

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Direction départementale des Territoires

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Planification et Aménagement des Territoires
Nord Ouest

Affaire suivie par DELHUMEAU Mickaël
Courriel : mickael.delhumeau@maine-et-loire.gouv.fr
Tél. : 02 41 86 62 64 – Fax : 02 41 86 82 76
Réf : 2017-140
V/réf : Arrêt de projet de PLU

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
49330 MIRÉ

Angers, le 07 SEP. 2017

Objet : Avis sur arrêt de projet de PLU

Par courrier reçu le 21 juin 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 6 avril 2017.

L'examen du projet appelle de ma part les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Prise en compte des enjeux de l'État

- Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le SCOT du Pays Segréen

Le projet de PLU a pour objectif la création de 90 logements sur les 10 prochaines années. Cette programmation est compatible avec le SCOT du Pays Segréen, sous l'hypothèse d'une répartition du stock de logement à produire alloué au secteur du Haut Anjou au prorata du poids démographique des communes non pôles dont Miré fait partie.

La réponse qu'apporte le PLU en termes de surfaces réservées à l'urbanisation s'avère satisfaisante : seul un secteur d'extension à vocation d'habitat de 2,5 ha est identifié au plan de zonage dans la perspective d'accueillir 38 logements. L'emprise mesurée de cette zone à l'échelle du projet communal témoigne des efforts menés par la collectivité pour circonscrire l'extension urbaine aux stricts besoins en logements à construire, en ayant préalablement déduit les possibilités de densification au sein de l'enveloppe urbaine, les changements de destination des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole et l'opération de lotissement en cours de réalisation.

Pièce jointe : Note technique

On observera toutefois qu'aucun objectif de résorption de la vacance de logements n'est inscrit dans le projet communal, bien qu'il constitue un potentiel significatif de logements mobilisables.

La maîtrise de l'étalement urbain est également assurée par l'absence de toute possibilité d'extension urbaine en linéaire des voies existantes et par l'inscription dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du seuil de densité de 15 logements/ha prescrit par le SCOT, sur les secteurs d'urbanisation.

En ce qui concerne le développement des zones d'activités économiques, le projet communal diminue l'emprise globale qui leur est actuellement consacrée : seule l'extension de la zone artisanale du Bocage est maintenue dans son périmètre existant sur 2,6 ha, tandis que celle affectée au secteur du Rochereau est rendue à l'espace agricole. Cet abandon permet au projet de PLU de satisfaire en moyenne à l'exigence du SCOT qui limite l'extension d'une zone de proximité à 50 % de sa surface existante.

À travers ses différentes orientations d'aménagement, le projet de PLU propose un développement urbain cohérent et économe en matière de consommation d'espace, conduisant à reverser plus de 6 hectares à l'espace agricole par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

En termes de mixité sociale, le SCOT du Pays Segréen affiche un objectif d'accueil de logements sociaux qui doit atteindre, en dehors des polarités, au moins 10 % de la production nouvelle à l'échelle de la communauté de communes, l'EPCI ayant en charge de planifier à l'échelle intercommunale la répartition de ces logements.

Le rapport de présentation du PLU et le PADD devront chacun intégrer cette orientation générale du SCOT et exprimer, en fonction de la répartition opérée par l'EPCI, la réponse qu'apporte le projet communal en matière de création de logements locatifs sociaux.

La volonté communale de poursuivre la diversification du parc de logements méritera également d'être retranscrite au sein du PADD, éventuellement en précisant la typologie des logements que la commune souhaite favoriser (individuel groupé, intermédiaire, collectif), en cohérence avec les orientations du Plan Départemental de l'Habitat.

Il est rappelé que le SCOT invite les communes à inscrire ce principe de diversification des formes d'habitat dans le document d'urbanisme, et notamment par le biais d'orientation d'aménagement, en cohérence avec les objectifs de densification et de mixité sociale.

■ Préservation de l'espace agricole, naturel et forestier

La commune de Miré recense une vingtaine d'exploitants agricoles qui valorisent une surface agricole utile de 1 511 ha, soit 85 % du territoire, ratio très largement supérieur à celui du département (inférieur à 70 %), ce qui souligne le caractère très agricole de la commune où les boisements sont peu nombreux.

