

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.



RAPPORT

ENQUÊTE PUBLIQUE DUP

Du 2 mai 2023 au 23 mai 2023

Commissaire enquêteur Thierry LAMBERT

SOMMAIRE

1.- PRESENTATION GENERALE	5
11.- OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET SON CADRE JURIDIQUE	5
12.- PRESENTATION DU CONTEXTE DU PROJET	5
121.- Contexte historique.....	5
122. Contexte urbain et métropolitain	6
123.- Contexte démographique et habitat.....	6
124.-Contexte environnemental	7
13.- PRESENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	8
131 – Caractéristiques générales du site du projet.....	8
132.- Zoom sur le secteur du projet.....	9
133.- Le projet de renouvellement urbain justifiant l'utilité publique	10
134.- Les aspects juridiques du projet : SCOT et PLUcom.....	11
14.- CONCERTATION PREALABLE	12
15.- CONTENU DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	13
2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	14
21.- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	14
22.- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	15
23.- TEMPS FORTS de l'ENQUETE / VISITE SUR LES LIEUX	16
24.- DEROULEMENT DE L'ENQUETE	18
241.- Suivi de l'affichage et de la publicité.....	18
242.- Personnes accueillies	19
243.- Echanges avec le maître d'ouvrage après clôture de l'enquête.....	21
25.- ANALYSE DES OBSERVATIONS	22
251.- Observations écrites registre DUP	22
252-Observations courriers reçus DUP	26
ANNEXES.....	30

1.- PRESENTATION GENERALE

11.- OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET SON CADRE JURIDIQUE

Par délibération du 31 mars 2022, le conseil communautaire de Le Mans Métropole a autorisé le président à solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la 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.

Cette enquête est organisée dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, plus précisément dans le cadre des dispositions des articles L 221-1 du Code de l'Urbanisme et des articles R 112-5, R 112-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

12.- PRESENTATION DU CONTEXTE DU PROJET

121.- Contexte historique

Coulaines s'est développée rapidement dans les années 60 / 70 avec la réalisation de deux opérations majeures : le quartier de Bellevue, avec des logements collectifs sociaux et l'aménagement de la zone alluviale entre le vieux bourg situé avenue De Gaulle et la Sarthe avec des quartiers mixant habitat collectif, individuel dense et pavillonnaire. Le développement s'est ensuite poursuivi avec différentes opérations de lotissements au Nord, jusqu'à la rocade Est.

Pendant ce temps le centre-ville, voire l'hyper centre-ville autour et au nord de l'église, est resté sans projet urbain. Se sont alors installés quelques maisons individuelles au milieu de des garages en location, de hangars et de délaissés transformés en parking.

122. Contexte urbain et métropolitain

Coulaines est situé en 1^{ère} couronne du nord de l'agglomération mancelle. Elle est la plus petite commune de l'agglomération en superficie, avec seulement 390 ha environ dont 54% artificialisés.

Coulaines, 3^{ème} commune la plus peuplée de l'agglomération, est un « pôle secondaire » offrant une variété de services et d'équipements rayonnant au-delà de la commune elle-même, notamment avec l'EHPAD des Trois Vallées, le collège J. Cocteau, les écoles V. Hugo, G. Braque, A. Camus, de nombreux équipements sportifs (dont une piscine), et un arboretum.

En totale continuité urbaine avec Le Mans, le paysage de Coulaines est marqué par la rocade, délimitant au sud un espace urbain dense et au nord, des espaces naturels, à habitat assez diffus.

123.- Contexte démographique et habitat

En 10 ans, de 2008 et 2019, si le nombre d'habitants est passé de 7434 à 7779, la composition de sa population a évolué. Aujourd'hui Coulaines est caractérisée par l'érosion de la croissance de sa population et surtout à son vieillissement. En effet, en 2019, l'indice de jeunesse est de 0,75 (30,9% de plus de 60 ans, contre 23,2% de moins de 20 ans), contre 1,43 en 2006 et 1,16 en 2010. La composition des ménages évolue également : aujourd'hui les personnes seules et les couples sans enfants constituent les 2/3 des ménages (63,8% en 2019)

Coulaines est marqué un parc important de logements collectifs sociaux. Sur les 3 486 logements totaux, 1 434 logements, soit 43,5% sont des logements sociaux. Ce niveau est significatif parmi les communes de l'agglomération. En termes de résidence principale, avec 57,1 % de collectifs, Coulaines se différencie nettement des autres communes périurbaines de l'agglomération où le logement individuel est majoritaire (95%). Cette forte proportion de logements collectifs, est accompagné par une proportion moindre de propriétaires occupant leur logement (40,9% contre 78% sur l'agglomération), et une part plus importante de locataires, notamment de locataires de logements sociaux (43,5% contre 8%).

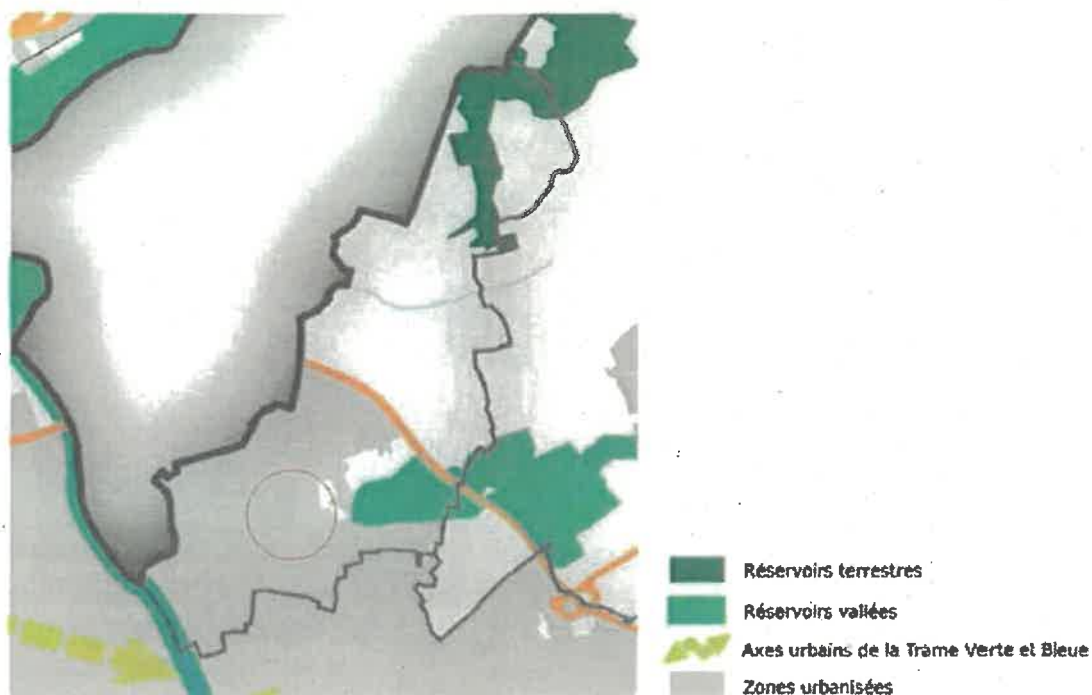
Le parc de logements a enregistré une progression de 1,5% entre 2008 et 2019 soit un niveau inférieur à celui de la métropole (6,8 %).

124.-Contexte environnemental

La commune de Coulaines est couverte par 2 réservoirs constitutifs de la TVB (Trame Verte Bleue)

Tout d'abord le réservoir dit « Vallée - Vallée de la Gironde » qui s'étend sur Sargé Lès-le Mans. La Gironde est un petit affluent de la Sarthe en rive gauche, canalisé dans le centre-ville de Coulaines, qui présente quelques secteurs encore favorables à la biodiversité. Ce cours d'eau se compose d'une vallée en prairie, d'un réseau bocager attenant et de quelques friches et boisements alluviaux.

Puis le réservoir dit « terrestre » - formé d'un ensemble de boisés au nord de Coulaines et nord-est de Sargé-lès- Le-Mans, en lien avec les boisements de bord de Sarthe, englobant également quelques milieux plus ouverts (prairies, friches plus ou moins arborées) et constituant une mosaïque de biotopes. Ces milieux sont favorables au maintien de la biodiversité.

