualité, les études techniques et environnementales permettront de définir la faisabilité réelle du projet. Une concertation avec les riverains sera menée.

Contribution n°50 (Mairie de Trangé)

Par Monsieur Michel GIFFARD St Georges du Bois

M Giffard Michel demande que le chemin rural CR 23 ne soit pas imperméabilisé pour des raisons écologiques et pour maintenir son caractère rural pour les promeneurs. Il ajoute qu'il ne faut pas qu'une route créée dans le lotissement "«Les Noyers»" débouche sur ce chemin.

Réponse de Le Mans Métropole : Il sera proposé au Conseil Communautaire de modifier l'OAP en supprimant le principe de bouclage entre la rue Croix Sainte Apolline et le chemin de la Piraudière. Cette adaptation permet de ne rejeter aucune possibilité d'aménagement et d'autoriser un projet qui serait en impasse. Toutefois, le futur projet étudiera les principes de circulations en concertation avec les riverains.

Contribution n°40 (Web)

Le déposant est opposé à l'OAP «Les Noyers» à Saint Georges du Bois

Réponse de Le Mans Métropole : Ce secteur a été identifié dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2020 pour permettre la réalisation d'une petite opération urbaine en continuité directe avec le tissu urbain existant. Actuellement, aucun projet n'est en cours d'élaboration sur ce secteur. L'OAP vise à assurer le respect des orientations de la Collectivité, dans l'éventualité d'un projet futur. Ces orientations visent en particulier à ce que cet éventuel projet s'intègre au mieux dans son environnement, notamment vis-à-vis des riverains.

Contribution n°58 (Email)

Par Monsieur et Madame VIEL

M et Mme Viel sont opposés à l'OAP de la rue de la Croix Ste Appoline à St Georges au motif que les liaisons douces vont générer de l'entretien donc l'emploi de personnel, donc des impôts supplémentaires. Par ailleurs il craint pour sa tranquillité et pour les risques de vol.

Réponse de Le Mans Métropole : Concernant l'emplacement réservé pour la Ronde Verte, la commune de St Georges du Bois envisage de réaliser le bouclage de ce parcours piéton / vélo à travers l'aménagement de la rue Croix Sainte Apolline. **Il sera proposé au Conseil Communautaire de supprimer la partie de l'emplacement réservé STG-C-07 qui n'est plus nécessaire.**

Contribution n°65 (Web)

Par Nivresse Dominique et Stéphanie 116 chemin de la piraudière lieu-dit Le noyer 72700 Saint Georges du bois

M et Mme Nivresse Dominique et Stéphanie sont opposé à l'OAP «Les Noyers» à Saint Georges du Bois pour les raisons suivantes : - remise en cause de leur tranquillité et sur leur environnement visuel, - incidence sur la biodiversité, - demande d'aménagement : trame paysagère et une allée en bordure de propriété pour l'entretien de leur maison, - risque d'incidence sur leur maison du fait du terrain argileux, - prévoir une entrée/sortie uniquement sur la route de la Croix Sainte Appoline.

Réponse de Le Mans Métropole : Ce secteur a été identifié dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2020 pour permettre la réalisation d'une petite opération urbaine en continuité directe avec le tissu urbain existant. Actuellement, aucun projet n'est en cours d'élaboration sur ce secteur. L'OAP vise à assurer le respect des orientations de la Collectivité, dans l'éventualité d'un projet futur. Ces orientations visent en particulier à ce que cet éventuel projet s'intègre au mieux dans son environnement, notamment vis-à-vis des riverains.

Pour tenir compte des éléments apportés, il sera proposé au Conseil Communautaire d'ajouter à l'OAP une trame paysagère en limite du terrain pour assurer la gestion de l'intimité avec l'habitation existante chemin de la Piraudière.

La hauteur maximale déjà inscrite au PLUi est de 7m (R+1), ce qui correspond au gabarit riverain. Elle ne sera pas modifiée.

Les modalités de maintien d'un accès pour l'entretien de la maison existante pourront être discutées dans le cadre de la réalisation du projet lorsque celui-ci sera d'actualité.

Enfin, il sera proposé au Conseil Communautaire de modifier l'OAP en supprimant le principe de bouclage entre la rue Croix Sainte Apolline et le chemin de la Piraudière.

Cette adaptation permet de ne rejeter aucune possibilité d'aménagement et d'autoriser un projet qui serait en impasse. Toutefois, le futur projet étudiera les principes de circulations en concertation avec les riverains.

2 – 3 OAP Sargé lès Le Mans « Le Patis »

Contribution n°52 (Web)

Par Philippe 28 Rue des Pommiers 72190 SARGE LES LE MANS

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°53, N°93, N°102

M Tournois Philippe estime que l'apport de voitures suite à l'arrivée de nouveaux habitants de l'OAP «Le Patis» à Sargé sera trop important pour permettre une circulation fluide dans la rue des Coquelicots ou du Poirier sans aménagement particulier. Par ailleurs il demande si une analyse de la circulation a été réalisée. Il fait également référence à la limitation de vitesse à 30km/h en vigueur à Sargé qui n'est pas une solution satisfaisante.

Réponse de Le Mans Métropole : La commune a déjà rencontré le Département de la Sarthe qui n'est pas favorable à la mise en place d'un rond-point sur la RD301.

Une rencontre entre la Collectivité, Cénovia et le Département sera organisée prochainement pour étudier la possibilité d'un accès depuis la RD301.

En outre, l'avant-projet prévoit un maillage de cheminement piéton et cycle pour favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle (cycle, transport en commun).

Contribution n°53 (Web)

Le déposant indique que les zones humides n'ont été prises en compte dans la ZAC «Le Patis» à Sargé.

Réponse de Le Mans Métropole : Des études ont été réalisées dans le cadre de la procédure de ZAC (dossier de réalisation).

En outre, les études environnementales menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2013 n'ont pas conduit à l'identification de zones humides sur le secteur.

Contribution n°93 (Web)

Le déposant signale que le projet d'OAP «Le Patis» à Sargé abrite des nids de pipits farlouse et de tariers des prés. Il n'y aurait pas eu d'étude faune-flore.

Réponse de Le Mans Métropole : Des études ont été réalisées dans le cadre de la procédure de ZAC (dossier de réalisation).

Contribution n°102 (Web)

Le déposant indique qu'il y aurait des oiseaux protégés sur l'OAP «Le Patis» à Sargé. Selon lui un inventaire faune / flore devrait être réalisé ainsi que des mesures pour protéger la biodiversité. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et de compenser si besoin les zones humides.

Réponse de Le Mans Métropole : Des études ont été réalisées dans le cadre de la procédure de ZAC (dossier de réalisation).

En outre, les études environnementales menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2013 n'ont pas conduit à l'identification de zones humides ou d'une composante de la trame verte et bleue (réservoir de biodiversité, corridor écologique) sur ce secteur. Pour cette raison, le PLU ne définit pas de prescriptions environnementales particulières pour ce site.

Contribution n°62 (Web)

Le déposant estime surprenant qu'il ne soit pas prévu de sortie de l'OAP «Le Patis» route de Bonnétable ce qui va accroître la circulation dans le bourg de Sargé. Par ailleurs un rond-point ralentirait la circulation sur cette route.

Réponse de Le Mans Métropole : La commune a déjà rencontré le Département de la Sarthe qui n'est pas favorable à la mise en place d'un rond-point sur la RD301.

Une rencontre entre la Collectivité, Cénovia et le Département sera organisée prochainement pour étudier la possibilité d'un accès depuis la RD301.

2 – 4 Les demandes de modifications de zonage

Aigné

Contribution n°86 (Web)

Par JEAN MICHEL 25 rue de Maquère 72650 AIGNE

M Jean Michel Levoyer s'oppose au classement de la haie de la parcelle n°AA 21, située au 25, rue de Maquère à AIGNE notamment parce qu'elle n'aurait pas de valeur paysagère.

Contribution n°95 (Email)

Par JM et C LEVOYER

M JM et C LEVOYER s'oppose au classement de sa haie sud sur la parcelle AA21 à Aigné estimant qu'elle n'a pas de valeur paysagère, pour des raisons d'implantation et faisant valoir "son droit privé".

Contribution n°91 (Web)

Par AMIOT Hubert 6, rue du Lavoir 72650 AIGNE

M AMIOT Hubert joint copie du courrier envoyé à M Council à propos du classement d'une haie sur les parcelles AA9 AA11 à Aigné. Il estime que ce classement ne se justifie pas au regard de l'essence végétale concernée et du rôle qu'elle joue en matière de protection du talus. Il regrette qu'aucun technicien ne se soit déplacé pour constater la réalité sur le terrain. Il indique que selon lui il s'agit d'une atteinte à son droit de propriété.

Réponse de Le Mans Métropole aux contributions n°86, 95 et 91 : Compte tenu de l'opposition des propriétaires à la protection de la haie, **il sera proposé au Conseil Communautaire de retirer la trame paysagère envisagée du plan de zonage de la commune d'Aigné.**

La Collectivité invite néanmoins les propriétaires et les riverains de ces haies à la plus grande vigilance dans leur préservation, d'autant plus qu'elles permettent le maintien d'un talus.

Allonnes

Contribution n°30 (Web)

Par Ducros Louis 801 AV des Champs Blancs 35510 Cesson-Sévigné

M Ducros Louis demande que la parcelle ZL 25 (35 780 m²) située au Sud de la commune de Allonnes, le long de la D23, présente de nombreuses qualités soit classée pour permettre l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol. Cette parcelle serait vue favorablement par le service de l'urbanisme de la mairie de Allonnes qui l'aurait identifiée comme favorable à une Zone d'Accélération des Energies Renouvelables.

