



PRÉFET DE LA SARTHE

Le Mans, le **12 AVR. 2018**

Direction départementale des territoires
Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Christophe Sauvé
Tél : 02 72 16 40 64
Courriel : ddt-sua-planification@sarthe.gouv.fr

Le Préfet de la Sarthe
à
Madame le Maire de Roëzé-sur-Sarthe
Mairie
15, rue de la mairie
72 210 ROEZE-SUR-SARTHE

Objet : Commune de Roëzé-sur-Sarthe - Avis de l'Etat sur PLU arrêté

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du 6 décembre 2017.

Après examen du dossier, voici les observations qu'il appelle de ma part, relatives au projet urbain, à la diversification du parc de logements, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à l'assainissement ainsi qu'aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le projet urbain

Tout d'abord, je tiens à souligner le bon travail qui a été réalisé sur l'identification des opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine, afin de densifier le tissu urbain existant. Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Vallée de la Sarthe, 40 % du besoin en logements à 2030 pourra ainsi être réalisé sans extension urbaine et à proximité des services et équipements existants.

En outre, le projet proposé intègre convenablement le fonctionnement en bipôle avec la commune voisine de La Suze-sur-Sarthe, comme prôné au sein du SCoT. Celui-ci aurait mérité d'être plus accentué et concerté compte tenu de la centralité locale de ces 2 communes ; il est regrettable que les 2 démarches de PLU n'aient pas pu se tenir en parallèle pour un meilleur projet global, notamment pour l'ensemble de l'EPCI. Cela aurait par exemple permis de statuer sur la réelle future destination de la zone 1AUh la plus à l'ouest, route de La Suze.

Le projet urbain définit plusieurs zones à urbaniser pour un total de 10,15 ha en extension urbaine. Je regrette que l'évaluation environnementale de votre projet ne fasse pas apparaître les différents scénarios que la commune a pu élaborer et n'explique pas les avantages et inconvénients de chacun des scénarios. De plus, l'incidence du projet sur l'agriculture n'est pas facilement mesurable et n'apparaît que succinctement à travers la description de chacune des zones à urbaniser. Il aurait été souhaitable d'avoir un diagnostic agricole un peu plus poussé, sur lequel s'appuyer afin de justifier les choix des différentes zones à urbaniser, mesure reprise dans l'objectif 2-1 du SCoT. A titre d'exemple, le rapport de présentation précise que l'impact brut du projet urbain sur l'espace agricole n'est pas nul (page 197), sans pour autant préciser la surface impactée ou la qualité des sols concernés.

Je vous rappelle que le principe « Éviter, Réduire, Compenser » est à intégrer en amont dans les projets d'aménagement de votre territoire.

À ce titre, je me permets de vous signaler qu'il est souhaitable d'éviter toute exposition supplémentaire aux risques, et en particulier au risque inondation. Ainsi, je vous saurais gré de bien vouloir revoir la délimitation de la zone 1AUh à l'ouest, route de La Suze, afin que celle-ci ne soit pas en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de la Sarthe aval ou bien d'intégrer ce facteur au sein de l'OAP n°10 en affichant une bande laissée naturelle ou inconstructible.

Par ailleurs, à la lecture du rapport de présentation, il apparaît que la problématique de sédentarisation des gens du voyage n'a pas été évoquée. Je vous rappelle que dans le cadre de la révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage actuellement en cours, le thème de l'ancrage territorial prend une dimension essentielle. Les collectivités sont en effet tenues de créer des terrains familiaux locatifs dès lors que des besoins sont recensés sur le territoire. Les orientations du SCoT vont également dans ce sens. Ainsi, il serait souhaitable que la question soit abordée dans votre diagnostic et qu'une réponse réglementaire adaptée soit apportée si des besoins de sédentarisation sont avérés.

Enfin, je tenais à vous féliciter pour le recensement des éléments intéressants du patrimoine de votre commune afin de les préserver au mieux lors de futurs travaux et ainsi conserver la qualité de votre centre-bourg.

