

Feuille de quorum

du Conseil Communautaire



SEANCE DU JEUDI 03 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi trois avril à 16 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 28 mars 2025 sont réunis Salle Forum des Quinconces, sous la présidence de M. S. LE FOLL, Président.

Sont présents : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM, M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme N. BUCHOT, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, Mme L. MÉNARD, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme H. LAFORÊT-THIBAUT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. FERRON, M. A. BRAUD, M. G. CORDELET, Mme S. RABAUD-PLU, M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, Mme D. RAVENEL, Mme C. HEULOT, M. L. PARIS, M. Y. GOULETTE, Mme K. MULLET, M. J. MARCHAND, M. M. POLLEFOORT, M. N. AUGEREAU, Mme A. BUROT, Mme BOUCHE.

Absents et représentés : M. G. LEPROUST, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme A-M. CHOISNE, M. Y. CALIPPE, Mme A. BESNARD, Mme P. LAUTRU, Mme I. SÉVÈRE, M. N. ARIK, Mme K. FOFANA, Mme M. SIOPATHIS, M. D. LE BARS, M. C. MASSÉ, Mme E. SANS, M. T. COZIC, M. P. DESMAZIERES, Mme J. LAUGER, M. C. VERNET, M. P. LÉBOUCHER, M. RAVÉ.

Votes par procuration :

M. G. LEPROUST a donné pouvoir à Mme BOUCHE
M. C. COUNIL a donné pouvoir à M. M. GUIHARD jusqu'à son arrivée
Mme F. PAIN a donné pouvoir à M. R. BATIOT jusqu'à son arrivée
Mme A-M. CHOISNE a donné pouvoir à M. P. MARIETTE
M. Y. CALIPPE a donné pouvoir à M. F. EDOM
Mme A. BESNARD a donné pouvoir à M. A. EL ARRASSE jusqu'à son arrivée
Mme P. LAUTRU a donné pouvoir à M. Q. PORTIER jusqu'à son arrivée
Mme I. SÉVÈRE a donné pouvoir à Mme N. BUCHOT
M. N. ARIK a donné pouvoir à Mme P. CHARTON

Mme K. FOFANA a donné pouvoir à Mme J. ROUSSEAU
Mme M. SIOPATHIS a donné pouvoir à M. C. ROUILLON
M. D. LE BARS a donné pouvoir à Mme C. LEROUX
M. C. MASSÉ a donné pouvoir à Mme S. RABAUD-PLU
Mme E. SANS a donné pouvoir à M. S. LE FOLL
M. T. COZIC a donné pouvoir à M. L. CHARRETIER
M. P. DESMAZIERES a donné pouvoir à M. N. AUGEREAU
Mme J. LAUGER a donné pouvoir à M. M. JUIGNÉ
M. C. VERNET a donné pouvoir à Mme C. HEULOT
M. P. LÉBOUCHER a donné pouvoir à M. J. MARCHAND
M. RAVÉ a donné pouvoir à Mme H. LAFORÊT-THIBAUT

M. Thierry TOUCHE remplit les fonctions de Secrétaire.

Le Procès-Verbal de la séance du 6 février 2025 est approuvé.

Le Président et le Secrétaire de séance ont signé au Registre après délibération en séance.

Détail du quorum

Délibérations 1 à 3 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	55

Délibérations 4 à 6 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	56

Délibérations 7 à 13 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	57

Délibérations 14 à 22 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	58

Délibérations 23 à 30 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	59

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 03 avril 2025

12- Allonnes – Opération de renouvellement urbain du centre commercial du mail - Déclaration d'utilité publique et arrêté de cessibilité

DGA Développement - Aménagement Urbain

Rapporteur(s) Mme Catherine BOUCHE

1.1 Préambule

L'aménagement du Centre Commercial du Mail à Allonnes fait partie de l'opération d'ensemble du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui prévoit une transformation du quartier Chaoué-Perrières.

Par délibération du 27 juin 2019, Le Mans Métropole a concédé cette opération à la Société Publique Locale (SPL) Cénovia Cités.

Par arrêté du 14 novembre 2022 du préfet des Pays de la Loire, le projet est dispensé d'étude d'impact.

Par délibération du 15 février 2024, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable à l'arrêt du scénario d'aménagement de l'opération de renouvellement urbain du centre commercial du mail d'Allonnes, en application des articles L. 103-2 du code de l'urbanisme et suivants.

Par délibération du 15 février 2024, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a approuvé le dossier de demande de déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire pour le renouvellement urbain du centre commercial du mail d'Allonnes.

Par cette même délibération, le Conseil Communautaire a sollicité Monsieur le Préfet de la Sarthe, conformément aux articles R112-4 et suivants et R131-3 du Code de l'Expropriation, pour l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité publique du projet ainsi que pour l'ouverture d'une enquête parcellaire.

Par décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E24000171/72 du 26 septembre 2024, une commission d'enquête a été désignée pour mener la procédure d'enquête publique unique du projet.

Par arrêté préfectoral n° DCPAT 2024-0255 du 18 octobre 2024, le préfet a prononcé l'ouverture de l'enquête publique unique et le démarrage de l'enquête parcellaire.

Dans le respect des procédures, ce projet ayant fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population. Il convient à présent, de se prononcer par délibération sur la sollicitation auprès du Préfet de la Sarthe d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet et d'un arrêté de cessibilité au sens des articles L.121-1 et suivant du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des articles L.132-2 et suivant du même Code.

1.2 Rappel de l'objet de l'opération

1.2.1 Objectifs poursuivis

Sur le territoire de la commune d'Allonnes, une opération d'ensemble du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU) prévoit une transformation du quartier Chaoué-Perrières.

Au sein de ce quartier, le projet objet du présent dossier est le renouvellement urbain du centre commercial du Mail. Ce site est également classé quartier prioritaire de la ville par un décret n° 2014-1750 du 30/12/2014.

Le centre commercial du Mail situé au cœur de ce quartier en est une composante structurante. Composé d'un ensemble privé de cellules commerciales, de logements et garages, il est vétuste et en perte de vitesse. Il est donc envisagé une opération de démolition-reconstruction.

Les objectifs du projet sont :

- Un projet urbain autour de cette centralité.
- L'amélioration de la qualité des constructions.
- Le développement de l'habitat en majorité privé.
- La requalification des équipements publics desservant ce projet de renouvellement.
- La déconstruction d'immeubles vétustes et vieillissants.
- L'enrichissement, la clarification et la qualification des parcours et cheminements.
- La valorisation des espaces naturels.

Ce projet sera piloté en 3 temps :

1. Construction de l'îlot A par Sarthe Habitat permettant le transfert des commerces.
2. La déconstruction de la totalité du centre commercial, garages et logements.
3. La viabilisation d'îlots à destination de promoteurs, par tranches successives en fonction du rythme de commercialisation, et l'aménagement des espaces publics.

1.2.2 Description du programme

Le périmètre du projet comprend :

- Un îlot A constitué d'un ensemble pluriactivités en cours de construction qui accueillera une partie des commerces du centre actuel, des bureaux et locaux à usage d'habitation dont une résidence senior. L'îlot A est intégré dans le périmètre, mais a fait l'objet d'un permis de construire accordé le 21 septembre 2022 au bailleur social Sarthe Habitat.
- Les îlots B, C et D implantés en place du centre commercial actuel constituent le futur centre commercial objet de la présente opération. La reconstruction par des bâtiments de R+1 à R+4 de l'ensemble commercial assurera une cohérence urbaine et architecturale. Il est prévu une surface de plancher de 580 m² pour les commerces sur l'îlot B conventionnés avec l'ANCT. Sur les îlots C et D, la programmation prévisionnelle se porte sur la création de services et équipements en rez-de-chaussée. Les étages accueilleront des logements collectifs et des logements intermédiaires en second plan (petits collectifs à accès indépendants) pour une offre diversifiée d'une centaine de logements.

La programmation prévoit ainsi le maintien d'une partie des activités présentes via l'îlot A. Le nombre de logements et les activités de bureaux services seront accrues. Des stationnements sur l'espace public et sur les îlots sont prévus pour les habitants.

Les espaces publics seront repensés pour favoriser les cheminements piétons et les mobilités douces, tout en intégrant des espaces verts.

1.3 Contexte environnemental - dispense d'étude d'impact

Le projet d'une surface de plus de 10 000 m² de plancher entre dans la catégorie 39a de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement soumis à une étude au cas par cas. Le projet étant située dans une zone fortement urbanisée, éloignée de ZNIEFF, impacte peu la faune et la flore environnante.

Aussi, par arrêté du 14/11/2022 du préfet des Pays de la Loire, le projet est dispensé d'étude d'impact en raison de sa localisation et de son impact sur l'environnement.

1.4 Justification du caractère d'utilité publique du projet

Le projet permet une rénovation urbaine répondant à l'objectif de renouvellement du centre-ville en perte d'activité. La programmation par tranche permet la mise en place progressive d'une offre de logements et commerces. L'accueil en même lieu, de différentes destinations, favorise une mixité de population et une attractivité corrélative.

Aucun impact environnemental n'a été détecté, la trame verte sera protégée et augmentée. Le projet répond aux enjeux urbains et sociaux avec un impact environnemental résiduel.

Le projet est en phase avec les enjeux de la zone d'implantation proposant :

- Un projet en lien avec les objectifs du NPNRU : Attrait économique, attractivité du centre commercial.
- Un renouvellement et l'équilibre de l'offre logements : logements collectifs, résidence senior, réduction de l'impact logements sociaux avec une volonté d'une mixité de logements.
- Une redynamisation de l'attrait économique du quartier : espace commercial, architecture moderne, nouveaux commerces variés.
- Une mixité fonctionnelle : commerce, habitat, services.
- Une sécurisation et végétalisation du site.
- Une construction d'un quartier plus durable.

La démolition d'un site en mauvais état, vétuste, en perte d'attractivité et la construction d'immeubles apportant :

- Une mixité fonctionnelle : habitation, commerces, services et bureaux permettent d'offrir à ce quartier un renouvellement urbain complet de qualité.
- Une offre commerciale de proximité, de nouveaux logements collectifs, intermédiaires et sociaux (sur l'ilot A) sur un site déjà artificialisé.
- La création d'espaces publics sur une conception traversante permettant d'assurer la sécurité et en développant des espaces verts (moins de sols imperméabilisés).

Seuls 35 % des lots de la parcelle n° 113 restent à acquérir pour réaliser ce projet. L'impact sur la propriété est donc limité.

Le projet situé sur un site urbain dense et artificialisé n'a pas d'incidence environnementale.

L'utilité publique du projet est donc caractérisée.

1.5 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la conception de ce projet, une phase de concertation avec les Personnes Publiques Associées a été menée. Les remarques formulées ont été prises en compte dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique. Cette synthèse est disponible dans le rapport d'enquête.

1.6 Concertation préalable

La concertation préalable a été réalisée en 4 phases avec 4 réunions d'informations du public :

- 27/08/2019 : Présentation renouvellement urbain du quartier et du centre commercial.
- 15/03/2021 : Rencontre des propriétaires.
- 28/02/2022 : Présentation Ilot A.
- 10/10/2023 : Présentation de l'aménagement au Conseil Citoyen.

Une maison du projet ouverte et accessible à toutes personnes intéressées pour répondre à leurs interrogations est installée dans une cellule commerciale vacante du centre commercial et toujours en service.

1.7 Synthèse de l'enquête publique

Au vu du bilan global, les points positifs et négatifs de l'opération ont été dressés et sont présentés dans le rapport d'enquête.

Dans les points négatifs, une attention particulière est retenue pour l'accompagnement nécessaire à apporter aux personnes propriétaires et occupantes de garages, logements et cellules commerciales.

En conséquence, je vous demande, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- Vous engager à prendre en considération le résultat de l'enquête publique,
- autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès du Préfet de la Sarthe, un arrêté déclarant d'utilité publique le renouvellement urbain du centre commercial du mail d'Allonnes,
- autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès du Préfet de la Sarthe, un arrêté de cessibilité des biens nécessaires à la réalisation de l'opération et la saisine du juge de l'expropriation pour les biens rendus cessible
- autoriser Monsieur le Président à signer les actes nécessaires à l'engagement des procédures en vue de procéder aux acquisitions foncières par voie amiable et aux expropriations nécessaires au projet.
- Autoriser Monsieur le Président à accomplir toutes les démarches ou formalités et à signer pour le compte de Le Mans Métropole, tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Votes

75 élus ont voté **POUR** : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST (représenté par Mme C. BOUCHÉ), Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM, M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL (représenté par M. M. GUIHARD), Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, Mme A-M. CHOISNE (représentée par M. P. MARIETTE), M. Y. CALIPPE (représenté par M. F. EDOM), M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU (représentée par M. Q. PORTIER), Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE (représentée par Mme N. BUCHOT), Mme N. BUCHOT, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, M. N. ARIK (représenté par Mme P. CHARTON), Mme L. MÉNARD, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme K. FOFANA (représentée par Mme J. ROUSSEAU), Mme H. LAFORÊT-THIBAUT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. FERRON, M. A. BRAUD, M. G. CORDELET, Mme M. SIOPATHIS (représentée par M. C. ROUILLON),

M. D. LE BARS (représenté par M. C. LEROUX), Mme S. RABAUD-PLU, M. C. MASSÉ (représenté par Mme S. RABAUD-PLU), Mme E. SANS (représentée par M. S. LE FOLL), M. T. COZIC (représenté par M. L. CHARRETIER), M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, M. P. DESMAZIERES (représenté par M. N. AUGEREAU), Mme J. LAUGER (représentée par M. M. JUIGNÉ), Mme D. RAVENEL, Mme C. HEULOT, M. C. VERNET (représenté par Mme C. HEULOT), M. L. PARIS, M. Y. GOULETTE, Mme K. MULLET, M. J. MARCHAND, M. P. LÉBOUCHER (représenté par M. J. MARCHAND), M. M. POLLEFOORT, M. C. RAVÉ (représenté par Mme H. LAFORÊT-THIBAUT), M. N. AUGEREAU, Mme A. BUROT, Mme C. BOUCHÉ.

ADOPTE A L'UNANIMITE



N° d'identification : DEL256825H1

Affichage le 08 avril 2025

Délibération exécutoire le 08 avril 2025

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
Maitre d'ouvrage :
COMMUNAUTE URBAINE
LE MANS METROPOLE

COMMUNE D'ALLONNES
ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE
RELATIVE AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
CENTRE COMMERCIAL DU MAIL

ENQUETE PUBLIQUE REALISEE DU 06 NOVEMBRE AU 21 NOVEMBRE 2024

CONCLUSION ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE

A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Claude Barbé Commissaire Enquêteur



Enquête publique conjointe DUP et Parcellaire Centre commercial du Mail Allonnes
Désignation TA n° E24000171/72. Arrêté Préfecture DCPAT 2024-0255

SOMMAIRE

Page 03 - 1 : SYNTHÈSE PROJET ET ENQUÊTE

Synthèse du Projet et de son caractère d'intérêt général

- *Cadre général du projet*
- *Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général*
- *Concertation préalable*

Synthèse avis des Personnes Publiques associées

Synthèse de l'enquête

- *Organisation enquête*
- *Déroulement enquête*

Observations recueillies, commentaire du commissaire enquêteur, réponse communauté de communes, avis commissaire enquêteur.

Page 14 – 2 : ANALYSE ET BILAN GLOBAL

Page 16 – 3 : CONCLUSIONS MOTIVÉES COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Page 19 – FIN CONCLUSIONS

1 : SYNTHÈSE PROJET ET ENQUÊTE

Synthèse du Projet et de son caractère d'intérêt général

Cadre général du projet

Sur la commune d'Allonnes, La communauté urbaine de le Mans Métropole prévoit une opération d'ensemble du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU) encadré par l'ANRU du quartier Chaoué- Perrières.

Au sein de ce quartier classé quartier prioritaire de la ville(QPV), le projet objet du présent dossier est le renouvellement urbain du centre commercial du Mail.

Le Mans Métropole (LMM) conduit le projet et a conclu une concession d'aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) Cénovia Cités lui confiant cette opération. Ce traité de concession a une durée de 10 ans.

L'emprise du projet est constituée d'une copropriété privée comprenant des cellules commerciales indépendantes, un immeuble à usage commercial en rez de chaussée et logements aux étages, de garages et de terrains destinés aux circulations et aux parkings.

Certains lots ont été acquis par Le Mans Métropole. D'autres sont en cours de négociation. Pour mener à terme le projet, l'objectif est d'acquérir l'ensemble du site.

Dans le cas où l'acquisition à l'amiable de la totalité des lots ne pourrait aboutir, Le Mans Métropole et son concessionnaire souhaitant engager une procédure d'expropriation, sollicitent le bénéfice de la déclaration d'utilité publique pour cette opération nécessaire à la mise en place d'une procédure d'expropriation.

L'enquête préalable à la DUP n'étant pas de type environnemental, l'objet de l'enquête est donc une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire.

Sa durée est fixée à 15 jours, la publicité est faite par publication dans 2 journaux régionaux 8 jours avant le début de l'enquête et répétée dans les 8 premiers jours de l'enquête.

L'avis d'ouverture est aussi affiché dans la commune siège de l'enquête.

Les enquêtes DUP et parcellaires font l'objet d'un rapport unique, de conclusions et avis séparés pour chacune des enquêtes.