Réponse de Le Mans Métropole : Il sera proposé au Conseil Communautaire de reclasser la parcelle ZL25 en zone naturelle générale. Le règlement actuel de la zone naturelle permettra la réalisation, sur cette parcelle délaissée et impropre à une activité agricole, d'un projet de production d'énergies renouvelables.

Contribution n°73 (Web)

Par LHUILLIER Stéphane ZA DES TREMELIERES 72704 ALLONNES

L'entreprise NTN d'Allonnes intervient pour demander le changement de nature d'une parcelle prévu dans le projet de PLUc qui est actuellement en partie utilisée comme bassin de rétention et comme réserve incendie par les pompiers. Pour respecter ses obligations environnementales et commerciales l'entreprise envisageait d'y installer des panneaux photovoltaïques. Elle souhaite un classement de cette parcelle autorisant ces installations. En compensation NTN propose de classer en zone naturelle une partie de son terrain sur lequel elle a commencé à engager une démarche environnementale avec la LPO. Elle produit un courrier expliquant sa demande dans le détail.

Réponse de Le Mans Métropole : Il sera proposé au Conseil Communautaire de maintenir la zone des bassins en zone U éco 1 car elle semble liée à l'activité. Toutefois, Le Mans Métropole maintient sa décision de reclasser le reste des terrains au Sud de cet espace en zone naturelle générale, compte tenu de leur caractère naturel actuel. Ce changement de zonage ne permettra pas la réalisation d'un projet photovoltaïque sur ces terrains. Une réflexion sera engagée par Le Mans Métropole pour la création d'un zonage naturel spécifique permettant le développement des parcs photovoltaïque dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Contribution n°80 (Mairie d'Allonnes)

Par Monsieur MAOLET Norman 449 route de Sablé, ALLONNES

M Maolet demande que le classement de ses parcelles soit revu. Actuellement, suite à une division d'une parcelle 3 N° de parcelles ont été attribués : BA 207, 208 et 209. Compte tenu de leur emplacement il demande que ces 3 parcelles soient constructibles classées UMixte 1.

Réponse de Le Mans Métropole : Les parcelles cadastrées BA 207, 208 et 209 à Allonnes se situent actuellement en zone "N habitat caravane". Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre ces parcelles constructibles (passage en zone U).

Le zonage N habitat caravane permet néanmoins la construction d'une pièce de vie, de sanitaires et d'annexes dans la limite de 50m² par unité foncière et à condition qu'elles soient liées à l'installation d'un habitat caravane.

Pour information, une réflexion est en cours à l'échelle de Le Mans Métropole concernant le foncier en lien avec l'habitat caravane.

Contribution n°74 (Web)

Par Consorts Blanchet

Les consorts Blanchet demandent que le classement des parcelles BA157 et BA159 soit modifié pour les rendre constructibles. MAIS les déposants n'indiquent pas la commune.

Réponse de Le Mans Métropole : Les parcelles cadastrées BA 157 et BA159 sur Allonnes se situent actuellement en zone agricole. Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre ces parcelles constructibles. La commune dispose d'un potentiel foncier suffisant pour répondre à ses besoins à travers la réalisation de la ZAC de la Bussonnière.

Arnage

Contribution n°142 (Hôtel de ville du Mans)

Par Monsieur Christophe CHEVREAU

M Christophe CHEVREAU demande que la parcelle AT376 à Arnage soit constructible pour un bâtiment artisanal.

Réponse de Le Mans Métropole : La parcelle cadastrée AT 376 sur Arnage se situe actuellement en zone naturelle. Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre ces parcelles constructibles. Par ailleurs, cette parcelle est concernée par le passage d'une canalisation de transport d'hydrocarbures qui peut limiter la constructibilité du terrain.

Contribution n°54 (Mairie d'Arnage)

Le déposant souhaite connaître les projets dans le secteur de la rue du collèègè.

Réponse de Le Mans Métropole : Un projet de réaménagement de la place de l'Eglise à Arnage est en cours d'études, dans l'attente des acquisitions foncières nécessaires.

Coulaines

Contribution n°136 (Email)

Par Ph. Villedieu

M Ph. Villedieu fait part de sa satisfaction concernant les nouveaux zonages qui privilégient les zones non constructibles ainsi que les voies douces. Néanmoins il pense qu'il faudrait en faire de même pour des parcelles de Coulaines-campagne situées au nord de la rocade (voir son document joint).

Réponse de Le Mans Métropole : Le secteur de la route de l'Arpent a fait l'objet d'un Permis d'Aménager qui a déjà été délivré. Il n'est donc pas envisagé de reclasser ce secteur en zone naturelle.

La Chapelle Saint Aubin

Contribution n°71 (Web)

Par Provosts

M Provost et ses enfants interviennent à propos de la parcelle AA259 située à La Chapelle Saint Aubin. Ils indiquent que si une partie de la parcelle est effectivement boisée une autre partie est une prairie. A ce titre ils demandent qu'elle soit classée constructible (voir dossier joint).

Réponse de Le Mans Métropole : Compte tenu des éléments apportés, **il sera proposé au Conseil Communautaire de réduire la protection de type "trame paysagère" ajoutée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi aux pourtours Nord et Ouest de la parcelle**, afin de maintenir un îlot de fraîcheur et garantir l'intimité du voisinage.

Contribution n°97 (Mairie de Mulsanne)

Par M. et Mme FOUSSARD Michel Lieudit "Bédane", 72650 La Chapelle St Aubin

M. et Mme FOUSSARD Michel ont déposé une demande de changement de nature pour les parcelles A, B et C repérées sur le plan joint à cette observation (N° 97). Il estime que compte tenu de leur emplacement, dent creuse, et des réseaux publics existants ces terrains ont vocation à être construits.

Réponse de Le Mans Métropole : L'observation demande à ce que les parcelles :

- AI 105, 108, 110, 121 situées en zone naturelle générale à La Chapelle St Aubin
 - AM 21, 22, 23, 28, composant le lieu-dit Bedane à La Chapelle St Aubin, situées en zone naturelle générale
- soient rendues constructibles.

Toutefois, le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de les rendre constructibles. La commune dispose d'un potentiel foncier suffisant pour répondre à ses besoins sur la zone 1AU actuelle (future ZAC Croix Véron).

L'observation demande également à ce que le terrain cadastré MZ39 au Mans, actuellement situé en zone 2AU, soit reclassé en zone naturelle. Dans le cadre d'une future mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT et les objectifs de "Zéro Artificialisation Nette" établis par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est bien prévu que l'ensemble de ce secteur soit reclassé en zone naturelle. Cette évolution interviendra lors d'une prochaine procédure.

Le Mans

Contribution n°94 (Email)

Par Stéphanie COLIN - RENAULT SAS

Mme Stéphanie COLIN - RENAULT SAS fait part de plusieurs observations à propos du terrain dont est propriétaire ACI Le Mans : - l'entreprise demande une réduction de la trame paysagère côté boulevard Demorieux, parcelles KV 90, 93 et 109, - maintenir la possibilité de construire sur les parcelles KR 46 et 48, - l'emplacement réservé sur la parcelle KW 89 entraînera la suppression de 70 jardins ouvriers.

Réponse de Le Mans Métropole : Concernant le site "CTC", Boulevard Demorieux : **il sera proposé au Conseil Communautaire de réduire la protection envisagée sur le boisement** afin de permettre l'évolution de l'ensemble du site auquel le boisement est rattaché. La protection paysagère sera maintenue le long du chemin de fer pour jouer son rôle de corridor écologique.

En outre, il sera proposé de porter la hauteur maximale autorisée à 30 mètres.

Concernant le terrain situé rue Monier : Le Mans Métropole maintient l'ajout d'une protection sur ce boisement, la constructibilité sur ce terrain étant par ailleurs fortement limité du fait de la présence d'une conduite souterraine d'hydrocarbures.

Enfin, l'emplacement réservé ajouté sur la parcelle KW89 vise à permettre un projet d'intérêt général lié au fonctionnement de la station d'épuration de la Chauvinière.

Contribution n°137 (Email)

Par Maëva Lebarbier - SNCF Réseau

Mme Maëva Lebarbier pour SNCF Réseau demande une modification du zonage d'une parcelle nécessaire à l'accès à la base SNCF. Elle précise que la parcelle que le projet de PLUc prévoit de classer en trame paysagère avait fait l'objet d'une concertation avec Le Mans Métropole. Elle joint plusieurs documents pour justifier sa demande.

Réponse de Le Mans Métropole : **Il sera proposé au Conseil Communautaire de revoir la protection de la trame paysagère ajoutée rue Monier pour tenir compte de la voie d'accès de la SNCF.**

Contribution n°139 (Hôtel de ville du Mans)

Par GALIBERT - SVEL

Messieurs GALIBERT et SVEL demandent le classement en zone constructible de la parcelle située 20 rue Diesel au Mans. Des démarches ont déjà été engagées au vu du PLUc en cours et un certificat d'urbanisme a été accordé. Il est prévu un classement en zone arborée protégée.

Réponse de Le Mans Métropole : **Compte tenu du projet en cours, il sera proposé au Conseil Communautaire de retirer la protection "trame paysagère".**

Contribution n°140 (Hôtel de ville du Mans)

Par Monsieur Jacques GIRE

M Jacques GIRE est d'accord pour le classement du Bois du Fouillet en zone naturelle. Par contre il estime que la hauteur de 16 m retenue pour le projet de construction du Fouillet est trop importante compte tenu de la hauteur des maisons des environs. Par ailleurs il n'est pas d'accord avec le projet de construction à la Héronnière compte tenu de la proximité immédiate de l'aéroport du fait des nuisances sonores qui vont en résulter.

Réponse de Le Mans Métropole : Suite à l'abandon de l'opération du Fouillet, la nouvelle OAP Rue de Ruaudin vise à encadrer un éventuel futur projet sur ce site. Pour le moment, aucun projet n'est en cours. Lorsque celui-ci sera d'actualité, le projet fera l'objet d'une concertation avec les riverains.

