

12 JUIN 2023

EPCI LE MANS METROPOLE

COMMUNE DE COULAINES

Pour le Préfet,
l'Adjoint au Chef de Bureau

Laurence DAVIAUD

Déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de la communauté urbaine Le Mans Métropole de constitution de réserves foncières en vue d'une opération de renouvellement urbain rue de Vienne / avenue de Rome dans le secteur du centre-ville de Coulaines.



CONCLUSIONS ET AVIS

ENQUÊTE PUBLIQUE DUP

Du 2 mai 2023 au 23 mai 2023

Commissaire enquêteur Thierry LAMBERT

SOMMAIRE

1.- DUP - CONCLUSIONS & AVIS.....	5
11.- PREAMBULE	5
111.- Rappel sur les temps forts de l'enquête (Cf Rapport page 16)	5
12.- CONCLUSIONS	7
121.- Sur la forme.....	7
122.- Sur l'analyse bilancielle et l'évaluation du projet de D.U.P.	8
123.- Evaluation du projet de DUP	11
123.- Sur ma position concernant les observations du public	14
13.- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	15

1.- DUP - CONCLUSIONS & AVIS.

11.- PREAMBULE

En rappel : une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est une procédure administrative qui permet à l'Etat ou à une entité publique (ici Le Mans Métropole) de réaliser une opération à l'aménagement du territoire sur le terrain privé en expropriant précisément pour cause d'utilité publique.

Le projet du site secteur « Centre-Ville » de Coulaines faisant l'objet de la présente D.U.P. comprend 3 ilots pour une assiette foncière de 3,7 ha, incluant des parcelles de la commune de Coulaines et de Le Mans Métropole. Ce projet de renouvellement urbain a été établi pour la période 2019- 2030. Il prend en compte les principales caractéristiques de la commune - un territoire peu étendu, une part importante de logements collectifs (60%) et sociaux (45%). Ses objectifs sont les suivants :

- articulation entre les quartiers de barres et de tours du haut Coulaines et l'habitat individuel du bas Coulaines,
- densification de ce secteur pour permettre le développement d'une nouvelle offre de logements en cœur de ville, en vue de l'atteinte des objectifs 2030 en logements avec 170 logements sur 387 au total.
- encadrement du développement des espaces en densification urbaine en lien avec le tissu urbain environnant,
- évitement de nouveaux secteurs de développement en extension, et donc contribution à la réduction de l'artificialisation.

111.- Rappel sur les temps forts de l'enquête (Cf Rapport page 16)

Le 3 avril, je rencontre Mme DAVIAUD à la Préfecture de la Sarthe (Bureau de l'environnement et de l'utilité publique) pour définir les conditions de l'enquête publique. Il s'en suit un échange de courriels en vue de la rédaction de l'arrêté préfectoral avec une concertation intense avec la mairie de Coulaines et le Service Urbanisme de Le Mans Métropole, notamment pour préserver un délai suffisant de réponse des propriétaires aux notifications (Lettre recommandée AR).

Le 11 avril, je rencontre Monsieur ALISSE Directeur des grands projets et de l'urbanisme à la mairie de Coulaines, Monsieur MASSE, maire adjoint en charge de l'urbanisme, ainsi que

Madame LEJEUNE, collaboratrice de Monsieur ALISSE. Après un exposé en salle du projet (son histoire et son stade d'avancement), une visite de terrain est réalisée depuis le siège de la mairie. La zone de la DUP est toute proche.

Le 14 avril je me suis rendu à **Le Mans Métropole** au Service urbanisme rencontrer Mmes BAZOGE, DULUARD et TIMMONIER afin de me présenter, d'échanger sur l'intérêt du projet vue de la Métropole, et vérifier l'envoi des notifications au propriétaires de l'enquête parcellaire. Les lettres recommandées avec AR seront envoyées ce même jour, soit deux semaines avant le début de l'enquête du 2 mai. D'un commun accord, ce délai est jugé tout à fait satisfaisant.

Le 27 avril, je me suis rendu à la **mairie de Coulaines** pour réceptionner des informations complémentaires (à ma demande) sur les différents projets d'urbanisme envisagés – encore au stade études et avant-projet-, ainsi que sur le phasage des futurs travaux. A cette occasion de déplacement, j'effectue une deuxième visite du périmètre de la DUP afin de me familiariser avec les lieux, et simultanément je fais une 1ère vérification de l'affichage. Je demande un ajout de l'affichage à proximité du centre commercial Carrefour, rue de la Paix. Ce qui sera effectué le lendemain.

