

**CONSEIL MUNICIPAL****SESSION EXTRAORDINAIRE****COMPTE RENDU DE LA SÉANCE DU MERCREDI 8 MARS 2017**

---

**Présidence de Monsieur Maurice JARRY, Maire**

**PRÉSENTS** : Mesdames et Messieurs SUREAU, LAMISSE, CONGNARD, BILLIET **Adjoint**s et Mesdames et Messieurs GAGNIER, BOZDEMIR, LEMAIRE, CRÉPEL, CRASNIER, ESNAULT, DRIANCOURT, PERTUISEL **Conseillers Municipaux**.

**ABSENTS EXCUSÉS** : Messieurs BOUTIN et LEBRUN

**PROCURATION** : Monsieur LEBRUN à Madame GAGNIER et Monsieur BOUTIN à Madame SUREAU pour voter en leurs noms

**ABSENTS NON EXCUSÉS** : Messieurs BRISSAUD, PEREYROL, NACHURY, PÉNARD et Mesdames DERSOIR, PIEAU et TEMPLÉ

**SECRÉTAIRE** : \_\_\_\_\_

**1-DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.) DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Monsieur le Maire présente aux membres du Conseil Municipal les **grands axes du P.A.D.D.** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et les invite à intervenir.

**p.1) Trois axes**

- route de Brissarthe : un ou deux lots disponibles à la vente AVANT le nouveau PLU (car après ces terrains seront classés en zone A)
- idem au Bois du Lattay

**p.2-3-4) Cadre de vie à préserver**

Mme CONGNARD : Pourquoi les terrains sont-ils constructibles à un moment et non constructibles à d'autres ?

La constructibilité des terrains suit le zonage et la réglementation qui évoluent (du POS au PLU, puis les modifications ou révisions du PLU).

M. BILLIET : Le SCOT nous impose une densification de l'habitat dans le centre bourg et PAS dans les zones agricoles.

M. CRASNIER acquiesce : des terrains constructibles actuellement seront rendus agricoles.

Mme CONGNARD : On se ferme la porte à certaines populations qui ne veulent pas de petits terrains de 350 m<sup>2</sup>.

M. CRASNIER : Oui, mais il y a une disparition trop importante de terrains agricole (protection agricole)

M. BILLIET : De plus, densifier hors zone urbaine pose des problèmes de réseaux : eau potable, assainissement, réseau internet, trottoirs...

M. le Maire : il reste un terrain pour créer un lotissement communal de la Beaumerie (ex "Meslières 3") avec le parti pris de proposer des terrains de surfaces plus grandes pour attirer d'autres populations.

#### **p.5-6) Patrimoine - Le sol**

M. le Maire :

Protection du patrimoine avec des maisons comme celles de M. DEPOTTER ou M. ROHEL dans le centre bourg.

Il y a 106 maisons à vendre + des maisons vides non comptées.

Mme BOZDEMIR : Oui, c'est effectivement visible dans le centre que des maisons sont vacantes.

Mme CONGNARD : Oui, même partout ! Les gens se rapprochent des grandes villes.

#### **p.6) Le sol - Les sites en devenir**

M. BILLIET : il faut se préoccuper de ces sites, en particulier vus du Pont.

Mme GAGNIER / M. BILLIET : l'ancienne maison de retraite rue du Port est en ruine, tout s'écroule, c'est même dangereux !

#### **p.6) Le sol - Optimisation des ZA**

M. le Maire : Exemples : ALD et dans le futur, l'école St Joseph

M. BILLIET : importance du rôle du représentant de la commune au SCOT (M. BRISSAUD).

Ne pas redensifier la zone. Maintenant on peut faire une moyenne pour le nombre de logements sur la totalité de la commune.

La parcelle réservée dans la ZA route de Contigné, juste avant les Groies, redeviendra agricole après la révision du PLU.

L'extension du parc d'activités St Jean vers Champigné sera supprimée mais l'extension Nord vers la route de Cherré sera maintenue pour permettre une liaison périphérique Ouest / Nord.

Monsieur le Maire : nous avons effectué la visite de certaines fermes que nous avons répertoriées (Turessis, Le Bois des Monts, l'Arche...)