Diversification du parc de logements et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLU arrêté, notamment au travers de l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), marque bien l'intention de la collectivité de diversifier l'offre de logements afin d'offrir un véritable parcours résidentiel au sein de la commune et de répondre aux enjeux de mixité sociale. Cette disposition résulte du diagnostic réalisé et paraît très pertinent à la lecture du territoire. Ainsi, le projet intègre le besoin de logements en accession (libre ou sociale), en locatif ou en locatif social, mais également le besoin en plus petits logements, adaptés à d'autres catégories de population (personnes âgées, célibataire ou jeune couple,...).

Malheureusement, ce projet de diversification du parc de logements ne se retrouve pas suffisamment dans les pièces opposables du PLU, et notamment dans les OAP. En effet, bien que les besoins soient exprimés dans le PADD, ils ne sont pas traduits concrètement au sein des OAP. Par exemple, la commune s'est donné l'objectif de produire 7 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements, conformément aux dispositions du SCoT, mais il est impossible en l'état actuel de garantir cet objectif sans des OAP plus prescriptives.

De même, les OAP ne prévoient qu'une recommandation visant à « Présenter une diversité de tailles de parcelles et une mixité des programmes de logements », sans aller plus loin dans le projet. Cette disposition reste une simple recommandation et ne garantit aucunement la diversification du type de logements. Il convient ainsi de travailler sur la typologie de logements souhaitée dans les zones en extension – individuel, individuel dense, intermédiaire ou collectif – et sur les formes urbaines afin de garantir un traitement qualitatif de la densité.

Il serait donc souhaitable que les objectifs relatifs à la diversification de l'offre de logements trouvent une traduction chiffrée et localisée au sein des OAP. Je vous invite à approfondir encore plus le projet urbain en ce sens, afin de ne pas rester juste dans les grandes orientations du PADD.

Par ailleurs, je note avec satisfaction le travail sur les OAP thématiques et les OAP en zone urbaine, lesquelles permettent de reconquérir le tissu urbain existant en faisant appel notamment à la démarche « BIMBY – Built In My Back Yard ». De même, le recensement réalisé des zones humides a également permis une bonne prise en compte de l'environnement et d'ajuster par exemple la limite de la zone Uz et l'OAP correspondante.

Enfin, il demeure regrettable que la destination de la zone 1AUh route de la Suze ne soit pas mieux définie. Le projet est peu lisible pour la population. En fonction du type d'aménagement (habitations, équipements,...), les

déplacements engendrés ne seront pas identiques et l'aménagement de la zone y sera très différent. Il est donc souhaitable d'échanger avec la communauté de communes Val de Sarthe sur le réel besoin en matière d'équipements sportifs ou culturels et sur le positionnement souhaitable d'un tel équipement.

Assainissement

La commune de Roëzé-sur-Sarthe rejette ses effluents sur la station de La Suze-sur-Sarthe réalisée en 2008 d'une capacité de 8 000 EH. À l'horizon 2030, le dimensionnement de la station d'épuration ne sera plus en capacité suffisante pour supporter la charge hydraulique de la station. Par ailleurs, des dysfonctionnements des systèmes d'assainissement et de collecte ont déjà été constatés.

Ainsi, je vous invite dès à présent à mettre en place des solutions techniques de nature à diminuer la charge hydraulique et à résoudre les difficultés de fonctionnement, afin de garantir une bonne corrélation entre le développement de l'urbanisation de la commune prévu au PLU et les moyens déployés par la commune pour assurer une épuration suffisante.

Enfin, le plan de zonage d'assainissement n'est pas présent dans les annexes sanitaires, ce qui ne permet pas de vérifier la cohérence de celui-ci avec les nouvelles zones d'urbanisation du PLU. Il convient de le joindre et de s'assurer de la cohérence du plan de zonage d'assainissement avec le projet communal, sous peine de devoir réviser le plan de zonage d'assainissement.

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

De manière générale, certains STECAL ont été définis de manière trop lâches. Je me permets de vous rappeler ici les dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, concernant les STECAL : *« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Ainsi, les STECAL doivent être définis à titre exceptionnel, justifiés et le caractère limité de la taille des STECAL doit notamment se traduire par une délimitation de secteurs resserrés autour des bâtiments existants afin de permettre une réelle maîtrise des futures constructions. Il ne s'agit pas de permettre une intensification du mitage, déjà présent sur votre territoire.