La protection du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres est inscrite dans le PADD et se traduit par un classement de l'ensemble du territoire communal en zone agricole, à l'exception de la partie agglomérée et des quelques ensembles bâtis remarquables, classés en zone Np, dispersés sur l'ensemble du territoire rural.

Même s'il est peu fragmenté, l'espace rural abrite également de l'habitat non agricole dont le règlement de la zone A du projet de PLU admet qu'il puisse faire l'objet d'extensions et d'annexes sous conditions, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Au terme d'un inventaire exhaustif au sein de l'espace rural à l'aide d'une analyse multi-critères, le projet de PLU désigne 12 bâtiments susceptibles de changer de destination en vue de favoriser la reprise du bâti de qualité patrimoniale.

En ce qui concerne la biodiversité, même si le territoire de la commune de Miré n'est concerné par aucun périmètre environnemental d'inventaire ou de protection réglementaire, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 est présente. Compte tenu de la limitation de l'urbanisation et de l'absence d'habitat remarquable identifié sur les secteurs de projet 1AU, le PLU n'est pas susceptible d'avoir un effet significatif sur les milieux naturels, les espèces et les habitats d'intérêt communautaire présents dans le site Natura 2000 « Basses Vallées Angevines » situé à environ 2 km, au regard des objectifs de conservation de ce dernier.

Le PADD décline sommairement les éléments constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle locale, mais peine à exprimer les mesures réglementaires mises en place pour protéger les sous-trames recensées.

Le rapport de présentation ne porte aucun discours sur l'étude même de la trame verte et bleue, et dans l'ensemble, le projet de PLU apporte peu de réponses nouvelles en matière de préservation des continuités écologiques par rapport au document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, les haies protégées de manière souple au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identiques à celles déjà inscrites à ce titre dans le PLU existant, tandis que les ripisylves des sous-trames aquatiques ne font l'objet d'aucune prise en compte particulière, malgré l'intérêt stratégique qu'elles représentent.

Une meilleure cohérence sera donc à rechercher entre les nombreuses haies de bonne qualité repérées dans l'état des lieux du maillage bocager et celles identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Un zonage de type N pourra utilement être mis en place aux abords des principaux cours d'eaux présents sur la commune afin d'assurer une traduction réglementaire de la trame bleue du territoire, en lien avec les tracés de principe identifiant le maintien du bon état des continuités écologiques portés dans la cartographie des orientations générales du PADD.

Le projet de PLU identifie un secteur en zone « N1 » autorisant les constructions, installations, ouvrages et travaux liés et nécessaires à l'activité du camping. En admettant une constructibilité supérieure à celle limitativement prévue par l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme, cette zone correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

En conséquence, le règlement de la zone NI devra préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

■ Prise en compte de l'assainissement

La croissance urbaine envisagée dans le cadre du PLU doit être compatible avec les capacités de l'outil épurateur en place, sous peine de dommages au milieu récepteur.

La station d'épuration, dotée d'une capacité nominale de 1 000 Équivalents-Habitants, paraît suffisamment dimensionnée pour traiter les eaux usées des 90 logements supplémentaires prévus à l'échéance des 10 prochaines années. La collectivité devra toutefois se montrer attentive au type d'entreprises susceptibles de venir s'implanter sur l'extension de la zone d'activité artisanale afin que son développement reste compatible avec la capacité de la station.

En revanche, une incertitude pèse sur les capacités réelles du réseau d'assainissement à collecter les eaux usées rejetées par les habitants de Miré. En effet, les données fragmentaires issues du tableau de synthèse présenté en page 77 du rapport de présentation révèlent l'existence de variations considérables pesant, tant sur le débit moyen parvenant à la station que sur la charge maximale collectée par l'outil épurateur, allant du simple au double en fonction de l'année de référence. Or, les raccordements supplémentaires intervenus sur la station ne peuvent à eux seuls expliquer ces oscillations au regard de l'amplitude constatée. Ces alternances pourraient davantage être le signe de désordres importants sur le réseau de collecte qui aurait à subir de nombreuses **entrées d'eaux claires parasites**, par drainage ou du fait de la pluviométrie, voire en raison de l'existence d'un linéaire maintenu en unitaire, qui affectent la collecte. Seule une partie des eaux usées évacuées au réseau par la population parvient jusqu'à la station ; le reste étant rejeté au milieu récepteur.