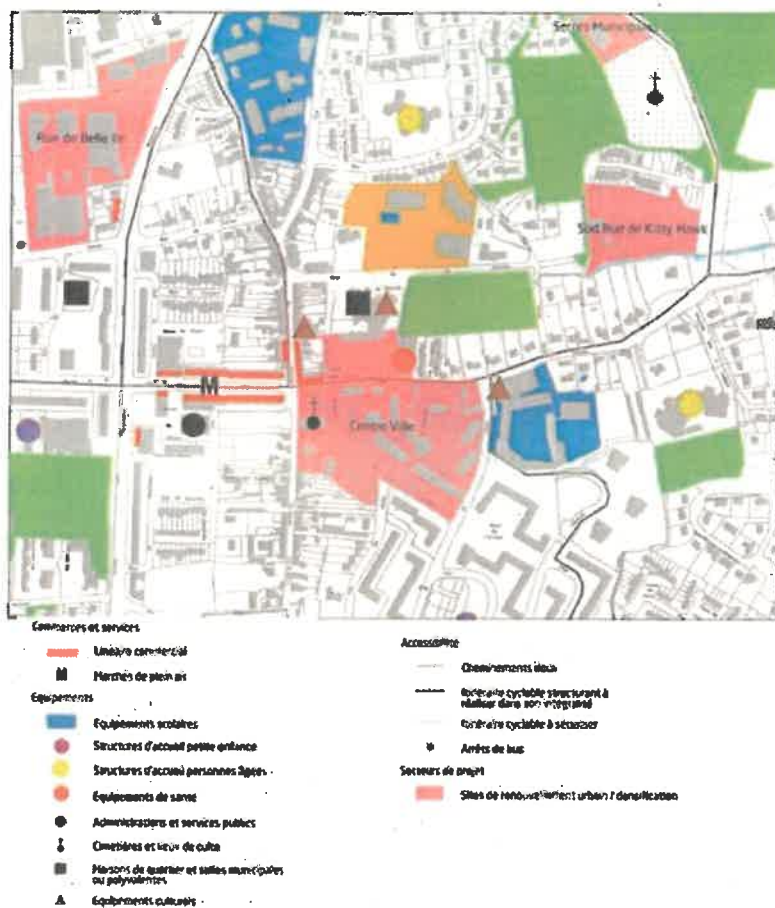


13.- PRESENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

131 – Caractéristiques générales du site du projet

Il s'agit du renouvellement urbain du secteur Centre-ville, dont il paraît nécessaire aujourd'hui de revivifier et d'affirmer sa « centralité ». Ce secteur se situe le long des rues de la Paix, de Vienne, de la Gironde, de Rome, de Paris et du Général de Gaulle, entre le boulevard Saint-Michel et le pôle éducatif Albert Camus. Il rassemble un noyau de commerces et de services de proximité ainsi qu'un supermarché. La partie commerciale se concentre principalement sur la rue de la Paix, avec un marché hebdomadaire. Et bien entendu, il est en proximité directe des transports en commun.

A toute proximité de ce secteur, se trouvent également de très nombreux aménités et fonctionnalités : la mairie, les écoles maternelle et primaire, le restaurant scolaire, la crèche et l'accueil de loisirs Albert Camus, la bibliothèque multimédia, la maison de lecture, l'espace culturel Henri Salvador, la maison médicale, et enfin des équipements sportifs (gymnase Albert Camus, piscine municipale, Dojo, gymnase Marius-Guillotin).



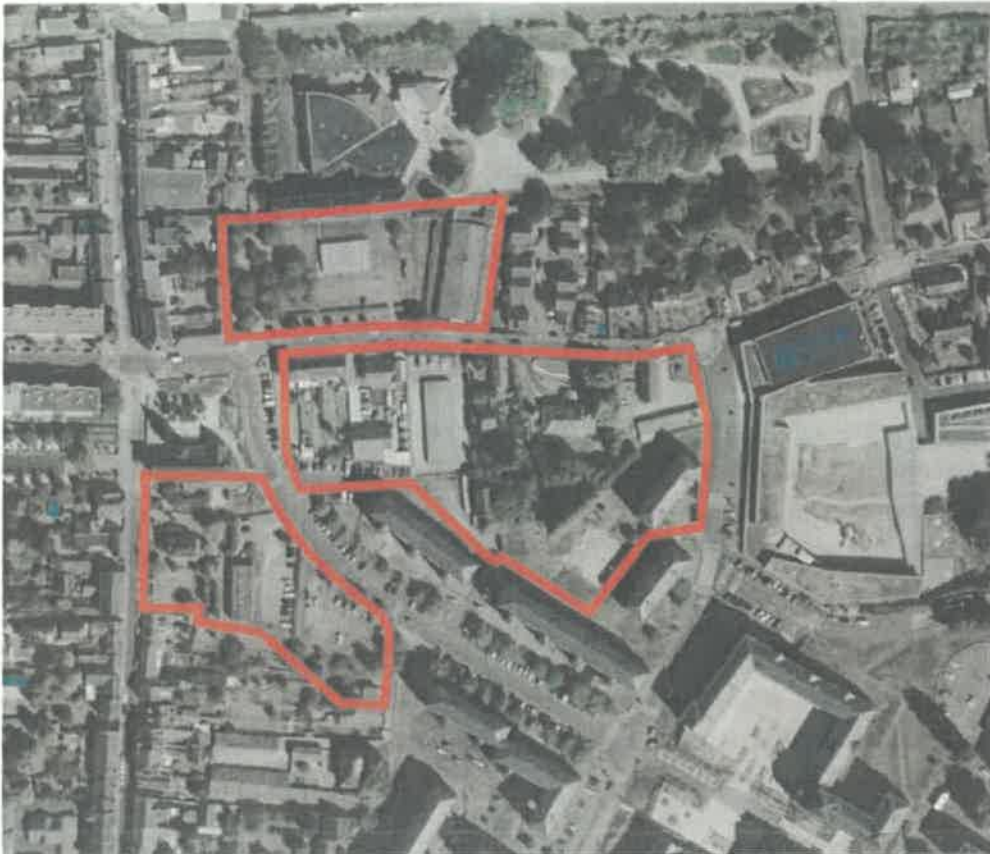
132.- Zoom sur le secteur du projet

Le secteur du projet faisant l'objet de la présente D.U.P. comprend 3 ilots pour une assiette foncière de 3,7 ha, incluant des parcelles de Coulaines et de Le Mans Métropole.

La rue de Vienne est caractérisée

- d'un côté par un ensemble de maisons de ville (RDC+C / R+1+C), appartenant à plusieurs propriétaires dont certaines sont inoccupées (dont certaines déjà acquises par Le Mans Métropole en 2016 puis en 2019, et 2023), des parcelles destinées à des garages, des hangars inoccupés et des activités économiques (un mécanicien automobile et un bureau d'études).
- Et de l'autre côté, par l'ancienne cours de l'école Victor Hugo aujourd'hui utilisée en stationnement, et la Maison de santé (cabinet médical)

La rue du Général de Gaulle et l'avenue de Rome desservent un ensemble foncier composé des locaux du presbytère, des salles paroissiales, de fonds de jardins privés et d'un délaissé occupé en parking.



133.- Le projet de renouvellement urbain justifiant l'utilité publique

Un projet de développement résidentiel de la commune de Coulaines a été établi pour la période 2019- 2030.

Prenant en compte les principales caractéristiques de la commune - un territoire peu étendu, une part importante de logements collectifs (60%) et sociaux (45%), la commune de Coulaines a défini les objectifs de renouvellement urbain suivants :

- accompagner la mutation du centre-ville avec une opération majeure de renouvellement urbain qui aménagera une articulation entre les quartiers de barres et de tours du haut Coulaines et l'habitat individuel du bas Coulaines,

- densifier des secteurs de renouvellement importants liés à la mutation du tissu existant ou au déplacement d'équipements, pour permettre le développement d'une nouvelle offre de logements en cœur de ville,

- encadrer le développement des espaces en densification urbaine afin de faciliter leur urbanisation en lien avec le tissu urbain environnant,

- ne pas développer de nouveaux secteurs de développement en extension.

Le projet du site secteur « Centre-Ville » apparaît donc est au cœur de cette politique de renouvellement urbain que Le Mans Métropole et la commune de Coulaines souhaitent mener. Ce projet est d'ailleurs inscrit en partie dans le programme national de renouvellement urbain, lancé par l'ANRU sur le secteur Bellevue Carnac.

Ce projet devrait contribuer fortement à l'atteinte des objectifs 2030 en logements avec 170 logements sur 387 au total.

Par ailleurs, grâce à l'utilisation de fonciers sous occupés, ce projet correspond parfaitement aux objectifs de renouvellement urbain durable de la Métropole, notamment de limitation de l'étalement urbain. En effet, ces terrains déjà artificialisés, permettent de mobiliser une surface de 3,7ha pour une densité d'environ 45 log/ha. Cette densité en cœur de ville est la plus importante de l'ensemble des secteurs de renouvellement urbain de Coulaines.

Par la proximité des transports en commun, et la densification des déplacements doux (marche et vélo), ce projet permettra de développer les mobilités durables. De plus, la restructuration des voies adjacentes, et le développement des espaces publics permettra de mieux relier le centre bourg aux écoles. Ce projet est également réalisé en

accompagnement du projet de réaménagement de la place Victor Hugo et de ses espaces culturels adjacents : école de musique et salle Henri Salvador.