M. BILLIET : il s'agissait des granges, pour lesquelles nous allons garder la possibilité de transformation en habitation.

### **p.7) Les risques**

La commune de Châteauneuf-sur-Sarthe est soumise au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), qui concerne principalement les terrains au-delà du pont.

M. BILLIET explique cela au conseil.

M. CRASNIER ajoute qu'il existe également l'aléa retrait-gonflement des argiles.

(Tous ces risques sont consultables sur [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr))

M. BILLIET ajoute qu'il est obligatoire pour un propriétaire de fournir à son locataire un extrait du PPR.

Mme CONGNARD demande ce qu'est le radon.

Il s'agit d'un gaz, a répondu M. BILLIET.

### **p.7-8) Accueil de population**

M. BILLIET explique que le nombre de logements à construire est imposé par le SCOT. Il n'y a cependant pas de pénalités s'il l'objectif n'est pas atteint.

M. le Maire explique que le renforcement de la polarité de Châteauneuf-sur-Sarthe passe par exemple par le service au public comme par exemple les demandes de Cartes Nationales d'Identité et de passeports, (\*) car cela permet aux habitants des communes alentour de venir à Châteauneuf et d'en profiter pour y faire leurs courses.

*(\*) Il explique le projet d'embauche d'une personne supplémentaire au secrétariat pour parer au surplus de travail.*

### **p.9) Zone agglomérée**

Monsieur le Maire explique que la reprise d'anciens logement de l'OPAC, ainsi que d'anciens bâtiments privés (exemple : rue de l'Eglise), est peu chère mais que la mise aux normes est coûteuse

### **p.9) Recomposition urbaine**

Le Maire a dit avoir rencontré M. GRAZELIE du Super U et M. MORIN (de M. BRICOLAGE)

M. BILLIET explique que la commission urbanisme a prévu la modification du zonage du site de l'ancien Super U (qui est actuellement uniquement en zone commerciale), ce qui permettra la mixité commerce/habitat.

M. le Maire rappelle que l'ancien Super U a servi à l'entreprise NUTRAL, le temps des travaux dans leurs locaux aux Groies.

Concernant le site de l'école privée St Joseph, M. CRASNIER confirme la possibilité du déplacement de l'école en 2018.

### **p.10-11) Choix des secteurs**

M. DRIANCOURT signale une erreur sur l'encart en bas à droite de la page 10 car il ne correspond pas au débat tenu lors de la dernière réunion de révision du PLU.

M. BILLIET explique que le modificatif du PLU traite également de la taille des parcelles.

M. le Maire explique que le permis d'aménager du lotissement "Les Meslières 4" est classé sans suite.

M. BILLIET explique les volontés d'en profiter pour imposer l'accès aux Meslières 4 par l'allée de la Conrairie pour éviter l'accès à travers le lotissement des Meslières 2 qui crée des nuisances pour les riverains.

M. CRASNIER complète cette information en parlant des zones humides.

M. BILLIET explique qu'il a été défini des zones d'extension possibles en habitations.

### **p.12-13) Stratégie économique**

M. BILLIET explique que, dans la zone commerciale de "Ma Campagne", il a été décidé par la commission urbanisme dans le cadre de la révision du PLU, de limiter la taille des surfaces commerciales à 400 m<sup>2</sup> pour éviter les trop grandes surfaces et faire du tort au centre bourg, mais permettre à des magasins de s'implanter quand même.

M. CRASNIER précise qu'une zone en centre bourg a été défini par la commission urbanisme pour que les commerces du cœur de bourg soient non transformables en habitations (périmètre de préservation restreint).

M. BILLIET informe l'assemblée que l'ancienne presse au 15 rue Nationale est récemment repris pour l'exploitation d'un magasin de vêtements d'enfants. Puis un atelier d'artiste sera créé plus haut dans la rue Nationale, au n°19.

Mme GAGNIER demande ce que devient le magasin GOBERT au 31 rue du Faubourg-Joly.

M. le Maire : l'auberge de la Sarthe, 1 rue du Port sera transformée en chambres et guinguette / crêperie.

Mme GAGNIER demande que devient l'ex magasin CI-KLOP au 30 rue Nationale.