Le 28 avril je me suis rendu à nouveau à **Le Mans Métropole** au service urbanisme rencontrer Mme BAZOGE, afin de constater l'état d'avancement des notifications aux propriétaires de l'enquête parcellaire : avis de réception des lettres recommandées (quasiment toutes) et retour des questionnaires (en cours). Il est convenu une transmission régulière des réceptions avec un tableau de synthèse.

Le 12 mai j'organise un rendez-vous au **Mans à la Mancelle d'habitation** Entreprise Sociale pour l'Habitat (HLM). Je rencontre Monsieur RAFFIER Directeur Général Adjoint et POIRIER Directeur du Développement. L'objet de cette rencontre est multiple : l'avant-projet de construction de 15 maisons individuelles où la Mancelle est en maîtrise d'ouvrage directe ; le projet rue de Vienne dans la cour Victor Hugo où La Mancelle est associée un promoteur pour la partie « habitat » (R+2 à R+4) de l'immeuble R+4+Attique projeté ; la destruction d'un immeuble lui appartenant de 16 logements (bénéficiant de soutien de l'ANRU) en vue de favoriser la création de la « Coulée verte » ; et enfin, le réaménagement du presbytère avec dans sa continuité, la reconstruction des salles du presbytère détruites.

12.- CONCLUSIONS

Pour exprimer mon opinion j'ai effectué l'étude approfondie du dossier d'enquête, j'ai visité des lieux et menés divers entretiens avec les services de l'urbanisme de Le Mans Métropole, de la mairie de Coulaines, de la société « Mancelle d'Habitation », et j'ai bien entendu recueilli l'avis du public lors des permanences.

Tout cela contribuant à forger mon opinion, je peux prendre position sur les questions suivantes

- sur la forme
- sur l'analyse bilancielle du projet > a-t'il un rapport favorable ?
- sur la déclaration d'utilité publique : l'opération présente elle concrètement un intérêt public ? Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs ? Ce projet est-il compatible avec le PLU et le SCOT ? Les observations du public leur pertinence sont-elles de nature à influencer ou remettre en cause tout ou partie du projet, voire la notion d'intérêt général ?

121.- Sur la forme.

Le dossier mis à la disposition du public est succinct, avec seulement 11 pages et un plan cadastral A3. En l'état actuel des décisions il est complet. Il est parfaitement lisible et compréhensible, donc accessible pour le grand public. Si l'information est argumentée d'un point de vue démographique, urbanistique et environnemental, la description du projet lui-même n'étant pas défini, il n'a pas pu être apporté au public toutes les informations demandées, notamment sur les constructions à venir et leur architecture. Cependant grâce à une **importante documentation complémentaire** confiée à mon intention par la mairie de Coulaines (hors dossier et enquête), j'ai pu donner oralement des précisions sur le phasage en trois séquences et sur les projets de constructions.

L'organisation elle-même de l'enquête publique a été conduite dans les formes prévues. L'affichage réglementaire a été mis en place aux abords du périmètre et a été maintenu pendant toute la période de l'enquête. L'information par voie de presse dans les 2 journaux a bien été réalisée conformément aux prescriptions. L'avis d'enquête publique, l'arrêté préfectoral, le dossier complet DUP ont été publiés sur le site de la préfecture (rubrique d'enquête publique), sur ceux de Le Mans Métropole et de la mairie de Coulaines. Le public a pu déposer les observations à l'adresse de la préfecture.

En résumé, je considère que les prescriptions relatives à l'élaboration du projet, à la composition et à la qualité du dossier ont été respectées, et que les règles concernant l'information du public ont été observées.

122.- Sur l'analyse bilancielle et l'évaluation du projet de D.U.P.