Les enquêtes ne portant pas atteintes à l'environnement sont régies par le code de l'expropriation articles L110-1, L 121-1 et suivants, R111-1 à R112-27 et aux Articles R 112-4 R 112-5 Code de l'environnement. La procédure de cette enquête est conforme à la législation en vigueur.

Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général

La situation

Le département de la Sarthe est intégré à la région Pays de la Loire. 37^{ème} département français en superficie (6206 km²), sa population est de 566 993 habitants en 2020. Sa préfecture est la ville du Mans qui compte 145 155 habitants.

L'Agglomération mancelle composée de 20 collectivités s'étend sur 270 km² avec 210 000 habitants en 2020. En 2023, il y est intégré une nouvelle commune : Fatines.

La commune d'Allonnes, deuxième ville de l'agglomération mancelle s'étend sur 18 km² et compte 11 108 habitants en 2020. Elle est située au sud-ouest du Mans en rive de Sarthe. Son développement urbain s'est fortement développé dans les années 60 avec la réalisation d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) quartier Chaoué-Perrières

Le projet

Une volonté de renouvellement de l'environnement de la ville se traduit par des projets urbains comme le site du Mail, objet du présent dossier. Ce projet se situe au sein d'un des quartiers prioritaires de la ville (QPV), le quartier Chaoué-Perrières.

Il est prévu la démolition totale du site et la reconstruction d'ensembles regroupant des activités de commerces, de bureaux, de services et de logements pour assurer une mixité sociale et fonctionnelle, une redynamisation ainsi qu'une intégration aux quartiers voisins dans un environnement revégétalisé.

La compatibilité avec les documents d'urbanisme

SCOT : La réalisation d'un programme de logements, d'activités commerciales et d'équipements publics est compatible avec le SCOT à condition d'une intégration urbaine et paysagère

PLUH PLUc : La réalisation d'un programme de logements et d'activités commerciales et d'équipements publics est compatible avec les objectifs du PLH :

La réalisation d'un programme de logements, d'activités commerciales et d'équipements publics est conforme à la vocation de la zone à condition de respecter les règles d'urbanisme fixées dans le règlement (emprises, prospect, hauteur, espaces verts, stationnements) et en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, limite séparative, coefficient nature.

Le projet prévoit la création de places de stationnement pour pouvoir accueillir les propriétaires et utilisateurs, les clients dans la zone de chalandise, des locataires et visiteurs des logements collectifs.

Il apparait conforme aux prescriptions.

OAP : Le projet est intégré au sein d'une l'OAP « Cœur de ville ». Il poursuit les objectifs définis dans celle-ci.

Servitudes, droit de préemption urbain : Les servitudes en vigueur sur le secteur ne semblent pas empêcher l'exécution du projet.

Environnement, dispense d'étude d'impact :_Soumis à une étude au cas par cas, le projet étant située dans une zone fortement urbanisée, éloignée de ZNIEFF, impacte peu la faune et la flore environnante. Aussi, un arrêté du 14/11/2022 du préfet des Pays de la Loire, dispense le projet d'étude d'impact en raison de sa localisation et de son impact sur l'environnement

La faisabilité initiale

Ce projet a fait l'objet d'études de faisabilité entre 2011 et 2015 faisant apparaitre un centre commercial enclavé en perte de vitesse. Cette approche a servi pour le lancement d'études opérationnelles permettant de décliner 3 scénarios d'aménagement dont le choix final est issu de plusieurs échanges avec les collectivités et partenaires.

Le projet retenu

Une 1^{ère} phase de réhabilitation a été engagée dans le cadre du Programme Habitat Vies sociale (HVS). Depuis 1990, plusieurs opérations de rénovation urbaine ont été engagées.

Ce secteur est classé quartier Prioritaire de la Ville (QPV), conventionné par l'ANRU dans le cadre du NPNRU dont Cénovia est maître d'ouvrage.

Le centre commercial du Mail construit dans les années 60 est une copropriété mixte alliant commerces, logements au 1^{er} étage (duplex) et garages en box. Le site est en perte de vitesse.

La place du Mail à proximité est constituée de grands espaces naturels remarquables qu'il apparaît souhaitable de relier par continuité de trame verte.

La place du Nelson Mandela accueille le marché hebdomadaire, un espace vert et le stationnement.

Le centre commercial n'a pas fait l'objet d'opération de réhabilitation depuis sa création.

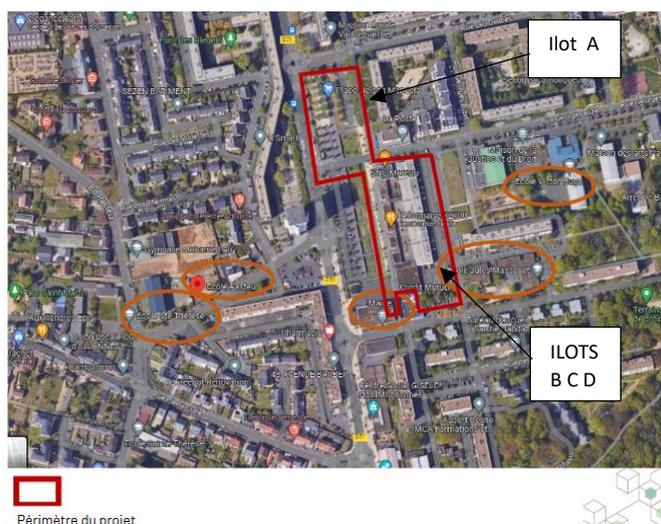
Parcelles constituant Le périmètre du projet :

Parcelles cadastrales	Superficie en m2	Propriétaire
BD 179	935 partie	Le Mans Métropole
BD68	329	Commune d'Allonnes
BD67	1018	Commune d'Allonnes
BD119	478	Commune d'Allonnes
BD113	10885	Copropriété
BD70	2986 partie	Commune d'Allonnes

Des cessions seront réalisées entre Cénovia cités et Le Mans Métropole / la commune d'Allonnes. La maîtrise foncière est assurée pour la quasi-totalité des parcelles représentant 30% de la surface. Concernant la parcelle BD113, propriété de la copropriété du centre commercial du Mail, une partie des lots est détenue par Cénovia cités à hauteur de 25% et Le Mans Métropole à hauteur de 40%. Il ne reste donc que 35% des lots à acquérir pour obtenir la maîtrise foncière de la totalité de la copropriété. Depuis 2019, les acquisitions sont réalisées par Cénovia cités. Concernant la parcelle BD69, seule une bande d'emprise partielle non bâtie est nécessaire au projet.

Cartes et plans projet

Plan de situation



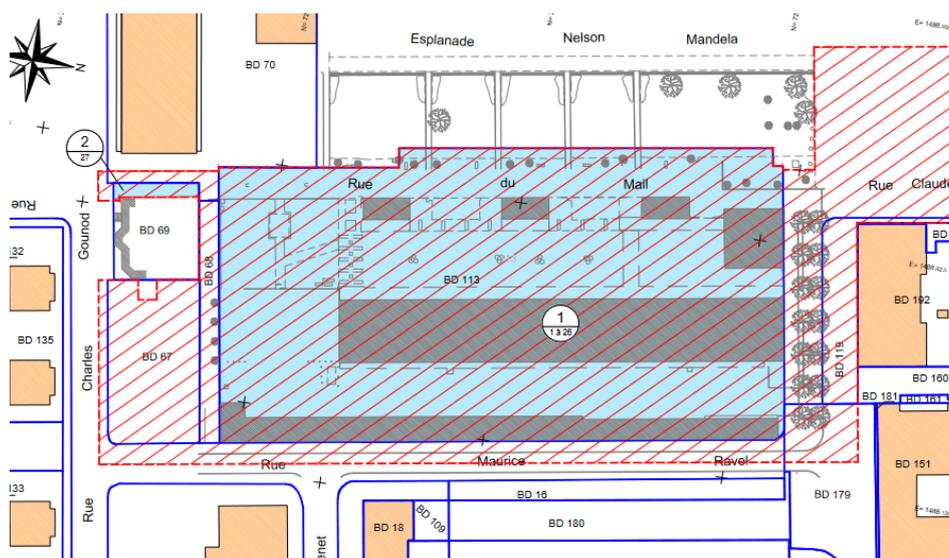
Plan projet



Vue perspective



Plan parcellaire



Le projet s'articule en deux parties :

- L'îlot A intégré dans le périmètre mais ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé le 21 septembre 2022 porté par la bailleur social Sarthe Habitat.
- Le renouvellement urbain de la copropriété privée objet de la présente déclaration d'utilité publique nécessitant une déconstruction totale du site en raison de son vieillissement, de sa perte de vitesse et de sa vétusté.

Ce projet sera piloté en 3 temps :

1. Construction de l'îlot A par Sarthe Habitat permettant le transfert des commerces.
2. La déconstruction de la totalité du centre commercial, garages et logements.
3. La viabilisation d'îlots à destination de promoteurs par tranches successives en fonction du rythme de commercialisation.

Le calendrier est axé sur l'avancement de l'îlot A. Les constructeurs et promoteurs n'ont pas été désignés. A ce stade, le montage opérationnel est par le biais de permis d'aménager. Le planning prévisionnel prévoit les acquisitions par voie négociation ou judiciaire en 2025 et 2026, les études, travaux et commercialisations de 2024 à 2030 et au-delà.

Les objectifs du projet

Les objectifs du projet sont :

- Un projet urbain autour de cette centralité.
- L'amélioration de la qualité des constructions.
- Le développement de l'habitat en majorité privé.
- La requalification des équipements publics desservant ce projet de renouvellement.
- La déconstruction d'immeubles vétustes et vieillissants.
- L'enrichissement, la clarification et la qualification des parcours et cheminements.
- La valorisation des espaces naturels.

L'îlot A

L'îlot A est une ancienne place publique de stationnement qui a fait l'objet d'un déclassement pour réaliser le projet.

Le permis de construire est délivré pour la construction d'un îlot pluriactivités avec des commerces en rez de chaussée, des bureaux et locaux à usage d'habitation dont une résidence senior avec modification partielle de la configuration paysagère.

Les autres îlots : B, C, D

La parcelle BD 113

Le bâti existant des années 60, vétuste, en mauvais état avec présence d'amiante sera entièrement démoli.

La reconstruction par des bâtiments de R+1 à R+4 de l'ensemble commercial assurera une cohérence urbaine et architecturale. IL est prévu une surface de plancher de 580 m² pour les commerces sur l'îlot B conventionné avec l'ANCT. Sur les îlots A et C, la programmation prévisionnelle se porte sur la création de services et équipements en rez de chaussée.

Les étages accueilleront des logements collectifs et des logements intermédiaires en second plan

La programmation prévoit ainsi le maintien de certaines activités présentes via l'îlot A. Des stationnements sur l'espace public et sur les îlots sont prévus pour les habitants

Les aménagements publics

Il n'existe pas d'espaces publics actuellement, les espaces piétons sont les parties communes de la copropriété non fonctionnels, non entretenus sans trame végétale.

Ils seront repensés pour favoriser les cheminements piétons et les mobilités douces. Les stationnements seront désimperméabilisés en respectant le coefficient nature de 0.2 du PLUc.

Les constructions intégreront des places de stationnement avec l'installation de cheminements cyclistes et piétons. Les espaces publics seront davantage sécurisants.

Les espaces verts

Les toitures seront en partie végétalisées. L'accent est mis sur les continuités écologiques.

Des espaces verts privatifs seront instaurés (jardins partagés) sur les îlots B, C, D. Les arbres abattus seront replantés conformément aux exigences du PLUc.

Les modes de déplacement

Le site accentue les mobilités douces par l'entremêlement de voies piétonnes et partagées en favorisant l'objectif de déplacements doux et les connexions aux transports et équipements publics.

Les estimation sommaire des dépenses

Acquisitions réalisées : 2 273 708.35

Acquisitions évictions : 6 579 621.35

Travaux : 1 829 988.00

Etudes et frais gestion : 1 486 831.00

Coût prévisionnel total : 11 875 728.42 €

Le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

Le projet repose sur l'acquisition de 7 parcelles : BD 113, 119, 68, 67, et pour partie 69, 70, et 179.

113 est propriété d'une copropriété, 69 appartient au Crédit Mutuel, 67 68 70 et 119 appartiennent à la commune d'Allonnes, 179 appartient à Le Mans Métropole.

2 parcelles restent à maîtriser :

113 copropriété divisée en 112 lots dont 39 restent à acquérir (35%). L'acquisition de la totalité est nécessaire.

69 pour la création d'un cheminement piéton qui concerne une portion non bâtie de 83 m².

La justification du caractère d'utilité publique du projet

Le projet permet une rénovation urbaine répondant à l'objectif de renouvellement du centre-ville en perte d'activité. L'accueil en même lieu, de différentes destinations favorise une mixité de population et une attractivité corrélative.

Aucun impact environnemental n'a été détecté, la trame verte sera protégée et augmentée.

Le projet répond aux enjeux urbains et sociaux avec un impact environnemental résiduel.

Un projet en phase avec les enjeux de la zone d'implantation :

- Un projet en lien avec les objectifs du NPNRU
- Un renouvellement et l'équilibre de l'offre logements
- Une redynamisation de l'attrait économique du quartier
- Une mixité fonctionnelle : commerce, habitat, services.
- Une sécurisation et végétalisation du site.
- Une construction d'un quartier plus durable.

En conclusion un bilan coût / avantages positif.

La démolition d'un site en mauvais état, vétuste, en perte d'attractivité et la construction d'immeubles apportera

- Une mixité fonctionnelle
- Une offre commerciale de proximité, de nouveaux logements collectifs, intermédiaires et sociaux sur un site déjà artificialisé.
- La création d'espaces publics sur une conception traversante permettant d'assurer la sécurité et en développant des espaces verts (moins de sols imperméabilisés).

Seul 35 % des lots de la parcelle n° 113 restent à acquérir pour réaliser ce projet. L'impact sur la propriété est donc limité.

Le projet situé sur un site urbain dense et artificialisé n'a pas d'incidence environnementale.

L'utilité publique du projet est donc caractérisée.

Concertation préalable

La concertation préalable a été réalisée en 4 phases avec 4 réunions d'informations du public :

- 27/08/2019 : Présentation renouvellement urbain du quartier et du centre commercial.
- 15/06/3/2021 : Rencontre des propriétaires.
- 28/02/2022 : Présentation Ilot A.
- 10/10/2023 : Présentation de l'aménagement au Conseil Citoyen.

Une maison du projet ouverte et accessible à toutes personnes intéressées pour répondre à leurs interrogations, est installée dans une cellule commerciale vacante du centre commercial et toujours en service.

Synthèse avis des Personnes Publiques associées

Direction Départementale des territoires

Le Service habitat, Unité Habitat Public Politique de la Ville formule un avis favorable à l'organisation de ces enquêtes sur la base du projet présenté pour l'opération d'aménagement du cœur de ville d'Allonnes.

SDIS 72

Sous-Direction des Moyens Opérationnels, Groupement organisation et coordination des secours, Service Prévention.

Le projet s'articule en deux parties :

L'îlot A avec permis de construire accordé le 21/09/2022

Le renouvellement urbain de de la copropriété privée, objet de la déclaration d'utilité publique.

Il est rappelé une vigilance sur les conditions d'accès des bâtiments aux véhicules de secours aux bâtiments de logements de R+3, aux établissements recevant du public (ERP) et aux immeubles de bureaux. Pour les ERP dans le cadre du permis de construire, l'avis de la sous-commission départementale de sécurité devra être sollicité.

Synthèse de l'enquête

Organisation enquête

Désignation commissaire enquêteur

Vu enregistré le 05/09/2024 la lettre adressée à Monsieur le Président du tribunal Administratif de Nantes par Monsieur le Préfet de la Sarthe demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête d'utilité publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de renouvellement urbain du centre commercial du mail, commune d'Allonnes présentée par le conseil communautaire de le Mans Métropole.

Par décision n° E24000171/72 du 26/09/2024 de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes, j'ai été désigné pour assurer cette enquête publique.

Arrêté d'enquête

Le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique est réduite à 15 jours.

L'arrêté préfectoral d'enquête n° DCPAT 22024-0255 du 18 octobre 2024 ayant pour objet le projet de renouvellement urbain du centre commercial du Mail çà Allonnes porté par la communauté urbaine de le Mans Métropole et l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire a été prescrit.

Cette enquête s'est déroulée du 6 novembre 2024 9h au 21 novembre 2024 18h. 5 permanences ont été effectuées au siège de l'enquête mairie d'Allonnes : le 6 novembre de 9h à 12h, le 13 novembre de 14h à 17h, le 16 novembre de 9h à 12h, le 18 novembre de 13h30 à 17h, et le 21 novembre de 13h30 à 18h. Le dossier d'enquête papier avec 2 registres d'enquête (DUP et Parcellaire) étaient consultables toute la durée de l'enquête à la mairie d' Allonnes. Le dossier était également consultable numériquement sur le site de Préfecture ainsi que sur un poste informatique mis spécialement à disposition. Les observations pouvaient être déposées toute la durée de l'enquête sur les 2 registres, par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie, par mail à une adresse dédiée à la préfecture ou lors des permanences du commissaire enquêteur.