La hauteur maximale de 16 mètres est la hauteur qui était prévue sur l'ensemble du secteur du Fouillet dans le cadre de la réalisation initiale de la ZAC. **Pour tenir compte des souhaits des riverains, il sera proposé au Conseil Communautaire de réduire la hauteur maximale à 10 mètres sur le secteur rue de Ruaudin.**

Concernant le secteur de la Héronnière à Arnage, les études sont en cours. La proximité de l'aérodrome est un élément qui a été pris en compte. A ce jour, le projet n'est pas encore défini.

Contribution n°133 (Web)

Par MARMION Gilles 22 rue Auguste Blanqui 72100 Le Mans

M MARMION Gilles estime qu'une hauteur de 16 m pour les logements prévus à l'OAP rue de Ruaudin n'est pas adaptée au contexte local. Il y aurait des manques sur le plan p 206 : accès à la zone non matérialisé, idem pour le carrefour à aménager. Il signale une intensification de la circulation. L'aménagement d'un carrefour rue du Soleil aurait été avancé en réunion. L'augmentation de la population va faire perdre son calme au quartier notamment avec l'arrivée de jeunes

Réponse de Le Mans Métropole : Suite à l'abandon de l'opération du Fouillet, la nouvelle OAP Rue de Ruaudin vise à encadrer un éventuel futur projet sur ce site. Pour le moment, aucun projet n'est en cours. Lorsque celui-ci sera d'actualité, le projet fera l'objet d'une concertation avec les riverains.

La hauteur maximale de 16 mètres est la hauteur qui était prévue sur l'ensemble du secteur du Fouillet dans le cadre de la réalisation initiale de la ZAC. **Pour tenir compte des souhaits des riverains, il sera proposé au Conseil Communautaire de réduire la hauteur maximale à 10 mètres sur le secteur rue de Ruaudin.**

L'OAP n'établit aucune obligation en matière d'accès. L'aménagement des accès sera étudié dans le cadre de l'élaboration du projet.

Contribution n°56 (Web)

Par Guy /Chausse 305 rue de ruaudin 72100 le mans

M Guy Chausse estime que le projet de construction prévu rue de Ruaudin au Mans est trop haut. Il faudrait limiter les constructions à 3 étages. IL s'interroge sur le délai de réalisation. Selon lui d'autres espaces, rue du Fouillet serait plus adapté pour y construire des maisons individuelles.

Réponse de Le Mans Métropole : Suite à l'abandon de l'opération du Fouillet, la nouvelle OAP Rue de Ruaudin vise à encadrer un éventuel futur projet sur ce site. Pour le moment, aucun projet n'est en cours. Lorsque celui-ci sera d'actualité, le projet fera l'objet d'une concertation avec les riverains.

La hauteur maximale de 16 mètres est la hauteur qui était prévue sur l'ensemble du secteur du Fouillet dans le cadre de la réalisation initiale de la ZAC. **Pour tenir compte des souhaits des riverains, il sera proposé au Conseil Communautaire de réduire la hauteur maximale à 10 mètres sur le secteur rue de Ruaudin.**

L'ensemble du boisement du Fouillet est reclassé en zone naturelle, y compris le long de la rue du soleil. Il n'est pas prévu d'y réaliser une opération de construction.

Contribution n°59 (Web)

Par STRECKER Suzanne CASTORAMA - Parc d'Activités B.P. 101 59175 TEMPLEMARS

L'IMMOBILIERE CASTORAMA est propriétaire des parcelles cadastrées NV 120, 118, 68 et 114 situées rue Charles Sauria au MANS. Ces parcelles sont concernées par un changement de zonage du PLU. Le projet de PLUc prévoit de les classer N. Mme STRECKER Suzanne, au nom de Castorama s'oppose à ce changement de classement estimant que cela lèse leur intérêt de propriétaire. Elle en profite pour rappeler des démarches passées avec la ville du Mans pour permettre la création du Parc Manceau.

Réponse de Le Mans Métropole : Compte tenu du caractère naturel de ce terrain, de sa proximité avec la Vallée de la Sarthe et de ses difficultés d'accès, Le Mans Métropole maintient son projet de le reclasser en zone naturelle.

Mulsanne

Contribution n°70 (Mairie de Mulsanne)

Par Monsieur Jean-Yves Lecoq

Monsieur Jean-Yves Lecoq demande que la parcelle AL34 soit classée zone humide suite à une étude réalisée par le CPIE en 2024.

Réponse de Le Mans Métropole : Il sera proposé au Conseil Communautaire d'ajouter cette zone humide au plan de zonage de la commune de Mulsanne.

Contribution n°78 (Email)

Par Madame Maryvonne PREVOST

M Maryvonne PREVOST demande que la parcelle 212 cadastrée section D à Mulsanne soit classée constructible alors qu'elle est en zone verte actuellement pour y faire une petite maison plus adaptée à sa situation.

Contribution n°79 (Email)

Par Madame SUBTIL Nathalie

Mme SUBTIL Nathalie indique qu'elle est propriétaire d'une grande parcelle (D212) à Mulsanne. Elle voudrait y construire une 2de maison pour "lui faciliter la vie" compte tenu de son âge. Mais étant en zone verte ce ne serait pas possible. Elle demande que sa demande soit étudiée.

Réponse de Le Mans Métropole aux contributions n°78 et 79 : La parcelle cadastrée AL103 route de Téléché à Mulsanne se situe actuellement en zone agricole. Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre cette parcelle constructible pour la construction d'une seconde maison. Le règlement actuel de la zone permet toutefois de réaliser des extensions à l'habitation existante. Ce classement en zone agricole s'explique par le souhait de ne pas fragiliser l'exploitation agricole voisine.

Contribution n°87 (Web)

Par Hervé Alexis 1Chemin des Fourneaux 72210 Louplande

M Hervé Alexis demande qu'une parcelle de 5 000m² non référencée située dans le secteur de "l'Arpent" à Mulsanne soit constructible.

Réponse de Le Mans Métropole : La demande ne permet pas de localiser la parcelle en question. En outre, le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre constructible une parcelle actuellement située en zone naturelle.

Contribution n°99 (Mairie de Mulsanne)

Par M. et Mme REBIERE Jean Luc 11 rue de l'Eglise, 72230 MULSANNE

M. et Mme REBIERE Jean Luc ont adressé un courrier à M Council à propos de l'emplacement réservé pour la voie douce sur leur parcelle AL 85 à Mulsanne. Ils ne sont pas opposés à la voie douce mais ils estiment que la largeur de 14 m prévue pourrait être réduite à 3 m sans que cela remette en cause le projet (voir courrier observation N° 99).

Réponse de Le Mans Métropole : L'emplacement réservé MUL-C-05 a pour objet l'aménagement d'espaces publics et d'un cheminement piéton le long du ruisseau Pontvillain.

Il sera proposé au Conseil Communautaire de réduire la largeur de l'emplacement réservé MUL-C-05 à 8 mètres. Cette largeur maximum sera ajustée au moment du projet qui est encore en cours de définition.

Ruaudin

Contribution n°46 (Web)

Par Renaud Fabrice 45 Chemin Valentin 06600 Antibes

M Renaud Fabrice indique qu'il est copropriétaire d'une parcelle à Ruaudin. Il demande que sa parcelle (non référencée) classée actuellement en zone agricole soit classée en zone constructible.

Contribution n° 49 (web)

M RENAUD GILLES 45 chemin Valentin bat A 06600 ANTIBES

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°66

M RENAUD GILLES possède des terrains sur la commune de Ruaudin (proche du chemin de la Guyonnière et la Lande des Malaquais). Il avait obtenu un certificat d'urbanisme en 2016 prolongé en 2017. Depuis le PLUc de 2020 ces terrains ne sont plus constructibles. Ils sont entourés de maisons qui peuvent poser des problèmes pour l'agriculture. Il demande qu'ils soient à nouveau constructibles.

Contribution n°66 (Web)

Par RENAUD Réjane 169 impasse de la prêle 84310 MORIERES LES AVIGNON

Mme RENAUD Réjane est copropriétaire de terrains sur la commune de RUAUDIN situés principalement sur le chemin de la Guyonnière, au grand plessis, la Lande des Malaquais. Suite à la révision du PLUc en 2020 ces terrains ne sont plus constructibles. Mme Renaud joint un courrier adressé à M Lefoll pour demander que les parcelles soient classées constructibles. Elle renouvelle sa demande via cette enquête.

Réponse de Le Mans Métropole aux contributions n°46, 49, et 66 : Pour les terrains actuellement en zone agricole, le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de les rendre constructibles.

Pour les terrains situés en zone 2AU, ils demeurent pour le moment non ouverts à l'urbanisation. Le développement de la commune est recherché prioritairement en renouvellement urbain. En dehors de ces secteurs, il convient dans un premier temps de réaliser des opérations de logements sur les zones 1AU, déjà ouvertes à l'urbanisation.

Par ailleurs, le développement de la commune est gelé en raison des difficultés rencontrées par le réseau d'assainissement. Compte tenu de cette situation, l'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs n'est pas prioritaire.

Enfin, l'ouverture de la 2AU nécessitera de trouver une solution d'accès, le chemin de la Guyonnière ne permettant pas pour le moment d'accueillir le trafic potentiellement généré par cette urbanisation.

Contribution n°64 (Web)

Par Gette Mickael 14 ALLEE DE BOHEME 72000 LE MANS

M Gette Mickael fait part de son projet relatif à la création d'un lieu d'accueil des professionnels médicaux et paramédicaux. Ce projet concerne les parcelles AP 165 et 166. Pour mener à bien cette réalisation une révision du PLUc est nécessaire, d'où la demande de M Gette. IL joint plusieurs documents présentant le projet.