Il paraît donc nécessaire que le projet de PLU s'enrichisse des éléments d'informations permettant d'appréhender clairement les capacités réelles du réseau de collecte des eaux usées. Les données issues de l'étude menée par la commune pour établir son schéma d'assainissement devrait permettre de répondre à cette attente.

■ Prise en compte des zones humides

La commune a intégré dans l'état des lieux de son territoire les données de la pré-localisation des zones humides par photo-interprétation réalisée par la DREAL, révélant à titre d'information la présence de 29 zones humides dites probables, disséminées sur l'ensemble du territoire.

Le règlement de la zone agricole ne comporte aucune disposition spécifique de nature à encadrer les occupations et utilisations du sol en présence de zones humides.

En conséquence, la protection de ces zones, comme la compatibilité du PLU vis-à-vis du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, ne peuvent être pleinement affirmées.

Les zones humides pré-localisées devront, a minima, faire l'objet d'un repérage aux documents graphiques du PLU, à l'aide d'une trame spécifique à caractère informatif. Le règlement de la zone agricole devra s'enrichir de dispositions adaptées à la préservation des zones humides concernées.

Des études pédologiques réglementaires sur les futures zones à urbaniser ont été réalisées. Cependant, au niveau de l'identification de végétaux hygrophiles, les investigations ont été menées le 04 janvier 2017, ce qui n'est pas la période la plus propice (printemps) pour réaliser ce type d'investigation.

■ Prise en compte des risques

La commune de Miré est concernée par 3 risques naturels majeurs que sont le risque tempête, le risque sismique et le risque de retrait-gonflement des argiles. Ce dernier se situe hors de la zone agglomérée et est majoritairement affecté d'un aléa faible.

■ Prise en compte du patrimoine bâti

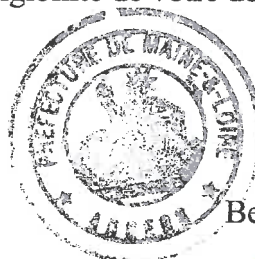
La collectivité dispose d'un patrimoine bâti remarquable composé de manoirs, châteaux et grandes demeures, souvent accompagnés d'un environnement végétal (parc boisé, allées d'arbres). La valorisation de ces ensembles de qualité, dispersés au sein de l'espace rural, est assurée par le biais de 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), de type Np, (pour une surface globale de 89 ha), assortis du permis de démolir.

Cependant, pour satisfaire à la définition d'un secteur de **taille** et de capacité d'accueil **limitées**, il conviendra de circonscrire ces périmètres Np aux seuls abords de la partie bâtie des ensembles patrimoniaux concernés. Les parcs et jardins attenants seront reclassés en zone N stricte, inconstructible.

Conclusion

Sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées ci-dessus, j'émet **un avis favorable** au nom de l'État sur le projet de révision du document d'urbanisme, arrêté par votre conseil municipal.

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les autres observations contenues dans la note technique relatives à la structure interne du document, qui sont de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et l'intelligibilité de votre dossier de Plan Local d'Urbanisme.



Bernard GONZALEZ

Copie pour information :

M. le Sous-préfet de Segré

ARS- DREAL-UDAP-DDT (SEEF/SCHV/SUAR-PRNT-GEO)

Note technique

Plan Local d'Urbanisme de MIRÉ

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le PLU de Miré, dont elle constitue une annexe.

■ Numérisation

Les données graphiques sont constituées exclusivement de fichiers au format « pdf » permettant de visualiser le document mais qui ne peuvent être utilisés dans la cadre d'un outil SIG. Aussi, aucun avis ne peut être émis sur la qualité des données concernées, ni déterminer si, à l'origine, le document a été réalisé sur un outil SIG en respectant les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme produites par le Centre National de l'Information Géographique (CNIG).

La livraison des documents écrits est également au format « pdf ».