En résumé, la pertinence du choix de ce secteur Centre-Ville comme site de renouvellement urbain est fondée par son emplacement, avec sa proximité directe des commerces et services publics de la commune, par la sous occupation de certains fonciers (hangars, maisons...) déjà artificialisés, et par la maîtrise foncière partielle des terrains par le Mans Métropole et la commune de Coulaines, possédant environ 30 % de l'ensemble des terrains intégrés de la DUP.

Cette pertinence de l'« utilité publique » est également fondée par la carence de l'offre foncière au cœur de l'agglomération, justifiant une urgence à engager une démarche anticipatrice de maîtrise globale du foncier pour éviter les phénomènes spéculatifs dès lors que le devenir du site sera clairement affiché.

Le programme prévisionnel prévoit la construction d'ensembles immobiliers multifonctionnels pour des logements, des commerces, des services, des équipements et des bureaux.

134.- Les aspects juridiques du projet : SCOT et PLUcom

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 :

- limiter la consommation d'espace,
- densifier les quartiers proches des services,
- améliorer l'habitat existant,
- diminuer 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), et ce, avec un objectif qualitatif plutôt que quantitatif. Avec ses 170 logements, le projet du secteur « Centre-Ville » s'inscrit bien dans cette dynamique.

En conclusion, la notice explicative de la DUP déclare :

Ainsi, à la lecture de ces dispositions réglementaires, le projet d'acquisition de parcelles en vue de permettre une opération de renouvellement urbain sur le secteur « Centre-Ville » de la commune de Coulaines, objet de la présente D.U.P., 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 (et suivi de plusieurs modifications), il affirme en particulier dans son le 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 choix d'aménagement urbain s'est concrètement traduit par l'identification de secteurs spécifiques dans le PLU communautaire et la mise en place d'**Oriente**tion d'Aménagement et Programmation (OAP) sur ces secteurs à fort potentiel. Le secteur « Centre-Ville » de la commune de Coulaines a été identifiée comme une opportunité foncière à enjeux en zone urbanisée, et fait ainsi l'objet d'une OAP de secteur identifiée.

A noter également qu'en terme de construction, les volumes 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.

En conclusion, la notice explicative de la DUP déclare :

Ainsi, à la lecture de ces dispositions réglementaires, le projet d'acquisition d'immeubles en vue de permettre une opération de renouvellement urbain sur le secteur Centre-Ville de Coulaines, objet de la présente D.U.P, est compatible avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de le Mans Métropole

14.- CONCERTATION PREALABLE

Avant la période de COVID il y a eu une information préalable de la population par une réunion publique qui s'est tenue le **11 octobre 2018** à 18h en mairie, salle du Conseil municipal, organisée par la Société Cénovia. Elle a eu pour but d'informer la population sur le futur projet de construction d'une Zone d'Aménagement Concertée à Coulaines.

INVITATION / OBJET DE LA REUNION CONCERTATION 11/10/2018

Le Mans Métropole a confié à la Société Publique Locale Cénovia Cités un mandat d'étude dans le but de compléter les études antérieures réalisées en 2014 par la collectivité et pour la constitution d'un dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur du centre-ville de Coulaines. Le périmètre d'études, d'environ 5 hectares, se situe autour de l'église Saint-Nicolas de Coulaines à l'Ouest intégrant les rues de Vienne, Paris et Rome.

Un projet de renouvellement Urbain

Ce projet s'inscrit dans le Projet de Renouvellement Urbain 2 qui doit être prochainement contractualisé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). A ce titre, il participera à la diversification de l'offre de logements dans le périmètre « vécu » du quartier de Bellevue-Carnac classé Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).

Au-delà de l'objectif de diversification de l'offre de logement le projet de renouvellement urbain qui doit être mis en œuvre dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) permettra de créer une façade urbaine sur la rue de Vienne, de requalifier les espaces publics et, de conforter une centralité en créant des continuités urbaines entre le centre -ville, le quartier de Bellevue et le pôle culturel et sportif de la Gironde.

Ce projet prévoit également la reconstruction d'une maison médicale élargie à de nouveaux professionnels, afin de renforcer l'offre de soins à Coulaines et dans les quartiers Nord du Mans.

Ce secteur constitue la principale opportunité de développement pour la ville pour les prochaines décennies.

Des panneaux d'affichage seront disponibles ainsi qu'un registre destiné à recevoir les observations du public.

15.- CONTENU DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier comprend **2 chemises cartonnées** : une jaune et une verte.

Elles sont à en tête de la Communauté urbaine Le Mans Métropole.

Une **première** chemise cartonnée de **couleur verte** :

- Titrée : « DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE »
- Sous-titrée : « Projet de constitution de réserve foncière en vue d'une opération de renouvellement urbain rue de Vienne / avenue de Rome dans le secteur du centre-ville de Coulaines »

Contenant

- Un dossier intitulé « DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE » et « ACQUISITION EN VUE DE LA REALISATION D'UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE SECTEUR CENTRE-VILLE DE COULAINES » de 11 pages en format A4.
- Le compte-rendu du Conseil communautaire dans sa séance du 31 mars 2022 proposant « la sollicitation de Monsieur le préfet pour l'obtention, après enquête publique, d'une déclaration d'utilité publique » de 3 pages en format A4
- un plan parcellaire en format A3 avec la délimitation en rouge de la zone de DUP.

Une deuxième chemise cartonnée de couleur jaune :

- Titrée : « DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE »
- Sous-titrée : « Projet de constitution de réserve foncière en vue d'une opération de renouvellement urbain rue de Vienne / avenue de Rome dans le secteur du centre-ville de Coulaines »

Contenant

- La liste des propriétaires des parcelles cadastrées MAJ 6/03/2023 (Tableau A3)
- Le compte-rendu du Conseil communautaire dans sa séance du 31 mars 2022 proposant « la sollicitation de Monsieur le préfet pour l'obtention, après enquête publique, d'une déclaration d'utilité publique » A4
- un plan parcellaire en format A3 avec la délimitation en rouge de la zone de DUP

Outre les 2 chemises, l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête DCPAT 2023-0075 du 7 Avril 2023 est mis à disposition du public (Cf Annexe 1).

2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

21.- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision N° E23000055/72 du 30 mars 2023, le tribunal administratif de Nantes a désigné Monsieur Thierry Lambert, Directeur de l'Agence départementale Orne développement à Alençon à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique N°DCPPAT 2023-0075 en date du 7 Avril 2023 du préfet de la Sarthe, fixe l'objet les modalités de l'enquête publique unique : enquête préalable à la déclaration utilité publique et enquête parcellaire.

22.- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Dès la désignation, à partir du 3 avril, l'arrêté a fait l'objet d'une concertation étroite entre le commissaire enquêteur, la préfecture, la commune de Coulaines et le service urbanisme de Le Mans métropole, notamment en vue de la bonne synchronisation des notifications à adresser aux propriétaires avant le début de l'enquête.

Voici une synthèse de l'arrêté.

L'enquête se déroule à la mairie de Coulaines pendant une durée de 22 jours consécutifs soit du mardi 2 mai 2023 à 09h00 au mardi 23 mai 2023 à 17h00.

Les permanences pour recueillir les observations du public se tiennent à la mairie de Coulaines, aux dates suivantes.

- mardi 2 mai 2023 de 09h00 à 12h00
- mercredi 10 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- lundi 15 mai 2023 de 09h00 à 12h00
- mardi 23 mai 2023 de 14h00 à 17h00

La publicité est faite :

-par la presse avec un avis à l'information du public publié 8 jours avant l'ouverture de l'enquête dans les journaux Ouest-France (édition Sarthe) et Le Maine Libre, et rappelé dans les 8 premiers jours de celles-ci.

-également par voie d'affiches en mairie de Coulaines et sur la zone concernée par la DUP, soit 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. Un certificat d'affichage est transmis au commissaire- enquêteur et au préfet de la Sarthe

-et par internet (à l'exception du dossier parcellaire) sur le site internet des services de l'État, sur celui de la mairie de Coulaines et sur celui de Le Mans Métropole.

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers sont consultables sur support papier à la mairie de Coulaines aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public, en ayant bien précisé les horaires et les jours fériés de fermeture de la mairie et les particularités à chacune des enquêtes.

En effet, s'agissant du dossier **d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**, le public consigne ses observations sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Coulaines ou les adressera avant la clôture de l'enquête, par écrit, au commissaire enquêteur au siège de l'enquête. Elles peuvent par ailleurs être déposées sur le site internet des services de l'Etat en Sarthe (www.sarthe.gouv.fr rubrique « publications - consultations et enquêtes publiques - commune de Coulaines - déposer vos observations) ou transmises directement par mail à l'adresse fonctionnelle suivante : pref-utilite-publique@sarthe.gouv.fr.