Réponse de Le Mans Métropole : Il sera proposé au Conseil Communautaire d'identifier le bâtiment situé sur la parcelle AP166 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Contribution n°96 (Mairie de Mulsanne)

Le déposant fait plusieurs observations concernant la commune de Ruaudin : - certains documents ne sont pas à jour, exemple : dans le liste des OAP la ZAC du Grand Plessis prévoyant 298 logements n'existe plus, - bien que cette OAP n'existe plus les caractères physiques du lieu restent identiques (biodiversité, occupation du paysage, prairies humides...), pourquoi la rayer de la liste p 260 de la notice de présentation ?

Réponse de Le Mans Métropole : Dans le cadre de la présente modification, l'OAP du Grand Plessis est maintenue mais sur un périmètre fortement réduit. En effet, l'urbanisation des secteurs actuellement classés en zone 1AU et 2AU est abandonnée. Toutefois, la partie située en zone Umixte1 est maintenue. C'est pourquoi l'OAP ne mentionne plus les caractéristiques environnementales du site qui concernent les secteurs en 1AU et 2AU supprimés.

Contribution n°115 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 Ruaudin

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°112, N°113, N°114, N°116, N°117, N°118

M Gilles Frostin s'interroge à propos de la ZAC du Plessis dont le périmètre a été modifié. Il y était prévu 230 logements pour lesquels il n'y a pas d'information. Il demande le futur lieu de construction de ces logements

Réponse de Le Mans Métropole : Une étude visant à retrouver des potentiels fonciers en renouvellement urbain pour la construction de logements a été lancée par la Collectivité sur la commune de Ruaudin.

Les objectifs liés au Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat-Résilience de 2021 limiteront la recherche de potentiels en extension urbaine.

Contribution n°129 (Web)

Par Anne Marie LOYAU

Mme Anne Marie LOYAU a engagé diverses démarches pour que des parcelles soient constructibles. Il s'agit des parcelles section AD n°75 et section n° 158 - ZONE N- enclavées "dent creuse" en ZONE N Hameau et section AD 45 / AD 46 / AD47 ZONE N ainsi que la parcelle AD 46 est déclarée zone humide (non justifié selon Mme LOYAU).

Réponse de Le Mans Métropole : Les parcelles cadastrées AD 75, AE 158, AD 45, AD 46 et AD 47 sur Ruaudin se situent actuellement en zone naturelle. Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre ces parcelles constructibles.

S'agissant des parcelles AD75 et AE 158 situées chemin de La Guyonnière, elles ont été classées en zone Naturelle car elles ne pouvaient être incluses dans la zone N hameau. En effet, en application des prescriptions du SCoT du Pays du Mans qui définissent les conditions de délimitation des hameaux constructibles, une dent creuse (parcelle non bâtie entre deux parcelles bâties) ne peut être incluse que si la distance entre les deux parcelles bâties est inférieure à 40 mètres. Dans le cas présent les parcelles AD75 et AE158 ont une largeur de plus de 50 mètres : elles ne peuvent donc pas être incluses dans le hameau.

S'agissant des parcelles AD45/46/47 situées chemin de La Vergère, elles ont été classées en zone Naturelle car elles sont couvertes en grande partie par une zone humide identifiée dans le cadre des études environnementales réalisées lors de l'élaboration du PLUi. En application des dispositions du SDAGE et du SAGE Sarthe Aval, ces espaces doivent être protégés.

Saint Saturnin

Contribution n°7 (Email)

Par Monsieur PLESSIS

M Plessis est propriétaire du terrain nommé « FOSSE GRIS » situé sur la parcelle ZK79 à Saint Saturnin, considéré comme zone agricole (A1). Le terrain a une superficie totale de 27 131m². Il souhaite passer en zone constructible une petite parcelle mesurant 2 400m² (voir fichier joint dans la rubrique "contribution du registre numérique").

Réponse de Le Mans Métropole : La parcelle cadastrée ZK79 se situe actuellement en zone agricole car identifiée comme exploitation dans le cadre de l'étude agricole menée lors de l'élaboration du PLUi. Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre cette parcelle constructible.

Contribution n°111 (Courrier)

Par Monsieur Eric GALAY Lieudit La Verrerie, Saint Saturnin

Monsieur Eric GALAY demande que les parcelles 18a et b, 16, 17 et 20 de St Saturnin soient classées constructibles. Il estime que son projet aura de nombreuses retombées positives pour la commune et pour les acquéreurs (voir document joint à la demande).

Réponse de Le Mans Métropole : Les parcelles cadastrées ZM 16, 17, 18, 20 sur Saint Saturnin se situent actuellement en zone naturelle. Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre ces parcelles constructibles. La commune dispose d'un potentiel foncier suffisant pour répondre à ses besoins sur les zones 1AU et 2AU actuelles.

Trangé

Contribution n°135 (Web)

Par Dufourc Catherine 2 route du Roux 72650 Trangé

M Dufourc Catherine demande pourquoi : - la parcelle AK48 destinée au projet Scannell n'a pas fait l'objet du respect des règles du PLUc ? - un linéaire de haies de la ferme de Champfleuri n'est pas recensé sur les plans ? - le plan de zonage de la ZA de l'Étoile n'a pas été revu ?

Réponse de Le Mans Métropole :

Concernant les règles de plantation sur les aires de stationnement : le projet sur le site de l'Étoile III à Trangé a fait l'objet d'un Permis de Construire délivré conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du PC. La modification actuelle du règlement n'a pas d'effet rétroactif sur les PC déjà délivrés.

Concernant le renforcement des protections du patrimoine végétal, l'inventaire réalisé n'a pas vocation à être parfaitement exhaustif. Le projet de modification n°2 prévoit également l'introduction d'une OAP "Paysage urbain" qui s'appliquera à l'ensemble des futurs projets et qui permettra une meilleure prise en compte des éléments paysagers existants. Ces quelques adaptations du PLUi constituent un premier pas dans une démarche qui sera approfondie au fur et à mesure des évolutions futures du PLUi.

Concernant la limitation de l'urbanisation des terres agricoles, Le Mans Métropole s'inscrira dans les objectifs de "Zéro Artificialisation Nette" fixés par la loi Climat et Résilience. Une mise en compatibilité avec ces objectifs sera réalisée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi.

Contribution n°51 (Mairie de Trangé)

Par Madame Catherine DUFOURC 2 route du Roux, Trangé

Mme Dufourc Catherine interroge sur le plan "zéro artificialisation nette". Elle est défavorable au projet d'entrepôt prévu dans l'OAP "Étoile III" compte tenu de son importance au regard du lieu d'implantation envisagé. Le secteur du Fresne est classé 0,5 en matière d'imperméabilisation. Elle s'interroge sur ce coefficient au regard du nombre constructions prévues dans ce secteur.

Réponse de Le Mans Métropole :

Le Mans Métropole est dans l'attente des objectifs fixés par le SCoT en matière de "Zéro Artificialisation Nette" pour engager une procédure de mise en compatibilité du PLUi au regard de ces objectifs. La réflexion est néanmoins déjà lancée en interne.

Le projet sur le site de l'Étoile III à Trangé a fait l'objet d'un Permis de Construire délivré conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Sur le secteur du Fresne, une OAP sectorielle prévoit en effet la réalisation de 8 logements sur 1,3 hectares de terrain. Cette orientation est compatible avec un coefficient nature de 0,5 qui garantira une limitation de l'imperméabilisation du sol sur ce secteur.

Concernant le hameau de Rome, l'OAP sectorielle stipule que "L'urbanisation devra tenir compte des éléments naturels existants (haies bocagères sur le pourtour du site et arbres de haute tige) afin d'assurer une insertion cohérente du projet dans son contexte rural." Ces éléments paysagers sont par ailleurs protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurent au plan de zonage de la commune.

Yvré l'Evêque

Contribution n°8 (Hôtel de ville du Mans)

Par Monsieur PAPIN Jean Marie 16 rue François Rabelais 72000 LE MANS

M Papin JM demande que sa parcelle ZI 0280 d'Yvré L'Evêque soit classée comme constructible.

Réponse de Le Mans Métropole : La parcelle cadastrée ZI80 à Yvré l'Evêque se situe actuellement en zone agricole. Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre cette parcelle constructible.

Contribution n°57 (Web)

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°67 et N°68

Le déposant serait intéressé par une parcelle allée du clos du Parc pour faire construire mais celle-ci n'est pas constructible. Il ne demande pas expressément le changement de zonage mais on le pressant.

Contribution n°67 (Web)

Le déposant indique vouloir acquérir un terrain au lieudit "le Parc" pour faire construire. Mais le PLUc ne le permet pas. Il demande le changement de nature de la parcelle.

Contribution n°68 (Web)

Par Gaudin Nicolas 5 Allée Du Clos Du Parc 72530 Yvré L'Evêque

M Gaudin Nicolas est propriétaire de la parcelle C 126 à Yvré l'Evêque qui n'est pas constructible. Il est très sollicité pour la vendre. Est-il possible d'en modifier le zonage pour qu'elle soit constructible ?

Réponse de Le Mans Métropole aux contributions n°57, 67 et 68 : La parcelle cadastrée AD176 se situe actuellement en zone agricole. Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre cette parcelle constructible. Par ailleurs, la commune dispose d'un potentiel de développement suffisant, notamment au travers de la réalisation de l'opération sur la ZAC Halle de Brou. Enfin, ce secteur précédemment étudié pose des questions de faisabilité technique d'une urbanisation en raison de sa topographie.