Mme SUREAU répond qu'il n'y a plus de mouvements dans ce local mais que la lumière reste allumée (gros "bazar")

M. BILLIET dit que le distributeur de pizzas, 37 rue Nationale, fonctionne bien.

M. le Maire dit que le nouveau magasin de tatouage, 11 place Robert Le Fort, aussi.

### **p.14) Activités artisanales**

M. BILLIET :  
au parc d'activités St Jean, hypothèse de modification d'extension zone A  
aux Groies : modification des abords

M. le Maire explique que SICTOM est intéressé par l'acquisition d'un terrain juxtaposant la déchèterie pour l'agrandir. 40 000 passages sont enregistrés chaque année.

*Mme BOZDEMIR : 18 passages par foyer, c'est trop peu, car qu'on aie une grosse ou une petite remorque, c'est le même nombre !*

*M. BILLIET dit qu'il faut s'opposer à la diminution du nombre de passages prévue par le SICTOM.*

*M. le Maire précise qu'au 1er/01/2018, le ramassage des ordures ménagères se fera tous les 15 jours.*

*M. BILLIET explique que le ramassage des ordures ménagères avec un nouveau camion.*

*M. le Maire : réaliser de nouveaux emplacements (terre-pleins) pour grouper les poubelles (10 000 €)*

*M. DRIANCOURT : Est-ce que deux fois moins de passages = moins chers ?*

*M. BILLIET : Pas d'augmentation. Système de facturation modifié (inciter le tri)  
Modification du fond des bacs  
Choix possible de la taille des bacs.*

#### **p.14) Tannerie**

M. le Maire : des embauches sont prévues à la rentrée, comme suite à la construction d'un agrandissement à France Tannerie.

#### **p.15) Logement social & équipement de loisirs**

Taux de 22% de logements sociaux à Châteauneuf, à maintenir.

M. DRIANCOURT demande pourquoi le cimetière est classé dans les équipements de loisirs (rires).

M. BILLIET : un espace est réservé pour un éventuel projet de nouvelle salle communale dans le parc de la Verrouillère (projet qui n'engage à rien)

Mme CONGNARD n'est pas d'accord avec le déclassement de certaines parcelles "dents creuses" de zone constructible (UB) à zone protégée (A) comme certains terrains route de Brissarthe ou au Bois du Lattay, car ces terrains ne sont de toute façon pas exploitables pour les agriculteurs (surfaces trop petites).

M. CRASNIER explique qu'on est obligé, par le SCOT, d'arrêter les constructions dans les dents creuses.

Explications avec projection du PLU actuel et d'une vue satellite.

M. ESNAULT questionne au sujet de la protection des haies.

*Fin du débat du P.A.D.D. vers 21h20.*

## 2-QUESTIONS DIVERSES

### ➤ **PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR "MAISON DE SANTE - ALD - PRESBYTERE" :**

Ensuite, M. le Maire souhaite présenter le **projet d'aménagement du secteur "Maison de santé - ALD - Presbytère"**

- Aménagement du plateau chemin de la Cigale en face de la maison de santé, pour personnes à mobilité réduite.

- Terrains achetés chemin de la Cigale / rue de la Libération / rue du faubourg-Joly, près des tennis et du Presbytère.

- Souhait de la communauté de communes d'agrandir la maison de santé sur le parking handicapé initialement prévu sur la gauche.

### **Étude des différents scénario :**

- Le scénario n°3 plaît pour un projet de construction de logements pour les anciens et d'une bibliothèque + s'il reste de la place, des logements de mixité sociale. + 1 salle de réunion pour éventuellement proposer des ateliers culinaires de prévention santé (ASSC)

M. DRIANCOURT : Coccimarket souhaite être maintenu en centre bourg. Il faudrait peut-être l'inclure près de la perception pour qu'il puisse s'agrandir ?

M. BILLIET : Les pharmaciens n'ont pas le souhait de revenir dans le centre bourg par manque de visibilité, ils devraient s'agrandir à "Ma Campagne" en reprenant le local du cabinet infirmier.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 21h40.