La publicité réglementaire de l'enquête a été réalisée par 2 insertions presse dans les journaux Ouest France et le Maine Libre 8 jours avant l'enquête et durant la première semaine de celle-ci. 8 affiches format A2 fond jaune, texte noir conformes à la réglementation ont été mises en place selon un plan d'affichage validé par mes soins au pourtour du site et sur l'avenue de Gaulle.

Une publicité complémentaire a été mise en place : insertion sur les sites numériques de la mairie d'Allonnes et de la mairie du Mans pour la communauté de communes.

Préparation enquête

J'ai préparé cette enquête en collaboration avec Madame Le bel Godard du bureau de l'utilité publique de la Préfecture en charge du dossier. J'ai rencontré Madame Lefranc de Cénovia cités maître d'ouvrage de l'opération, Monsieur le directeur des services techniques de la ville d'Allonnes. J'ai eu un entretien téléphonique avec Madame Mercier de le Mans Métropole et monsieur Guilbaud maire adjoint d'Allonnes en charge de l'urbanisme.

Déroulement enquête

9 personnes se sont présentées aux permanences pour ces enquêtes conjointes. Certaines étant venues plusieurs fois, le bilan est de 7 personnes différentes rencontrées et 2 personnes venues hors permanence.

3 observations ont été recueillies pour l'enquête DUP : 2 par courrier remis au commissaire enquêteur lors des permanences et 1 déposée sur le site numérique de la Préfecture.

7 Observations ont été recueillies pour l'enquête parcellaire : 2 par dépôt sur registre lors des permanences, 2 par dépôt au registre hors permanence et 3 reçues sur le site numérique de la préfecture

Le 21 novembre 2024 à 18h00, j'ai procédé à la clôture de l'enquête DUP, j'ai récupéré le dossier et le registre correspondant.

La clôture du registre et de l'enquête parcellaire a été effectué par Monsieur le Maire de la commune d'Allonnes et j'ai récupéré le dossier et le registre signé le 26 novembre.

Bien que le code de l'expropriation ne le prévoit pas, le commissaire enquêteur peut rédiger un procès-verbal d'enquêtes conjointes auquel le maître d'ouvrage peut répondre s'il le souhaite. J'ai choisi cette option pour clarifier les observations déposées (voir rapport).

Observations recueillies, commentaire du commissaire enquêteur, réponse communauté de communes, avis commissaire enquêteur.

N°	NOM	ADRESSE	OBSERVATION
1C	Anonyme		<p>Le projet de renouvellement urbain du centre commercial le Mail à Allonnes a plus de 15 ans. Il prévoyait et prévoit toujours la construction de nouveaux commerces et habitations sur les ilots B1, B2, C et D. Aujourd'hui les besoins et priorités des élus et des citoyens de la commune d'Allonnes ont évolué. Je voudrai proposer quelques projets d'utilité publique aux enquêteurs et aux élus, car je pense que l'intérêt du public serait mieux servi par les projets suivants :</p> <p>Construire des studios permettrait aux jeunes étudiants et travailleurs de trouver des hébergements à la fois économiquement accessibles et décents.</p> <p>L'établissement de santé mentale de la Sarthe (Allonnes) se retrouve dans l'obligation d'héberger un grand nombre de patients, fait face à des contraintes budgétaires, créer des studios à proximité permettrait d'héberger des patients autonomes nécessitant de faibles soins. Ils pourraient ainsi se rendre à l'hôpital en journée pour rencontrer les soignants, voir leurs amis et se divertir. Ils pourraient également bénéficier d'un suivi médical à domicile.</p> <p>La fermeture de la maison médicale Laënnec à Allonnes risque de créer d'importantes difficultés d'accès aux soins pour ses patients. Il serait souhaitable de trouver des solutions pour assurer une continuité de soins, notamment pour ceux qui ne pourraient pas suivre leurs médecins dans leurs nouvelles implantations. Il serait souhaitable que le nouveau projet inclue une maison médicale. Sachant que les parcelles occupées par les banques CIC et Caisse d'Epargne n'étaient pas prévus initialement, il pourrait être opportun d'envisager la construction d'une maison médicale à cet emplacement.</p> <p>Gardons à l'esprit que nos objectifs sont plus importants que les contraintes administratives.</p>
2C	Mr Pham		Texte dans tableau parcellaire N°6M
3M	Mr Bog		Texte dans tableau parcellaire N°7M

N°	Commentaire commissaire enquêteur	Réponse porteur de projet
1C	Il s'agit dans cette observation, de propositions d'utilisation des logements et locaux professionnels, de service possibles sur ce projet, que le contributeur juge nécessaire sur la commune d'Allonnes. Ces besoins en logements ont ils été étudiés ? Ce	Une étude d'accession au logement a été conduite par Le Mans Métropole et réalisée par un prestataire externe. Cette étude a permis de déterminer le besoin des quartiers prioritaires de Chauoué-Perrières. Les futurs promoteurs des ilots B, C et D étudieront aussi l'opportunité en types de logements par rapport au marché local.

	<p>programme est il adapté à ces besoins ou compatible avec un autre projet de renouvellement urbain ? En ce qui concerne le transfert ou la création d'une maison médicale, cette installation complémentaire aux locaux para médicaux prévus dans ce programme (laboratoire analyse, pharmacie) peut être compatible pour une offre de santé globale sur un seul site.</p>	<p>Le projet de maison médicale est à ce jour prévu sur l'îlot au sud de la Mairie (ancienne poste) et regroupera d'autres services. Ce projet n'est pas dans le périmètre de l'opération, ni de la DUP.</p>
2C	<p>Texte dans tableau parcellaire N°6M</p>	<p>Ce projet de renouvellement urbain est initié par Le Mans Métropole depuis 2015, où les premières acquisitions ont débuté. Depuis, une concession d'aménagement a été confiée à Cénovia Cités en novembre 2019. Une réunion de présentation a été faite en mars 2021 où tous les copropriétaires étaient invités à s'exprimer. Un compte-rendu de ces échanges a été transmis par courrier à l'ensemble des copropriétaires. L'objectif était de présenter le projet, et notamment les négociations foncières poursuivies dans le cadre de l'opération. Des réunions publiques de présentation du projet ont eu lieu depuis (projet îlot A et avancement des études du centre commercial, présentation de l'esquisse d'aménagement...), conformément à ce qui a été présenté à l'enquête (notice explicative). Les acquisitions menées par Le Mans Métropole et Cénovia Cités s'effectuent à l'amiable depuis 2015. L'offre en stationnements publics est calibrée pour répondre au besoin actuel et à venir du quartier. Les futurs logements bénéficieront de stationnements intégrés aux projets avec un nombre conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Ce projet a fait l'objet de concertation suivie avec les habitants ainsi qu'avec les copropriétaires.</p>
3M	<p>Texte dans tableau parcellaire N°7M</p>	<p>L'offre en stationnements publics est calibrée pour répondre au besoin actuel et à venir du quartier. Les futurs logements bénéficieront de stationnements intégrés aux projets avec un nombre conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Le projet d'esquisse a été présenté en réunion publique en octobre 2023.</p>

Avis du commissaire enquêteur aux réponses apportées.

Observation 1 C : La réponse apporte des précisions quant à la création d'une maison médicale prise en compte et prévue dans un autre programme et de porter connaissance au maître d'ouvrage des besoins en logements spécifiques exprimés par le contributeur. Le maître d'ouvrage pourra ainsi les analyser et en tenir compte sur ce programme ou d'autres programmes plus adaptés.

Observations 2C et 3M : Je prends acte des réponses apportées qui reprennent l'historique du projet, de l'information du public, des expressions des besoins et objectifs découlant des études du milieu urbain et de son environnement pris en compte.

2 : ANALYSE ET BILAN GLOBAL

Suite à cette synthèse du projet, de l'enquête et des observations reçues je peux procéder à l'analyse et dresser un bilan global de l'opération.

Le cadre général du projet est bien défini. La communauté Le Mans Métropole maître d'ouvrage représenté par son délégataire Cénovia cités a lancé une opération d'ensemble du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU) encadré par l'ANRU pour le renouvellement urbain du quartier Chaoué-Perrières de la commune d'Allonnes. Le centre commercial du Mail situé au cœur de ce quartier en est une composante structurante.

Composé d'un ensemble privé de cellules commerciales, de logements et garages, il est vétuste et en perte de vitesse. Il est donc envisagé une opération de démolition reconstruction.

L'objectif est :

- De redonner de l'attractivité et du dynamisme à ce centre commercial avec une offre de commerces de proximité, de services et de logements en propriété pour une mixité sociale et fonctionnelle.
- De confirmer et renforcer sa position au centre du quartier et au centre de la ville à proximité de la mairie, de la place du Mail (marché hebdomadaire), du bureau de poste, d'une banque et d'écoles dans un environnement revégétalisé, sécurisé, intégré au quartier favorisant les mobilités.

Le périmètre du projet comprend :

Un îlot A constitué d'un ensemble en cours de construction en continuité du centre sur une place déclassée à cet effet, qui accueillera une partie des commerces du centre actuel pour assurer une continuité de services, des activités de services, le transfert d'une résidence seniors et des logements mixtes location et propriété.

Les îlots A, B, C implantés en place du centre actuel constituent le futur centre commercial objet de la présente opération.

Le périmètre bien défini se limite à l'emprise actuelle du centre commercial sur la parcelle unique BD 113.

Les parcelles périphériques impactées par le projet sont publiques et appartiennent aux collectivités.

Une autre parcelle est impactée indirectement, la parcelle BD 69 appartenant au Crédit Mutuel. Une bande de cette parcelle non construite de 4.5m largeur environ le long de la construction a été incluse à la voie de circulation piétonne desservant également les livraisons et l'accès pompiers au centre.

Des équipements d'éclairage publics et une borne rétractable y ont été installés. Elle a été intégrée au projet pour régularisation et maintien des accès indispensables.

Des acquisitions par négociation amiables des lots de la parcelle BD 113 ont été réalisées à 65% et continuent actuellement. Une procédure d'expropriation est souhaitée par le maître d'ouvrage pour finaliser l'acquisition totale de la copropriété nécessaire au lancement de l'opération.

Pour lancer cette procédure, une déclaration d'utilité publique est préalablement nécessaire.

Le projet comprend des commerces et service en rez de chaussée côté place du Mail, des logements en étage au-dessus et des logements intermédiaires en petits ensembles en partie arrière. Des circulations transversales et longitudinales avec espaces verts entre ces ensembles sont prévues ainsi que des stationnements suffisants pour les commerces et logements.

Une réalisation en îlots séparés (A,B,C) permettra une réalisation par tranches suivant le rythme des ventes. A ce stade, les promoteurs ne sont pas choisis.

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme SCOT, PLU, PLUc, les OAP et servitudes en vigueur sur ce site est démontrée. Le projet retenu répond aux objectifs définis, les aménagements de parkings, d'espaces verts, les modes de déplacement sont bien pris en compte. Le recours à l'expropriation est bien explicité et la justification de l'utilité publique du projet est cohérente et établie. Elle s'appuie sur les principaux points suivants :

Le projet permet une rénovation urbaine avec un objectif de renouvellement du centre-ville en perte d'activité. L'accueil de différentes destinations favorise une mixité de population et une attractivité corrélative.

Il n'y a pas d'impact environnemental détecté, la trame verte sera protégée et augmentée.

Le projet répond aux enjeux urbains et sociaux avec un impact environnemental résiduel.

Un projet en phase avec les enjeux de la zone d'implantation :

- Un projet en lien avec les objectifs du NPNRU
- Un renouvellement et l'équilibre de l'offre logements
- Une redynamisation de l'attrait économique du quartier
- Une mixité fonctionnelle : commerce, habitat, services.
- Une sécurisation et végétalisation du site.
- Une construction d'un quartier plus durable.

En conclusion un bilan coût / avantages positif.

La démolition d'un site en mauvais état, vétuste, en perte d'attractivité et la construction d'immeubles apportera

- Une mixité fonctionnelle
- Une offre commerciale de proximité, de nouveaux logements collectifs, intermédiaires et sociaux sur un site déjà artificialisé.
- La création d'espaces publics sur une conception traversante permettant d'assurer la sécurité et en développant des espaces verts. Seul 35 % des lots de la parcelle n° 113 restent à acquérir pour réaliser ce projet. L'impact sur la propriété est donc limité.

Le dossier soumis à enquête est conforme. Il comprend une notice explicative, le plan de situation, le plan du projet et la caractéristique des ouvrages (des esquisses à ce niveau), l'appréciation des dépenses d'acquisition et des montants prévisionnels des travaux.

La concertation préalable et la présence permanente d'une maison des projets ont contribué à une bonne information du public durant cette phase préparatoire.

La préparation de l'enquête, sa publicité et son déroulement ont été conformes et réalisées dans de bonnes conditions avec une bonne information du public.

Pour l'enquête DUP, 2 personnes sont venues consulter le dossier et demander des explications sans déposer d'observations. 3 observations ont été recueillies.

Les réponses apportées à ces 3 observations suivies de mon avis sont intégrées au tableau du chapitre 2.

Globalement je peux affirmer que le cadre général du projet est bien défini, l'objet de l'enquête et son cadre juridique sont conformes à la réglementation. L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est recevable. Le projet et son emprise sont bien identifiés. Le caractère d'utilité publique est démontré. L'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante avec une bonne information du public. Le fait que peu de personnes se soient exprimées provient d'une bonne information en amont dans la phase préparatoire. Les personnes reçues avaient connaissance du projet et de son contenu.

3 : CONCLUSIONS MOTIVEES COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu du bilan global dressé ci-dessus, je peux dégager les points positifs et négatifs de l'opération.

Les points positifs du projet :

Au niveau environnemental

Le projet totalement intégré en milieu urbain n'a pas d'impact environnemental sur la faune, la flore complètement absentes du site.

Le site actuel est complètement imperméabilisé occupé en totalité par des immeubles, des garages, des espaces piétonniers bétonnés, des aires de circulation et de stationnement bitumés sans aucune végétation

Il sera remplacé par :

- Trois îlots indépendants en façade côté Mail avec des circulations piétonnes végétalisées traversantes entre chaque îlot.
- En façade arrière la partie logement de chaque lot sera organisée en petits ensembles avec des circulations végétalisées, des espaces verts et des jardins partagés.

Cette végétalisation du site est complémentaire et en continuité de l'aménagement du Mail face au centre commercial ou un effort d'apport d'espace naturel a été mis en place en cœur de ville.

Les bâtiments actuels, constructions des années 60 sans rénovation énergétique, sont des « passoires thermiques ». La construction de bâtiments neufs répondant aux normes actuelles en matière d'isolation permettra d'obtenir un bilan énergétique largement amélioré.

Les nouvelles constructions avec des niveaux différents en continuité avec l'ensemble de l'îlot A entrecoupées de circulations offriront une architecture de qualité pour une image agréable, positive et attractive du centre commercial et du centre-ville.

Au niveau social

Le centre gardera sa vocation actuelle de domaine privé en copropriété.

Une redynamisation du centre qui permettra le maintien et le développement d'une offre commerciale et de service de proximité indispensable à l'attractivité et à la vie du quartier.

Un désenclavement des immeubles, des écoles situées derrière le mail avec les circulations inter îlots traversantes qui amélioreront les mobilités et l'accès au centre et au Mail barrées actuellement par l'alignement de garages et la barre d'immeuble.

Une offre de logements neufs de qualité aux normes actuelles au niveau énergétiques et phoniques dans un environnement agréable indispensable pour attirer les acquéreurs de ces logements.

Une sécurisation du site marquée actuellement par des incivilités, des dégradations.

Une offre mixte de commerces, services et logements en propriété favorisera la mixité fonctionnelle et sociale.

Au niveau économique

L'objectif principal à ce niveau est le maintien des activités commerciales offrant un service de proximité, voire le développement de celles-ci qui ne peut se faire que dans un environnement propice à l'appropriation des lieux par la population. Ce projet innovant ne peut que favoriser l'atteinte de cet objectif.

Des économies importantes seront réalisées par les propriétaires au niveau charges d'entretien et de dépenses d'énergie.

Les points négatifs du projet

Au niveau environnemental

Compte tenu de la vétusté du centre actuel, des cellules commerciales démolies et non remplacées, de l'absence totale d'espaces naturels, de l'effet coupure et enclavement de la barre d'immeuble et garages, je ne trouve pas de point négatif à cette opération.

Au niveau social

Si la construction d'un centre neuf constitue un apport potentiel d'une nouvelle population, il peut cependant priver les occupants actuels des cellules commerciales et des logements de leur maintien en ces lieux compte tenu des prix qui seront proposés bien supérieurs aux prix de l'ancien.

Les garages actuels sont la propriété de personnes extérieures au centre commercial ainsi que leurs éventuels occupants locataires, mais habitants du quartier. Les personnes qui se sont manifestées lors de l'enquête ont insisté sur la difficulté à trouver un garage dans le quartier et de leur prix élevé, la demande devant être supérieure à l'offre. Les logements sociaux anciens bénéficient de places de stationnement extérieures souvent publiques mais peu de garages fermés, garantie de sécurité pour les occupants. Leur éviction les obligera à chercher un garage éloigné de leur habitation avec des contraintes de déplacement.

Au niveau économique

Pour les logements et garages, les montants proposés pour l'acquisition des biens qui sont anciens et vétustes ne permettent pas le maintien des personnes présentes, sauf à devoir investir.