Par contre, s'agissant du dossier **d'enquête parcellaire**, les intéressés – c'est-à-dire les seuls propriétaires- peuvent consigner leurs observations sur les limites des biens à exproprier sur le registre ouvert à cet effet en mairie ou les adresser impérativement avant la clôture de l'enquête, par écrit, au commissaire enquêteur en mairie.

23.- TEMPS FORTS de l'ENQUETE / VISITE SUR LES LIEUX

Dès 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 LEJÉUNE, 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. La visite comprend l'avenue de Rome, la rue de Vienne, l'avenue du Général-de-gaulle. Les différentes propriétés, soit déjà publiques, soit privées font l'objet de commentaires de Monsieur ALISSE. Notamment sur les biens privés, sont évoqués les contacts établis par la mairie avec les propriétaires, et ce parfois depuis plusieurs années. A la fin de cette 1^{ère} réunion et de cette visite, il est également évoqué l'affichage public.

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 vu 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. À noter que ces documents ne sont pas soumis à l'enquête publique et ne seront pas communiqués au public.

A cette occasion de déplacement à Coulaines, j'effectue une **deuxième visite du périmètre de la DUP** afin de me familiariser avec les lieux, et simultanément je fais une 1^{ère} vérification de l'affichage. Celui ci est bien présent et visible dans et autour de la zone de la DUP, par contre insuffisant dans la zone commerciale proche. Je sollicite donc Monsieur ALISSE par courriel (du 27/04) pour lui demander d'ajouter de l'affichage à proximité du centre commercial Carrefour, rue de la Paix.

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 : réception des lettres réponses (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 à la Mancelle d'habitation Entreprise Sociale pour l'Habitat (HLM) avec Messieurs RAFFIER, Directeur général adjoint et POIRIER, Directeur du développement. L'objet de cette rencontre est multiple :

- la présentation de l'avant-projet de construction de 15 maisons individuelles sur le périmètre entre l'avenue de Rome et l'avenue du Général De Gaulle (parcelle AK86 essentiellement), où la Mancelle est en maîtrise d'ouvrage directe,
- le projet rue de Vienne, dans la cour Victor Hugo, (AK 45 essentiellement), où La Mancelle est associée un promoteur pour la partie « habitat » (R+2 à R+4) de l'immeuble R+4+Attique projeté, avec en RDC, la Maison de Santé, et en R+1 une offre tertiaire.
- la destruction d'un immeuble lui appartenant de 16 logements de la parcelle AK 141 (bénéficiant de soutien de l'ANRU), en vue de favoriser la création de la « Coulée verte »
- par le réaménagement du presbytère et la reconstruction des salles du presbytère détruites sur AK 86, et ce, uniquement pour réalisation de travaux.
- et enfin, La Mancelle est également concernée par la parcelle AK74 incluse dans le périmètre,

Cette réunion aborde l'analyse d'une modification éventuelle du périmètre de la DUP, avec le retrait probable des parcelles AK19 et AK20, jugées à priori inutiles pour la réalisation des 15 logements des maisons individuelles.

Le 24 mai, le lendemain de la dernière permanence, j'effectue une dernière visite sur les lieux pour vérifier quelques points soulignés par le public lors des visites, et je reprends le registre enquête parcellaire signé par l'adjoint au Maire.

24.- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

241.- Suivi de l'affichage et de la publicité,

Après la modification demandée (courriel 27/04), l'affichage me paraît satisfaisant. Il couvre parfaitement les différents points de la zone de la DUP et est également présent dans la zone d'influence commerciale rue de la Paix très fréquentée. Voir le certificat d'affichage (Annexe 2)

Je procède également à la vérification de la conformité de la publicité par voie de presse. Celle-ci est bien conforme. Voir les attestations de parution des 18 avril et 4 mai. (Annexe 3)

Et enfin je vérifie le bon accès aux 3 sites internet. Ceux-ci fonctionnent parfaitement.

www.sarthe.gouv.fr, et www.coulaines.fr/actualites/enquete-publique-coeur-de-ville/ et <https://www.lemansmetropole.fr/citoyen/la-concertation/les-enquetes-publiques/#c3368>

Outre la publicité légale, je me félicite de la parution des articles dans Ouest France et le Maine Libre dans leurs éditions web et papier du 09 05 qui présentent clairement l'enquête publique en cours. (CF Article annexe 4)

<https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/coulaines-72190/reamenagement-du-cur-de-ville-lenquete-publique-est-lancee-573c2951-635d-434a-9bc4-bd1022d14cb1>



242.- Personnes accueillies

Au total **17 personnes** se sont présentées dont une venue à deux reprises.

Trois courriers ont été ajoutés au registre : deux en DUP et un en Parcellaire

Et un **courriel** adressé à la préfecture le 23 mai a été intégré dans le registre parcellaire.

Un autre courriel adressé le 23 mai à 23 h n'a pas été retenu (hors délais)

Voici le déroulé.

Le 2 mai 2023 de 9 h 00 à 12 h 00 : 1^{ère} permanence

Deux personnes se sont présentées à la permanence :

- **Monsieur Jean Dominique BOUTINAUD**, juriste conseil dans l'immobilier, habitant Le Mans et ayant de nombreuses relations à Coulaines, dont des locataires. Il vient se renseigner sur le projet de DUP.
- **Madame Marie-Laure BERNIER (née MAUBOUSSIN)** propriétaire de la parcelle AK 76. Il s'agit de se renseigner sur le projet. Elle est concernée par l'enquête parcellaire en tant que nu-propriétaire de cette parcelle sur lesquelles les garages construits sont en usufruit pour ses parents. Elle indique une observation sur le registre parcellaire.

Le 10 mai 2023 de 14 h 00 à 17 h 00 : 2^{ème} permanence

9 personnes se sont présentées à la permanence

- **Monsieur et Madame DENOUEIX Marc et Yolande**, habitants Coulaines depuis 1992. Ils viennent prendre des informations sur le projet de DUP. Et déclinent des observations sur la DUP.
- **Monsieur Michel DUCHATELET** habitant Coulaines, conseiller municipal d'opposition. Il vient prendre des informations sur le projet de DUP, puis exprimer des observations sur la DUP.
- **Madame Salima GEDOUAR**, habitante de Coulaines, élue conseillère municipale de l'opposition. Elle vient prendre des informations sur le projet de DUP, puis exprimer des observations sur la DUP.
- **Monsieur et Madame ZENNER DUFOUR**, habitants à Coulaines au 30 rue du Général De Gaulle (parcelle AK 17 en dehors du périmètre mais proche de celui-ci). Ils viennent prendre des informations sur le projet de DUP, puis exprimer des observations sur la DUP.
- **Monsieur et Madame VANNIER**, propriétaire de la parcelle AK 20 incluses dans le périmètre de l'enquête parcellaire. Ils viennent exprimer les inquiétudes suite à la réception du courrier recommandé de Le Mans métropole, alors qu'ils avaient été

informés oralement ne plus être dans le périmètre. Ils expriment donc des observations sur le registre parcellaire.

- **Une personne**, habitant Coulaines et élu municipal, s'est également présentée mais elle n'a eu le temps de donner son identité étant pressée par un rendez-vous. Après la prise de renseignements elle indique qu'elle adressera un courriel ultérieurement.

Le 15 mai 2023 de 9 h 00 à 12 h 00 : 3^{ème} permanence

Une personne s'est présentée (pour une deuxième fois)

- **Madame Marie-Laure BERNIER (née MAUBOUSSIN)** propriétaire de la parcelle AK 76, en tant que nu-proprétaire revient après sa 1^{ère} venue le 2 mai. Elle réitère ses inquiétudes concernant les indemnisations et la gestion des locations pendant cette période nouvelle. Elle remet une lettre (en date du 15 mai), enregistrée dans le registre parcellaire.

Le 23 mai 2023 de 14 h 00 à 17 h 00 : 4^{ème} permanence et clôture de l'enquête

Six personnes se présentent et deux lettres sont ajoutées dans le registre DUP.

- **Monsieur PALUSSIÈRE**, maître adjoint honoraire, passé la veille à la mairie remettre une **lettre datée du 2 mai** (enregistrée dans le registre le 23 mai) pour la DUP, vient la commenter et rappeler la genèse du projet auquel il a contribué en 2006.
- **Monsieur et Madame LEBRETON** propriétaires des parcelles AK 73 et 74 concerné par le périmètre de l'enquête parcellaire viennent s'informer et exprimer des questions concernant l'occupation des lieux (leur résidence principale) avec cette période nouvelle. Ils expriment le souhait de rester à Coulaines. Ils inscrivent une observation sur le registre parcellaire.
- **Madame Anne Marie PALLUET** (propriétaire AK 71, 77 et 78) vient exprimer ses profonds regrets concernant la future destruction de ce quartier dans lequel elle a vécu de longues années, et la vive inquiétude concernant la maison de ses parents (parcelle AK 72) âgés de 96 ans pour qui il inconcevable d'envisager un déménagement contre leur gré. Je lui précise que les travaux dans cette partie de la rue de Vienne arriveront en 3^e phase.
- **Mesdames ALI Isabelle et RAHAL Maéva** coordonnatrices de la Maison de santé pluriprofessionnelle de Coulaines, viennent s'informer, vérifier la complétude de questionnaire enquête parcellaire (AK 88) et exprimer que l'ensemble des

professionnels de santé sont très favorables et très impatients de voir la réalisation de la nouvelle Maison de Santé.