Contribution n°85 (Web)

Par BOSSE-GILOUPPE Véronique et Consorts GILOUPPE 72530 YVRE L'EVEQUE

Mme BOSSE-GILOUPPE Véronique et Consorts GILOUPPE demandent que leur parcelle AP 03, classée en zone N depuis la modification du PLU communautaire du 29 Septembre 2022 alors qu'en Février 2021 cette parcelle était classée en zone U Mixte 3 et N Hameau. Ils avaient déposé une demande de certificat d'urbanisme pour une division en une ou deux parcelles. Cette demande leur a été refusée. Ils demandent que cette parcelle soit à nouveau classée constructible notamment parce qu'elle peut être considérée comme une dent creuse.

Réponse de Le Mans Métropole : La parcelle cadastrée AP3 à Yvré l'Evêque se situe actuellement en zone naturelle. Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre cette parcelle constructible. Comme évoqué lors de la procédure de modification n°1 du PLUi, le choix du reclassement de certains hameaux en zone naturelle s'explique par des inondations intervenant principalement aux points bas de la commune d'Yvré l'Evêque, c'est-à-dire en aval de l'écoulement des eaux pluviales de ces hameaux. L'imperméabilisation de ces secteurs, notamment due à l'étendue de revêtements imperméables de type bitume utilisés sur les propriétés privées a augmenté ce phénomène. Face à cette situation et à l'accélération des dérèglements climatiques, il a été décidé que la réalisation de nouvelles constructions amplifiant l'imperméabilisation des sols et

le ruissellement des eaux pluviales sur la partie amont du ruisseau des Rosiers ne soit plus autorisée.

Contribution n°143 (Mairie de Champagné)

Par Madame PAPIN Claudette 16 rue François Rabelais RUAUDIN

Mme PAPIN Claudette demande que sa parcelle ZI 80 à Yvré l'Evêque soit classé constructible.

Réponse de Le Mans Métropole : La parcelle cadastrée ZI80 à Yvré l'Evêque se situe actuellement en zone agricole. Le Code de l'urbanisme ne permet pas dans le cadre de la procédure de modification en cours de rendre cette parcelle constructible.

Parigné l'Evêque

Contribution n°39 (Web)

Par FROGER GERARD 07 RUE DU CHATEAU D'EAU 33290 BLANQUEFOERT

M Froger Gérard demande que sa parcelle n° 2133 d'environ 3 ha, située sur l'Herpinière à Parigné l'Evêque 72650, soit classée en terrain constructible.

Réponse de Le Mans Métropole : Observation Hors Sujet. La commune de Parigné l'Evêque ne fait pas partie de Le Mans Métropole et n'est donc pas couverte par son PLUi.

2 – 6 Divers

Contribution n°18 (Web)

Le déposant indique qu'avec les projets de construction prévus il perdra la qualité de vie recherchée en s'installant à la campagne.

Réponse de Le Mans Métropole : La Collectivité porte l'ambition d'un développement du territoire qui allie réponse aux besoins de logements, limitation de l'étalement urbain, préservation des espaces naturels et agricoles sensibles, et respect des riverains. L'observation n'est pas suffisamment précise pour apporter davantage d'éléments concernant un projet en particulier.

Contribution n°19 (Web)

Le déposant demande la possibilité d'installer un carport.

Réponse de Le Mans Métropole : Les règles d'implantation pour les carports sont les mêmes que celles pour tout type de construction, vis à vis de la voie et vis-à-vis des limites séparatives. Elles permettent dans certains cas une implantation en limite de la voie publique. Toutefois, l'implantation des constructions doit respecter l'ordonnancement bâti de la rue : si toutes les constructions sont en retrait de la voie, alors l'implantation d'un carport qui ne respecte pas cet ordonnancement ne pourra pas être possible.

Contribution n°23 (Web)

Par Julien LOUIS 134 Avenue de Grammont 37000 Tours

M Louis Julien pose une question technique concernant l'épannelage et le niveau d'attique. Il joint un schéma à sa demande. A noter que cette question, sans autre précision est en dehors de l'objet de l'enquête.

Réponse de Le Mans Métropole : Afin de clarifier ce sujet, **il sera proposé au Conseil Communautaire de revoir le règlement littéral du PLUi** afin de préciser :

- la définition d'un attique
- la définition du retrait
- la règle d'implantation

Contribution n°55 (Hôtel de ville du Mans)

Par Monsieur Jacques DELAUNAY 8 place de l'Europe, Coullaines

M Jacques Delaunay fait part de sa satisfaction à l'examen des plans du PLUc.

Réponse de Le Mans Métropole : Aucune remarque.

Contribution n°63 (Web)

Le déposant s'interroge sur le devenir du bâtiment dit de "La Mare" à Sargé.

Réponse de Le Mans Métropole : Le changement de destination prévu route de la Mare devrait permettre la réalisation d'un projet porté à ce jour par un agriculteur pour faire un hébergement touristique en tant qu'activité accessoire à son exploitation.

Contribution n°69 (Web)

Le déposant estime que les travaux prévus pour réaliser 2 pistes cyclables à Fay sont des "travaux inutiles à un prix excessif sans bénéfice pour la collectivité". Il ajoute que cela se fait au détriment de surface agricole ce qui est contradiction avec la volonté de réduire les surfaces imperméabilisées.

Réponse de Le Mans Métropole : Chacun de ces emplacements réservés poursuit un projet différent :

- L'emplacement réservé CHF/FAY-L-01 permettra la création d'un itinéraire cyclable structurant vers Trangé, reliant le chemin rural du Plessis sur Chauffour à la VC1 sur Fay.
- L'emplacement réservé FAY-C-05 vise à poursuivre un cheminement piéton existant au Nord du bourg afin de permettre la liaison entre la route de Trangé et la route du Vicariat en longeant le cimetière.
- L'emplacement réservé FAY-C-02 a pour objet le réaménagement d'une partie de la rue du Vicariat pour améliorer les connexions cycles et piétonnes avec les communes voisines.

Contribution n°92 (Web)

Par Lardeux Didier

M Lardeux Didier demande pour quelles raisons Le Mans Métropole : - n'est pas en conformité avec la législation relative à la ZAN, - qui prendra en charge les coûts de raccordement au réseau d'assainissement public ?

Réponse de Le Mans Métropole : Le Mans Métropole est dans l'attente des objectifs fixés par le SCoT en matière de "Zéro Artificialisation Nette" pour engager une procédure de mise en compatibilité du PLUi au regard de ces objectifs. La réflexion est néanmoins déjà lancée en interne.

Le chapitre 4b de la notice concerne les OAP sectorielles qui ne couvrent pas l'ensemble des projets qui seront réalisés sur le territoire. La réalisation de ces OAP sera conditionnée à ce que, lorsqu'un raccordement au système d'assainissement collectif est prévu, ce dernier puisse être en capacité de traiter les nouveaux flux générés. Pour certaines OAP et certains projets hors OAP, le système d'assainissement peut être autonome, en particulier si la desserte par le réseau collectif est impossible.

Contribution n°103 (Web)

Par S. et J. JUPIN Le Petit Beauchêne 72650 Trangé

S. et J. JUPIN joignent un courrier de plusieurs pages (observation N° 103) portant sur différents thèmes : - le développement de la perméabilité des aires de stationnement, - le renforcement des protections du patrimoine végétal, - le phasage des OAP sectorielles et des secteurs d'aménagements, - les adaptations liées aux projets en cours ou à venir.

Réponse de Le Mans Métropole : Concernant les règles de plantation sur les aires de stationnement : le projet sur le site de l'Étoile III à Trangé a fait l'objet d'un Permis de Construire délivré conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du PC. La modification actuelle du règlement n'a pas d'effet rétroactif sur les PC déjà délivrés.

Concernant le renforcement des protections du patrimoine végétal, l'inventaire réalisé n'a pas vocation à être parfaitement exhaustif. Le projet de modification n°2 prévoit également l'introduction d'une OAP "Paysage urbain" qui s'appliquera à l'ensemble des futurs projets et qui permettra une meilleure prise en compte des éléments paysagers existants. Ces quelques adaptations du PLUi constituent un premier pas dans une démarche qui sera approfondie au fur et à mesure des évolutions futures du PLUi.

Concernant la limitation de l'urbanisation des terres agricoles, Le Mans Métropole s'inscrira dans les objectifs de "Zéro Artificialisation Nette" fixés par la loi Climat et Résilience. Une mise en compatibilité avec ces objectifs sera réalisée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi.

Contribution n°112 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°113, N°114, N°115, N°116, N°117, N°118

M Gilles Frostin demande si les communes membres de Le Mans Métropole ont été consultées sur le projet présenté ? Si oui quels ont été les avis exprimés ?

Réponse de Le Mans Métropole : Le projet de modification n°2 du PLUi a été élaboré en collaboration avec les communes de Le Mans Métropole, à travers des temps d'échanges collectifs concernant les adaptations intercommunales, et des temps d'échanges individuels concernant les adaptations spécifiques à chaque commune. Le projet présenté à l'enquête publique traduit les décisions prises collectivement et individuellement par les communes.

Contribution n°113 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

M Gilles Frostin souhaiterait que le règlement du PLUc prévoit des recommandations (à défaut de contraintes) conduisant à éviter les clôtures de grande hauteur en matériaux plastiques ou métalliques de type brise-vues, transformant des voies (existantes ou nouvelles) de centre bourg en affreux couloirs urbains dépourvus de tout caractère esthétique et naturel.

Réponse de Le Mans Métropole : Le PLU actuel comprend déjà des règles concernant les hauteurs et l'aspect des clôtures, à la fois dans le règlement et dans l'OAP "composition urbaine".

Un travail visant à approfondir cette thématique des clôtures est prévu et sera intégré dans une prochaine évolution du PLUi.

Contribution n°114 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

M Gilles Frostin demande si les zones naturelles et boisées du projet de modification N°2 du PLUc que Le Mans Métropole présente comme devant faire l'objet du renforcement des règles de protection du patrimoine végétal seront un obstacle à l'implantation de projets d'ENR sur les zones concernées par cette protection ?