Pour les commerces, les prix de vente proposés aux commerçants existants et nouveaux devront être en adéquation avec l'activité et les revenus potentiels. Sinon le risque de non reprise ou de création d'activité peut en pâtir.

En conclusion, compte tenu de mon analyse et du bilan de l'opération, des points positifs développés ci-dessus, je considère que l'utilité publique du projet est prouvée.

Le point d'attention que je retiens dans les points négatifs est l'accompagnement nécessaire à apporter aux personnes propriétaires et occupantes de garages, logements et cellules commerciales pour leur garantir les conditions nécessaires pour :

Poursuivre et pérenniser leur activité sur le site s'ils le souhaitent en ce qui concerne les activités de commerce.

Retrouver un bien équivalent sur place ou à proximité dans de bonnes conditions pécuniaires en ce qui concerne les logements et garages.

Je rappelle l'article L1 du code de l'expropriation qui stipule que l'expropriation donne lieu à une juste et préalable indemnité. La satisfaction de tous et la justice sociale sont les conditions de réussite pour un tel projet.

Aussi,

En conformité avec :

L'arrêté du tribunal administratif,

L'arrêté d'enquête de monsieur le Préfet,

Vu les éléments suivants :

La complétude et la conformité du dossier,

La bonne information du public,

Le bon déroulement de l'enquête,

Le bon respect de la procédure,

Tenant compte :

De la visite du site,

Des échanges avec les élus et les habitants,

Des avis de la MRAE

De l'examen des PPA,

Des observations recueillies,

De l'avis favorable du conseil communautaire,
De l'acceptation sociale du projet,
De ses impacts économiques positifs,
De ses impacts environnementaux nuls,
De la compatibilité avec les documents d'urbanisme et les documents supérieurs,
De la justification du caractère d'utilité publique du projet,
Du mémoire en réponse de la communauté de communes au procès-verbal de synthèse,
De mon analyse, de mon bilan global et de mes conclusions motivées,
Considérant que :

Le projet porté par la collectivité répond aux objectifs de renouvellement urbain en lien avec les objectifs du NPNRU

Je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique pour le projet de renouvellement urbain du centre commercial du Mail commune d'Allonnes porté par la communauté urbaine de le Mans Métropole représentée par Cénovia cités.

Fait à Le Mans le 16 décembre 2024

Claude Barbé

Commissaire enquêteur



Vu pour être annexé à la délibération n° 12
du Conseil Communautaire du 3 avril 2025
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
Maitre d'ouvrage :
COMMUNAUTE URBAINE
LE MANS METROPOLE

COMMUNE D'ALLONNES
ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET ENQUETE PARCELLAIRE
RELATIVE AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
CENTRE COMMERCIAL DU MAIL

ENQUETE PUBLIQUE REALISEE DU 06 NOVEMBRE AU 21 NOVEMBRE 2024

RAPPORT D'ENQUETE

Claude Barbé Commissaire Enquêteur



SOMMAIRE

Page 3 - 1 : PRESENTATION PROJET ET ENQUETE

Cadre général du projet

Objet de l'enquête

Cadre juridique de l'enquête

Présentation du projet soumis à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Justification du caractère d'utilité publique du projet

Présentation enquête parcellaire

Délibérations

Dossier d'enquête : Contenu

Synthèse avis des Personnes Publiques Associées

Concertation préalable

[Etude et évaluation du dossier soumis à enquête](#)

Page 20 - 2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur

Arrêté d'ouverture d'enquête et publicité d'enquête

Préparation de l'enquête visite des lieux réunions

Page 26 - 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Permanences

Clôture enquête

Procès-verbal de synthèse

[Commentaire du commissaire enquêteur sur l'organisation et le déroulement de l'enquête](#)

Page 30 - 4 : ANALYSE OBSERVATIONS ET REPONSES PORTEUR DE PROJET

[Commentaire du commissaire enquêteur sur l'analyse des observations et réponses](#)

Page 32 : Fin rapport

Page 33 - 5 : ANNEXES

Attestation de remise Procès-Verbal de synthèse

Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse du porteur de projet.

Attestations de parution presse

Page 44 : Fin annexes

1 : PRESENTATION PROJET ET ENQUETE

Cadre général du projet

Sur le territoire de la commune d'Allonnes, une opération d'ensemble du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU) prévoit une transformation du quartier Chaoué-Perrières.

Au sein de ce quartier, le projet objet du présent dossier est le renouvellement urbain du centre commercial du Mail. Ce site est également classé quartier prioritaire de la ville par un décret n° 2014-1750 du 30/12/2014.

Le dossier est conforme au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au code de l'environnement dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

Le Mans Métropole (LMM) conduit le projet et a conclu le 19/12/2019 une concession d'aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) Cénovia Cités lui confiant cette opération. Ce traité de concession a une durée de 10 ans.

Le Mans Métropole et son concessionnaire souhaitant engager une procédure d'expropriation, sollicitent le bénéfice de la déclaration d'utilité publique pour cette opération.

Objet de l'enquête

L'emprise du projet est constituée d'un ensemble privé de cellules commerciales indépendantes, d'un immeuble à usage commercial en rez de chaussée et logements aux étages, de garages et de terrains destinés aux circulations et aux parkings.

Certains lots ont été acquis par Le Mans Métropole. D'autres sont en cours de négociation. Pour mener à terme le projet, l'objectif est d'acquérir l'ensemble du site avec la mise en place d'une procédure d'expropriation. Une déclaration d'utilité publique est nécessaire.

L'enquête préalable à la DUP n'étant pas de type environnemental, l'objet de l'enquête est donc une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire.

Sa durée ne peut être inférieure à 15 jours, la publicité est faite par publication dans 2 journaux régionaux 8 jours avant le début de l'enquête et répétée dans les 8 premiers jours de l'enquête.

L'avis d'ouverture est aussi affiché dans la commune siège de l'enquête.

Les enquêtes DUP et parcellaires font l'objet d'un rapport unique, de conclusions et avis séparés pour chacune des enquêtes.

Cadre juridique de l'enquête

Principaux textes régissant ces enquêtes (Liste non exhaustive)

Enquêtes préalables à déclaration d'utilité publique	
Article 17 de la déclaration des droits de l'homme	Inviolabilité du droit de propriété
Article 545 du Code Civil	Contrainte de cession si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité préalable
Article L1 du code de l'expropriation	Conditions expropriation : cause utilité publique, juste indemnité et nécessité de 2 enquêtes publiques DUP et Parcellaire.
Article L 110 code de l'expropriation	Article régissant l'enquête publique DUP.
Article L123-2 Code de l'environnement	Cas DUP affectant l'environnement, enquête régie par le chapitre III du titre II du livre 1 ^{er}

Articles R 111-1 à R 112-27 Code de l'expropriation	Procédure enquête DUP ne portant pas atteinte à l'environnement. Constitution dossier, Durée et publicité d'enquête
Articles R 112-4 R 112-5 Code de l'environnement	Définition dossier et enquête DUP pour 1) réalisation de travaux. 2) Acquisition d'immeubles en vue d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante.
Enquêtes parcellaires	
Article L 131-1, articles R 131-1 à R 131-14 Code de l'expropriation	Conditions et définition enquête parcellaire. L'enquête DUP n'étant pas de type environnemental les enquêtes sont conjointes.
Titre 3 Article L 131-1 Code de l'expropriation	Identification des propriétaires et parcelles.
Article R 131-6 Code de l'expropriation	Notification aux propriétaires.
Article R 131-7 Code de l'expropriation	Obligations aux propriétaires auxquels notification est faite.
Article R 131-8 Code de l'expropriation	Observations des propriétaires.
Article L 311-2 et R 311-1 Code de l'expropriation	Personnes autres que propriétaires ayant droit à indemnité.

La désignation du commissaire enquêteur est réalisée par le Président du tribunal administratif dans les conditions de l'article R123-5 du code de l'environnement.

Les enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique ont 2 régimes selon qu'elles portent ou ne portent pas atteinte à l'environnement.

Les enquêtes publiques portant atteintes à l'environnement au sens de l'article L 123-2 du code de l'environnement sont régies par les articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à 123-27 de ce code.

Les enquêtes ne portant pas atteintes à l'environnement sont régies par le code de l'expropriation articles L110-1, L 121-1 et suivants, R111-1 à R112-27.

Dans le cas présent, en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, après la demande d'examen au cas par cas, il a été arrêté en date du 14 novembre 2022 par le préfet de région Pays de la Loire que ce projet d'aménagement est dispensé d'étude d'impact, mais en application de l'article R122-3 du code de l'environnement non dispensé des autorisations administratives auxquelles le projet est soumis.

En conséquence, ce projet ne portant pas atteinte à l'environnement, c'est le code de l'expropriation et ses modalités qui s'appliquent. Références codes expropriation : articles L110-1, L 121-1 et suivants, R111-1 à R112-27, R131-6, L 311-1 à L 311-3.

Enquête parcellaire

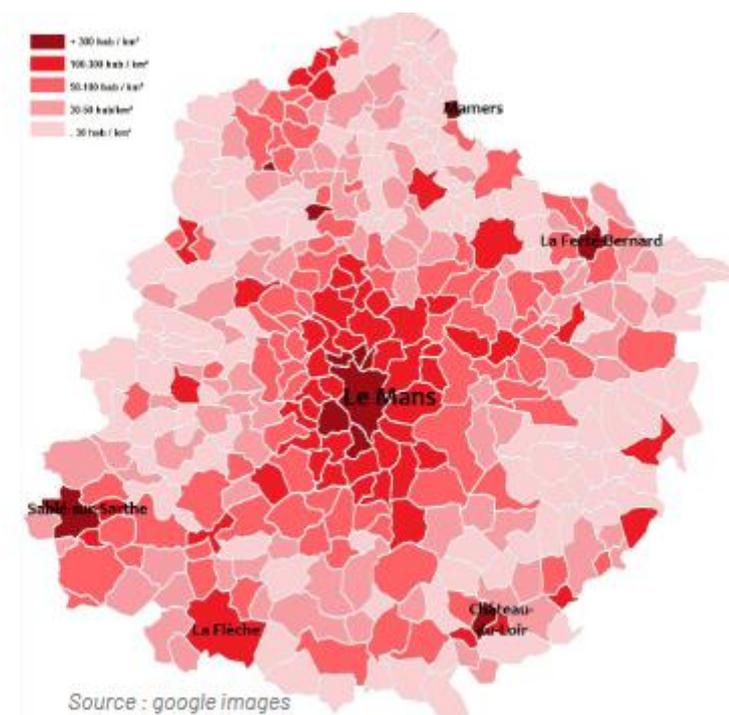
De même, les enquêtes parcellaires sont de 3 types : 1 : simultanément à l'enquête préalable DUP, 2 : postérieurement, 3 : indépendamment à celle-ci.

Dans le 1^{er} type, 2 cas se présentent : la DUP est environnementale (enquête unique) ou non (enquêtes conjointes). Les enquêtes sont donc conjointes.

Présentation du projet soumis à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Contexte

Carte Département



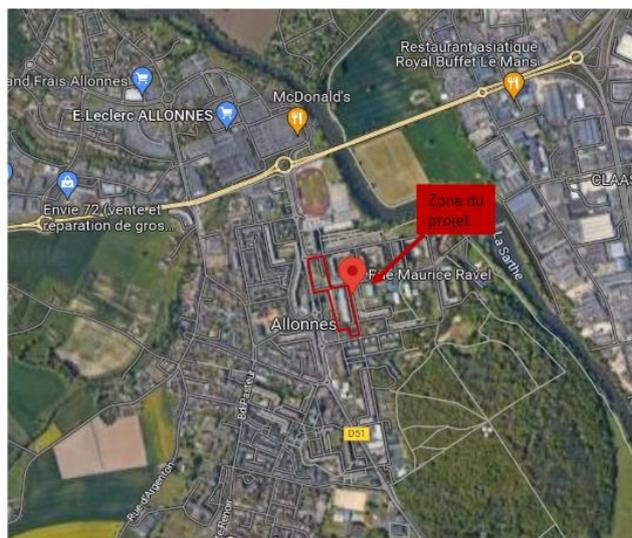
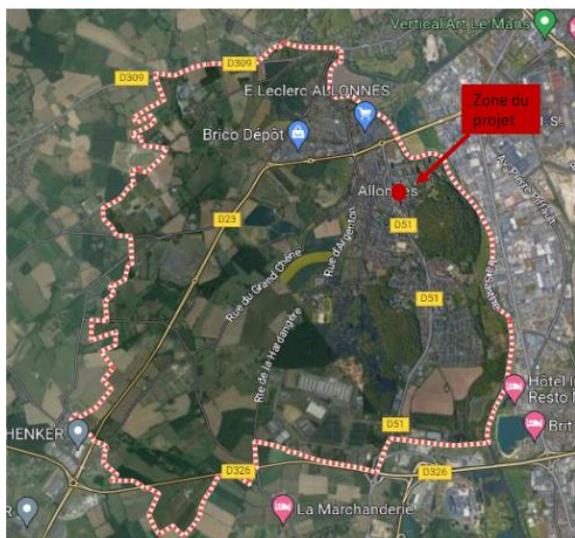
Le département de la Sarthe est intégré à la région Pays de la Loire. 37^{ème} département français en superficie (6206 km²), sa population est de 566 993 habitants en 2020. Sa préfecture est la ville du Mans qui compte 145 155 habitants. C'est un département à dominance rurale avec 4 forêts domaniales. Il est traversé par l'Huisne, le Loir et la Sarthe. Son attrait touristique est marqué par 408 monuments historiques, le circuit automobile du Mans, le Zoo de la Flèche et ses chemins de randonnées. Sa population est dans la moyenne française en termes de revenu et d'emploi au sein d'une zone de transition entre la région parisienne et le nord-ouest du pays.

Carte agglomération mancelle



L'agglomération mancelle composée de 20 collectivités s'étend sur 270 km² avec 210 000 habitants en 2020. En 2023, il y est intégré une nouvelle commune : Fatines. La population est composée de 72.4% d'actifs dont 60% exerçant une activité, le taux de chômage est de 11.5%, plus important que la moyenne nationale et le revenu médian est de 21550 €. Le Mans Métropole est un établissement intercommunal exerçant les compétences de planifications des politiques du territoire.

Vues aériennes commune d'Allonnes



La commune d'Allonnes, deuxième ville de l'agglomération mancelle s'étend sur 18 km² et compte 11 108 habitants en 2020. Elle est située au sud-ouest du Mans en rive de Sarthe. Son développement urbain s'est fortement développé dans les années 60 avec la réalisation d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) quartier Chaoué-Perrières. Cette zone avec une densité de population intermédiaire fortement urbanisée est la principale polarité secondaire de la métropole en raison de son accessibilité et de son dynamisme. Elle a été longtemps cité dortoir des employés de l'usine Renault du Mans. Elle compte 68% d'actifs dont 54% avec emploi et 31 % d'inactifs. Le revenu médian est de 18430 € inférieur à celui du Mans. 30% de la population travaille sur la commune.

Une volonté de renouvellement de l'environnement de la ville se traduit par des projets urbains comme le site du Mail, objet du présent dossier.

Le projet se situe au sein d'un des quartiers prioritaires de la ville (QPV), le quartier Chaoué-Perrières. Ce quartier est concerné par la convention NPNRU suite du PNRU antérieur, il s'étend sur 78 ha avec la moitié de la population communale. Le but est de renforcer son rôle de pôle secondaire de l'agglomération mancelle. Il se situe également dans la zone de rénovation urbaine (ZRU) dénommée aujourd'hui QPV. L'objectif se traduit par un rééquilibrage de l'offre de logement avec démolition de quartiers anciens et reconstruction de logements neufs accessibles à la propriété.

L'ANRU par convention NPNRU a actualisé 2 avenants :

- 26/11/2019 : qui favorise et finance les projets de renouvellement urbains sur la commune.
- 02/04/2023 : qui actualise le document à l'avancement des projets.

Un des objectifs est la restructuration du cœur de ville pour renforcer (conforter plutôt que développer) la fonction commerciale et d'intensité urbaine.

Le Mans Métropole par une délibération du 26/09/2019 prévoit que le quartier possède le label « écoquartier » et souhaite candidater à la démarche « quartier résilient » et son dispositif renforcé de l'ANRU.

Le projet est cohérent avec les objectifs du NPNRU du quartier notamment :

- Une restructuration progressive du centre en termes de formes urbaine et d'offres.

- L'activation d'une stratégie d'ensemble de valorisation des atouts d'attractivité.
- La rénovation urbaine avec pour objectif 20% de rénovation thermique.
- L'enrichissement, la clarification des parcours et cheminements urbains.
- La valorisation des espaces naturels.
- La requalification et la réhabilitation des immeubles vieillissants.
- Les démolitions ciblées d'immeubles obsolètes.
- La poursuite du renouvellement typologique de la ville.

Le projet tend à conforter l'activité économique et l'adapter pour répondre aux besoins de proximité du centre-ville. (Offre nouvelle ou transfert de 8 commerces dont une supérette sur 1170 m² de plancher).

Compatibilité avec les documents d'urbanisme

Schéma de cohérence territorial (SCOT) .

Le périmètre est couvert par le SCOT du Pays du Mans approuvé le 29/01/2014 et en cours de révision

Les objectifs du SCOT :

- Permettre le rééquilibrage de l'offre commerciale en périphérie, valoriser l'offre existante et conforter l'offre relais bassin de vie.
- La création de nouveaux pôles commerciaux n'est pas permise en dehors de ceux prévus au schéma.
- Le développement commercial est autorisé en renouvellement urbain si bonne accessibilité, intégration urbaine et paysagère et prise en compte des questions environnementales.