En conséquence, à ce stade, **les données livrées ne respectent pas les recommandations nationales émises par le CNIG.** (cf. http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732).

Sur ce territoire, le cadastre est numérisé et validé par les services de la DGFIP. Il est recommandé d'utiliser la dernière version disponible comme référentiel à toute numérisation.

Par ailleurs, institué par l'ordonnance du 19 décembre 2013 (n°2013-1184), le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) est le portail internet officiel permettant de consulter et de télécharger l'information urbanistique de tout le territoire français.

L'ordonnance fixe pour les collectivités territoriales, communes et EPCI, trois échéances dans la mise en œuvre du GPU :

- Au 1^{er} janvier 2016, les collectivités doivent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne (sur le GPU ou un autre site) ;
- Lors de toute révision de document d'urbanisme entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2020, les collectivités doivent le numériser au standard CNIG ;
- À partir du 1^{er} janvier 2020, les collectivités doivent publier leurs documents d'urbanisme dans le GPU.

■ Rapport de présentation

P. 17 : Il est fait par erreur référence à la commune de Cherré (idem P 45, P 95).

P. 19 à 24 : Les données INSEE datant de 2012 en matière de démographie et de logement pourront être mises à jour sachant qu'elles sont désormais disponibles au titre de l'année 2014.

Le rapport de présentation évoque la mise en place de dispositions spécifiques au sein du règlement de la zone A destinées à gérer l'évolution de l'habitat de tiers étranger au monde agricole en application de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Il serait souhaitable de compléter l'analyse de l'état initial réalisé dans le rapport de présentation en évaluant sommairement l'habitat sans vocation agricole concerné par ces dispositions.

P. 39 : Le rapport de présentation mentionne l'existence d'une salle des fêtes sans la localiser précisément. Ce type d'équipement, s'il participe à la convivialité, peut également être à l'origine de nuisances importantes pour ses riverains. Le mode d'utilisation de cette salle, ainsi que son emplacement, pourraient être utilement versés au dossier.

P. 61 : Au même titre que les périmètres rapprochés et éloignés, les périmètres de protection immédiate attachés aux 2 captages réalisés dans les eaux de surface de La Sarthe devront être mentionnés.

P. 62 : Il conviendra de faire référence au SDAGE (révisé) Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2015. La période d'exercice de ce document opposable, ainsi que la déclinaison de **ses 14 orientations fondamentales** devront également figurer au sein de l'état initial de l'environnement.

P. 68 : Les données concernant la qualité de l'air devront être actualisées en intégrant le critère de proximité géographique des stations de mesures par rapport à la commune considérée. Pour information, il est désormais possible de saisir directement Air Pays de la Loire afin d'obtenir des données d'émission de polluants atmosphériques à l'échelle de toute commune de la région. De tels éléments s'avèrent pertinents pour une analyse de la problématique « Qualité de l'air » sur une commune donnée et constituent pour les élus, un outil d'aide à la décision.

P. 74 : La référence au classement sonore des infrastructures de transport terrestre devra être mise à jour en désignant l'arrêté préfectoral n° 2016-099 du 9 décembre 2016.

P 80 : Le discours sur les zones humides est à construire :

Le rapport de présentation doit ainsi très clairement **affirmer l'enjeu de préservation** de ces zones, inscrit dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (orientation fondamentale n° 8), document de portée supérieure avec lequel le PLU doit être compatible.

Il devra notamment être fait état de sa disposition 8A1 précisant qu'en « *l'absence d'inventaire sur leur territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, la commune (ou l'EPCI) élaborant ou révisant son PLU est invitée à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement à une échelle compatible avec la délimitation des zones humides dans le document* ».

Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides, et le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées. »

À l'exposé de ces attendus, le rapport de présentation devra ensuite justifier les options retenues par la collectivité locale dans le cadre de son projet de développement visant à respecter les objectifs du SDAGE.

P. 89 : Pour la pertinence du diagnostic, il aurait été utile dans le cadre de l'étude du PLU, d'actualiser l'état des lieux du maillage bocager, datant de **2004**.