Réponse de Le Mans Métropole : La cartographie des zones d'accélération ENR ne constitue pas un document réglementaire. Les projets ne recevront donc pas d'autorisation d'office. Ils pourront être autorisés sous réserve de répondre aux dispositions en vigueur, notamment celles du Plan Local d'Urbanisme communautaire. De fait, si une protection existe sur le terrain, alors la réalisation d'un projet ENR ne sera pas possible.

Les zones d'accélération ENR ne constituent pas non plus des zones exclusives de développement des énergies renouvelables. Des projets pourront aussi être développés en dehors de ces zones.

Contribution n°116 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

M Gilles Frostin s'interroge sur la pertinence de certaines servitudes d'utilité publique (référéncées SUP A5 Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau et d'assainissement) sur différents secteurs de Ruaudin : la première, allée de la Vallée, et la deuxième allée de la Lande Saint-Pierre, allée Louis

Pasteur, allée Jean-Jacques Rousseau. Il existe 2 hypothèses : soit il est pertinent de les maintenir en raison d'un futur projet qui n'apparaît pas clairement sur le projet de modification N°2, soit ces servitudes ne trouvent plus aujourd'hui leur justification. Dans ce dernier cas je demande qu'elles soient supprimées.

Réponse de Le Mans Métropole : Ces servitudes A5 pour la pose des canalisations publiques d'eau et d'assainissement existaient au moment du Plan d'Occupation des Sols de Ruaudin, précédent document d'urbanisme. La suppression nécessite des investigations quant à confirmer l'inexistence d'une canalisation sur ces secteurs et identifier la procédure administrative à employer pour effectuer cette suppression.

Contribution n°117 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

M Gilles Frostin indique que le plan de collecte et d'évacuation des eaux pluviales de l'allée de la Lande Saint Pierre à Ruaudin, présenté dans les annexes de l'OAP de composition urbaine du projet de modification N°2, ne correspond pas à la réalité puisque les canalisations concernées, implantées en domaine privé et conduisant ces eaux pluviales au ruisseau des Bondes, n'apparaissent pas sur ce plan.

Réponse de Le Mans Métropole : La Collectivité n'a pas connaissance de l'ensemble des canalisations privées. Celles-ci sont intégrées au fur et à mesure des investigations menées dans le cadre de travaux.

Contribution n°118 (Web)

Par Frostin Gilles 13 allée Marie Curie 72230 RUAUDIN

M Gilles Frostin pose le problème du risque incendie pour les communes Champagné, Mulsanne et Ruaudin. Selon lui ce risque n'est pas pris en compte à la hauteur des risques présentés pour plusieurs centaines d'habitants. Aussi la mise en place d'un PPRIF au niveau local et son annexion au PLUi communautaire ne viendrait-elle pas compléter utilement la gestion opérationnelle de ce risque par les collectivités locales ?

Réponse de Le Mans Métropole : L'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt est une compétence de l'Etat. Pour le moment, La Préfecture de la Sarthe n'a pas encore lancé les travaux d'élaboration auxquels devraient être associés Le Mans Métropole et les communes concernées.

Contribution n°119 (Web)

Par Tollet Gladys v344 chemin de la guyonniere 72230 Ruaudin

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°120

Idem 120.

Contribution n°120 (Web)

Contribution provenant de la même adresse IP : N°119

M Tollet Gladys souhaite avoir des précisions sur le fait que plusieurs arbres identifiés ne sont pas classés malgré les démarches qu'il a effectuées.

Contribution n°121 (Web)

Par Batteux Christian 91 route de Brette 72230 Ruaudin

M Batteux Christian demande des précisions sur les motivations concernant l'abandon du classement des arbres qui avaient été répertoriés.

Réponse de Le Mans Métropole aux contributions n° 119, 120 et 121: Le Mans Métropole a lancé une première démarche de recensement auprès des particuliers souhaitant protéger leurs arbres privés. La Collectivité a décidé de ne pas traduire pour le moment ce travail réalisé avec les particuliers volontaires dans l'attente d'un travail plus approfondi permettant à la fois un recensement plus complet et une sécurisation de ces protections.

Contribution n°132 (Web)

Par Beaudouin Nicole 107 rue Prémartine 72000 Le Mans

Mme Beaudouin Nicole fait part de satisfaction concernant les exigences environnementales. Mais elle regrette que leurs réalisations soient trop laissées à des dispositions de principe sans contrainte suffisante pour qu'elles soient effectivement mises en œuvre.

Réponse de Le Mans Métropole : Ces quelques adaptations du PLUi concernant les protections du végétal constituent un premier pas dans une démarche qui sera approfondie au fur et à mesure des évolutions futures du PLUi.

Le format "Orientation d'Aménagement" a été privilégié au format "règlement" afin de permettre l'adaptation des objectifs de la Collectivité à chaque cas particulier que constituent chaque projet. Des règles strictement applicables sont difficiles à élaborer et mettre en œuvre dans la mesure où elles ne permettent pas la prise en compte de contextes particuliers. Bien qu'agissant sous un rapport de compatibilité, ou un principe de non contrariété, les OAP sont bien opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Chaque projet devra respecter les intentions de la Collectivité en matière de prise en compte du végétal.

Contribution n°138 (Mairie de La Milesse)

Par Indivision JAMIN DESLANDES

L'Indivision JAMIN - DESLANDES demande un changement de destination pour une grange située au 52A route de Bois Roger à la Milesse.

Réponse de Le Mans Métropole : **Compte tenu de l'intérêt du bâtiment, il sera proposé de l'identifier pour permettre un changement de destination.** Sous réserve de la préservation de la qualité du bâti rural, du respect du règlement du PLUi et de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), cette identification permettra :

- la transformation en habitation dans la limite d'un seul logement,
- la transformation en hébergement hôtelier ou touristique dans la limite de 5 chambres,
- la transformation en activités de restauration ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Contribution n°141 (Hôtel de ville du Mans)

Par Collectif Bonjour Copenhague

Le Collectif Copenhague demande une réponse à son courrier relatif aux chronolignes

Réponse de Le Mans Métropole : Cette observation ne concerne pas le Plan Local d'Urbanisme.

2 – 7 Synthèse des observations concernant le projet « Arsenal »

Note préambule de Le Mans Métropole :

Le projet Arsenal-Marais (ex Etamat-Paixhans) donne lieu à une concertation et consultation du public depuis environ 3 ans.

Des publications dans la presse, des réunions publiques, des lettres d'informations, conformément à la délibération définissant les modalités de concertation, garantissent au fil du temps une communication sur le projet.

L'OAP créée dans le cadre de la présente modification n°2 du PLUi institue un périmètre où pourra être mise en place une zone d'aménagement concertée (ZAC).

L'OAP traduit les grandes intentions d'aménagement du terrain concerné.

La ZAC quant à elle définira plus précisément les contours du projet de renouvellement urbain, réalisera les études nécessaires à la mise en œuvre du projet et en concertation avec les riverains.

Les plans présentés dans l'OAP Arsenal-Marais sont issus d'un plan guide établi par l'agence D&A. Le plan guide est un outil de projection, d'intention, le fil conducteur du projet qui peut évoluer avec celui-ci. Il dessine des principes d'aménagement qui seront affinés, corrigés en fonction des résultats d'études à venir et concertés avec la population.

L'OAP ne fige donc pas le plan de masse de l'opération, elle reprend les grands principes de programmations, dessertes, d'espaces publics et d'éléments conservés. Elle est nécessairement imprécise car elle constitue un cadre dans lequel un projet s'inscrit et peut évoluer.

La lecture des observations met en évidence les sujets suivants :

- *La hauteur de la tour est incohérente avec l'habitat situé à proximité :*
Un certain nombre d'observations font état d'une disproportion entre la hauteur des constructions prévues et la hauteur des maisons du quartier.
- *Une tour d'une telle hauteur n'est plus adaptée à la société actuelle :*
Cette remarque mérite d'être entendue. Il est exact que les villes cherchent à densifier l'habitat pour de multiples raisons. Pour autant les arguments développés par les déposants sont pertinents. Y-a-t-il la possibilité de les atténuer ?

Réponse de Le Mans Métropole : A ce stade, la Collectivité n'a aucune certitude sur la réalisation d'une tour sur ce site. Aussi les règles de hauteur de l'OAP ne constituent pas une règle imposée mais une possibilité offerte.

Le projet présente un environnement disparate composé d'un tissu urbain bas avec quelques immeubles de grandes hauteurs (Résidence Claircigny, Logements Gendarmerie Cavaignac).

Les études se poursuivront dans le cadre de la ZAC et veilleront à un plan de composition urbaine permettant la meilleure insertion possible dans cet environnement selon les programmes envisagés.

- *Nuisances sonore et visuelle pendant les 15 années de travaux :*
Le calendrier des travaux n'est pas fixé et tous les travaux ne créeront pas les mêmes nuisances. Une implication de toutes les parties concernées par le

projet, Le Mans Métropole, riverains, architectes, constructeurs... ne peut-elle pas être envisagée pour amoindrir le ressenti négatif et rechercher des modalités de mise en œuvre les moins perturbantes possibles ?

Réponse de Le Mans Métropole : L'OAP de secteur d'aménagement pose les grands principes liés à la composition du projet. Les modalités opérationnelles, notamment liées au chantier, seront gérées dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC.

Le secteur couvrant 11 hectares, les travaux d'aménagement et de constructions seront mis en œuvre par phase. Ainsi, l'ensemble du site ne constituera pas un chantier d'un seul tenant. Les riverains seront tenus informés dans le cadre de ce chantier.