Allonnes est :

- Classé pôle d'agglomération, espace commercial avec zone de chalandise importante comportant moins de 10 000 m² de surface de vente.
- Concerné par le développement commercial à travers le renouvellement des zones existantes.

La réalisation d'un programme de logements, d'activités commerciales et d'équipements publics est compatible avec le SCOT à condition d'une intégration urbaine et paysagère.

Programme local de l'habitat (PLH) 2019-2025.

Les besoins en logement de Le Mans Métropole identifient Allonnes comme pôle secondaire pivot fortement dotée en logements sociaux ou la création de nouveaux logements locatifs sociaux est programmée avec un objectif fort de renouvellement et de diversification de l'offre en accompagnement du renouvellement urbain intégrant des démolitions reconstructions.

La réalisation d'un programme de logements et d'activités commerciales et d'équipements publics est compatible avec les objectifs du PLH.

Plan local d'urbanisme communautaire (PLUc) et implantations des constructions, stationnements.

Le projet se situe en zone U mixte 1 dont l'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle de ce tissu urbain par le renouvellement et la densification en limitant la hauteur des constructions à 16 m maximum.

La réalisation d'un programme de logements, d'activités commerciales et d'équipements publics est conforme à la vocation de la zone à condition de respecter les règles d'urbanisme fixées dans le règlement (emprises, prospect, hauteur, espaces verts, stationnements) et en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques, limite séparative, coefficient nature.

Le projet prévoit la création de places de stationnement pour pouvoir accueillir les clients dans la zone de chalandise, des locataires et visiteurs des logements collectifs. Il apparait conforme aux prescriptions.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et servitudes

Le projet d'étude se situe dans la zone de l'OAP « Cœur de Ville » du PLUc de le Mans métropole.

Il est prévu :

Ilot A : Le traitement des façades ouest seront des façades principales.

Ilots B,C, D (Centre commercial) : Les immeubles seront implantés rue du Mail sur la façade ouest à niveau avec l'espace public. Les logements intermédiaires ou individuels seront en second rideau. Le dénivelé avec la rue Ravel pourra accueillir des stationnements sur 2 niveaux et permettre l'accès direct aux logements depuis cette rue.

Le stationnement public supprimé sur la place Mandela sera reconstitué en partie rue Debussy et complété dans le prolongement de l'existant le long de l'avenue de Gaulle. La rue du Mail longeant le centre commercial sera réaménagée. Les ilots B, C, D seront traversés par des cheminements piétons publics reliant le cœur du quartier de Chaoué au centre-ville.

Un raccordement au réseau de chaleur existant sera étudié.

L'OAP « Cœur de Ville » tiendra compte des orientations de l'OAP « Composition Urbaine » qui exige une prise en compte des caractéristiques existantes des sites et la composition avec l'existant, l'implantation végétale optimale, l'agencement et l'implantation des bâtiments et la gestion des eaux pluviales.

Le projet poursuit donc les objectifs définis dans l'OAP « Cœur de ville ».

Servitudes et droit de préemption urbain.

Une partie du projet est concernée par un droit de préemption urbain : Divers réseaux d'assainissement traversent les bords de terrain du projet. Le projet est grevé de servitudes de balisage et de dégagement. Le projet n'est pas situé en zone ZPPAU site archéologique de la commune.

Les servitudes ne semblent pas empêcher l'exécution du projet.

Contexte environnemental, dispense d'étude d'impact.

Le projet d'une surface de plus de 10 000 m² de plancher entre la catégorie 39 a de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement soumis à une étude au cas par cas.

Le projet étant située dans une zone fortement urbanisée, éloignée de ZNIEFF, impacte peu la faune et la flore environnante.

Aussi, par arrêté du 14/11/2022 du préfet des Pays de la Loire, le projet est dispensé d'étude d'impact en raison de sa localisation et de son impact sur l'environnement,

Faisabilité initiale

Ce projet a fait l'objet d'études de faisabilité entre 2011 et 2015 faisant apparaitre un centre commercial enclavé en perte de vitesse. Cette approche a servi pour le lancement d'études opérationnelles permettant de décliner 3 scénarios d'aménagement dont le choix final est issu de plusieurs échanges avec les collectivités et partenaires.

Le projet retenu

Historique, état des lieux

Une 1^{ère} phase de réhabilitation a été engagée fin des années 80 dans le cadre du Programme Habitat Vies sociale (HVS). Depuis 1990, plusieurs opérations de rénovation urbaine ont été engagées.

Ce secteur est classé quartier Prioritaire de la Ville (QPV), conventionné par l'ANRU dans le cadre du NPNRU dont Cénovia cités et reconnu maître d'ouvrage.

Le site est desservi par la ligne de bus Tempo 3 mis en service en 2016 reliant la gare du Mans et la ville d'Allonnes en 10 mn la semaine et 30 mn le dimanche et jours fériés. Plusieurs écoles primaires (Victor Hugo, Pasteur et Jules Massenet), une école maternelle (Simone Veil) et la mairie sont à proximité.

Le centre commercial du Mail construit dans les années 60 est une copropriété mixte alliant commerces au rez de chaussée (banques, alimentation, restauration rapide, laboratoire d'analyses), logements au 1^{er} étage (duplex) et garages en box. Le site est en perte de vitesse.

La place du Mail à proximité est constituée de grands espaces naturels remarquables qu'il apparait souhaitable relier par continuité de trame verte. La nature en ville et le coefficient nature sont des enjeux forts pour la lutte contre le réchauffement climatique et la biodiversité en ville.

La place du Nelson Mandela accueille le marché hebdomadaire, un espace vert et le stationnement.

Le centre commercial n'a pas fait l'objet d'opération de réhabilitation depuis sa création. Il était composé de 22 cellules de 50 à 100 m². 3 cellules ont été démolies. Le centre est actuellement en décroissance. Le Mans Métropole a acquis environ 1/3 des cellules, en fonction des opportunités. Il reste actuellement une boulangerie, des banques, un laboratoire d'analyses, des commerces de restauration.

Parcelles constituant Le périmètre du projet :

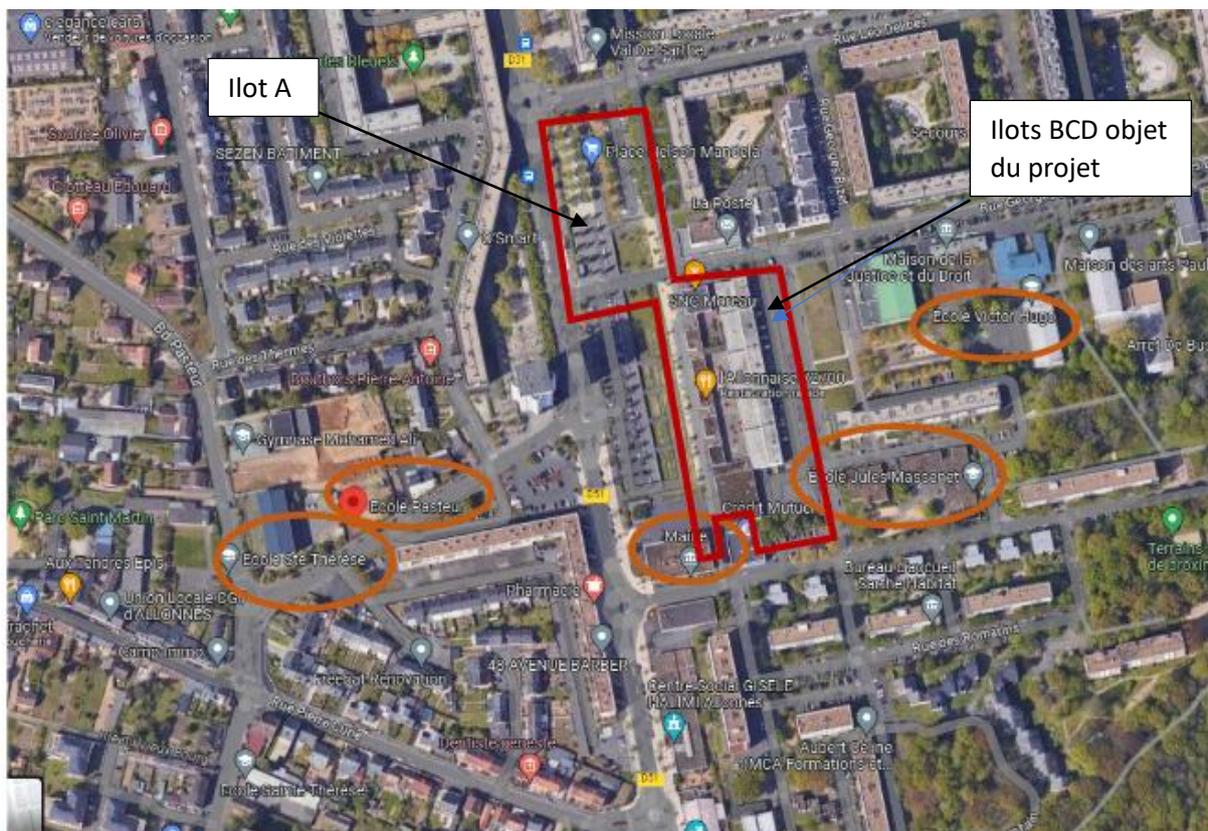
Parcelles cadastrales	Superficie en m ²	Propriétaire
BD 179	935 (en partie)	Le Mans Métropole
BD68	329	Commune d'Allonnes
BD67	1018	Commune d'Allonnes
BD119	478	Commune d'Allonnes
BD113	10885	Copropriété
BD70	2986 (en partie)	Commune d'Allonnes
BD69	555 (en partie)	Crédit Mutuel

Des cessions seront réalisées entre Cénovia cités et Le Mans Métropole / la commune d'Allonnes. La maîtrise foncière est assurée pour la quasi-totalité des parcelles représentant 30% de la surface. Concernant la parcelle BD113, propriété de la copropriété du centre commercial du Mail, une partie des lots est détenue par Cénovia cités à hauteur de 25% et Le Mans Métropole à hauteur de 40%. Il ne reste donc que 35% des lots à acquérir pour obtenir la maîtrise foncière de la totalité de la copropriété. Depuis 2019, les acquisitions sont réalisées par Cénovia cités. Concernant la parcelle BD69, seule une bande d'emprise partielle non bâtie est nécessaire au projet.

L

Le projet retenu

PLAN DU SITE, DU PROJET ET VUE PERSPECTIVE



Périmètre du projet





Le projet s'articule en deux parties :

- L'îlot A intégré dans le périmètre mais ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé le 21 septembre 2022 porté par la bailleur social Sarthe Habitat.
- Le renouvellement urbain de la copropriété privée objet de la présente déclaration d'utilité publique nécessitant une déconstruction totale du site en raison de son vieillissement, de sa perte de vitesse et de sa vétusté.

Ce projet sera piloté en 3 temps :

1. La construction de l'îlot A par Sarthe Habitat permettant le transfert des commerces.
2. La déconstruction de la totalité du centre commercial, garages et logements.
3. La viabilisation d'îlots à destination de promoteurs par tranches successives en fonction du rythme de commercialisation.

Le calendrier est axé sur l'avancement de l'îlot A. Les constructeurs et promoteurs n'ont pas été désignés. A ce stade, le montage opérationnel est par le biais de permis d'aménager. Le planning prévisionnel prévoit les acquisitions par voie négociation ou judiciaire en 2025 et 2026, les études, travaux et commercialisations de 2024 à 2030 et au-delà.

Les objectifs du projet

Les objectifs du projet sont :

- Un projet urbain autour de cette centralité.
- L'amélioration de la qualité des constructions.
- Le développement de l'habitat en majorité privé.
- La requalification des équipements publics desservant ce projet de renouvellement.
- La déconstruction d'immeubles vétustes et vieillissants.
- L'enrichissement, la clarification et la qualification des parcours et cheminements.
- La valorisation des espaces naturels.

L'îlot A

L'îlot A est une ancienne place publique de stationnement qui a fait l'objet d'un déclassement pour réaliser le projet.

Le permis de construire est délivré pour la construction d'un îlot pluriactivités avec des commerces en rez de chaussée, des bureaux et locaux à usage d'habitation dont une résidence senior avec modification partielle de la configuration paysagère se décomposant comme suit :

- Une partie centrale en rez de chaussée.
- Des bâtiments R+3 R+4 à chaque extrémité.
- Une surface de plancher de 3900 m2 destinées à l'habitation, 450 m2 pour des bureaux, 690 m2 pour des commerces et 280 m2 pour des services publics ou d'intérêt collectif.

La résidence senior Jean Duchêne située aux Perrières aujourd'hui vétuste et non adaptée sera transférée sur cet îlot. Elle comprendra 60 logements. Elle amplifiera l'économie et l'attrait du projet. Il sera aussi créé une quinzaine de logements collectifs en locatif social.

Les autres îlots : B, C, D

La parcelle BD 113

Le bâti existant des années 60, vétuste, en mauvais état avec présence d'amiante sera entièrement démoli.

La reconstruction par des bâtiments de R+1 à R+4 de l'ensemble commercial assurera une cohérence urbaine et architecturale. IL est prévu une surface de plancher de 580 m2 pour les commerces sur l'îlot B conventionné avec l'ANCT regroupant une supérette, une boucherie, un bar -restaurant, un distributeur bancaire. Sur les îlots A et C, la programmation prévisionnelle se porte sur la création de services et équipements en rez de chaussée.

Les étages accueilleront des logements collectifs et des logements intermédiaires en second plan (petits collectifs à accès indépendants) pour une offre diversifiée d'une centaine de logements sur une surface de 9770 m2.

La programmation prévoit ainsi le maintien de certaines activités présentes via l'îlot A. Certaines seront évincées. Le nombre de logements et les activités de bureaux services (+ 1500 m2) seront accrues. Des stationnements sur l'espace public et sur les îlots sont prévus pour les habitants.

Programmation estimative :

Surfaces

	SDP m2 par destination
Logements collectifs	6760
Logements intermédiaires	3010
Total logements	9770
Commerces	580
Bureaux, services, équipements publics	1563
Total SDP par îlot	11913

Nombre logements (hors ilot A)

	Total catégorie de logements	Delta envisagés
Logements collectifs	56	Une quinzaine
Logements intermédiaires	41	Une dizaine
Total logements	97	Une vingtaine

Les aménagements publics

Il n'existe pas d'espaces publics actuellement, les espaces piétons sont la parties communes de la copropriété, non fonctionnels, non entretenus, sans trame végétale.

Ils seront repensés pour favoriser les cheminements piétons et les mobilités douces. Les stationnements seront désimperméabilisés en respectant le coefficient nature de 0.2 du PLUc.

Les constructions intégreront des places de stationnement avec l'installation de cheminements cyclistes et piétons. Les espaces publics seront davantage sécurisants.

Il est envisagé :

Espace public : 36 places autour de l'ilot A et 22 autour du centre commercial.

Au sein des ilots : 36 places ilot A et 115 places pour les autres ilots.

Les espaces verts

Les toitures seront en partie végétalisées.

L'accent est mis sur les continuités écologiques.

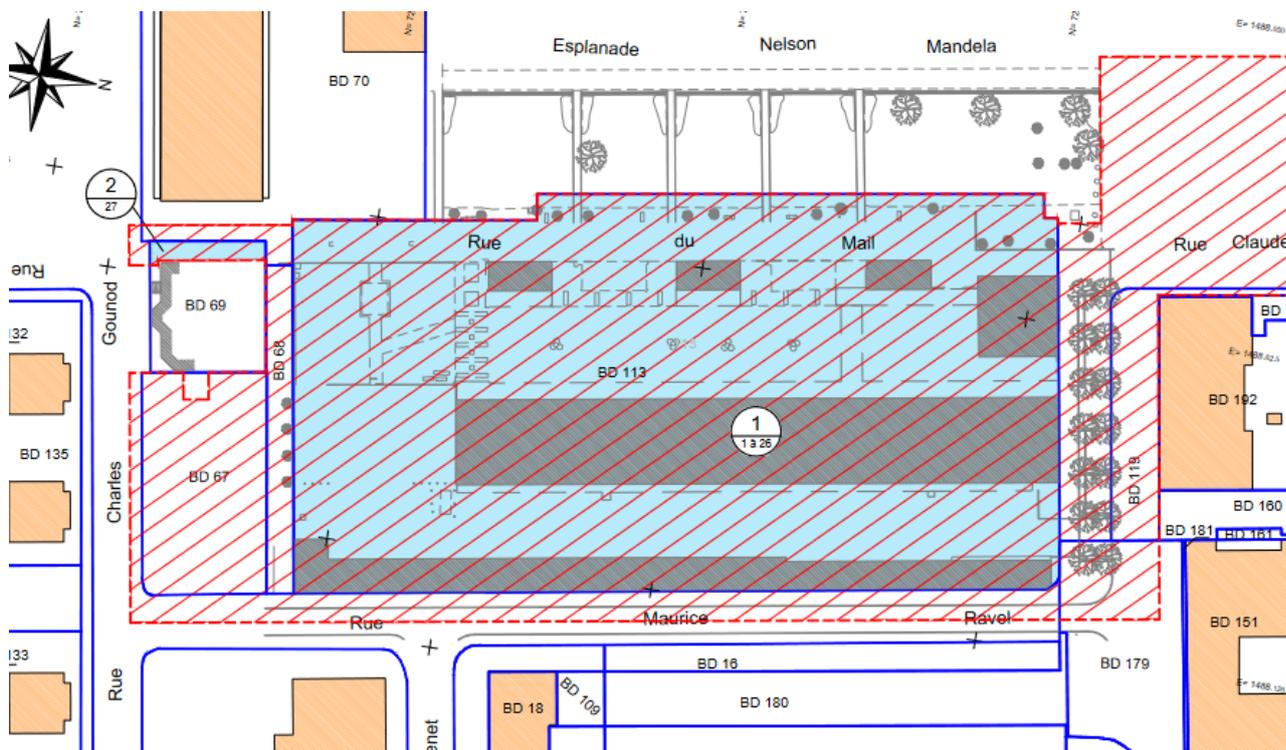
Des espaces verts privatifs seront instaurés (jardins partagés) sur les ilots B, C, D.