P. 94 : Le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire n'est plus « *en phase d'élaboration* », ni « *en voie d'aboutissement* » (p 95) mais approuvé par arrêté préfectoral du 30 octobre 2015.

P. 136 : Débutée en 2013, l'étude d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menée sur la communauté de communes est désormais achevée depuis le 29/02/2016.

P. 151 : La part du logement locatif social en 2012 sur la commune est annoncée à 11,4 % contre 17,4 % en page 25 du diagnostic.

Concernant le paragraphe consacré à la diversification du parc de logements, il conviendra de substituer la référence au « programme local de l'habitat » (inexistant sur Miré) par « SCOT de l'Anjou Bleu ».

P. 167 et P. 168 : Pour la clarté du propos, il y aura lieu de scinder les mesures mises en place destinées, l'une, à la protection des bois ponctuant le territoire, et l'autre, destinée à la protection du bocage. En l'état actuel de la rédaction, les deux paragraphes concluent à la protection des haies structurantes du territoire.

S'agissant de la protection du bocage, la référence à une très ancienne mention de l'article L.123.1 7° du Code de l'urbanisme est obsolète.

P. 173 : Comme il en est fait mention dans les OAP, un complément pourra être formulé à l'égard de l'aménagement du secteur de « La Sinaudière » pour faire état de la configuration et de la topographie contraignantes des lieux permettant de justifier la moindre densité appliquée sur cet espace. Cette zone aurait en effet vocation à accueillir en théorie au moins **3** logements pour satisfaire au seuil minimal de densité de 15 logements à l'hectare imposé par le SCOT du segréen (contre **2** actuellement inscrits dans les OAP).

P. 182 : anagramme : loi ALUR et non LAUR

P. 189 : Le rapport de présentation indique que les affouillements et exhaussements de sols sous conditions sont autorisés en zone U et 1 AU, tandis que l'article 1 du règlement de ces zones les interdit.

P. 198 : Les zones inconstructibles de 15 m de large sont positionnées entre les zones UY/1 AU Y et la zone U.

P. 206 : Le rapport de présentation indique qu'aucun site pollué référencé BASOL n'est recensé sur le territoire communal. Néanmoins, il n'est pas fait mention **de l'existence de trois sites susceptibles d'être pollués** et référencés BASIAS, autre base de données utilisée pour les sites industriels qu'ils soient en activité ou non. Il convient en particulier d'évoquer l'activité de récupérateur de M. GAUTIER Daniel, implantée avenue du Haut Anjou. Cette activité étant terminée, la question de la réutilisation de ces terrains peut se poser dans le cadre d'une reconversion urbaine. En fonction de la nouvelle utilisation qui pourrait être faite de ces terrains, l'assurance que ceux-ci n'ont pas été pollués devra être obtenue. La thématique « Sols pollués » du rapport de présentation devra par conséquent se trouver étoffée d'un volet complémentaire intégrant le référencement BASIAS.

Le rapport de présentation devra être complété pour présenter et caractériser les éléments du patrimoine bâti ou paysager, repérés à l'aide d'une étoile au plan de zonage.

■ **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le volet du PADD consacré aux objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain devrait plutôt s'appuyer sur une analyse rétrospective de la mise en œuvre du PLU en vigueur, visant à démontrer, par comparaison, le caractère vertueux du projet de PLU sur la base du ratio « nombre de logements construits/surface consommée ».

Le PLU affiche un horizon de projection de 10 ans, mais le PADD ne s'accompagne d'aucun échéancier, alors que l'ensemble des zones vouées à l'habitat sont toutes immédiatement urbanisables (zones U et 1AU). Cette absence de phasage compromet la recherche d'une croissance régulière et pérenne de population, seule garante d'une utilisation optimale des équipements publics, évitant tout phénomène de saturation.

Par ailleurs, la mise sur le marché d'un nombre potentiellement élevé de constructions est susceptible d'entretenir la vacance de logements déjà significative sur la commune.

■ **Plan de zonage**

Les prescriptions listées en légende relatives aux cheminements existants à conserver, aux haies et bois à protéger, aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ainsi qu'au patrimoine bâti ou paysager à préserver, devront être accompagnées des références aux articles du Code de l'urbanisme s'y rapportant.