Concernant les STECAL de type AZ permettant le développement d'activités existantes en campagne, le STECAL relatif à la poissonnerie ambulante interpelle et manque de justification pour expliquer une surface de 1,15 ha.

Les STECAL de type NL – Naturel de loisirs et de tourisme – paraissent nombreux et le recours au STECAL ne semble pas toujours pertinent. En l'absence de projet concret ou de besoin avéré en constructibilité, certains espaces pourraient être reclassés en zone Naturelle, comme pour les secteurs de « La Garenne » ou de « Beaufeu ». Il convient également de réinterroger ces STECAL sur leur surface délimitée, qui semble importante par rapport aux justifications apportées.

Vous avez classé le secteur de la carrière de La Bataillère en zone NC (naturel carrière), en ouvrant une possibilité de reconversion du site pour le développement d'énergies renouvelables et notamment d'un projet de centrale photovoltaïque au sol. Je vous rappelle que la carrière fait l'objet d'arrêtés d'autorisation d'exploitation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et que ces arrêtés prévoient une remise en état agricole du site suite à la fin de l'exploitation de la carrière (cf. arrêté n°

DIRCOL2017-0135 du 28 mars 2017). Ainsi, le projet mentionné de centrale photovoltaïque est incompatible avec la remise en état attendue et avec le caractère agricole souhaitée du secteur. Ce projet d'ampleur ne s'inscrit pas dans une logique de consommation économe des espaces naturels ou agricoles. Il convient donc de supprimer la possibilité de reconversion du secteur pour les énergies renouvelables.

Le STECAL NE (Naturel équipements) lié à la déchetterie est traité au sein du rapport de présentation comme une extension urbaine, consommatrice d'un espace agricole fonctionnel. Cette vision est par nature en contradiction avec un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. La question se pose alors de classer la déchetterie en zone UE et de prévoir une zone 1AUE pour l'extension de celle-ci. Cette surface en extension serait alors comptabilisée dans le potentiel mixte alloué par le SCoT et il conviendrait de revoir la répartition des zones à urbaniser afin de rester en compatibilité avec le SCoT. La déchetterie et son projet d'extension pourraient faire l'objet d'un STECAL à condition de limiter la surface au réel besoin du projet d'extension de la communauté de communes afin de limiter l'impact sur l'agriculture.

Enfin, vous avez défini un STECAL de type NZc – Naturel d'activités économiques constructibles – au lieu-dit Les Sablons pour une ancienne activité de dépôt et des terrains en friches, sur une surface de 8,21 ha. En l'état, ce STECAL est bien trop permissif, aussi bien en termes de surface que dans son règlement, et il ne justifie pas les besoins des entreprises présentes sur le site. En effet, le règlement proposé permet sur l'ensemble du secteur de 8,21 ha toute nouvelle construction à destination d'activités. Je vous rappelle qu'il convient de définir un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées et de maintenir le caractère naturel du lieu, et non de créer une nouvelle zone d'activité en milieu boisée. Cette zone ne présente pas les caractéristiques d'une zone d'activité et ne doit pas tendre vers cela. Je vous rappelle que votre PADD, dans son axe 2 et son objectif de modération de la consommation d'espace, indique explicitement qu'il n'est pas envisagé à court ou moyen terme de développement de nouvelles zones économiques sur le territoire.

Ainsi, il convient de revoir le règlement en ne permettant que l'extension des 2 entreprises existantes et de réduire considérablement la taille du STECAL NZc pour qu'il présente réellement une taille et une capacité d'accueil limitées et réponde aux véritables besoins des entreprises présentes.

En conclusion, il apparaît que votre projet de PLU, bien qu'il soit compatible avec les dispositions du SCoT Vallée de la Sarthe, demande à être enrichi et complété dans le sens des points évoqués ci-dessus. Ainsi, j'émet, au titre de l'Etat, un avis favorable au projet arrêté de révision du PLU de la commune de Roëzé-sur-Sarthe, sous réserve de la prise en compte des éléments évoqués ci-dessus.

En complément de cet avis, vous trouverez en annexe, un certain nombre de remarques réglementaires et techniques de nature à améliorer la qualité de votre dossier.