Avantages	Inconvénients
<p>Rappel du projet dans son ensemble :</p> <p>Il s'agit d'une opération</p> <ul style="list-style-type: none"> -de densification urbaine par la construction de 170 logements, -et de revitalisation commerciale et service du centre-ville de Coulaines. 	<p>La situation actuelle :</p> <p>Ce secteur de centre-ville de Coulaines est particulièrement peu dense, avec un habitat dispersé, des garages en location, des locaux de service vétustes (maison médicale et salle paroissiale), un garage de mécanique automobiles, des jardins et des parkings, ainsi que des délaissés.</p>
<p>Les aménagements vont consister à construire :</p> <ul style="list-style-type: none"> -des ensembles de petits immeubles collectifs, réservés en partie aux activités tertiaires et commerciales, notamment une nouvelle « maison de santé » -ainsi que des maisons individuelles en partie en accession sociale à la propriété. 	<p>Les aménagements vont consister à détruire :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les habitats dispersés, les locaux tertiaires, les garages, et un immeuble « Mancelle habitation »
<p>Les travaux suivants seront réalisés :</p> <p>Les déconstructions seront en trois phases.</p> <p>Phase 1 : Transfert de la maison de Santé Rue de Vienne, et sa réimplantation à proximité (cours Victor Hugo)</p> <p>Phase 2 : construction de 15 maisons individuelles « Mancelle Habitation » Rue de Paris et un petit immeuble au début de la rue de Vienne.</p> <p>Phase 3 : Construction de petits immeubles suite rue de Vienne vers l'école Camus.</p> <p>Pas de modification de voiries et de réseaux</p>	<p>Travaux de démolition, chantier, bruits, ...</p>
<p>Les incidences sur les propriétés privées sont :</p> <p>Ont déjà été acquises rue de Vienne</p> <ul style="list-style-type: none"> -3 maisons mancelles inoccupées 	<p>Les incidences sur les propriétés privées sont :</p> <p>Sont prévus à la destruction rue de Vienne :</p> <ul style="list-style-type: none"> -6 maisons d'habitation encore habitées.

<p>-Et la maison médicale (acquisition en cours), qui sera reconstruite rue de Vienne.</p> <p>Le presbytère Rue du général de Gaule est conservé, restauré et la maison paroissiale (avenue de Rome) est reconstruite adjacente au presbytère.</p> <p>La destruction de l'immeuble « Mancelle habitation est déjà programmé et financé dans le cadre de l'ANRU. Les 16 logements seront reconstruits ailleurs dans la métropole (selon la réglementation ANRU)</p> <p>Aucun bâtiment présentant un intérêt patrimonial ou architectural n'est concerné pas les destructions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -3 maisons non occupées -ne maison louée en bureaux, -deux groupes de garages en location, -un garage de mécanique, -la maison médicale <p>Est prévue la destruction rue de Rome -de la maison paroissiale.</p> <p>Est prévu à la démolition rue de Paris -l'immeuble « Mancelle Habitation » de 16 logements.</p>
<p>Impacts sur l'environnement</p> <p>Seront replantés les arbres au centre de la cour Victor-Hugo.</p> <p>Sera aménagé une « Coulée verte », corridor écologique, qui partira de la mairie dans le prolongement de son « mail », traversera tout l'ilot « Vienne Paris Rome » en son milieu pour rejoindre l'école primaire Camus.</p> <p>Des arbres y seront replantés. Ce nouvel espace végétalisé va représenter environ 300 mètres, soit avec l'existant, un total végétalisé de près de 450 mètres en plein centre-ville.</p> <p>Cette densification urbaine évite toute artificialisation des sols.</p>	<p>Impacts sur l'environnement</p> <p>Sont détruits les 16 arbres de la cour Victor Hugo.</p>
<p>Impacts sur le plan démographique</p> <p>La densification de l'habitat offre une capacité d'accueil supplémentaire de 170 logements (nouveaux ménages /familles) Sur une seule opération, il est ainsi réalisé</p>	<p>Impacts sur le plan démographique</p> <p>Les 12 maisons individuelles et les 16 logements collectifs représentent un total de 28.</p>

<p>43 % de l'objectif total de logements supplémentaire de 387 en 2030.</p> <p>Le solde de l'opération est de $170 - 28 = 142$ logements, autant de ménages.</p> <p>La densité nouvelle du périmètre sera de 45 logements par hectare contre 7,8 actuellement.</p> <p>Suite au phénomène observé de décohabitation (des enfants), cette nouvelle offre immobilière de centre-ville avec des appartements de qualité et de surfaces plus petites que les maisons individuelles des quartiers pavillonnaires de Coulaines, pourraient permettre un déplacement de leur habitants désirant rester sur la commune, vers le centre-ville, libérant ainsi leur maison pour de nouvelles familles avec enfants.</p>	
<p>Impacts sur le plan urbanistique</p> <p>Le renouvellement urbain par sa population supplémentaire et la mixité habitat/emplois dans les services, offre une perspective d'affirmation de la centralité de ce quartier et de dynamisation de son commerce et de ses services : commerce, administration, et santé.</p> <p>Notamment la nouvelle maison de santé avec une surface quasi double de l'actuelle, permettra d'accueillir de nouveaux praticiens et accentuera l'attractivité médicale du centre-ville.</p>	<p>Impacts sur le plan urbanistique</p> <p>Risque de suppression de stationnement dans les parkings, tant privés dans les garages en location, que publiques dans les parkings (Victor Hugo) et les délaissés.</p>
<p>Impact sur le plan qualité de vie et mobilité</p> <p>Le développement d'un nouvel habitat moderne (appartements et maisons), des commerces, des services, l'apparition d'une végétalisation par la Coulée Verte, des accès</p>	