- **Monsieur Marc DENOUEIX**, suite à sa 1^{ère} venue en permanence le 2 mai, est passé en matinée à la mairie remettre une lettre (également adressée par courriel à l'adresse de l'enquête publique) : cette lettre est enregistrée dans le registre.
- **Messieurs Guillaume JARROSSAY et Alexandre VERITE** adressent un courriel à la préfecture concernant la parcelle AK 19. Celle-ci étant en vente, ils demandent si l'expropriation sera effective et ses conséquences. Ce courriel est enregistré dans le registre parcellaire.

243.- Echanges avec le maître d'ouvrage après clôture de l'enquête

Avant d'évoquer la clôture même de l'enquête, je tiens à souligner l'excellent accueil et coopération des **services de la mairie de Coulaines**, notamment de Mr ALISSE et de Mme LEJEUNE. Ils ont répondu à chacune de mes demandes lors des permanences et en dehors. Ils m'ont également confié de nombreux documents sur les projets d'aménagement (hors dossier de l'enquête car non finalisés). De même les échanges **avec les services d'urbanisme de Le Mans métropole**, avec Mme BAZOGE (pour les notifications et réponses de l'enquête parcellaire) et Mme TIMMONIER (pour le phasage) ont été parfaits. Tous ces éléments m'ont permis d'être plus précis auprès du public qui venait chercher des informations supplémentaires à celles insuffisantes du dossier d'enquête.

Au terme de l'enquête, bien que la phase transitoire (information du porteur de projet formulant ses observations dans les huit jours) ne soit pas expressément prévue dans le cadre de l'enquête publique régie par le code de l'expropriation, j'ai décidé de consulter le maître d'ouvrage expropriant. En effet l'art R 112-19 du code de l'expropriation dispose que *"le commissaire enquêteur entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande"*.

M'appuyant sur cet article j'ai fait part des observations du public à l'expropriant, donc Le Mans Métropole. Ainsi le 24 mai un procès-verbal des observations a été transmis au maître d'ouvrage Le Mans métropole, par courrier recommandé adressé à son président. Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 7 / 06. Si certaines observations n'amènent pas de commentaires ou de réponses, d'autres ont apporté des précisions intéressantes.

25.- ANALYSE DES OBSERVATIONS

251.- Observations écrites registre DUP

Les observations du public, la réponse du maître d'ouvrage sont retranscrites intégralement.

Observation écrite N°1 / DUP
Monsieur Jean Dominique BOUTINAUD exprime ses remerciements pour la réponse apportée aux modifications concernant la rue de Vienne, ainsi que les dates approximatives d'exécution des travaux (phasage), et plus globalement pour la totalité de l'information.
Position du commissaire enquêteur
Cette observation n'amène pas de commentaires du maître d'ouvrage (Pas de question)

Observation écrite N° 2 / DUP
Monsieur et Madame DENOUEIX Coulainais depuis 1992.
Prise d'information ce jour avant transmission d'un document écrit dans les délais. Thèmes importants : revitaliser le centre-ville avec une cohérence architecturale (église bâtiment alentour existant et conservés.
Position du commissaire enquêteur
Répondre à cette observation développée dans le courrier reçu (ci-après)

Observation écrite N° 3 / DUP
Monsieur Michel DUCHATELET , élu municipal Coulainais (liste d'opposition) souhaite que :
<ul style="list-style-type: none">- les 16 logements sociaux démolis Rue de Paris soient compensés sur la commune de Coulainais- qu'il soit réalisé un projet harmonieux préservant une identité visuelle du centre-bourg avec la prise en compte du secteur classé pour son patrimoine
Réponse du maître d'ouvrage
<i>Le secteur centre-ville s'inscrit dans un projet urbain communal intégré au Plan Local d'Urbanisme communautaire et au Programme Local de l'Habitat qui répondent aux objectifs de mixité au sein de la commune et également à l'échelle de la métropole. La commune de Coulainais étant déjà fortement dotée en logements sociaux, le Plan Local</i>

d'Urbanisme prévoit une répartition des logements sociaux dans d'autres territoires moins dotés afin de favoriser une mixité sociale (stratégie établie en lien avec l'ANRU).

Le Mans Métropole veillera lors de l'élaboration du projet à la composition urbaine de l'ensemble de l'îlot en prenant en compte l'environnement existant. La proximité de l'église sera un élément à prendre en compte dans l'élaboration du projet, un travail collaboratif sera mené avec l'architecte des bâtiments de France.

Position du commissaire enquêteur

Concernant la reconstruction des logements HLM démolis, je partage la réponse du maître d'ouvrage LMM. Elle est conforme à la réglementation. En effet selon l'article 2.3.1.1 du RGA relatif au NPNRU : « *la reconstitution sera située en dehors des QPV et des quartiers hors QPV ayant fait l'objet du PNRU, ainsi que des communes dont la part de LLS dans le parc de logement est supérieure à 50 %, sauf contexte spécifique argumenté* ». Ce point réglementaire m'a également été confirmé lors de mon entretien avec la Mancelle d'habitation en charge de la démolition et de la reconstruction.

Concernant le souhait « d'harmonie » du projet, la réponse LMM, rappelant notamment l'intervention obligatoire de l'ABF est satisfaisante.

Observation écrite N° 4 / DUP

Madame Salima GUEDOUAR, élue municipal de Coulaines (liste d'opposition) pose les interrogations suivantes :

- Quelles seront les solutions de stationnement ? En effet les 2 rangées de garage sont en partie occupées par des locataires sociaux, et la densification apportera aussi cette question.
- De même il serait bon d'aménager un parking (sur Victor Hugo) afin de maintenir le marché du samedi.
- La voie verte à venir n'a pas de cohérence car n'est pas en lien avec le parc de la Gironde
- Il serait bon d'instaurer des navettes électriques comme au centre-ville du Mans pour joindre le bas au haut de Coulaines.

Réponse du maître d'ouvrage

Le Mans Métropole, lors de l'élaboration du plan d'aménagement, veillera à ce que les projets disposent d'un nombre suffisant de stationnements. De plus, le stationnement, tout comme les voies vertes et la desserte des véhicules seront réfléchis de manière globale à l'échelle du quartier en lien avec les futurs aménagements de voirie et de transport en communs à venir sur Coulaines. Les cheminements doux vers le Parc de la Gironde et les écoles doivent être des éléments structurants du projet.

Il n'y a pas de modification prévue du marché du samedi rue de la Paix (hors périmètre).

Position du commissaire enquêteur

Je prends en compte la volonté du maître d'ouvrage LMM de trouver des solutions au stationnements de centre-ville, tout en replaçant cette problématique dans le cadre d'une réflexion globale, incluant les transports en commun et la part nécessairement plus importante de la mobilité douce.

Observation écrite N° 5 / DUP

Monsieur et Madame ZENNER-DUFOUR, résidants en bordure du périmètre au 30 rue du général De Gaulle parcelle AK17.

Après prise de renseignements sur l'emprise du futur projet (renseignement obtenu directement par la lecture du périmètre de la carte cadastrale soumise à l'enquête), expriment les interrogations suivantes :

Face aux problèmes de stationnement existants rue du Général de gaulle :

- Souhaitent connaître l'accès des maisons « Mancelle d'habitation » du secteur rue de Rome et rue de Berlin (Parcelle AK95 et AK 95) et éviter tout accès par la rue du Général-de-gaulle pour ces maisons.
- Souhaitent que soit amélioré le stationnement rue du général De Gaulle pour les corbillards qui viennent stationner sur le trottoir lors des cérémonies.

Quel sera le vis-à-vis par rapport à nos jardins sur l'orientation des maisons « Mancelle d'habitation » ?

Réponse du maitre d'ouvrage

La Mancelle d'habitation a effectivement étudié un projet sur la parcelle du presbytère appartenant à la commune, à ce stade, le plan d'aménagement n'est pas encore défini. Cependant, un accès par l'avenue de Rome est à privilégier. La rue de Gaulle ne fait pas partie du périmètre.

Position du commissaire enquêteur

La réponse me paraît de nature à rassénérer Monsieur et Madame ZENNER-DUFOUR. L'accès privilégié par l'avenue de Rome m'a également été confirmé lors de l'entretien avec la Mancelle d'habitation, épargnant ainsi la rue du général De Gaulle.

Observation écrite N° 6 / DUP
Jean PALUSSIÈRE Maire adjoint honoraire
Je suis passé à la permanence pour commenter ma lettre du 22 mai (ci-après). La réflexion pour ce projet a commencé en 2006 2007 à la révision du plan d'urbanisme.
Position du commissaire enquêteur
Répondre à cette observation développée dans le courrier reçu (ci-après)

Observation écrite N° 7 / DUP
Isabelle ALI et Maéva RAHAL , orthophonistes, coordinatrices de la Maison de santé pluriprofessionnelle de Coulaines
Nous sommes venus vérifier la complétude du questionnaire enquête parcellaire rempli par le gérant de la SCI du Ponceau. L'ensemble des professionnels de santé de la maison de santé sont très favorables et très impatients de voir la réalisation de ce nouveau projet. En effet de nouveaux recrutements de professionnels ont lieu actuellement, mais les locaux actuels manquent de place pour les accueillir (médecins, orthophonistes). Les conditions de travail actuelles des professionnels ne sont pas très aisées en termes d'espace et de normes (cf. handicap). De plus ces locaux se dégradent et les occupants n'engagent pas de gros travaux sachant que le départ est « imminent » ... Cela fait une dizaine d'années que l'on pense emménager dans les nouveaux locaux dans 2 ans...
Position du commissaire enquêteur
Cette observation n'appelle pas de réponse (pas de question)

252-Observations courriers reçus DUP

Observation courrier N° 1 / DUP
<p>Lundi 22 mai 2023</p> <p>Jean PALUSSIÈRE Maire adjoint honoraire</p> <p>J'apporte mon soutien à ce projet d'aménagement du centre-ville de Coulaines. Il aura lieu de le traiter avec attention en ce qui concerne les intérêts des habitants actuels, dans le périmètre de cette opération.</p> <p>J'émetts toutefois une réserve concernant le presbytère. On peut apprécier cette architecture marquant une époque peu représentée sur Coulaines : cependant j'attire l'attention sur la qualité de cette construction : les fissures, les liens métalliques sont les témoins de sa fragilité. Les poutres ajoutées dans le grenier sont la preuve de la faiblesse de cet ensemble.</p> <p>Une expertise devrait être réalisée, d'autant que la commune de Coulaines, propriétaire, devra respecter les normes récemment mises en place pour les locations futures.</p>
Réponse du maître d'ouvrage
<p><i>Le réaménagement et la réhabilitation du presbytère est une piste de réflexion, elle sera menée en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.</i></p>
Position du commissaire enquêteur
<p>Cette réponse me paraît de nature à rassurer Monsieur PALUSSIÈRE. J'ajoute que les échanges avec la Mancelle d'habitation lors de mon entretien, a permis de confirmer son attention sur la qualité de la rénovation du bâtiment dont elle a la maîtrise d'œuvre.</p>

Observation courrier N° 2 / DUP
<p>Marc DENOUEIX, le 22 mai 2023, 22, rue du Général de Gaulle Coulaines Avis de citoyens de Coulaines au sujet de la DUP 'Coulaines Cœur de Ville'</p> <p>Préambule</p> <p>Comme suite à notre rencontre en date du 10 mai 2023 à la mairie de Coulaines avec Monsieur Thierry LAMBERT, commissaire enquêteur; voyez le résumé de notre avis.</p> <p>Notre perception des choses avant l'enquête et la DUP</p>

Petit-fils et fils de Coulainais je réside avec mon épouse à Coulainais depuis avril 1992 dans la rue du Général de Gaulle soit tout près de l'église et du futur « cœur de ville ». Nos 2 enfants ont grandi à Coulainais et sont toujours heureux d'y revenir. Nous envisageons de rester à long terme dans la commune même si notre maison deviendra un jour un peu trop grande pour nous.

Nous apprécions la qualité de vie et de service du bourg de Coulainais (proximité de commerces, du marché le samedi, des transports en commun, du centre-ville du Mans, des voies de communication : rocade, autoroute, gare du Mans). Des efforts continus ont permis à la ville de Coulainais d'améliorer le cadre de vie des riverains du « cœur de ville » : mail paysager entre la mairie et l'église, enfouissement des réseaux dans la rue du Général de Gaulle, reconstruction et développement du complexe éducatif Albert Camus avec une qualité architecturale remarquable, parc François Mitterrand, nouvelle piscine, aménagement des chemins creux et de la voie verte, etc.

Malgré cela et c'est un constat, l'animation du centre-ville est limitée, certains commerces ont disparu (le boucher, le seul d'une ville de près de 8.000 habitants ! une pharmacie a fermé) et d'autres souffrent. La vie de quartier ou la vie de village n'existe pas vraiment dans une commune comme Coulainais, avec une césure entre le bas de Coulainais (vieux bourg au charme certain) coincé entre le haut de Coulainais et les barres d'immeubles des boulevards St-Germain et St-Michel (grands ensembles locatifs). Entre les deux la liaison est difficile.

La mixité sociale existante à Coulainais, bien qu'elle fonctionne, demeure très déséquilibrée par rapport à la moyenne de l'agglomération mancelle. Les chiffres du dossier d'enquête le confirment : il n'y a que 40% de propriétaires à Coulainais contre 78% sur l'ensemble de l'agglomération ; il y a 43,5% de locataires de logements sociaux à Coulainais contre 8% sur l'ensemble de l'agglomération. Réduire l'écart avec la situation moyenne de l'agglomération devrait donc constituer un 1er objectif pour Coulainais. Ceci en corrigeant les facteurs d'érosion démographique et de vieillissement de sa population.

Le 2ème objectif de la commune serait de combler le manque d'un « cœur de ville » digne de ce nom à Coulainais, bref d'avoir enfin une belle place de village autour de son église romane, d'un endroit où les coulainais se retrouvent et échangent. D'un secteur animé (maison médicale, commerces, marché).

Attirer les jeunes actifs, les étudiants, les jeunes urbains avides d'un cadre de vie avec des services qualité (écoles, équipements sportifs, parcs et nature, transports). Maintenir sur Coulainais les anciens résidents de ses zones pavillonnaires (la Closerie,) ayant revendu leurs maisons à de nouvelles familles avec enfants après que leurs propres enfants sont partis mener leurs vies ailleurs. Voilà deux axes de travail identifiés et deux typologies de population potentiellement concernées le projet 'cœur de ville de Coulainais'.

L'attractivité de la ville est peut-être en question pour l'avenir proche. C'est la raison pour laquelle il est très positif que la ville de Coulainais et l'agglomération aient décidé d'agir pour rénover et transformer le « cœur de ville » de Coulainais.

Suggestions

Créer une vraie place centrale à Coulainais autour de l'église,

Coulainais, 3^{ème} par sa population (presque 8000 habitants) est la plus petite commune de

Avec 390 hectares point le projet « cœur de ville » porte sur une superficie d'environ 3,7 hectares, dont une emprise importante de la voirie. En retouchant la voirie et en créant une liaison entre l'église et la future place Victor Hugo et ces 3 bâtiments en U avec une hauteur de 16 M, il y aurait un début de place de village. Le café face à l'église installe aujourd'hui aux beaux jours des tables sous les tilleuls près de l'église, de l'autre côté de la chaussée. Le marché du samedi pourrait se tenir assez naturellement sur cette place. On peut se poser la question de transférer et les services de la mairie dans les bâtiments de l'ancienne école Victor Hugo qui sont conservés, une fois celle-ci rénovée. Église + mairie + centre culturel Henri Salvador + belle place centrale = une vraie vie de village ou de quartier en « cœur de ville ».

Retoucher le voirie et créer des voies de mobilité douce

La création de voies cyclables éparées est hautement souhaitable sur ce secteur. Va-t-on conserver l'existant des voiries ou oser faire beaucoup mieux et franchir un palier qualitatif ?

Pour la Coulée verte (cf. plus bas), prévoir t'y adjoindre des voies de mobilité douce.

Un habitat de qualité dans le périmètre de l'église

La qualité du bâti, ses économies de consommation d'énergie, sa beauté architecturale sont des critères indispensables à la réussite du projet Couaines « Cœur de ville ». Du fait de la proximité de l'église l'Architecte des Bâtiment de France aura son mot à dire. Cela n'empêche pas l'audace architecturale comme cela a été le cas pour l'école Camus, avec l'usage de matériaux tels que le bois par exemple.

Conserver les grands arbres existants du secteur Cœur de ville, de l'ambition pour la coulée verte.

Il y a des grands arbres sur le secteur concerné, dont plusieurs cyprès de grande taille. Leur préservation dans la mesure du possible et leur insertion dans le projet seraient un moins en termes de coût et un plus en termes d'environnement et de verdissement.

Il est question de créer une Coulée verte, ce qui est très positif. La-encore pourquoi ne pas oser le meilleur pour Couaines et faire appel à des architectes paysagistes capables de bonifier le projet. Couaines et ses habitants le méritent, l'agglomération également.

Réponse du maitre d'ouvrage

Les objectifs de la collectivité et de la commune correspondent aux suggestions émises, Le Mans Métropole veillera à :

- *mettre en œuvre des liaisons douces du centre-ville vers le parc et les écoles,*
- *permettre un accès faciliter aux transports en commun,*
- *repenser l'espace public (place de l'ancienne école et voies),*
- *mettre en œuvre des bâtiments de qualité pour répondre aux besoins en logement de la commune,*
- *créer des espaces verts en cœur d'îlot en s'appuyant sur les végétaux existants.*

Position du commissaire enquêteur

Cette réponse indiquant la bonne correspondance entre les objectifs du projet et les suggestions émises, me paraît de nature à satisfaire Monsieur DENOUEIX.

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, et à l'instar de plusieurs projets de rénovation urbaine dont j'ai eu connaissance, 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.

Le Mans le 12 juin 2023

Le commissaire enquêteur

Thierry LAMBERT



ANNEXES

- 1- Arrêté préfectoral DCPAT 2023 07 du 7 Avril 2023
- 2- Certificat d'affichage
- 3- Attestation de parution presse
- 4- Article Ouest France du 9 Mai 2023



**PRÉFET
DE LA SARTHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la Coordination des Politiques
Publiques et de l'Appui Territorial**

**Bureau de l'Environnement
et de l'Utilité Publique**

Arrêté n° DCPAT 2023-0075 du - 7 AVR. 2023

portant organisation d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour le projet de constitution de réserves foncières par la communauté urbaine Le Mans Métropole en vue d'une opération de renouvellement urbain rue de Vienne / avenue de Rome dans le secteur du centre ville de Coulaines

**LE PRÉFET DE LA SARTHE
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite**

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.1, L.110-1, L. 121-1 et suivants, R.112-1 à R.112-24, R.121-1 et suivants, L.131-1 et suivants et R.131-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-1, L. 300-1 et suivants, L. 311-1 et suivants et R. 311-10 et suivants ;

Vu la délibération du 31 mars 2022, par laquelle le conseil communautaire de Le Mans Métropole a approuvé le dossier de demande de déclaration d'utilité publique pour permettre la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur le secteur centre-ville de la commune de Coulaines situé le long de la rue de Vienne et de l'avenue de Rome, le dossier d'enquête parcellaire se rapportant à ce même projet et autorisé le président à solliciter du préfet de la Sarthe l'ouverture d'une enquête publique conjointe ;

VU le dossier transmis par la communauté urbaine Le Mans Métropole le 23 mai 2022, complété les 21 novembre 2022 et 6 mars 2023 en vue d'être soumis à une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet susvisé et parcellaire en vue de la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de cette opération ;

VU la liste des propriétaires telle qu'elle est connue d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant ;

VU le plan parcellaire ;

VU la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour l'année 2023 ;

VU la décision n° E23000055/72 du président du tribunal administratif de Nantes désignant M. Thierry Lambert, directeur de l'agence départementale Orne Développement, à Alençon à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;

Considérant que cette opération est soumise aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que cette enquête publique sera conjointe à l'enquête parcellaire nécessaire à la réalisation du projet

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Sarthe et après concertation avec le commissaire enquêteur,

A R R Ê T E

Article 1^{er} – Objet

Il sera procédé, dans les formes prescrites par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour le projet de constitution de réserves foncières par la communauté urbaine Le Mans Métropole en vue d'une opération de renouvellement urbain rue de Vienne / avenue de Rome dans le secteur du centre ville de Coulaines.

Cette enquête se déroulera à la mairie de Coulaines, pendant une durée de 22 jours consécutifs, soit du **mardi 2 mai 2023 à 9h00 au mardi 23 mai 2023 à 17h00**.

Le siège de cette enquête est situé à la mairie de Coulaines, Square Weyhe, 72190 COULAINES.

Article 2 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 30 mars 2023, le tribunal administratif de Nantes a désigné M. Thierry Lambert, directeur de l'agence départementale Orne Développement à Alençon à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recueillir ses observations aux jours et heures suivants à la mairie de Coulaines :

- mardi 2 mai 2023 de 9h00 à 12h00
- mercredi 10 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- lundi 15 mai 2023 de 9h00 à 12h00
- mardi 23 mai 2023 de 14h00 à 17h00

Article 3 – Publicité

- Presse

Un avis destiné à l'information du public sera publié, en caractères apparents, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et **au plus tard le vendredi 21 avril 2023**, dans les journaux Ouest-France (édition Sarthe) et Le Maine Libre et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

- Affichage

Cet avis sera publié par voie d'affiches, en caractères apparents en mairie de Coulaines et sur les panneaux municipaux réservés à cet usage, et éventuellement par tous autres procédés, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, soit **le vendredi 21 avril 2023**, et pendant toute la durée de celle-ci.

L'accomplissement de cette formalité sera certifié par le maire de Coulaines. Le certificat d'affichage sera transmis au préfet de la Sarthe, bureau de l'environnement et de l'utilité publique, dès la clôture de l'enquête.

- Internet

Cet avis sera consultable, dans le même délai, sur le site internet des services de l'Etat en Sarthe (www.sarthe.gouv.fr rubrique « publications – consultations et enquêtes publiques – commune de Coulainnes ») et également sur le site internet de la ville de Coulainnes (<https://www.coulainnes.fr/actualites/enquete-publique-coeur-de-ville/>) et sur le site de Le Mans Métropole (<https://www.lemansmetropole.fr/citoyen/la-concertation/les-enquetes-publiques/>).

Article 4 – Notification individuelle du dossier d'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une notification individuelle de dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie sera faite par la communauté urbaine Le Mans Métropole, sous pli recommandé avec accusé de réception aux propriétaires indiqués dans le dossier lorsque leur domicile est connu ou, le cas échéant, à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. Si leur domicile est inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fera afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. Toutefois, cette notification pourra également être effectuée par exploit d'huissier.

Les propriétaires et autres intéressés, auxquels notification sera faite par la communauté urbaine Le Mans Métropole, du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie, seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées, soit au 1^{er} alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ou à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Pour les personnes physiques, les indications sont les noms, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint.

Pour les personnes morales, les indications sont leur dénomination, leur forme juridique, leur siège social, les nom, prénoms et domicile du ou des représentants ainsi que, pour les associations et les syndicats, la date et le lieu de leur déclaration ou du dépôt de leurs statuts, pour les personnes morales assujetties au décret n° 73-314 du 14 mars 1973 modifié portant création d'un système national d'identification et d'un répertoire des entreprises et de leurs établissements, le numéro de SIREN, complété, si celles-ci sont assujetties au registre du commerce et des sociétés, par la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée.

Ces formalités devront avoir été accomplies avant la date fixée pour l'ouverture de l'enquête et le dépôt des dossiers en mairie.

Article 5 - Consultation du dossier de demande de déclaration d'utilité publique et observations

Les pièces du dossier de demande de déclaration d'utilité publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Coulainnes pendant le délai fixé à l'article 1^{er} du présent arrêté.

Ce dossier sera également disponible sur les site internet des services de l'État en Sarthe, de la ville de Coulainnes et de Le Mans Métropole aux adresses indiquées à l'article 3 du présent arrêté.

Toute personne pourra prendre connaissance du dossier en mairie de Coulainnes les lundi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, mardi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 18h30, mercredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, jeudi de 8h45 à 12h30 et vendredi de 8h45 à 17h30 (sauf les lundi 8 mai, jeudi 18 mai et vendredi 19 mai) ainsi qu'à la préfecture de la Sarthe au bureau de l'environnement et de l'utilité publique sur rendez-vous du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 15h00 (sauf les lundi 8 mai, jeudi 18 mai et vendredi 19 mai), sous réserve de modifications exceptionnelles liées aux impératifs de service.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet déposé en mairie de Coulaines ou les adresser impérativement avant la clôture de l'enquête, par écrit, au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, le cachet de la poste faisant foi. Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération seront également reçues par le commissaire enquêteur aux lieux, jours et heures annoncés à l'article 2 du présent arrêté.

Elles pourront par ailleurs être déposées sur le site internet des services de l'Etat en Sarthe (www.sarthe.gouv.fr rubrique « publications – consultations et enquêtes publiques – commune de Coulaines – déposer vos observations ») ou transmises directement par mail à l'adresse fonctionnelle suivante : pref-utilite-publique@sarthe.gouv.fr en précisant dans le sujet du message électronique, l'objet de l'enquête, du mardi 2 mai 2023 à 9h00 au mardi 23 mai 2023 à 17h00.