Le Préfet
Pour le Préfet,
~~le directrice de cabinet~~
Adeline SAVY

Copie : DDT / SUAAJ

Annexe à l'avis du PLU arrêté de la commune de Roëzé-sur-Sarthe

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Page 7 : Le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe a été approuvé le 5 mai 2017 et non pas en juin 2017. Correction à apporter également aux pages 13, 161 et 168.

Page 12 : la commune de Cérans-Foulletourte a intégré la communauté de communes du Val de Sarthe au 1^{er} janvier 2018. À corriger.

Page 27 : Le SDAGE Loire-Bretagne est complété par un programme de mesures qui précise les actions à conduire d'ici 2021 et non pas 2015 puisque sa période de validité s'étale de 2016 à 2021.

Page 29 : L'arrêté de constitution de la Commission Locale de l'Eau est intervenu le 19 octobre 2010 et non pas le 25 novembre 2010. De plus, il est indiqué que le SAGE est « en phase d'élaboration ». Il serait alors bon, pour lever toute ambiguïté, de préciser que le SAGE étant en cours d'élaboration, il n'est donc pas applicable.

Page 37 : sur la carte représentant la trame verte et bleue de la commune, il serait utile d'ajouter une légende.

Page 40 : le rapport de présentation fait référence à l'Atlas départemental du paysage de 2005. Le diagnostic aurait pu utilement s'appuyer plutôt sur l'Atlas régional des paysages de juin 2016.

Page 51 : un enjeu complémentaire mériterait d'être ajouté sur l'aménagement de l'entrée de ville par la RD 51, depuis la Suze. En effet, le rapport en page 50 précise l'absence d'aménagements de sécurité pour les piétons et les cyclistes alors qu'il y a un trafic important vers La Suze sur cet itinéraire et une possibilité de raccrochement à un aménagement existant au niveau du giratoire de la zone commerciale de La Suze. Par ailleurs, cet enjeu paraît d'autant plus pertinent qu'une zone à urbaniser 1AUh a été définie en entrée de ville à l'ouest pour des habitations et/ou un équipement communautaire.

Page 52 : la commune de Roëzé-sur-sarthe a fait l'objet a priori de 4 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.

Page 60 : la carte des aléas sismiques a été mise à jour en août 2017 et est téléchargeable sur la page suivante : <http://www.sarthe.gouv.fr/information-des-acquereurs-et-des-a2268.html>

Page 62 : la liste des installations classées ne semble pas être à jour, cf. la page suivante : <http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr>

Numéro inspection	Nom d'établissement	Code postal	Commune	Département	Régime	Statut Seveso	Etat d'activité
0063.01621	ATLAN SAS	72210	ROEZE SUR SARTHE	72	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0063.07502	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE SARTHE	72210	ROEZE SUR SARTHE	72	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0572.01569	ESPRI Restauration	72210	ROEZE SUR SARTHE	72	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
0572.01576	GAEC DES PETITS LOUPS	72210	ROEZE SUR SARTHE	72	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
0063.01890	LE MANS PIECES OCCASIONS	72210	ROEZE SUR SARTHE	72	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0572.01574	MOREAU GILBERT	72210	ROEZE SUR SARTHE	72	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
0063.03145	ORBELLO GRANULATS MAINE	72210	ROEZE SUR SARTHE	72	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement

Pages 64 et 131 : le rapport de présentation fait référence à l'arrêté préfectoral n°980/4669 du 23 novembre 1998 concernant les infrastructures de transports terrestres. Ce classement a été révisé par arrêté du 18 mars 2016 ; il convient donc d'actualiser les données en conséquence et de vérifier si le tableau présenté est toujours correct.

Page 65 : une carte des sites Basias aurait été utile afin de repérer les 6 sites présents sur la commune.

Page 85 : il est utile de préciser que 2 périmètres de protection de monuments historiques débordent sur la commune et de citer les 2 monuments en question.

Page 97 : le document fait référence au Programme Départemental de l'Habitat (PDH) 2010-2015. Or ce dernier a été actualisé et il convient de faire référence aux orientations du PDH 2017-2022, lequel a été adopté les 20 et 21 mars 2017. Il reprend les 3 impératifs du précédent PDH, à savoir :

- répondre au vieillissement de la population ;
- maîtriser l'empreinte écologique de l'habitat ;
- poursuivre les politiques sociales de l'habitat en direction des personnes défavorisées.

et y ajoute un 4^e axe de réflexion autour de la réaffirmation des liens entre Habitat et Aménagement (notamment au travers des documents d'urbanisme).