Les arbres abattus seront replantés conformément aux exigences du PLUc.

Les modes de déplacement

Le site accentue les mobilités douces par l'entremêlement de voies piétonnes et partagées en favorisant l'objectif de déplacements doux et les connexions aux transports et équipements publics.

Le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique



LEGENDE		OPERATION	
LIMITES CADASTRALES		 Périmètre de l'opération	
 Parcelles		 Numéro parcellaire Numéro de terrier	
 Bâtiments		 Emprises à acquérir	

Le projet repose sur l'acquisition de 7 parcelles : BD 113, 119, 68, 67, et pour partie 69, 70, et 179.

113 est propriété d'une copropriété, 69 appartient au Crédit Mutuel, 67 68 70 et 119 appartiennent à la commune d'Allonnes, 179 appartient à Le Mans Métropole.

2 parcelles restent à maîtriser :

113 copropriété divisée en 112 lots dont 39 restent à acquérir (35%). L'acquisition de la totalité est nécessaire.

69 pour la création d'un cheminement piéton qui concerne une portion non bâtie de 83 m².

Estimation sommaire des dépenses

Estimation sommaire et globale suivant avis des domaines du 26 janvier 2024	
ACQUISITIONS DÉJÀ REALISEES	
Acquisition du foncier réalisée par Le Mans Métropole	1 839 120 €
Acquisition du foncier réalisée par Cénovia Cités	434 588,35€
ACQUISITIONS ET EVICTIONS (coûts HT en €)	
Acquisition des murs	1 611 038€
Indemnités de transferts	1 542 637 €
Frais de notaire	434 190 €
Indemnités de réemploi dues en cas d'acquisition après Déclaration d'utilité Publique	218 342 €
Indemnités d'éviction fonds de commerce	424 074€
Aléas divers (20% des indemnités principales)	407 022€
Total acquisitions (réalisée et à faire)	6 579 621,35 €
TRAVAUX	
Travaux (désamiantage-déconstruction-aménagement)	1 829 988 €
Total travaux	1 829 988 €
ETUDES ET FRAIS DE GESTION (en € HT)	
Etudes	97 373 €
Rémunération Cénovia Cités	628 742 €
Maitrise d'œuvre et autres prestataires intellectuels	305 500 €
Frais financier	0 € car compensé par une participation du Concédant
Frais de commercialisation	75 200 €
Impôts et Taxes	286 500 €
Assurances	45 847 €
Divers	47 669 €
Total études et frais de gestion	1 486 831 €
COUT PREVISIONNEL TOTAL DE L'OPERATION (en € HT)	
TOTAL HT	9 896 440,35
TVA 20 %	1 979 288,07€
TOTAL OPERATION	11 875 728,42€

Justification du caractère d'utilité publique du projet

Le projet permet une rénovation urbaine répondant à l'objectif de de renouvellement du centre-ville en perte d'activité. La programmation par tranche permet la mise en place progressive d'une offre de

logements et commerces. L'accueil en même lieu, de différentes destinations favorise une mixité de population et une attractivité corrélative.

Aucun impact environnemental n'a été détecté, la trame verte sera protégée et augmentée.

Le projet répond aux enjeux urbains et sociaux avec un impact environnemental résiduel.

Le projet est en phase avec les enjeux de la zone d'implantation en proposant :

- Un projet en lien avec les objectifs du NPNRU : Attrait économique, attractivité du centre commercial.
- Un renouvellement et l'équilibre de l'offre logements : logements collectifs, résidence senior, réduction de l'impact logements sociaux avec une volonté d'une mixité de logements.
- Une redynamisation de l'attrait économique du quartier : espace commercial, architecture moderne, nouveaux commerces variés.
- Une mixité fonctionnelle : commerce, habitat, services.
- Une sécurisation et végétalisation du site.
- Une construction d'un quartier plus durable.

En conclusion un bilan coût / avantages positif.

La démolition d'un site en mauvais état, vétuste, en perte d'attractivité et la construction d'immeubles apportant

- Une mixité fonctionnelle : habitation, commerces, services et bureaux permet d'offrir à ce quartier un renouvellement urbain complet de qualité.
- Une offre commerciale de proximité, de nouveaux logements collectifs, intermédiaires et sociaux (sur l'ilot A) sur un site déjà artificialisé.
- La création d'espaces publics sur une conception traversante permettant d'assurer la sécurité et en développant des espaces verts (moins de sols imperméabilisés).

Seul 35 % des lots de la parcelle n° 113 restent à acquérir pour réaliser ce projet. L'impact sur la propriété est donc limité.

Le projet situé sur un site urbain dense et artificialisé n'a pas d'incidence environnementale.

L'utilité publique du projet est donc caractérisée.

Le projet opère un bilan coût avantage au sens de la jurisprudence du Conseil d'état du 28 mai 1971 Ville nouvelle positif.

Présentation enquête parcellaire

Contexte et justification du projet

Le dossier concerne l'enquête parcellaire de renouvellement du centre urbain du centre commercial du Mail mené par Le Mans Métropole et son concessionnaire Cénovia Cités.

Une procédure d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique développée au chapitre précédent est conduite par Le Mans Métropole.

Compte tenu de la complexité de la propriété foncière et bien que des négociations amiables ont été menées, le recours à l'expropriation est nécessaire pour acquérir l'ensemble du foncier nécessaire à l'opération.

Pour acquérir cette maîtrise foncière deux parcelles restent à acquérir :

La parcelle BD 69 appartenant au Crédit Mutuel pour une emprise partielle de 83 m2 sur les 555 m2 de la parcelle.

La parcelle BD 113, copropriété privée, dont 35% des lots restent à acquérir.

L'ensemble représente 2 parcelles et 28 terriers pour une surface 11 440 m2.

L'enquête préalable à la DUP n'étant pas de type environnemental, les enquêtes sont conjointes.

Objet de l'enquête

L'enquête parcellaire a pour objet le recueil des observations des personnes intéressées sur la limite des biens à acquérir, la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels.

Le dossier est composé d'une notice explicative, d'un plan parcellaire établi à l'échelle 1/1000ème et d'une liste des propriétaires établie à l'aide des documents cadastraux et à l'aide des renseignements délivrés par la direction départementale ou régionale des finances publiques. Elle prend la forme d'états parcellaires en détaillant les numéros et références cadastrales, la nature du terrain, le lieu-dit et les surfaces, les divisions à venir et les surplus restant appartenir au propriétaire.

Le plan parcellaire est inclus au présent rapport.

L'état parcellaire ne concernant que les personnes concernées n'est pas joint au rapport pour des questions de confidentialités, celui-ci indiquant les données personnelles des biens et des personnes. Il est développé dans le document procès-verbal et avis de l'enquête parcellaire.

Délibérations

Les différentes délibérations afférentes à ce dossier sont répertoriées au chapitre suivant : Contenu du dossier avec l'objet de la délibération en italique.

L'annexe 2 concerne les délibérations communautaires incluant le projet et les annexes 3 et 4, les décisions concernant plus particulièrement le projet.

Dossier d'enquête : Contenu

Il est constitué de 2 dossiers

1 : DOSSIER DUP :

1. Notice explicative : Format A4 55 pages
2. Plan de situation : Format A4 2 pages
3. Plan périmétrique : Format A4 3 pages
4. Calendrier prévisionnel des travaux : Format A4 2 pages
5. Caractéristiques principales : Format A4 12 pages
6. Estimation sommaire et globale Format A4 3 pages
7. Cadre juridique et administratif Format A4 27 pages

Annexes DUP 1

1. Décision DREAL (kpk)
2. Convention tripartite Epareca
3. ~~Estimation sommaire et globale — avis DGFP~~ Document supprimé
4. Concession d'aménagement (TCA)
5. Permis de construire

Annexes DUP 2

1. Délibération CM n°2-2019 du 13 février 2019 : *Convention pluri annuelle de renouvellement urbain de LMM cofinancés per l'ANRU cadre du NPNRU.*
2. Délibération CM n°70-2019 du 25 septembre 2019 : *Avenant n°1 au CM n°2 précédent*
3. Avenant n° 1 Convention signé du 4 avril 2019 : *Texte avenant n° 1*
4. Délibération CM n°010-2023 : *Avenant n° 2*
- /5. Délibération CC n°23 du 24 janvier 2019 : *Convention pluri annuelle de renouvellement urbain de LMM cofinancés per l'ANRU cadre du NPNRU.*
6. Délibération CC n°18 du 26 septembre 2019 : *Avenant n°1*
7. Délibération CC n°22 du 9 février 2023 : *feuille quorum*
8. Convention pluriannuelle – *Avenant n°1 version du 4 avril 2019*
9. Convention consolidée NPNRU – *Avenant n°2 du 1^{er} mars 2022*

Annexes DUP 3

1. Délibération CC n°13 du 15 février 2024 : *Opération renouvellement urbain centre commercial du Mail Allonnes Demande de déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.*
2. Délibération CC n°14 du 15 février 2024 : *Opération renouvellement urbain centre commercial du Mail : Bilan concertation préalable.*
3. Courriers réunion d'information du 15 mars 2021 : *Rencontre des propriétaires le Mail Allonnes : invitation.*
4. Délibération CM n°005-2024 : *Bilan de la concertation*

Annexes DUP 4

1. Délibération CC n°25 du 21 janvier 2018 : *Projet restructuration le Mail Convention EPARECA*
2. Délibération CC n°75 du 27 juin 2019 : *Projet restructuration le Mail Désignation aménageur*
3. Délibération CC n°38 du 26 septembre 2019 : *Allonnes Charte éco quartier*
4. Délibération CC n°38 – *Charte Ecoquartier*
5. Délibération CC n°66 du 24 juin 2021
6. Délibération n°21 – Bureau exécutif du 6 mai 2022 : *Conseil communautaire. Instauration du droit de préemption urbain renforcé*

2 : DOSSIER ENQUETE PARCELLAIRE :

1. Notice explicative parcellaire : Format A4 17 pages
2. Plan parcellaire : Format A4 2 pages
3. État parcellaire mars 2024 : Format A4 37 pages

Synthèse avis des Personnes Publiques Associées**Direction Départementale des territoires**

Service habitat, Unité Habitat Public Politique de la Ville.

Les éléments et descriptifs présentés respectant les caractéristiques du projet contractualisés dans la convention de renouvellement urbain de de l'agglomération Mancelle du 16/11/2019 actualisée par 2 avenants du 26/1/2020 et du 05/04/2023, il est formulé un avis favorable à l'organisation de ces enquêtes sur la base du projet présenté pour l'opération d'aménagement du cœur de ville d'Allonnes.

SDIS 72

Sous-Direction des Moyens Opérationnels, Groupement organisation et coordination des secours, Service Prévention.

Le projet s'articule en deux parties :

L'îlot A avec permis de construire accordé le 21/09/2022

Le renouvellement urbain de de la copropriété privée, objet de la déclaration d'utilité publique.

Il est rappelé le programme et la destination des constructions envisagées. Au vu du projet, il y a lieu d'apporter une vigilance sur les conditions d'accès des bâtiments aux véhicules de secours aux bâtiments de logements de R+3, les établissements recevant du public (ERP) et les immeubles de bureaux dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 m accessible aux véhicules. Pour les ERP dans le cadre du permis de construire, l'avis de la sous-commission départementale de sécurité devra être sollicitée au sens des articles L 143-1 et L 122-3 du code de la Construction et de l'Habitation.

Concertation préalable

Phase 1 :

Une invitation à une réunion publique d'information concernant le renouvellement du quartier Chauoué- Perrières d'Allonnes incluant le renouvellement du centre commercial du Mail a été lancée le 27 aout 2019 . Celle-ci a eu lieu le 23 septembre 2019 salle Yvon Luby 22 rue Georges Bizet. Il a été présenté le projet et rappelé l'installation de la Maison des Projets ouverte et accessible à toutes personnes intéressées pour répondre à leurs interrogations. Cette maison installée dans une cellule commerciale vacante du centre commercial est toujours accessible au public.

Phase 2 :

Une rencontre collective avec les propriétaires du centre commercial du Mail a eu lieu le 15 mars 2021 sur invitation adressée le 1^{er} mars 2021. Un compte rendu a été adressé à l'ensemble des copropriétaires.

Phase 3 :

Une réunion publique le 28 février 2022 a eu lieu avec pour objet la présentation du projet de l'îlot A conduit par Sarthe Habitat.

Phase 4 :

Une présentation du projet d'aménagement au Conseil citoyen a été organisée le 10 octobre 2023.

Les bilans de ces concertations sont joints en annexes du dossier d'enquête.

Etude et évaluation du dossier soumis à enquête

Le dossier est complet.

Le sous dossier DUP contient les éléments réglementaires nécessaires à cette procédure, soit une notice explicative, un plan de situation et de périmètre du projet, un calendrier prévisionnel des travaux, l'appréciation des dépenses, le cadre juridique de l'opération et la justification de l'utilité publique.

Le sous dossier parcellaire contient les éléments d'identification nécessaires et complets des propriétaires et des parcelles cessibles : Notice, état et plan parcellaire.

Composé de fascicules format A4 avec des plans inclus au même format et un sommaire bien identifié pour les notices explicatives, il permet une approche et une lecture accessible à un public

non averti.

S'agissant d'une enquête préalable à DUP, l'instruction se limite à un avis de la DREAL pour étude au cas par cas pour déterminer l'impact environnemental du projet, un avis de la DDT et un avis de la SDIS

Le dossier est recevable et conforme.

Synthèse projet

Il s'agit d'un projet entrant dans une politique globale de renouvellement urbain des quartiers Chaoué-Perrières urbanisés dans les années 60 pour faire face à une demande de logements importante à cette époque. Ces équipements étant devenus inadaptés, vétustes et énergivores, des programmes de renouvellement (démolition, reconstruction) sont menés au sein de ces quartiers classés prioritaires. Ils sont encadrés par l'ANRU, la convention NPNRU, les labels souhaités de charte écoquartier et quartier résilient. Le centre commercial du Mail au centre de ces quartiers est une composante structurante de ces programmes. Il se compose de 2 ilots :

- L'ilot A concerne la construction d'un nouvel ensemble immobilier actuellement en cours de démarrage implanté sur une ancienne place publique déclassée qui rassemblera des commerces, des bureaux et services, une résidence senior, des logements privés et sociaux.
- Le centre commercial, copropriété privée est en perte de vitesse, vétuste, énergivore et contenant de l'amiante. Il ne répond plus aux besoins. Aucune réhabilitation n'y a été réalisée depuis sa construction. Il comprend des cellules indépendantes dont plusieurs ont déjà été démolies, un immeuble barre divisant les quartiers avec cellules commerciales en rez de chaussée dont certaines vacantes, des logements en étages en partie inoccupés et des garages à l'arrière.

Il constitue les ilots B, C, D objets du projet et de la présente enquête. Il est prévu un ensemble regroupant des commerces complémentaires à ceux de l'ilot A, des bureaux et services, des logements privés et intermédiaires assurant une mixité sociale et fonctionnelle du quartier. Un traitement des mobilités avec un environnement paysager permettra des liaisons traversantes entre ilots favorisant les liens entre le Mail, place centrale et les quartiers actuellement derrière cette barre d'immeuble.

L'objectif du projet est de redonner une attractivité et une redynamisation du centre commercial de proximité en cœur de ville.

Une maîtrise foncière complète de cette copropriété est nécessaire pour mener ce projet. Une partie des parcelles et lots ont déjà été acquis. Des négociations amiables sont en cours pour acquérir les lots restants qui représentent 35 % de l'ensemble. Une procédure de déclaration d'utilité publique permettra l'expropriation des parcelles et lots éventuellement restants pour la maîtrise foncière totale nécessaire au projet. L'utilité publique de ce projet en cœur de ville est développée et justifiée. La concertation préalable a été menée au fil de l'avancement du projet en 4 étapes pour assurer une bonne information du public. Une maison des projets à la disposition des habitants installée au cœur du centre commercial complète cette information.

2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur

Vu enregistré le 05/09/2024 la lettre adressée à Monsieur le Président du tribunal Administratif de Nantes par Monsieur le Préfet de la Sarthe demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête d'utilité publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de renouvellement urbain du centre commercial du Mail, commune d'Allonnes présentée par le conseil communautaire de le Mans Métropole.