- *Bruit, perte du calme et de la qualité de vie pendant et après les travaux,*
Les riverains font part de leur crainte compte tenu du nombre d'habitants prévus dans le quartier «Arsenal» (environ 2 000). Outre les bruits de voisinage ils signalent que l'augmentation de la population va obligatoirement se traduire par un passage de voitures plus importants dans les rues proches qui deviendront à la fois plus bruyantes et moins sûres pour les riverains. Certes il existe des moyens de transport collectifs qu'il faut inciter à utiliser. Mais dans les faits ils ne peuvent pas répondre à toutes situations. Quelle réponse la collectivité peut-elle apporter ?

Réponse de Le Mans Métropole : Un des enjeux forts de ce secteur est son désenclavement, puisque le site est clôturé.

L'ouverture du site par la création de nouvelles voies permettra une distribution différente de la circulation. Le schéma de circulation du futur quartier portera une attention particulière à ne pas créer d'itinéraires de « shunt ».

L'offre en transport en commun et les aménagements encourageant les mobilités douces ont pour but de limiter l'usage de la voiture des nouveaux résidents.

- *Incidence sur le stationnement déjà insuffisant,*
De nombreuses observations traitent de ce sujet. La préoccupation des riverains concerne un transfert éventuel du stationnement vers les rues voisines. Or déjà actuellement, depuis la création du pôle Paixhans, les rues sont saturées et trouver une place dans la journée est difficile, d'autant plus que des lycéens et le personnel des entreprises locales y stationnent leur voiture. Il est indiqué dans le dossier relatif au projet «Arsenal» la création de 250 à 300 places (soit une marge « d'erreur » de 20%) et une place par logement. A ce jour dans notre région le taux de motorisation est d'environ 1,5 voiture par foyer. Par ailleurs les zones de stationnement ne sont pas précisées dans le dossier. Si elles ne sont pas intégralement en sous-sol le phénomène de saturation sera accru. Certes à terme l'objectif de réduction du parc automobile sera atteint mais il ne sera obtenu que progressivement. Qu'est-il prévu concrètement pour répondre au problème de stationnement à court terme ?

Réponse de Le Mans Métropole : Dans le cadre de la future ZAC, chaque programme immobilier devra assurer la réponse aux besoins de stationnement générés, en respectant les dispositions règlementaires qui seront alors définies.

Au-delà, un des objectifs du projet est de compenser les difficultés de stationnement rencontrées dans les quartiers avoisinants.

Pour répondre à cet objectif, la Collectivité :

- prévoit la construction d'un parking silo d'environ 300 places, qui sera une solution complémentaire de stationnement pour les résidents alentours et pour les actifs de la zone Monthéard,
- envisage la création d'une offre de stationnement supplémentaire pour les riverains du quartier,
- engagera une réflexion sur les différentes formes de mutualisation des stationnements et sur la mise en place de solution d'auto-partage.

- *Incidence sur la circulation dans la rue de la Corderie et Cavaignac :*

Ce point rejoint le thème du calme exprimé par les habitants de ces rues avec les transferts de circulation, de stationnement. Plus particulièrement qu'est-il prévu pendant la période de travaux avec le passage d'engins de chantier, de véhicules d'entreprise... ?

Réponse de Le Mans Métropole : Les modalités opérationnelles, notamment liées au chantier, seront gérées dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC.

Le secteur couvrant 11 hectares, les travaux d'aménagement et de constructions seront mis en œuvre par phase. Ainsi, l'ensemble du site ne constituera pas un chantier d'un seul tenant. Les riverains seront tenus informés dans le cadre de ce chantier.

L'étendu du chantier nécessitera la mise en place de bases de vie dont les emplacements seront réfléchis afin d'en limiter les nuisances pour les riverains.

Par ailleurs, l'élargissement de certaines voies et la création de nouvelles devraient permettre de privilégier d'autres accès que par les rues Corderie et Cavaignac.

- *Crainte pour la stabilité des maisons du fait de la nature du sol compte tenu de l'importance des travaux réalisés à proximité :*

Selon les habitants du secteur les terrains ne seraient pas parfaitement stables. Aussi craignent-ils que des travaux importants aient des incidences sur les mouvements de sols localement notamment par des risques d'assèchement du sous-sol pouvant entraîner des fissures aux maisons. Y a-t-il eu une 1^{ère} approche technique sur ce sujet permettant d'éclairer les habitants ? Sinon qu'est-il prévu ?

- *Risque accru d'infiltration d'eau dans les caves,*
Le même type de question se pose.

Réponse de Le Mans Métropole : L'OAP créée dans le cadre de la modification du PLUi institue un périmètre où pourra être mise en place la future zone d'aménagement concertée (ZAC).

La ZAC définira plus précisément les contours du projet de renouvellement urbain et réalisera les études techniques préalables nécessaires à la faisabilité du projet. Au regard des résultats de ces études, si cela est nécessaire, la ZAC fixera des prescriptions techniques garantissant la prise en compte de ces éléments dans la mise en œuvre des constructions.

Sur le sujet de l'infiltration de l'eau, la désimperméabilisation du site permettra une gestion intégrée des eaux pluviales là où elles tombent. Ainsi, le ruissellement des eaux du site vers la rue des marais (point bas) sera limité par rapport à la situation actuelle.

- *Interrogation sur la conformité de la hauteur de la tour compte tenu du règlement du PLUc actuel,*

Réponse de Le Mans Métropole : L'OAP de secteur d'aménagement, créée au titre de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme, tient lieu de règlement sur ce site. Un plan des hauteurs figurant dans cette OAP établit les règles en la matière.

- *Incidence négative sur le prix de l'immobilier,*

Réponse de Le Mans Métropole : Les nouveaux bâtiments construits seront à distance des maisons riveraines.
Le quartier offrira par ailleurs des équipements publics (école) et services de proximité (notamment commerces) qui profiteront aux riverains.

A noter toutefois que quelques personnes comprennent le principe du projet mais sont réservées sur celui qui est présenté en particulier la tour du fait de sa hauteur.

2- 8 Synthèse des observations relatives à l'OAP « Les Noyers à Saint Georges du Bois »

Rq : sur 9 observations 6 ont la même IP : N°5, N° 6 , N°15 , N°21 , N°34 , N°44

Les arguments avancés sont les suivants :

- opposition pour des raisons écologiques et de calme pour les résidents,
- Crainte pour le bâti actuel : perte de valeur, risque de fissures du fait des terrains argileux, puits inexploitable, poussières, augmentation de l'imperméabilisation,
- Effets négatifs sur l'environnement,
- Il y aurait une zone humide non étudiée
- incidence sur la biodiversité,

Par ailleurs il est demandé :

- que le chemin rural CR 23 ne soit pas imperméabilisé pour des raisons écologiques et pour maintenir son caractère rural pour les promeneurs.,
- de ne pas qu'une route créée dans le lotissement "«Les Noyers»" débouche sur ce chemin mais uniquement sur la route de la Croix Sainte Apolline
- une trame paysagère et une allée en bordure de propriété pour l'entretien de la maison d'un particulier

Réponse de Le Mans Métropole : Ce secteur a été identifié dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2020 pour permettre la réalisation d'une petite opération urbaine en continuité directe avec le tissu urbain existant. Actuellement, aucun projet n'est en cours d'élaboration sur ce secteur. L'OAP vise à assurer le respect des orientations de la Collectivité, dans l'éventualité d'un projet futur. Ces orientations visent en particulier à ce que cet éventuel projet s'intègre au mieux dans son environnement, notamment vis-à-vis des riverains.

Lorsqu'un projet sera d'actualité, les études techniques et environnementales permettront de définir la faisabilité réelle du projet. Une concertation avec les riverains sera menée.

Compte tenu des observations déposées, **il sera proposé au Conseil Communautaire d'ajuster l'OAP sectorielle** afin d'ajouter une trame paysagère à créer le long des riverains, ainsi que de supprimer le principe de liaison entre le chemin rural de la Piraudière et la rue de la Croix Sainte Apolline. Par ailleurs, **il sera proposé également de retirer du projet de modification n°2 du PLUi l'emplacement réservé** pour l'aménagement de la ronde verte à l'Est du secteur.

2 - 9 Le zonage

Les demandes de ce type étant ponctuelles je les ai regroupées sous le thème « zonage » et classées par commune.

Outre les demandes spécifiques à chaque propriétaire il me paraît intéressant d'attirer l'attention sur quelques points :

- Certaines demandes bien que vues antérieurement au projet de modification du PLUc par les services de Le Mans Métropole (ex Renault pour la trame paysagère) n'ont pas été prises en compte,

Réponse de Le Mans Métropole : Dans le cadre de la procédure en cours, Le Mans Métropole a choisi d'informer les propriétaires concernés par certaines modifications en amont de l'enquête publique. Des échanges ont donc eu lieu avant l'enquête publique pour déterminer les adaptations pouvant être apportées au projet. Toutefois, c'est bien la participation à l'enquête publique qui rend possibles ces adaptations. Le projet n'est pas modifiable avant l'enquête.

- Dans quelques cas des parcelles classées agricoles de petites dimensions sont insérées dans une zone urbaine. Or les conflits de voisinage agriculture/urbain sont fréquents dans ce genre de situation.

Est-il possible de faire évoluer ces demandes ?

Réponse de Le Mans Métropole : Le changement de zonage d'une parcelle située en zone naturelle ou agricole dans le cadre de la procédure actuelle de modification est interdit par le Code de l'urbanisme.

De manière générale, le classement de ces parcelles en zones A ou N respecte un objectif de limitation de l'étalement urbain et des phénomènes de mitage agricole ou naturel. Il peut avoir, selon les cas, diverses explications : activité agricole (présente ou passée), éléments naturels à protéger (zone humide, boisement, haie, prairie, etc.), éloignement de l'agglomération ou d'autres constructions.