L'échelle des plans de zonage devra figurer sur les documents graphiques, lesquels pourraient par ailleurs indiquer les noms de lieux-dits pour un meilleur repérage.

Le bourg de Miré est identifié en zone urbaine ; cependant un classement en zone agricole apparaît par erreur au droit de la parcelle n° 1200 (maison de retraite/EHPAD).

La désignation des secteurs Uc pour le bourg ancien, NI pour l'activité de camping, et Np désignant les ensembles bâtis de qualité patrimoniale ne sont pas reportés au plan de zonage au 1/5 000^e.

La création d'un indice « a » permet d'identifier sur les plans de zonage, les secteurs non desservis par l'assainissement collectif et devant par conséquent avoir recours aux techniques de l'assainissement non collectif (ANC).

Une incohérence est donc à relever au droit des parcelles n°416, 655, 656, 657, 598, 600, 602 et 349 qui apparaissent comme relevant de l'assainissement non collectif à la lecture du zonage d'assainissement **mis à jour** dans le cadre du projet de PLU, sans toutefois qu'un classement en zone UY indiquée « a » ne leur soit associé.

Cette disparité devra être explicitée et/ou corrigée.

La trame destinée à identifier les entités archéologiques, mentionnée dans les dispositions applicables aux zones U, A, et N du règlement, ne figure pas au plan de zonage.

■ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'urbanisation de la zone 1AUh (38 logements projetés), et plus encore de la zone U « cœur de bourg », devra s'étudier dans le cadre **d'une opération d'ensemble**, seule garante d'une meilleure cohérence de l'aménagement et d'une densité respectée.

En phase opérationnelle, quelle que soit la procédure d'aménagement retenue (ZAC ou lotissement), il est rappelé l'intérêt d'adapter la taille des tranches au rythme de commercialisation souhaité par la commune afin d'éviter que les habitants subissent la phase de chantier pendant plusieurs années.

La bande inconstructible de 15 m entre la zone 1AUy et son environnement dédié à l'habitat n'est pas suffisante pour assurer un réel espace-tampon entre ces deux secteurs. Si des activités bruyantes sont identifiées dans cette zone industrielle, le recours au merlon apparaîtra rapidement nécessaire.

■ Règlement

P. 16 : Référence obsolète à l'article L.123-1 7° concernant le bâti soumis au permis de démolir.

P. 18 et 85 : la zone N comprend 3 sous-secteurs indicés, et non 2 comme indiqué.

L'éventualité qui consisterait, en zone urbaine ou d'extension urbaine, à avoir une alimentation alternée (adduction publique/puits privé) pour l'eau potable, apparaît **inadaptée à ces zones**, alors qu'elle s'avère pertinente en zone naturelle ou agricole. Cette possibilité énoncée dans le règlement peut même être perçue comme une incitation ; ce qui n'est évidemment pas souhaitable, afin de **limiter au maximum les risques sanitaires**. Il est ici rappelé que l'alimentation alternée se conçoit surtout dans les secteurs isolés où l'adduction publique a été installée tardivement, et non dans ceux où le réseau d'eau potable est présent de longue date. La suppression de cet alinéa se justifie donc pour la zone U, et plus encore pour la zone 1 AUh.

En outre, quelle que soit la zone considérée, la rédaction encadrant cette disposition ne convient pas. Afin d'éviter tout phénomène de retours d'eau, c'est la **mise en place de deux réseaux rigoureusement distincts** – sans connexion possible entre eux par conséquent – qui doit être imposée à l'article 4.1 du règlement. Cet aspect avait été dûment mentionné en 2015 dans le cadre du « Porter à connaissance ».

Zone agricole : La référence à l'article L.123-1-6 du Code de l'urbanisme concernant la protection souple à l'égard des voies de circulations douces est obsolète.

Indépendamment du règlement du PLU, il est rappelé que la commune doit être en capacité de produire une déclaration d'existence des rejets d'eaux pluviales sur la partie agglomérée de son territoire.

La hauteur des éoliennes domestiques destinées à un usage individuel au sein des zones A et N n'est pas spécifiquement réglementée. Une hauteur maximum pourra être proposée.

La rédaction de l'article N2 devra être revue de sorte que la zone N et ses 3 sous-secteurs indicés Np, NI et Nf, fassent l'objet de dispositions distinctes et conformes au Code de l'urbanisme.

En l'état, la présente rédaction conduit à autoriser (en théorie) l'extension et le changement de destination des constructions existantes au sein de la zone N stricte, ce qui est **illégal** au regard des articles L.151-12 et L.151-11 du Code de l'urbanisme. En effet, seules les constructions à vocation **d'habitation** peuvent faire l'objet d'extensions au sein de la zone N et seuls les bâtiments préalablement listés et repérés au document graphique sont susceptibles de bénéficier d'un changement de destination.

Ces dispositions, bien que sans objet en l'absence de toutes constructions recensées au sein de la zone N, devront être supprimées du règlement.

L'article 4.2 que le règlement consacre au traitement des eaux usées se doit de distinguer les secteurs où le réseau d'assainissement collectif est installé (secteurs U et Uc), de ceux où il n'a pas vocation à l'être (secteur Ua). De ce fait, des cas spécifiques définis pour ces secteurs et libellés ainsi – « dans le secteur Ua », « dans le reste de la zone U » - doivent être déroulés. Les formules globales du type « réseau public d'eaux usées s'il existe » ou encore « en cas d'absence de ce réseau » n'ont pas de raison d'être dès lors que le zonage d'assainissement a permis de définir précisément les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux dépendant des techniques de l'ANC. La remarque vaut également pour l'article 1 AUY 4.2.

De la même façon, à l'article 5, étant donné qu'une disposition particulière s'y trouve énoncée pour le secteur Ua, la locution « *En l'absence d'un réseau public d'assainissement* » doit être supprimée, puisque le secteur n'a pas vocation à être desservi par un tel réseau.

Zone 1AUh - article 2 : une disposition pourrait être formulée visant à autoriser « *les constructions à usage d'habitation sous réserve :*

- *qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,*
- *que l'opération ne compromette pas l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc),*
- *que l'opération n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles ».*

■ Annexes

Les informations relatives à la collecte des déchets sont extrêmement succinctes. Tout particulièrement, celles concernant la déchetterie de Châteauneuf-sur-Sarthe dont dépend Miré se résument à ses horaires d'ouverture. A minima, le type de déchets collectés et les tonnages par catégories pourraient être connus.

Le rapport annuel 2015 du SIAEP de la Sarthe Angevine joint aux annexes sanitaires s'avère difficilement lisible. Une page sur deux se trouve en effet imprimée à l'envers, imposant au lecteur de continuel retournements du document. Une version correctement imprimée devra être jointe dans la version définitive du PLU approuvé.

Le plan du réseau d'assainissement versé au zonage d'assainissement est inutilisable en raison d'une échelle inappropriée. Le plan initial a vraisemblablement été réduit de manière à n'occuper qu'un format A4, ce qui rend sa légende illisible. Il est rappelé que les plans fournis dans un dossier de PLU sont censés constituer des outils apportant des précisions et ne doivent en aucun cas se limiter à une fonction de simple illustration de documents.

La liste des servitudes fait état d'une ligne électrique HTA dont le voltage n'est pas précisé. Même si l'urbanisation n'est pas orientée auprès de ces ouvrages – la zone 1 AUh en étant située à l'écart -, il paraît pertinent de relayer les recommandations de l'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire, de l'Alimentation, de l'Environnement et du Travail (ANSES) relatives à l'émission de champs électromagnétiques, concernant d'autres sources que les lignes HT. L'ANSES souligne ainsi que le risque sanitaire se situe également au voisinage des transformateurs. Il conviendra donc, pour les raisons évoquées ci-dessus, de positionner le (ou les) transformateur(s) prévu(s) dans le cadre des extensions urbaines (zones 1 AU), **à une distance suffisante des habitations les plus proches**, ceci afin que l'exposition des populations riveraines reste **à tout moment inférieure à 1 μ T**, sachant qu'en moyenne, c'est **une exposition sous le seuil des 0.4 μ T qui doit être recherchée**.