Par décision n° E24000171/72 du 26/09/2024 de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes, j'ai été désigné pour assurer cette enquête publique.

J'ai transmis au tribunal administratif, mon attestation sur l'honneur déclarant ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement

Arrêté d'ouverture d'enquête et publicité d'enquête

L'arrêté préfectoral d'enquête n° DCPAT 22024-0255 du 18 octobre 2024 ayant pour objet le projet de renouvellement urbain du centre commercial du Mail çà Allonnes porté par la communauté urbaine de le Mans Métropole et l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire a été prescrit. Sont repris ci-dessous les modalités de l'arrêté.

Article 1 – objet et calendrier de la procédure

Il sera procédé, dans les formes prescrites par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à une **enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)** et à une **enquête parcellaire** en vue du projet de renouvellement urbain du centre commercial du Mail porté par la communauté urbaine Le Mans Métropole.

Ce projet fait partie de l'opération d'ensemble du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU) qui prévoit une transformation du quartier Chaoué-Perrières, site du présent projet. Le site du projet est également classé comme quartier prioritaire de la Ville par un décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014.

Le Mans Métropole conduit le projet et a conclu le 19 novembre 2019 une concession d'aménagement avec la Société Publique Locale Cénovia Cités lui confiant l'opération de renouvellement pour une durée de 10 ans.

Le projet de renouvellement urbain du centre commercial du Mail vise à améliorer la qualité des constructions ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités commerciales et/ou services ; favoriser le développement de l'habitat majoritairement privé ; requalifier les équipements publics ; déconstruire des immeubles vieillissants et vétustes ; enrichir, clarifier et qualifier les parcours et cheminements sur le site et valoriser les espaces naturels.

Ces enquêtes se dérouleront à la mairie d'Allonnes, pendant une durée de 16 jour consécutive, soit du **mercredi 6 novembre 2024 à 9h00 au jeudi 21 novembre 2024 à 18h00**.

Le siège de ces enquêtes est situé à la mairie d'Allonnes, esplanade Nelson Mandela, 72 700 ALLONNES.

Article 2 – nomination du commissaire enquêteur et permanences

Par décision du Tribunal Administratif de Nantes en date du 26 septembre 2024, Monsieur Claude BARBE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur de l'enquête et Monsieur Jean CHEVALIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, lors des permanences suivantes à la mairie d'Allonnes, afin de recueillir ses observations :

- le mercredi 6 novembre 2024 de 9h00 à 12h00
- le mercredi 13 novembre 2024 de 14h00 à 17h00
- le samedi 16 novembre 2024 de 9h00 à 12h00
- le lundi 18 novembre 2024 de 13h30 à 17h00

- le jeudi 21 novembre 2024 de 13h30 à 18h00

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 préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire et **au plus tard le mardi 29 octobre 2024**, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux Ouest-France (édition Sarthe) et Le Maine Libre.

– Affichage

Cet avis sera publié par voie d'affiches, en caractères apparents en mairie d'Allonnes et sur les panneaux municipaux réservés à cet usage, et éventuellement par tous autres procédés, huit jours au moins avant l'ouverture des enquêtes, **soit le mardi 29 octobre 2024**, et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité sera certifié par le maire d'Allonnes. Le certificat d'affichage sera annexé par le commissaire enquêteur aux dossiers d'enquêtes.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité, il sera procédé par les soins du maître d'ouvrage à l'affichage de l'avis sur les lieux des aménagements projetés et visibles de la voie publique et en tout lieu de nature à permettre l'information effective du public sur l'ouverture de l'enquête.

– Internet

Cet avis sera consultable, dans le même délai, sur le site internet des services de l'État en Sarthe (www.sarthe.gouv.fr rubrique « Vous accompagner » « consultations et enquêtes publiques – commune d'Allonnes »).

La présente publication est faite notamment en vue de l'application :

- des articles L. 311-1 à L. 311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui disposent : *« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usagers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.*

Le propriétaire et l'usager sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchu de tous droits à indemnité ».

- de l'article R.311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui dispose :

« La notification prévue à l'article L. 311-1 est faite conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 311-30. Elle précise que le propriétaire et l'usager sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes. »

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 un 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 1er 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 par l'ouverture des enquêtes 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 d'Allonnes pendant le délai fixé à l'article 1er du présent arrêté.

Ce dossier sera également disponible sur le site internet des services de l'État en Sarthe à l'adresse indiquée à l'article 3 du présent arrêté.

Toute personne pourra prendre connaissance du dossier en mairie d'Allonnes (Esplanade Nelson Mandela, 72 700 Allonnes) :

- du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- le samedi de 9h00 à 12h00

Sous réserve de modifications liées aux impératifs de service de la mairie.

Ce dossier sera également consultable en préfecture de la Sarthe au bureau de l'environnement et de l'utilité publique sur rendez-vous du lundi au jeudi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00 et le vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 15h00, sous réserve de modifications exceptionnelles liées aux impératifs de service.

Le public pourra consigner pendant toute la durée de l'enquête ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser impérativement avant la clôture de l'enquête, par écrit, au commissaire enquêteur au siège de l'enquête. 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'État en Sarthe (www.sarthe.gouv.fr rubrique « Vous accompagner » – « consultations et enquêtes publiques – commune d'Allonnes – 2024 – 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 mercredi 6 novembre 2024 à 9h00 au jeudi 21 novembre 2024 à 18h00.

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 d'Allonnes, siège de l'enquête et seront consultables sur le site internet des services de l'État en Sarthe (www.sarthe.gouv.fr rubrique « Vous accompagner » – « consultations et enquêtes publiques – commune d'Allonnes – 2024 – Observations »).

Les observations seront intégralement mises en ligne sur le site internet des services de l'État 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, côté et paraphé par le Maire, seront également déposés à la mairie d'Allonnes pendant le délai fixé à l'article 1 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 publique portant sur la demande de déclaration d'utilité publique :

À l'expiration du délai d'enquête, les registres, assortis des pièces annexes 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 établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations recueillies. Le commissaire enquêteur donnera ses conclusions motivées au titre de la déclaration d'utilité publique en précisant si les conclusions sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet, dans un document séparé.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Préfet de la Sarthe le dossier d'enquête déposé dans la mairie accompagnée du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions au président du Tribunal Administratif de Nantes.

- S'agissant de l'enquête parcellaire :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête parcellaire sera clos par le maire de la commune d'Allonnes et transmis, avec les pièces annexées, sans délai 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, le commissaire enquêteur 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. Le commissaire enquêteur transmettra le dossier d'enquête parcellaire déposé dans la mairie accompagnée du registre et des pièces annexées assortis du procès-verbal et de son avis au Préfet de la Sarthe.

Article 8 – mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sur l'utilité publique du projet à la mairie d'Allonnes où une copie de ces documents aura été déposée.

Ces documents pourront également être consultés à la préfecture de la Sarthe (bureau de l'environnement et de l'utilité publique) et seront publiés sur le site internet des services de l'État en Sarthe (www.sarthe.gouv.fr rubrique « Vous accompagner » « consultations et enquêtes publiques – commune d'Allonnes ») pendant une durée d'un an.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur l'emprise du projet (parcellaire) seront également transmis au maire de la commune d'Allonnes. Ces documents seront, sur demande, mis à la disposition des propriétaires concernés, qui sont les seules personnes autorisées à en prendre connaissance du fait du caractère personnel des données qui y figurent.

Article 9 – décision du Préfet

À l'issue de la procédure, le Préfet de la Sarthe pourra, par arrêtés, prononcer l'utilité publique de l'opération et déclarer cessibles les terrains nécessaires à sa réalisation ou prendre une décision de refus motivée.

Article 10 – exécution

La Secrétaire Générale de la Préfecture de la Sarthe, le président de la communauté urbaine Le Mans Métropole, le maire de la commune d'Allonnes et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Préparation de l'enquête visite des lieux réunions

09/10/2024 : Suite à ma désignation, j'ai contacté la préfecture et j'ai rencontré Madame Lebel Godard en charge du dossier pour organiser et mettre en place les modalités de l'enquête que l'on retrouve dans l'arrêté d'enquête

16/10/2024 : J'ai rencontré Madame Lefranc de CENOVIA CITES en charge du dossier à la maison du projet place du Mail à Allonnes. Les points suivants ont été abordés :

Organisation de l'envoi des courriers recommandés aux propriétaires à mettre en place en collaboration avec le bureau d'études SEGAT missionné pour les négociations du foncier par CENOVIA CITES. Un tableau de suivi sera établi et me sera transmis en copie. L'objectif est que tous les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire aient reçu ce courrier avant le démarrage de l'enquête. L'accusé de réception le certifiant sera joint au tableau de suivi.

Le syndicat de copropriété du centre commercial est : CENTURY 2 rue F Mitterrand Le Mans.

Situation de la partie habitat : Concernant les logements, il reste 4 propriétaires bailleurs actuellement en négociation d'acquisition avec résiliation des baux de locations pour 2026. Il n'y a plus de logements occupés par leurs propriétaires. Il reste des garages à acquérir. Sur 64 garages, $\frac{3}{4}$ appartiennent à Le Mans Métropole et $\frac{1}{4}$ sont occupés par des locataires.

Un point est fait sur la partie commerciale. Un certain nombre de cellules sont acquises. Elles sont vacantes ou occupées par des associations de la ville. Les commerces en activités qui seront conservés à l'avenir seront transférés dans les immeubles de l'ilot A du programme dont la construction est en cours de démarrage. L'agence bancaire Caisse d'Epargne sera déplacée dans la commune sur un site extérieur au centre actuel. Cette agence est actuellement fermée pour cause d'incivilités. En ce qui concerne l'agence de Société Générale, il n'y a pas de retour de leur part sur leurs intentions.

Dans le futur programme, l'habitat et le stationnement seront privés avec une offre diversifiée. Il est constaté une difficulté à faire venir des acquéreurs.

L'offre des autres stationnements seront sur le secteur public.

Nous avons ensuite effectué une visite du site et déterminé les emplacements des affichages. Ceux-ci sont répartis sur le pourtour du site sur tous les points d'accès à l'extérieur et en vitrine des cellules inoccupées de manière à offrir la meilleure information de l'enquête au public.

16/10/2024 : J'ai ensuite effectué une visite en mairie d'Allonnes siège de l'enquête. J'ai rencontré les personnes en charge du suivi de l'enquête, j'ai visité le bureau mis à ma disposition pour réception du public lors des permanences et un rendez vous avec un élu sera organisé avant le démarrage.

23/10/2024 : Dans le cadre de l'enquête parcellaire, les notifications individuelles des 28 propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception ont été envoyées.

25/10/2024 : Paraphage des dossiers et registres en mairie. L'affichage mairie est en place.

27/10/2024 : Entretien avec Madame Lefranc : mise en place affichage sur site effectué.

28/10/24 : Entretien avec Madame Mercier de le Mans Métropole. Un affichage en mairie du Mans sera mis en place le 29/10/2024.

28/10/2024 : 1ère parution presse journaux Ouest France et le Maine libre.

29/10/2024 : Vérification affichage sur le périmètre du site. Il est conforme.

31/10/2024 : Suite à la vérification de l'affichage, j'ai demandé la pose d'une affiche complémentaire sur l'avenue de Gaulle à proximité du parking voiture pour compléter l'information du public.

05/11/2024 : Rencontre de Monsieur Guilbaud élu en charge de l'urbanisme de la commune d'Allonnes.

05/11/2024 : Dans le cadre de l'enquête parcellaire, Cénovia cités a déposé en mairie la liste ses notifications infructueuses.

06/11/2024 : L'affiche complémentaire sur site a été mise en place le 4 novembre. Avant le démarrage de l'enquête, à 9h00, un état des notifications non réceptionnées par leurs destinataires a été affiché en mairie sur une panneau extérieur visible du public sur lequel l'avis d'enquête est également présent depuis le 25/10/2024.

06/11/2024 : 2^{ème} parution presse journaux Ouest France et le Maine libre.

3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Permanences

● Permanence 1 : le mercredi 6 novembre 2024 de 9h00 à 12h00

Vérification de l'affichage sur site et en mairie. Vérification complétude du dossier.

Personnes reçues : 2. Enquête parcellaire : 2

2 personnes propriétaires de garages concernées par l'enquête parcellaire se sont présentées à la permanence pour renseignements sur la procédure en cours. Elles n'ont pas déposé d'observations au registre mais vont consulter auparavant le dossier numérique sur le site de la préfecture.

● Permanence 2 : le mercredi 13 novembre 2024 de 14h00 à 17h00

Vérification de l'affichage sur site et en mairie. Une affiche située sur l'avenue de Gaulle est tombée. Sa remise en place est demandée ce jour. Vérification complétude du dossier.

Personnes reçues : 2. Enquête DUP : 1, Enquête parcellaire : 1

Monsieur Grandmaison est passé pour se renseigner sur le planning des travaux envisagé. Il n'a pas déposé d'observations.

Monsieur le président de la caisse du Crédit Mutuel d'Allonnes est passé pour se renseigner à propos de la parcelle concernée dans le cadre de l'enquête parcellaire. Il n'a pas déposé d'observation.

Nous nous sommes déplacés sur place pour délimitation de la parcelle.

Un courrier a été déposé en mairie par Century 21 syndic de copropriété du centre commercial. Il s'agit d'un état des copropriétaires du centre commercial. Ce document de travail permettant un recouplement avec l'état parcellaire joint au dossier d'enquête parcellaire n'est pas joint au registre.

● Permanence 3 : le samedi 16 novembre 2024 de 9h00 à 12h00

Vérification de l'affichage sur site et en mairie. Vérification complétude du dossier.

Personnes reçues : 3. Enquête DUP : 1, Enquête parcellaire : 2

Monsieur le président de la caisse du Crédit Mutuel d'Allonnes est revenu pour préciser que des réseaux privés d'eaux pluviales desservant la construction existent sur la parcelle. Nous sommes retournés examiner la situation sur place.

Une personne est venue se renseigner sur le projet et la procédure en cours sans déposer d'observations ce jour.

Madame Allard propriétaire d'un commerce, venue apporter des précisions sur les adresses des personnes concernées a déposé une observation au registre parcellaire.

● Permanence 4 : le lundi 18 novembre 2024 de 13h30 à 17h00

Vérification de l'affichage sur site et en mairie. Vérification complétude du dossier.

Personnes reçues : 1. Enquête parcellaire : 1

1 courrier reçu remis en main propre, anonyme. Il a été intégré au registre DUP.

Monsieur Boukhalfa propriétaire d'un logement a déposé une observation au registre parcellaire

● Permanence 5 : le jeudi 21 novembre 2024 de 13h30 à 18h00

Vérification de l'affichage sur site et en mairie. Vérification complétude du dossier.

Personnes reçues : 1. Enquête DUP : 1

Monsieur Pham a déposé un courrier intégré au registre DUP.

Hors permanence le 19 novembre 2024

Monsieur Eloi C et Madame Eloi A ont déposé chacun une observation au registre parcellaire. Ils ont également déposé les questionnaires du Maître d'ouvrage complétés et accompagnés des justificatifs

demandés : acte d'acquisition des biens. A l'issue de l'enquête, j'ai remis ces documents au maître d'ouvrage, destinataire de ces documents.

Site préfecture

Le 20 novembre 2024 :

Le Crédit Mutuel

Monsieur Pham

Ont déposé chacun une observation enquête parcellaire sur le site numérique de la Préfecture. Elles ont été éditées et un exemplaire papier a été intégré au registre parcellaire le 21 novembre à 14h.

Monsieur Bog par délégation à monsieur Pham a déposé la même observation sur les 2 registres DUP et parcellaire, intégrées aux registres le 21 novembre 2024 à 17h00.

Récapitulatif personnes reçues et observations déposées

Réception observation		Nombre DUP	Nombre Parcellaire
Registre	R	0	4
Courrier	C	2	0
Mail préfecture	M	1	3
TOTAL		3	7

Permanence	Personnes reçues	DUP	Parc	Noms	Observations DUP	Observations Parcellaire
1	2		1 1	Bog Pham	0 0	0 0
2	2	1	1	Grandmaison crédit Mutuel	0 0	0 0
3	3	1	1 1	Anonyme Crédit Mutuel Allard	0 0 0	0 0 1 N° 1R (Allard)
4	1	1	1 1	Anonyme Boukhalfa	1 N° 1C (anonyme) 0	1 N° 2R (Boukhalfa)
5	1	1	0	Pham	1 N° 2C (Pham)	0
Hors permanence			1 1	Eloi C Eloi A	0 0	1 N° 3R (Eloi C) 1 N° 4R (Eloi A)
Site préfecture		1	3	Crédit Mutuel Pham Bog	0 0 1 N° 3M (Bog)	3 N° 5M (CM) N° 6M (Pham) N° 7M (Bog)
TOTAL	9	5	12		3	7

Bilan

9 personnes se sont présentées aux permanences pour ces enquêtes conjointes. Certaines étant venues plusieurs fois, le bilan est de 7 personnes différentes rencontrées et 2 personnes venues hors permanence.

3 observations ont été recueillies pour l'enquête DUP : 2 par courrier remis au commissaire enquêteur lors des permanences et 1 déposée sur le site numérique de la Préfecture.

7 Observations ont été recueillies pour l'enquête parcellaire : 2 par dépôt sur registre lors des permanences, 2 par dépôt au registre hors permanence et 3 reçues sur le site numérique de la préfecture.