Celles-ci seront communiquées par le préfet de la Sarthe au commissaire enquêteur, annexées dans les meilleurs délais par ce dernier au registre d'enquête situé en mairie de Coulaines et seront consultables sur le site internet des services de l'Etat en Sarthe (www.sarthe.gouv.fr rubrique « publications – consultations et enquêtes publiques – commune de Coulaines – observations »).

Les observations seront intégralement mises en ligne sur le site internet des services de l'Etat en Sarthe. Si leurs auteurs souhaitent en anonymiser certaines parties, il conviendra d'en faire la demande expresse.

Article 6 – Consultation du dossier d'enquête parcellaire et observations

Les pièces du dossier comprenant le plan parcellaire et la liste des propriétaires ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, seront également déposés à la mairie de Coulaines pendant le délai fixé à l'article 1^{er} du présent arrêté afin que les intéressés puissent en prendre connaissance, aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public indiqués à l'article 5, et consigner éventuellement sur le registre leurs observations sur les limites des biens à exproprier ou les adresser impérativement avant la clôture de l'enquête, par écrit, au commissaire enquêteur en mairie.

Article 7 – Clôture de l'enquête

- S'agissant de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre et les documents annexés seront transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Après avoir examiné les observations recueillies et entendu toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il en faisait la demande, le commissaire enquêteur rédigera un rapport relatant le déroulement de l'enquête et donnera ses conclusions motivées en précisant si les conclusions sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet, dans un document séparé.

Le dossier d'enquête, le registre d'enquête et les documents annexés, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront transmis au préfet de la Sarthe dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

- S'agissant de l'enquête parcellaire

Le registre d'enquête parcellaire sera clos par le maire de Coulaines, et transmis, avec les pièces annexées, dans les vingt-quatre heures au commissaire enquêteur. Dès réception de ces documents, le commissaire enquêteur examinera les observations éventuellement consignées ou annexées dans le registre. Dans un délai maximum de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, il donnera son avis sur l'emprise de l'opération projetée, dressera procès-verbal de

l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer et transmettra le registre assorti du procès-verbal et de son avis au préfet de la Sarthe.

Article 8 – Décisions du préfet

A l'issue de la procédure, le préfet pourra prononcer l'utilité publique du projet relatif à la constitution par la communauté urbaine Le Mans Métropole de réserves foncières en vue de la réalisation d'une opération de renouvellement urbain rue de Vienne / avenue de Rome dans le secteur centre ville de la commune de Coulaines, déclarer cessibles les terrains nécessaires à sa réalisation ou prendre une décision de refus motivée.

Article 9 – Mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le public pourra prendre connaissance des conclusions du commissaire enquêteur sur l'utilité publique du projet à la mairie de Coulaines où une copie de ce document aura été déposée ou à la préfecture de la Sarthe (bureau de l'environnement et de l'utilité publique). Les conclusions du commissaire enquêteur seront également mises en ligne sur le site internet de la préfecture : (www.sarthe.gouv.fr rubrique « publications – consultations et enquêtes publiques – commune de Coulaines) pendant une durée d'un an.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur l'emprise du projet (parcellaire) seront sur demande, mis à la disposition des propriétaires concernés en mairie de Coulaines, ces personnes étant les seules autorisées à en prendre connaissance du fait du caractère personnel des données qui y figurent.

Article 10 - Exécution

Le secrétaire général de la Préfecture de la Sarthe, le président de la communauté urbaine Le Mans Métropole, le maire de Coulaines et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,


Le Secrétaire Général.

Éric ZABOURAEFF

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Christophe ROUILLON, Maire de Coulaines, certifie que l'arrêté n° DCPPAT 2023-0075 du 7 avril 2023 portant organisation d'une enquête publique conjointe à la déclaration d'utilité publique et parcellaire pour le projet de constitution de réserves foncières par la communauté urbaine Le Mans Métropole en vue d'une opération de renouvellement urbain rue de Vienne / avenue de Rome dans le secteur du centre-ville de Coulaines, a fait l'objet d'un affichage continu du 21 avril au 23 mai 2023 inclus, en Mairie de Coulaines - lieu des permanences, ainsi qu'en plusieurs endroits de la commune.

Fait à Coulaines, le 23 mai 2023

Le Maire adjoint à l'urbanisme,

Christophe MASSE





MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Charlène GAILLARD**

DESTINATAIRE : **PREFECTURE DE LA SARTHE
DCPPAT / BUREAU UTILITE PUBLIQUE
LAURENCE DAVIAUD**

Date et heure d'envoi : 13/04/2023 15:16:39

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73256533**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - 1ER AVIS
COMMUNAUTE URBAINE LE MANS METROPOLE
COULAINES renouvellement urbain rue de Vienne
avenue de Rome - Constitution de réserves foncière**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**OUEST-FRANCE
LE MAINE LIBRE**

**SARTHE
SARTHE**

**Le 18/04/2023
Le 18/04/2023**

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Charlène GAILLARD**

DESTINATAIRE : **PREFECTURE DE LA SARTHE
DCPPAT / BUREAU UTILITE PUBLIQUE
LAURENCE DAVIAUD**

Date et heure d'envoi : 13/04/2023 15:16:39

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73256544**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - RAPPEL
COMMUNAUTE URBAINE LE MANS METROPOLE
COULAINES renouvellement urbain rue de Vienne
avenue de Rome-Constitution de réserves foncières**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**OUEST-FRANCE
LE MAINE LIBRE**

**SARTHE
SARTHE**

**Le 04/05/2023
Le 04/05/2023**

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

Une enquête publique pour aménager le centre

Coulaines — Une enquête d'utilité publique est lancée, jusqu'au 23 mai. Elle doit permettre l'achat de près de 1,5 hectare de terrain par la Métropole, dans le centre-ville de la commune.



Vue des propriétés du 4 au 16 de la rue de Vienne, du site Victor-Hugo et de la maison médicale, concernés par l'enquête publique



Pourquoi ? Comment ?

Pourquoi une enquête d'utilité publique ?

La commune souhaite réaménager 3,7 hectares, voiries et parkings inclus, du secteur du centre-ville compris entre les rues de Vienne, de Paris et les immeubles nord de l'avenue de Rome, ainsi que l'espace des salles paroissiales près de l'église, le parking adjacent, le site Victor-Hugo et la maison médicale. Également concernés : des morceaux de parcelles, à l'ouest de la rue de Berlin, dépendants du 32Bis au 40 de la rue de Gaulle.

La Ville et la Métropole possèdent 0,75 hectare et souhaitent acquérir près de 1,5 hectare de terrains bâtis appartenant à une quinzaine de propriétaires. L'utilité publique permettrait à

la Métropole de recourir à l'expropriation en cas d'échec de l'achat amiable de ces terrains.

« Nous avons la volonté d'avancer, de reconstruire la ville sur la ville. C'est un instrument juridique pour acquérir les terrains nécessaires. Cela se fera par phase, intelligemment, depuis l'église en allant vers l'école Albert-Camus. Nous rechercherons des solutions », assure Christophe Rouillon, le maire.

Comment consulter l'enquête ?

Tout citoyen peut consulter cette enquête en mairie ou sur internet (www.sarthe.gouv.fr) jusqu'au 23 mai et peut y faire des observations.

Deux rendez-vous sont prévus avec le commissaire enquêteur lors des permanences à la mairie : ce mercredi 10 mai et mardi 23 mai, de 14 h à 17 h, ainsi que le 15 mai, de 9 h à 12 h.

À l'issue de l'enquête, ce dernier établira un rapport avec la synthèse des observations et délivrera un avis. S'il est favorable, le préfet pourra déclarer cette opération d'utilité publique.

Quel est le projet ?

L'objectif, d'ici 2030, est de construire 170 logements en accession à la propriété avec des immeubles de cinq étages, 16 m, sur le square Jean Monnet, du 10 au 24 de la rue de Vienne, et sur l'actuelle maison médicale, ainsi qu'une quinzaine de maisons de ville sur les terrains des salles paroissiales. « Nous allons rétablir le lien entre la partie haute et la partie

basse de la ville, avec un vrai tissu urbain. L'immeuble du 21 et 23, rue de Paris sera démolit face à l'école Albert-Camus. Elle aura un accès direct et sécurisé jusqu'à l'église, poursuit Christophe Rouillon. Nous voulons réduire la proportion de logements sociaux et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. Il y aura des commerces en pied d'immeubles près de l'église. »

Combien coûte l'achat des terrains ?

Selon le dossier d'enquête, l'estimation des acquisitions foncières nécessaires à réaliser dans ce secteur s'élève à environ 3 231 000 €.

Al
Ur

Apr
Jof

De
né
rés
Jof
cor
per
dép
Ob
lou
prc
le
niq
l'in
3
de

Cl
La