À actualiser.

Page 113 : le zonage d'assainissement a été réalisé en 2000 et mis à jour en 2011. Il paraît nécessaire de l'actualiser en parallèle de l'élaboration du PLU de la commune.

Page 114 : la déchetterie ainsi que le projet d'extension de celle-ci par la communauté de communes du Val de Sarthe ne sont pas mentionnés dans le paragraphe relatif aux déchets alors qu'il y a une traduction concrète souhaitée dans le PLU...

Pages 122 et 123 : une carte globale du tissu urbain illustrant l'ensemble des possibilités de stationnement aurait été la bienvenue, notamment afin de pouvoir tirer des conclusions sur le besoin en stationnement au sein des nouvelles opérations. On aurait pu par exemple calculer le temps de marche entre les parkings existants en centre-bourgs et les nouvelles opérations afin de mesurer l'accessibilité de ces parkings. Par ailleurs, il est nécessaire de réaliser un inventaire des capacités de stationnement des véhicules électriques et de vélos des parcs ouverts au public, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

Page 128 : les orientations du SCoT aurait pu également être mentionnées dans les 1^{er} et 3^e paragraphes.

Page 134 : la zone 1AUh route de La Suze étant légèrement en zone inondable, l'absence de nouvelles possibilités de développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques d'inondation n'est pas vraiment totale. Il conviendrait de rectifier la limite de cette zone 1AUh afin d'éviter la zone inondable.

Page 135 : la justification du besoin de surfaces du STECAL Ne n'est pas très explicite, d'autant qu'il y a un impact agricole. Les projets ne semblent pas bien définis et ne justifient donc pas une telle surface (2,3 ha). Délimitation du STECAL à revoir en fonction des vrai besoin en extension de la déchetterie intercommunale.

Page 136 : il est regrettable que le projet d'équipement intercommunal sur cette zone à urbaniser Route de la Suze ne soit pas plus concret ou plus lisible. La zone à urbaniser pourrait être dénommée autrement que 1AUh afin d'explicitier la possibilité d'accueil éventuel d'un équipement (par exemple, 1AU ou 1AUM pour mixte).

Page 138 : le calcul pour les projections de constructions de logements a été réalisé avec la population des ménages, à savoir 2 575 habitants alors qu'il est normalement utilisé la population totale. Par ailleurs, il aurait souhaitable de retirer les logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine avant de calculer le besoin en surfaces (et surtout en extension urbaine) – il serait alors affiché 10 ha en extension, plutôt qu'un chiffre de 16 ha (qui pourrait induire en erreur, compte tenu qu'une partie de ces hectares est en réalité dans l'enveloppe urbaine) – la remarque pourra être reprise pour la page 11 du PADD.

Page 139 : le PLU ne comprend pas de STECAL du type At ou Nt à vocation touristique. A retirer du texte.

Pages 145 à 149 : le détail des STECAL est fourni dans le tableau page 145. Par contre, aucune carte n'est proposée pour situer chacun des STECAL ; l'identification des nombreux STECAL gagnerait à être améliorée dans le rapport (nécessité d'indiquer les lieux-dits sur les plans). En outre, il aurait pu être fait un bref rappel réglementaire en rappelant brièvement le contenu de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Page 148 : le STECAL permet de définir de nouvelles possibilités de construire. Si le besoin du STECAL Ne est plutôt relatif au stockage, il n'y a pas un véritable besoin de constructibilité...

Page 149 : le STECAL de type NZc est bien trop permissif, aussi bien en surfaces que dans son règlement. Pour rappel, il convient de définir un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées et non de créer une nouvelle zone d'activité en milieu boisée. Le règlement permettant toute nouvelle construction permet une poursuite du mitage au sein de ce secteur déjà impacté. Il est nécessaire de s'intéresser au véritable besoin des 2 entreprises présentes sur le site pour juste permettre leur évolution éventuelle (réelle usage du STECAL). À nouveau, si le besoin est relatif au stockage, il n'a pas lieu de permettre toutes les nouvelles constructions.

Page 150 : une carte serait utile pour situer les 22 bâtiments identifiés dans le cadre du changement de destination.

Page 173 : afin d'éviter totalement le risque inondations, il convient de mieux délimiter la zone 1AUh.

Page 174 : le projet mentionne une voie douce à créer le long de la RD 51. Y-t-il un besoin de créer un emplacement réservé en conséquence ?

Page 188 : le STECAL Ne est traité comme une extension urbaine alors qu'il doit bien être de taille et de capacité d'accueil limitées.. La question se pose de classer alors la déchetterie en zone Ue et de prévoir une zone 1AUe pour l'extension de celle-ci. Cette surface serait alors comptabilisée dans le potentiel mixte alloué par le SCoT...

Page 197 : le texte précise que l'impact brut du projet urbain sur l'espace agricole n'est pas nul, sans préciser la surface impactée et la qualité des sols concernée. A compléter.

Page 207 : il serait souhaitable de trouver le résumé non technique de l'évaluation environnementale en début de rapport et non pas à la fin, pour une meilleure appropriation par le public de ce résumé. Le résumé devrait mentionner l'impact sur l'agriculture du projet.

Page 209 : il n'y a pas d'annexes au rapport.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Page 6 : le PADD est très pertinent sur les objectifs en matière de logements, notamment au travers du besoin de diversification de l'offre de logements, de la volonté d'avoir un vrai parcours résidentiel et de l'objectif de production de 7 % de logements locatifs sociaux (comme fixé au SCoT). Il serait souhaitable que ces objectifs trouvent une traduction chiffrée et localisée dans les OAP.

Page 10 : l'intitulé du chapitre 2 est un peu maladroit dans la mesure où le projet proposé ne « stoppe » pas l'étalement urbain, quand bien même celui est bien plus vertueux que le POS précédent.

Page 11 : cf. remarque sur le rapport de présentation (page 138).

Page 14 : la légende ne fait pas figurer la signification des cercles bleus.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Page 23 : OAP n°2 – A la vue de l'OAP, est-ce que d'autres emplacements réservés pourraient être pertinents ?

Page 33 ou 36 : il est regrettable que la disposition « Présenter une diversité de tailles de parcelles et une mixité des programmes de logements » ne soit qu'une recommandation, alors qu'on pourrait attendre du projet qu'il aille plus loin sur le projet urbain, surtout en extension urbaine.

Page 35 : OAP n° 8 – le traitement de la densité est pertinent dans le dernier paragraphe de la page ; toutefois, il ne trouve pas de traduction concrète dans le schéma de l'OAP ou dans les prescriptions. A compléter afin d'affirmer le projet souhaité.

RÈGLEMENT ÉCRIT

Dans les dispositions générales, le règlement pourrait utilement faire référence à l'annexe « Habitat à protéger dans le cadre de travaux extérieurs sur le bâti ».

Page 10 : les dispositions générales précisent que le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire, alors que certaines OAP ouvrent une porte à un système semi-collectif. Il est nécessaire de mettre en cohérence cela, en imposant le branchement au réseau collectif.

Page 11 : le règlement pourrait indiquer qu'il convient d'essayer dans la mesure du possible de gérer les eaux pluviales en infiltration, lorsque le sol est suffisamment filtrant.

Page 24 : au regard de la qualité architecturale du bourg, il conviendrait d'adopter plutôt la disposition suivante en zone UA : « Afin de maintenir des toitures de qualité et de préserver un bâti ancien cohérent en centre-ville, les pentes seront de 40° minimum et les tuiles doivent être imposées à 65 unités par m² minimum et de couleur terre-cuite locale », et non de 19 unités par m².

Pages 40 et 46 : le stationnement en zones UE ou UZ pourrait faire l'objet de mutualisation entre différents équipements ou entreprises. Ainsi, il pourrait être ajoutée une phrase du type « est à apprécier [...] en fonction des possibilités de mutualisation des espaces de stationnement, déjà existants notamment et de la proximité d'autres espaces de stationnement ».

Page 49 : le règlement laisse la main aux OAP afin de préciser la mixité sociale et fonctionnelle attendue en matière de logements en zone 1AUh. Cela est une bonne idée, à condition que les OAP soient plus précises sur ces aspects (nombre de logements sociaux, petits logements, typologie de logement ou logements économes en espaces,...