<p>facilités vers le parc de la Gironde, les possibilités de circulation par des mobilités douces (marche et vélos) ouvrent des perspectives d'amélioration de qualité de vie de quartier et de l'ensemble de la commune.</p>	
<p>Impact sur le plan architectural</p> <p>Ce renouvellement global et coordonné permet d'envisager une harmonisation architecturale et de contribuer à donner une image de marque nouvelle à Couaines.</p>	
<p>Impact sur le plan écologique</p> <p>Le PLU – secteur de Couaines - ne dispose plus de zones AU (A urbaniser). Ainsi cette densification permet l'évitement d'une artificialisation supplémentaire, en cohérence parfaite avec le Zéro Artificialisation Net de la Loi Climat.</p>	
<p>Impact sur le plan financier</p> <p>L'estimation sommaire des acquisitions foncières s'élève à environ 3 231 000 € hors foncier appartenant à Le Mans métropole ou à la commune de Couaines. Le total pour l'entièreté de l'emprise foncière de la DUP s'élève à 4 435 000 € (selon l'estimation de France domaines en date du 18/08/2022)</p>	

123.- Evaluation du projet de DUP

Sur l'intérêt public

Selon l'analyse bilancielle ci-dessus, vue la situation actuelle du centre-ville, cette opération de densification urbaine par la construction de 170 logements et de revitalisation commerciale et service, paraît tout à fait pertinente, avec un caractère avéré d'intérêt public sur les plans démographique, urbanistique, architectural, qualité de la vie et mobilité intra urbaine.

Sur les atteintes à l'environnement

Celles-ci sont nulles, et au contraire le projet évite toute artificialisation des sols et apporte une innovation structurante avec la Coulée verte et ses accès transversaux vers le parc de la Gironde. On peut ajouter l'espoir d'une diminution du trafic automobile par la densité de l'offre de services et le développement de mobilités douces.

Sur la nécessité d'envisager les expropriations

Déjà des négociations et acquisitions ont déjà eu lieu depuis plusieurs années. Ainsi la Commune de Coulaines et Le Mans Métropole sont déjà propriétaire d'une partie significative du périmètre de la DUP.

Par sa centralité, la rue de Vienne sur laquelle porte l'essentiel des expropriations de propriétés privées (entre le 12 et le 26) est l'emplacement idéal de ce renouvellement urbain, notamment en tant que :

- appartenant au triangle formé par les axes Vienne Rome Paris,
- en jonction de l'église et de sa place aménagée
- situé en prolongement de la rue commerçante de la Paix
- et en vis-à-vis de la Cour Victor Hugo
- et enfin par sa faible densité (habitat dispersé, des garages)

Sur le bilan couts/ avantages

J'estime que les atteintes à la propriété privée ne sont pas disproportionnées par rapport au projet mis à l'enquête. Elles sont justifiées par l'obligation d'exproprier l'ensemble des terrains, habitation et activité du périmètre afin de réaliser les travaux.

Le coût financier de l'opération d'expropriation soit environ 3,2 M € ne paraît pas excessif. Il sera néanmoins nécessaire de l'actualiser et de le préciser pour chacun des propriétaires expropriés. Même en cas de dépassement du montants prévu, Le Mans métropole pourra faire face à un éventuel surcoût. Ainsi le coût total de l'expropriation ne me paraît pas de nature à faire perdre la qualité d'utilité publique du projet.

Sur la compatibilité avec les documents d'urbanisme PLU Com et SCOT

Le périmètre du projet de Déclaration d'Utilité Publique est concerné par deux documents d'urbanisme : le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'agglomération mancelle et le PLUcom (Plan Local d'Urbanisme Communautaire) de Le Mans Métropole.

Concernant le SCOT approuvé le 29 janvier 2014, en qualifiant la Commune de Coulaines dans l'armature territoriale de « pôle urbain ». il prévoit « *le renforcement du renouvellement urbain avec des objectifs de limitation de la consommation d'espace, de densification des quartiers proches des services, l'amélioration de l'habitat existant et diminution de la vacance du parc de logements* ». Sur la commune de Coulaines, l'objectif à réaliser à horizon 2030 est d'atteindre 50 % minimum de logements économes en espace (individuels denses, intermédiaires, petits collectifs, collectifs), avec un objectif qualitatif plutôt que quantitatif.

> Avec ses 170 logements, le projet du secteur « Centre-Ville » s'inscrivant dans cette dynamique, est compatible avec les orientations du S.C.O.T. du Pays du Mans.