Pour les parcelles situées en secteur de hameaux, deux cas de figure sont rencontrés. Soit la parcelle ne peut pas être considérée dans un hameau selon les critères de délimitation des hameaux, rappelés ci-dessous. Soit la parcelle correspond aux critères de délimitation des hameaux, mais ce hameau n'a pas été ouvert à la densification pour des raisons principalement de viabilité, de contraintes agricoles ou encore d'infiltration des eaux pluviales.

La délimitation des secteurs de hameaux a été faite à partir des prescriptions inscrites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays du Mans qui

- définit la notion de hameau : « *en discontinuité du tissu urbain existant d'un village ou d'une agglomération principale, il s'agit de parties du territoire regroupant au moins dix constructions à usage d'habitation* ».

- détermine les conditions de densification de ces hameaux « *limiter les constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau, combler une dent creuse (40 m maximum entre 2 terrains construits), ne pas porter atteinte à l'activité agricole et forestière, ne pas poser de problème d'accessibilité et de sécurité, ne pas impacter la sauvegarde des espaces naturels et/ou zones humides* ».

Les critères de délimitation des enveloppes de hameaux ont également été précisés au regard notamment des préconisations données par la Chambre d'agriculture et l'État.

3 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3 – 1 Le stationnement

L'observation que je formule sur ce thème repose sur 2 constats : d'une part l'analyse des contributions de la population et d'autre part les remarques exprimées lors de l'enquête relative aux chronolignes.

Il est apparu nettement lors de chaque enquête qu'il y a une inquiétude de la part des riverains et des commerçants quant aux zones prévues pour le stationnement.

Certes il faut resituer cette observation dans le contexte global de l'objectif de Le Mans Métropole de limitation du nombre de voitures circulant en ville. Mais il n'en reste pas moins que limiter la circulation ne signifie pas pour autant que les habitants n'ont pas de voitures et qu'il y a nécessité de prévoir du stationnement à hauteur des normes habituelles.

Ce sujet est apparu particulièrement pour le projet « Arsenal » mais un autre exemple peut être cité : il y a 55 logements rue d'Eichtal avec 10 places de parking en bord de rue.

Compte tenu du nombre d'observations déposées à propos du stationnement quelles propositions Le Mans Métropole envisage-t-elle ?

Réponse de Le Mans Métropole : (En complément des réponses déjà formulées sur le sujet concernant le secteur Arsenal-Marais)

Les normes de stationnement sont définies par le PLUi (règlement ou OAP de secteurs d'aménagement). Elles assurent que pour chaque projet de construction, des places de stationnement soient prévues pour les résidents et les visiteurs.

Parallèlement, le Code de l'urbanisme (article L151-36) ne permet pas d'exiger plus d'une place de stationnement par logement à proximité des réseaux de transport en commun structurant (gare, tramway, Tempo et futures Chronolignes).

3- 2 La circulation

Ce sujet fait l'objet de plusieurs observations par le public. Il est exact que les rues de La Corderie et Cavaignac sont de petites rues de quartier. Il est prévu 700 logements soit selon les normes actuelles environ 1 000 voitures. Certes toutes les voitures ne circuleront pas et toutes n'emprunteront pas ces rues néanmoins il n'est pas déraisonnable d'avancer que les capacités de ces rues ne sont pas conçues pour absorber un passage important de véhicules. Par ailleurs compte tenu de cet élément les conditions de sécurité routière seront moins bonnes. Certes les conditions d'utilisation de la voiture évolueront mais la transition sera progressive. Aussi quelle réponse pouvez-vous apporter pour rassurer les habitants dans le court terme ?

Réponse de Le Mans Métropole : (En complément des réponses déjà formulées sur le sujet concernant le secteur Arsenal-Marais)

L'aménagement du secteur Arsenal-Marais se fera dans le temps long et l'objectif des 700 logements ne sera atteint qu'au terme de l'opération. D'ici là le projet pourra évoluer et être adapté aux contraintes induites, aux nouvelles habitudes de circulation et à la place de la voiture en général.

3 – 3 Zones humides

Le projet de PLUc fait état de zones humides. Certaines ont été identifiées et ne sont pas portées sur le plan comme tel, par exemple la parcelle AL34 de Mulsanne repérée par le CPIE. D'autres font l'objet d'un zonage en zone humide alors que cela ne semble pas être le cas pour des habitants connaissant le secteur, exemple la parcelle AD 0046 à Mulsanne.

En conséquence pouvez-vous m'indiquer la procédure (aspect visuel, analyse du sol, avis des élus...) qui a permis de cibler certaines zones humides ou de les exclure ?

Réponse de Le Mans Métropole : La grande majorité des zones humides figurant au plan de zonage du PLUi sont issues d'un inventaire réalisé dans le cadre des études environnementales au moment de l'élaboration du PLUi.

Toutefois, à l'occasion de la réalisation d'un projet, les études préalables peuvent soulever l'existence d'une zone humide qui n'avait pas été repérée, ou à l'inverse redélimiter une zone humide qui avait été repérée. Dans ce cas, le plan de zonage est mis à jour dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi.

3 – 4 Les zones arborées protégées

La lecture des observations et les rencontres que j'ai eues lors des permanences m'amènent à évoquer les modalités de recensement des zones arborées protégées (haies, espaces). Un certain nombre de personnes signalent que la protection prévue ne correspond pas à une réalité sur le terrain : faible végétation, peu de valeur voire des végétaux envahissants (ex le robinier). Par ailleurs il semblerait que des services techniques interrogés sur le choix de ces zones protégées aient indiqué que lesdites zones ont été retenues à partir de vues aériennes. Pouvez-vous m'indiquer la procédure exacte qui a été utilisée ? Quelle est sa fiabilité ? Les élus et les intéressés ont-ils été associés ? Je précise que cette question exclue le repérage des arbres de caractère qui ont fait l'objet d'une procédure participative spécifique.

Réponse de Le Mans Métropole : Le projet de modification n°2 du PLUi contribue à la mise en protection d'éléments paysagers sur l'ensemble du territoire. Ces éléments paysagers ont été constatés par photo aérienne et identifiés à proximité de secteurs à enjeux de préservation par exemple en continuité d'un réservoir de biodiversité ou au sein d'un corridor écologique.

Cette identification a été proposée et amendée par les communes sur leur territoire.

Parallèlement, les propriétaires concernés par l'ajout d'une protection ont été informés de l'intention de la Collectivité pour éventuellement faire part de leurs remarques et objections. Lorsque ces objections ont été formulées, une visite sur place a permis d'ajuster la proposition de protection à la réalité.

3 – 5 La réduction de la surface constructible

L'objectif de la modification N° 2 du PLUc étant notamment de rendre à l'agriculture diverses parcelles constructibles des modifications de zonage sont proposées. Cette démarche s'inscrit dans la politique générale nationale relative à l'urbanisation se concrétisant en particulier par une densification de la population urbaine. Il ne m'appartient pas naturellement d'émettre un avis sur la politique urbaine de Le Mans Métropole. Néanmoins certains changements de zonage peuvent avoir une incidence sur des projets industriels, par exemple NTN, Renault... Dans d'autres cas ce sont des terrains qui sont rendus inconstructibles alors qu'ils constituent des dents creuses et que la mise en valeur agricole peut poser des problèmes tant sur le plan économique compte tenu de leur structure que sur le plan environnemental du fait de la présence de maisons. Des aménagements seront-ils possibles pour tenir compte de ces situations ?

Réponse de Le Mans Métropole : La Collectivité sera tenue d'intégrer d'ici 2028 les objectifs de la loi Climat-Résilience liés au Zéro Artificialisation Nette. En ce qui concerne Le Mans Métropole, la révision du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en cours permettra de définir dans les années qui viennent les objectifs avec lesquels le PLUi devra se mettre en compatibilité. Cette mise en compatibilité conduira probablement à la fermeture à l'urbanisation de zones supplémentaires. Elle conduira également à repenser davantage les potentiels de développement en renouvellement urbain. Cette démarche constitue la poursuite d'une politique d'aménagement déjà engagée par Le Mans Métropole visant à freiner la consommation d'espaces naturels et agricoles. Cette politique a conduit notamment à la limitation de la constructibilité en dehors des zones d'agglomération et le reclassement de plusieurs secteurs en zone naturelle ou agricole dans le cadre de la procédure en cours.

3 – 6 Ecart entre des documents et la réalité communale

Si j'ai précisé précédemment que le dossier était bien constitué je me permets toutefois de préciser quelques points en déphasage avec la réalité du terrain. Ceux-ci m'ont été indiqués soit par des Maires lors de rencontres soit par des habitants.

Par exemple certaines OAP sont présentes sur le dossier « OAP sectorielles » alors qu'elles sont en cours, réalisées ou abandonnées. Exemple à Saint Georges du Bois.

Dans d'autres cas le plan n'est pas en cohérence avec ce même document. Exemple à Ruaudin.

Ces cas créent une incertitude auprès de la population : quelle est la bonne source ?

Réponse de Le Mans Métropole : Les OAP sectorielles sont maintenues dans le PLUi jusqu'à réalisation complète de l'opération. Il peut exister un décalage de 6 mois à un an entre le temps d'élaboration du projet de modification du PLUi et le moment de l'approbation du projet de modification. Pendant cette période, des projets peuvent être finalisés mais la suppression de l'OAP correspondante n'a pas pu être prévue dans le cadre de la modification du PLUi. Dans ce cas, l'OAP sera supprimée lors d'une prochaine adaptation du PLUi.

Le Mans Métropole recherchera les incohérences entre les OAP sectorielles et le Plan de zonage afin de les corriger. Ces deux documents doivent être en parfaite adéquation. En cas de doute, la notice de présentation de la modification n°2 du PLUi fait foi quant aux intentions de la Collectivité.