Page 54 : le stationnement vélo n'est pas traité au sein des nouvelles opérations d'ensemble. La réflexion pourrait être élargie à l'ensemble du règlement.

Page 54 : la règle concernant le stationnement visiteur peut rapidement devenir consommatrice d'espaces en fonction de son traitement dans les opérations. Il convient d'examiner cette règle à la vue de l'inventaire du stationnement, analysé précédemment dans les annexes (cf. page 122 du rapport de présentation).

Page 60 : concernant les annexes aux habitations existantes en zone A, préciser limitées à 50 m² d'emprise au sol « totale et cumulée ». Idem en zone N, page 69.

Page 62 : au chapitre 5), les annexes aux habitations doivent être implantées à 25 m maximum de l'habitation, et non 50 m (en cohérence avec ce qui est marqué page 60). Idem en zone N, page 72.

Page 68 : la zone N comprend 6 types différents de STECAL, et non pas juste 6 STECAL. À corriger.

Page 70 : dans le secteur Nc, il convient de supprimer la possibilité d'installation des productions d'énergies renouvelables afin de laisser la remise en état agricole se faire, conformément aux arrêtés d'exploitation de la carrière.

Page 70 : étant que le secteur NE ne permet que les constructions et installations en lien avec la déchetterie, il convient de réduire la taille du secteur NE.

Page 71 : le secteur NZc, d'une surface de 8,21 ha, permet toutes constructions nouvelles à usage d'activités. Cette zone ne présente pas les caractéristiques d'une zone d'activité et ne doit pas tendre vers cela. Ainsi, il

convient soit de revoir le règlement en ne permettant que l'extension des 2 entreprises existantes, soit de réduire considérablement la taille du STECAL NZc pour qu'il présente réellement une taille et une capacité d'accueil limitées.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le plan pourrait utilement faire figurer les lieux-dits pour un meilleur repérage.

Les plans présentés ne font pas figurer de zone NZc. Il convient de corriger le plan au niveau du lieu-dit Les Sablons.

Le rapport de présentation évoque la possibilité d'extension du cimetière et/ou du parking visiteur en zone UB, ainsi que d'un aménagement le long de la RD 51. La question d'un emplacement réservé s'est-elle posée à la commune sur ces 2 projets ?

La liste des emplacements réservés apparaît bien sur le plan de zonage nord, mais n'apparaît pas sur les plans de zonage sud et centre-bourg. À rectifier.

LISTE et PLANS DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Page 1 : Il manque la dénomination, ainsi que le nom et l'adresse du gestionnaire de chacune des servitudes.

Plan de servitudes : pourquoi la servitude I3, relative à la canalisation de gaz, n'est pas reportée comme sur le plan de zonage (avec les différentes zones ou la bande de risque de l'arrêté préfectoral).

Servitude T1 : la commune est traversée par la ligne 450 000 du Mans à Angers. Les coordonnées du service gestionnaire de la servitude T1 sont :

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest
15, boulevard Stalingrad
44000 NANTES

Servitude I3 : la canalisation concernée est dénommée BRT La Suze-sur-Sarthe. Le tracé des bandes SUP sur le plan des servitudes est erroné ou inexistant. Il convient De plus, l'adresse de GRTgaz est à faire figurer également :

GRTgaz – POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE
Service Travaux Tiers & Urbanisme
10, Quai Emile Cormerais – CS10002
44801 SAINT-HERBLAIN Cedex

Servitude AC1 :

Servitude I4 : l'adresse de RTE est la suivante :

RTE – GMR ANJOU
Acoparc – ZI Nord
Avenue des Fusillés
49412 SAUMUR

ANNEXES

Annexe sanitaire – paragraphe 1-4 : le document ne démontre pas que le captage existant sera en mesure d'alimenter en eau potable l'ensemble de la nouvelle population attendue à l'horizon 2030.

Document n°6 b : concernant les nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres, il est nécessaire de bien prendre en compte l'arrêté préfectoral du 18 mars 2016. Carte à actualiser si nécessaire.

Le dossier, pour l'ensemble de ces points, est à revoir ou à compléter dans ce sens.