Concernant le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans métropole (P.L.U.com) Le Mans approuvé le 30 janvier 2020 (avec plusieurs modifications 2022), il affirme en particulier dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). qu'une des priorités consiste à « *faire du renouvellement urbain, un axe principal de la politique de développement du territoire* », ce qui s'est concrétisé par l'identification de secteurs spécifiques et la mise en place d'OAP (Orientation d'Aménagement et Programmation sur les secteurs à fort potentiel. Celui du centre-ville de Coulaines a bien fait l'objet d'une AOP. En termes de construction, les volumes envisagés seront conformes aux dispositions spécifiques du PLU : hauteur maximale de 16m pour les nouvelles constructions, un respect d'un coefficient nature de 0,3, et un minimum de 170 logements (densité).

> Ainsi le projet d'acquisition d'immeubles pour le renouvellement urbain sur le secteur centre-ville de Coulaines est compatible avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans métropole.

En résumé : cette analyse présente à mon avis un bilan de travaux projetés et une évaluation de projets d'utilité publique favorables.

En effet, je considère que la réalisation de ce projet :

- présente un intérêt public certain notamment pour la redynamisation du centre-ville de Coulaines, pour ses objectifs démographiques ainsi que sur les plans urbanistique, architectural et qualité de vie.
- et notamment, ce projet a un impact particulièrement favorable sur l'environnement par l'évitement de toute artificialisation, et l'apport d'une nouvelle végétalisation par la Coulée verte, avec un impact positif sur la résilience de la population urbaine face aux températures élevées (canicules liées au réchauffement climatique).
- présente un bilan coûts-avantages positif,
- et est dans l'obligation d'effectuer les expropriations envisagées, sans autre alternative possible

123.- Sur ma position concernant les observations du public

Les habitants se sont bien mobilisés sur cette enquête publique et la plupart ont indiqué des propositions positives et constructives. Certes il y a quelques inquiétudes concernant le stationnement ou l'amélioration des transports en commun, mais dans l'ensemble ce projet de renouvellement urbain de centre-ville est bien accueilli et attendu par la population, et en particulier par le groupe des praticiens de la maison de santé.

En résumé, je considère que les observations recueillies au cours de cette enquête sont pertinentes et encourageantes pour la suite et la réalisation du projets et ses différentes phases, à condition cependant, que ce phasage prenne en compte les situations particulières des habitants rue de Vienne.

Dans l'ensemble, ces remarques contribuent à souligner l'intérêt général du projet. J'ajouterai que, vue la bonne mobilisation des habitants pour cette enquête, la richesse de ces propositions, ainsi que d'autres suggestions entendues lors des permanences, il est vivement recommandé au Maître d'ouvrage LMM et à la mairie de Coulaines, d'organiser une vaste concertation par la tenue de réunions publiques tout au long du projet.

13.- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

VU

- le code de l'expropriation,
- la procédure et le déroulement de l'enquête publique,
- la décision de désignation numéro E23000055/72 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes désignant Monsieur Thierry Lambert en qualité de commissaire enquêteur,
- les délibérations du Conseil communautaire de Le Mans métropole du 31 Mars 2022 décidant l'aménagement du secteur « Centre de ville » de Couaines, demandant une déclaration d'utilité publique,
- l'arrêté préfectoral DCPAT 2023-0075 du préfet la Sarthe en date du 7 avril 2023 ordonnant l'enquête publique
- les observations du public
- le mémoire en réponse aux observations de Le Mans métropole

ETANT DONNE

- Que les prescriptions relatives à l'élaboration du projet à la composition et à la qualité du dossier ont été respectés, et que les règles concernant l'information du public ont été observées
- que la réalisation de ce projet présente un intérêt public certain notamment d'un point de vue démographique, urbanistique, architecturale et qualité de vie
- que les expropriations envisagées sont inévitables sans autre alternative possible
- que le bilan coûts avantage est positif
- que les impacts sur l'environnement sont non seulement limités, mais favorables par l'accroissement de la végétalisation du secteur et l'absence de nouvelle artificialisation à venir.
- que la majorité des observations du public recueillies au cours de cette enquête sont positives et pertinentes, et si certaines méritent une attention particulière, aucune n'est susceptible de remettre en cause tout ou partie de l'intérêt général
- que le projet est compatible avec le PLU de LMM et le SCOT du Pays du Mans.

Par ces motifs je donne **UN AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique relative au projet de renouvellement urbain Centre-ville sur la commune de Couaines

A Le Mans le 12 juin 2023

Thierry LAMBERT

Commissaire enquêteur