Clôture enquête

Le 21 novembre 2024 à 18h00, j'ai procédé à la clôture de l'enquête DUP, j'ai récupéré le dossier et le registre correspondant.

La clôture du registre et de l'enquête parcellaire est à effectuer par Monsieur le Maire de la commune d'Allonnes. Etant absent, ce jour, il procèdera à la clôture le 22 novembre et je récupérerai ensuite le dossier et le registre.

Procès-verbal de synthèse

Bien que non prévu par le code de l'expropriation, la possibilité est donnée au commissaire enquêteur de rédiger un procès-verbal de ces enquêtes conjointes auquel le maître d'ouvrage pourra répondre s'il le souhaite.

J'ai retenu cette option pour les raisons suivantes :

Enquête DUP : Des propositions d'utilisation des constructions ayant été recueillies, il me paraît intéressant d'avoir le point de vue du maître d'ouvrage à ce sujet.

Enquête Parcellaire : L'ensemble des observations reçues abordent toutes un même point récurrent hors sujet qui pose cependant un questionnement de ma part.

Une copie du procès-verbal de synthèse est jointe en annexe, il a été remis au maître d'ouvrage le 28 novembre 2024.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'organisation de l'enquête n'a pas posé de problème particulier. Le dossier recevable et conforme a permis la mise en place immédiate de l'enquête.

La mise en place des modalités d'enquête a été réalisée dans de bonnes conditions de délai pour la rédaction de l'arrêté, de la préparation de l'information du public par voie de presse et affichages sur site, mairie et communauté de communes.

La bonne information du public par presse et affichage a bien été faite dans les délais réglementaires. Les dossiers d'enquête avec 2 registres distincts (DUP, Parcellaire) ont bien été à disposition du public en mairie toute la durée de l'enquête. Les observations ont été relayées au fil de l'eau pour que les 2 dossiers d'enquête soient identiques avec toutes les observations déposées quel que soit le lieu.

J'ai pu répondre aux interrogations et demandes de précisions des personnes rencontrées ;

Ce bon déroulement a pu se faire grâce à la bonne coordination entre la mairie, la communauté de communes et la maîtrise d'ouvrage. Je remercie les personnes qui l'ont permis.

Le public a pu être bien reçu dans de bonnes conditions dans les bureaux mis à disposition pour les permanences.

4 : ANALYSE OBSERVATIONS ET REPONSES PORTEUR DE PROJET

Tableau des observations enquête DUP commentaire commissaire enquêteur réponse du maitre d'ouvrage

N°	NOM	ADRESSE	OBSERVATION
1C	Anonyme		<p>Le projet de renouvellement urbain du centre commercial le Mail à Allonnes a plus de 15 ans. Il prévoyait et prévoit toujours la construction de nouveaux commerces et habitations sur les îlots B1, B2, C et D. Aujourd'hui les besoins et priorités des élus et des citoyens de la commune d'Allonnes ont évolué. Je voudrai proposer quelques projets d'utilité publique aux enquêteurs et aux élus, car je pense que l'intérêt du public serait mieux servi par les projets suivants :</p> <p>Construire des studios permettrait aux jeunes étudiants et travailleurs de trouver des hébergements à la fois économiquement accessibles et décents.</p> <p>L'établissement de santé mentale de la Sarthe (Allonnes) se retrouve dans l'obligation d'héberger un grand nombre de patients, fait face à des contraintes budgétaires, créer des studios à proximité permettrait d'héberger des patients autonomes nécessitant de faibles soins. Ils pourraient ainsi se rendre à l'hôpital en journée pour rencontrer les soignants, voir leurs amis et se divertir. Ils pourraient également bénéficier d'un suivi médical à domicile.</p> <p>La fermeture de la maison médicale Laënnec à Allonnes risque de créer d'importantes difficultés d'accès aux soins pour ses patients. Il serait souhaitable de trouver des solutions pour assurer une continuité de soins, notamment pour ceux qui ne pourraient pas suivre leurs médecins dans leurs nouvelles implantations. Il serait souhaitable que le nouveau projet inclue une maison médicale. Sachant que les parcelles occupées par les banques CIC et Caisse d'Epargne n'étaient pas prévus initialement, il pourrait être opportun d'envisager la construction d'une maison médicale à cet emplacement.</p> <p>Gardons à l'esprit que nos objectifs sont plus importants que les contraintes administratives.</p>
2C	Mr Pham		Texte dans tableau parcellaire N°6M
3M	Mr Bog		Texte dans tableau parcellaire N°7M

N°	Commentaire commissaire enquêteur	Réponse porteur de projet
1C	Il s'agit dans cette observation, de propositions d'utilisation des logements et locaux professionnels, de	Une étude d'accession au logement a été conduite par Le Mans Métropole et réalisée par un prestataire externe. Cette étude a permis de

	<p>service possibles sur ce projet, que le contributeur juge nécessaire sur la commune d'Allonnes. Ces besoins en logements ont ils été étudiés ? Ce programme est il adapté à ces besoins ou compatible avec un autre projet de renouvellement urbain ? En ce qui concerne le transfert ou la création d'une maison médicale, cette installation complémentaire aux locaux para médicaux prévus dans ce programme (laboratoire analyse, pharmacie) peut être compatible pour une offre de santé globale sur un seul site.</p>	<p>déterminer le besoin des quartiers prioritaires de Chaoué-Perrières. Les futurs promoteurs des ilots B, C et D étudieront aussi l'opportunité en types de logements par rapport au marché local.</p> <p>Le projet de maison médicale est à ce jour prévu sur l'ilot au sud de la Mairie (ancienne poste) et regroupera d'autres services. Ce projet n'est pas dans le périmètre de l'opération, ni de la DUP.</p>
2C	<p>Texte dans tableau parcellaire N°6M</p>	<p>Ce projet de renouvellement urbain est initié par Le Mans Métropole depuis 2015, où les premières acquisitions ont débuté. Depuis, une concession d'aménagement a été confiée à Cénovia Cités en novembre 2019. Une réunion de présentation a été faite en mars 2021 où tous les copropriétaires étaient invités à s'exprimer. Un compte-rendu de ces échanges a été transmis par courrier à l'ensemble des copropriétaires. L'objectif était de présenter le projet, et notamment les négociations foncières poursuivies dans le cadre de l'opération. Des réunions publiques de présentation du projet ont eu lieu depuis (projet ilot A et avancement des études du centre commercial, présentation de l'esquisse d'aménagement...), conformément à ce qui a été présenté à l'enquête (notice explicative). Les acquisitions menées par Le Mans Métropole et Cénovia Cités s'effectuent à l'amiable depuis 2015. L'offre en stationnements publics est calibrée pour répondre au besoin actuel et à venir du quartier. Les futurs logements bénéficieront de stationnements intégrés aux projets avec un nombre conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Ce projet a fait l'objet de concertation suivie avec les habitants ainsi qu'avec les copropriétaires.</p>
3M	<p>Texte dans tableau parcellaire N°7M</p>	<p>L'offre en stationnements publics est calibrée pour répondre au besoin actuel et à venir du quartier. Les futurs logements bénéficieront de stationnements intégrés aux projets avec un nombre conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Le projet d'esquisse a été présenté en réunion publique en octobre 2023.</p>

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'analyse des observations et réponses

Les réponses apportées permettent à l'autorité décisionnaire de clarifier les observations. Mes avis seront donnés dans documents conclusions DUP pour les observations 1C 2C et 3M.

Tableau des observations enquête parcellaire

L'enquête parcellaire ne concernant que les personnes propriétaires des biens relatifs au projet, le tableau des observations de cette enquête est intégré au procès-verbal et avis de l'enquête parcellaire.

Fin du rapport

Fait à Le Mans le 16 décembre 2024

Claude Barbé

Commissaire enquêteur



5 : ANNEXES

Attestation de remise Procès-Verbal de synthèse

1

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
Maitre d'ouvrage
COMMUNAUTE URBAINE
LE MANS METROPOLE

COMMUNE D'ALLONNES
ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE
RELATIVE AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
CENTRE COMMERCIAL DU MAIL

ENQUETE PUBLIQUE REALISEE DU 06 NOVEMBRE AU 21 NOVEMBRE 2024

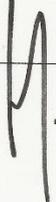
PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Claude Barbé Commissaire Enquêteur

ATTESTATION DE REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Ce document atteste de la remise en main propre du procès-verbal de synthèse de cette enquête publique.

9 PAGES

<p>Le Commissaire enquêteur Claude Barbé</p> <p>Le: 28-11-2024</p> <p>Signature : </p>	<p>Le Maitre d'Ouvrage : CENOVIA CITES</p> <p>Nom : LEFRANC Julie</p> <p>Le: 28/11/2024</p> <p>Signature : </p>
---	--

Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse du porteur de projet.

Contexte

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) piloté par l'ANRU, la communauté urbaine le Mans Métropole prévoit la transformation urbaine du quartier Chaoué Perrières commune d'Allonnes classé quartier prioritaire. La présente opération a pour objet le renouvellement urbain du centre commercial du Mail situé au cœur de ce quartier.

Ce centre commercial est en perte de vitesse et vétuste. Cet ensemble privé en copropriété, est constitué de cellules commerciales indépendantes, d'un immeuble regroupant des commerces en rez de chaussée, des logements duplex sur 2 niveaux au dessus et des box garages en partie arrière.

L'objectif principal est d'apporter une redynamisation de l'ensemble en offrant une offre commerciale de proximité, une mixité fonctionnelle et sociale avec une offre de logements en accession à la propriété tout en améliorant l'image du centre avec une meilleure insertion dans la ville et le paysage.

Une acquisition totale de cette copropriété est indispensable pour la réalisation de ce projet de démolition-reconstruction.

Une partie des lots composant cette copropriété ont été acquis à l'amiable par le collectivité. Il reste 35 % des lots à acquérir, toujours en cours de négociation amiable

Afin de finaliser cette maîtrise foncière, le Mans Métropole souhaite engager une procédure d'expropriation. Une enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique est nécessaire avant de lancer cette procédure.

Par arrêté n° 24000172 du 26 septembre 2024 du tribunal administratif, j'ai été désigné pour conduire cette enquête.

Le projet ne portant atteinte à l'environnement, l'ouverture d'une enquête conjointe DUP et Parcellaire est lancée par arrêté préfectoral n° DCPAT 2024-0255 du 18 octobre 2024.

Cette enquête a été conduite du 06 novembre au 21 novembre 2024 à la mairie d'Allonnes siège de l'enquête.

La publicité d'enquête par voie de presse et d'affichage a été conforme. L'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante.

Bilan de l'enquête

Les tableaux ci-dessous dressent le bilan des personnes reçues et des observations recueillies sur les 2 registres à disposition pour l'enquête DUP et Parcellaire ainsi que les observations recueillies par courrier et sur le site numérique dédié de la préfecture.

Réception observation		Nombre DUP	Nombre Parcellaire
Registre	R	0	4
Courrier	C	2	0
Mail préfecture	M	1	3
TOTAL		3	7

Permanence	Personnes reçues	DUP	Parc	Noms	Observations DUP	Observations Parcellaire
1	2		1 1	Bog Pham	0 0	0 0
2	2	1	1	Grandmaison crédit Mutuel	0 0	0 0
3	3	1	1 1 1	Anonyme Crédit Mutuel Allard	0 0 0	0 0 1 N° 1R (Allard)
4	1	1	1 1	Anonyme Boukhalfa	1 N° 1C (anonyme) 0	1 N° 2R (Boukhalfa)
5	1	1	0	Pham	1 N° 2C (Pham)	0
Hors permanence			1 1	Eloi C Eloi A	0 0	1 N° 3R (Eloi C) 1 N° 4R (Eloi A)
Site préfecture		1	3	Crédit Mutuel Pham Bog	0 0 1 N° 3M (Bog)	3 N° 5M (CM) N° 6M (Pham) N° 7M (Bog)
TOTAL	9	5	12		3	7

Observations enquête DUP

N°	NOM	ADRESSE	OBSERVATION
1C	Anonyme		<p>Le projet de renouvellement urbain du centre commercial le Mail à Allonnes a plus de 15 ans. Il prévoyait et prévoit toujours la construction de nouveaux commerces et habitations sur les ilots B1, B2, C et D. Aujourd'hui les besoins et priorités des élus et des citoyens de la commune d'Allonnes ont évolué. Je voudrai proposer quelques projets d'utilité publique aux enquêteurs et aux élus, car je pense que l'intérêt du public serait mieux servi par les projets suivants :</p> <p>Construire des studios permettrait aux jeunes étudiants et travailleurs de trouver des hébergements à la fois économiquement accessibles et décents.</p> <p>L'établissement de santé mentale de la Sarthe (Allonnes) se retrouve dans l'obligation d'héberger un grand nombre de patients, fait face à des contraintes budgétaires, créer des studios à proximité permettrait d'héberger des patients autonomes nécessitant de faibles soins. Ils pourraient ainsi se rendre à l'hôpital en journée pour rencontrer les soignants, voir leurs amis et se divertir. Ils pourraient également bénéficier d'un suivi médical à domicile.</p> <p>La fermeture de la maison médicale Laënnec à Allonnes risque de créer d'importantes difficultés d'accès aux soins pour ses patients. Il serait souhaitable de trouver des solutions pour assurer une continuité de soins, notamment pour ceux qui ne pourraient pas suivre leurs médecins dans leurs nouvelles implantations. Il serait souhaitable que le nouveau projet inclue une maison médicale. Sachant que les parcelles occupées par les banques CIC et Caisse d'Epargne n'étaient pas prévus initialement, il pourrait être opportun d'envisager la construction d'une maison médicale à cet emplacement.</p>

			Gardons à l'esprit que nos objectifs sont plus importants que les contraintes administratives.
2C	Mr Pham		Texte dans tableau parcellaire N°6M
3M	Mr Bog		Texte dans tableau parcellaire N°7M

N°	Commentaire commissaire enquêteur	Réponse porteur de projet
1C	Il s'agit dans cette observation, de propositions d'utilisation des logements et locaux professionnels, de service possibles sur ce projet, que le contributeur juge nécessaire sur la commune d'Allonnes. Ces besoins en logements ont ils été étudiés ? Ce programme est il adapté à ces besoins ou compatible avec un autre projet de renouvellement urbain ? En ce qui concerne le transfert ou la création d'une maison médicale, cette installation complémentaire aux locaux para médicaux prévus dans ce programme (laboratoire analyse, pharmacie) peut être compatible pour une offre de santé globale sur un seul site.	<p>Une étude d'accession au logement a été conduite par Le Mans Métropole et réalisée par un prestataire externe. Cette étude a permis de déterminer le besoin des quartiers prioritaires de Chauoué-Perrières. Les futurs promoteurs des ilots B, C et D étudieront aussi l'opportunité en types de logements par rapport au marché local.</p> <p>Le projet de maison médicale est à ce jour prévu sur l'ilot au sud de la Mairie (ancienne poste) et regroupera d'autres services. Ce projet n'est pas dans le périmètre de l'opération, ni de la DUP.</p>
2C	Texte dans tableau parcellaire N°6M	<p>Ce projet de renouvellement urbain est initié par Le Mans Métropole depuis 2015, où les premières acquisitions ont débuté. Depuis, une concession d'aménagement a été confiée à Cénovia Cités en novembre 2019. Une réunion de présentation a été faite en mars 2021 où tous les copropriétaires étaient invités à s'exprimer. Un compte-rendu de ces échanges a été transmis par courrier à l'ensemble des copropriétaires. L'objectif était de présenter le projet, et notamment les négociations foncières poursuivies dans le cadre de l'opération. Des réunions publiques de présentation du projet ont eu lieu depuis (projet ilot A et avancement des études du centre commercial, présentation de l'esquisse d'aménagement...), conformément à ce qui a été présenté à l'enquête (notice explicative). Les acquisitions menées par Le Mans Métropole et Cénovia Cités s'effectuent à l'amiable depuis 2015. L'offre en stationnements publics est calibrée pour répondre au besoin actuel et à venir du quartier. Les futurs logements bénéficieront de</p>

		<p>stationnements intégrés aux projets avec un nombre conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Ce projet a fait l'objet de concertation suivie avec les habitants ainsi qu'avec les copropriétaires.</p>
3M	Texte dans tableau parcellaire N°7M	<p>L'offre en stationnements publics est calibrée pour répondre au besoin actuel et à venir du quartier.</p> <p>Les futurs logements bénéficieront de stationnements intégrés aux projets avec un nombre conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Le projet d'esquisse a été présenté en réunion publique en octobre 2023.</p>

Le Mans le 26 novembre 2024

Claude Barbé

Commissaire enquêteur



Attestations de parution presse

De la part de : **NELLY HARDY**

DESTINATAIRE : **PREFECTURE DE LA SARTHE
DIRCOL/BUREAU ENVIRONNEMENT ET**

Date et heure d'envoi : 18/10/2024 16:25:07

Votre référence :

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

Numéro d'ordre : **73814280**

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 représentant permanent David SHAPIRO , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE - 1ER AVIS
Communauté urbaine Le Mans Métropole
Projet de renouvellement urbain
du centre commercial du Mail

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 28/10/2024
Le 28/10/2024



Vu pour être annexé à la délibération n° 12
du Conseil Communautaire du 3 avril 2025
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées