

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

# COMMUNE DE ROEZE-SUR-SARTHE



Collection Mairie de Roëzé sur Sarthe



Photo Thierry Lorient



Photo Thierry Lorient

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Document n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2019

ARCHITOUR architectes associés  
Rémi HERSANT, architecte dplg-urbaniste & Thomas CLAVREUL, urbaniste qualifié o.p.q.u.  
SIAM Conseils – Approche Environnementale de l'Urbanisme.



## AVANT PROPOS

### ➔ Qu'est ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des documents constituant le Plan Local d'Urbanisme. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la **clé de voute** du document d'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

### ➔ L'objectif du PADD ?

Le PADD définit une **vision stratégique** du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, en exposant les intentions et les projets à un horizon de 10 ans.

Il détermine des **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui seront ensuite traduites spatialement et réglementairement dans les documents réglementaires du PLU.

Les politiques actuelles d'aménagement du territoire intègrent les enjeux du développement durable en fixant aux Plans Locaux d'Urbanisme des objectifs :

- ❖ De **lutte contre l'étalement urbain** et la nécessité d'économiser l'espace par un **développement urbain maîtrisé** et un **renouvellement urbain**
- ❖ De réduction d'émission de gaz à effet de serre
- ❖ De **préservation de la biodiversité** à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- ❖ **D'économie d'énergies** et de développement des **énergies renouvelables**
- ❖ De protection des paysages, du patrimoine et des milieux naturels
- ❖ De **rationalisation de la demande en déplacements** et de **réduction des coûts en infrastructures**
- ❖ De **mixité sociale dans l'habitat**



2

En 1987, la Commission internationale des Nations Unies sur l'environnement et le développement, appelée aussi Commission Brundtland, l'a défini comme « *un développement qui rencontre les besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures* ».

Le DURABLE, c'est l'association équilibrée du VIABLE, de l'EQUITABLE et du VIVABLE.

## SOMMAIRE

---

**Axe 1 : Mettre en œuvre une politique de développement équilibré du territoire 4**

A° Un développement qui préserve la qualité de vie et l'identité du territoire 4

B° Un développement qui soutienne la vitalité et l'attractivité de Roëzé 5

**Axe 2 : Engager une politique de préservation de l'environnement et des ressources 9**

A° Mettre en œuvre un mode de développement urbain durable 9

B° Protéger les espaces agricoles et naturels 10

C° Préserver la qualité des paysages et du patrimoine 11

## **Axe 1 : Mettre en œuvre une politique de développement équilibré du territoire**

### **A° Un développement qui préserve la qualité de vie et l'identité du territoire**

#### **1) Roëzé commune rurale du Val de Sarthe : une identité à protéger**

La qualité et la diversité des paysages naturels, agricoles et urbains de Roëzé constituent un cadre de vie attractif à préserver. La Sarthe étant un élément paysager à forte valeur identitaire et trait d'union avec les territoires voisins.

Le caractère rural de la commune et l'identité de village attachée au centre bourg sont à préserver. Le développement futur de la commune doit s'inscrire dans le respect de cette identité de village.

#### **2) Préserver le cadre de vie du bourg et de ses entrées**

L'accès à des espaces naturels de grande valeur est une des caractéristiques de Roëzé : la Sarthe, l'Orne champenoise ceignent le bourg et constituent des éléments valorisant le cadre de vie vers lesquels l'accès est à améliorer.

Ce sont ces éléments qui doivent être mis en valeur dans le développement urbain futur.

On devra d'autre part veiller à améliorer la qualité paysagère des entrées de ville qui participent à forger l'image et l'identité de la commune.

L'entrée sud du bourg participe à l'image et à l'identité rurale de la commune : son caractère paysager doit être préservé. Les autres entrées de ville, notamment aux abords de la départementale, devront être améliorées afin de mieux percevoir les caractéristiques naturelles / paysagères de ces secteurs (présence de l'Orne Champenoise notamment).

4

#### **3) Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement urbain**

La commune de Roëzé est soumise à des contraintes de différentes natures pour son développement : risques d'inondations liées à la Sarthe, nuisances produites par les axes routiers et les zones d'activités.

Le développement urbain doit être orienté de telle sorte que la population soit préservée de ces risques et nuisances.

#### **4) Maintenir un niveau d'équipements adapté aux besoins de la population**

Le niveau d'équipement de la commune est suffisant pour supporter un développement correspondant à une poursuite des tendances passées.

La croissance de population devra être accompagnée d'un développement de nouveaux équipements, notamment sportifs, et de la réalisation de cheminements piétons/cycles dans et autour du bourg.

Le développement urbain devra s'inscrire dans une logique d'optimisation des équipements existants, et singulièrement les voies et réseaux publics. Un recentrage de l'urbanisation sur les espaces équipés, et particulièrement le bourg, ira dans le sens d'une meilleure rentabilisation des infrastructures existantes en limitant les frais de création et d'entretien de nouvelles infrastructures.

## **5) Permettre une densification du bourg tout en maintenant la qualité du cadre de vie**

---

Ce mode de développement nécessitera de pouvoir densifier le bourg. On veillera cependant à conserver un équilibre entre densification et préservation de la qualité de vie. Les principaux espaces verts urbains ou jardins qui constituent des respirations dans le bourg devront ainsi être préservés, et d'autres seront à créer. Dans les futures opérations, des espaces communs seront créés en complémentarité avec l'existant.

Il s'agira également d'améliorer l'intégration des aménagements fonctionnels de l'espace public : aires de stationnement, point d'apports volontaires.

La densification devra également pouvoir s'opérer par l'évolution du bâti des années 60, antérieur aux réglementations thermiques. Ces logements seront amenés à subir des mutations pour répondre aux enjeux énergétiques par une amélioration de leurs performances thermiques.

Les interventions sur ces logements peuvent être l'occasion de repenser leur configuration, en l'adaptant à des modes d'occupation différents, adaptés aux besoins futurs.

Enfin de nouvelles habitations peuvent également être construites dans le tissu pavillonnaire existant du bourg, entre des habitations existantes. Le règlement d'urbanisme doit autoriser ce type de projet qui va dans le sens d'une optimisation de l'espace et d'une amélioration des performances thermiques du bâti en isolant de nouvelles façades.

La qualité de vie à Roëzé-sur-Sarthe repose aussi sur la possibilité pour chaque habitant de bénéficier d'une terrasse, d'une cour ou d'un jardin associé à son logement : les nouvelles constructions devront s'attacher à proposer des espaces en extérieur, conçus pour préserver l'intimité. Les règles d'implantations des constructions et de délimitations parcellaires seront rédigées en ce sens.

## **B° Un développement qui soutienne la vitalité et l'attractivité de Roëzé**

### **1) Poursuivre un développement démographique maîtrisé pour pérenniser les équipements et la dynamique locale**

La population de Roëzé-sur-Sarthe, de 2707 habitants en 2013, enregistre une progression constante. La commune souhaite s'inscrire dans la poursuite de cette croissance, pour conserver une dynamique positive et amortir les investissements réalisés dans les équipements et infrastructures communales.

L'arrivée régulière de jeunes ménages sur la commune permet de renouveler les effectifs scolaires et contribue à compenser les départs des jeunes adultes et limiter les effets du vieillissement de la population.

La commune souhaite cependant ne pas s'orienter uniquement vers l'accueil de jeunes familles, mais répondre à tous types de besoins : célibataires, personnes âgées,...

Ce qui nécessite de diversifier les types de logements à produire sur le territoire.

Enfin, le développement devra être suffisamment maîtrisé pour éviter tout déséquilibre préjudiciable à une bonne gestion des équipements et à une bonne cohésion sociale de la population.

Le développement des communes de Roëzé et de La Suze a opéré un rapprochement des deux territoires, désormais très imbriqués l'un dans l'autre. Les projets futurs devront donc s'envisager dans une logique de cohérence intercommunale entre les deux communes, notamment en termes de liaisons et de déplacements.

Une mutualisation de projets et d'équipements peut également être envisagée, y compris à une échelle communautaire, tout en conservant une complémentarité entre les deux communes.

### **2) Une politique du logement qui permette un renouvellement équilibré de la population**

Pour maintenir une bonne cohésion sociale et un équilibre démographique de la population, il est nécessaire de proposer une offre de logements qui corresponde aux besoins actuels et futurs.

La diversité de l'offre constitue également une manière d'offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire. Une famille pourra ainsi changer de logement en fonction de ses besoins tout en ayant la possibilité de rester sur le territoire.

Aussi, il apparaît nécessaire de proposer à la fois des logements en accession (libre ou sociale), en locatif, ou en locatif social. Ces logements doivent être financièrement accessibles, une réflexion sur les superficies foncières doit donc être menée pour éviter d'exclure des ménages sur la base d'un prix foncier trop élevé. En cohérence avec les dispositions du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe, la commune se donne l'objectif de produire 7 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements.

D'autre part, un développement uniquement basé sur l'accession libre à la propriété comporte un risque d'uniformisation de la population et de difficultés de renouvellement démographique.

La proportion de petits logements (T3 et moins) a beaucoup diminué entre 1999 et 2013, tandis que les habitations (T4 et plus) augmentent, alors que la population vieillit et qu'il existe un besoin pour loger des célibataires ou des jeunes couples.

On peut également anticiper la libération de grands logements lorsqu'une partie de la population arrivera à un âge avancé. L'évolution des besoins de ces populations pourra conduire à des mutations importantes dans le parc de logement : un besoin accru en petits logements, de plain pied, en centre bourg. Ce qui peut remettre sur le marché des grands logements davantage adaptés pour des familles.

On dénombre 6% de logements vacants sur la commune en 2013. Ce niveau reste relativement faible et difficilement compressible. Il n'est donc pas défini d'objectif particulier en matière de résorption de la vacance des logements.

### **Projection 2030 :**

L'objectif de développement est fixé à +1,6% de logements par an (de type résidence principale), définis en cohérence avec les objectifs du SCoT pour le pôle Roëzé-La Suze et dans la continuité de la tendance 1999-2013.

La population des ménages estimée pour 2030 est d'environ 3150 habitants.

Il sera nécessaire, pour atteindre ces objectifs, de permettre la construction de 276 logements supplémentaires sur la commune entre 2016 et 2030.

### **3) Recentrer l'urbanisation autour du bourg pour soutenir la vitalité des commerces et équipements**

Le développement urbain devra s'inscrire dans une logique d'urbanisme de proximité, en recentrant les constructions nouvelles sur les espaces urbanisés.

Cette logique répond à plusieurs enjeux :

- Protéger les espaces agricoles de tout conflit lié à la présence toujours plus nombreuse de tiers en secteur agricole (stopper le mitage),
- Renforcer le centre bourg et l'accès aux commerces et services,
- Protéger les paysages et espaces naturels,
- Limiter les déplacements,
- Optimiser les infrastructures existantes.

En campagne, au contraire, on stoppera toute logique de dispersion de l'habitat en ne laissant pas de possibilité de développement supplémentaire d'habitations.

Le développement de l'habitat, principalement sur le bourg, doit aider au maintien de commerces et services de proximité, en renforçant l'identité de village. De même, le tissu économique artisanal et commercial doit pouvoir se maintenir et se développer, en bonne cohabitation avec l'habitat.

Un certain nombre de terrains non bâtis, enclavés dans l'enveloppe urbaine, présentent un intérêt pour le développement du bourg :

- Ils bénéficient de la proximité du centre bourg et de ses commodités,
- Ils sont déjà desservis en voies et réseaux,
- Ils sont plus difficilement exploitables par l'agriculture,
- Ils permettent d'éviter l'utilisation de terres agricoles pour l'urbanisation sur d'autres secteurs.

Aussi ces terrains en milieu urbain constituent une priorité pour le développement du bourg.



#### **4) Soutenir le développement économique à proximité des entités urbaines de La Suze et Roëzé**

---

La Communauté de communes du Val de Sarthe exerce la compétence développement économique. Au carrefour entre La Suze et Roëzé, les zones d'activités économiques intercommunales de Roëzé bénéficient d'une localisation stratégique en bordure de la RD23, axe économique important du département. Un grand nombre d'emplois est ainsi localisé sur les communes de La Suze et de Roëzé.

Compte tenu de cette position des zones d'activités en interface entre les deux communes, les déplacements domicile-travail entre Roëzé et La Suze sont nombreux.

Par ailleurs, la gare de La Suze constitue également un point de convergence important de personnes allant travailler au Mans.

Aussi, le développement de liaisons douces (piétons/cycles) entre les pôles Centre ville de La Suze / Zones d'activités / bourg de Roëzé constitue une nécessité pour un fonctionnement urbain cohérent.

La commune de Roëzé souhaite s'inscrire en accompagnement du développement économique du territoire en permettant à de nouvelles populations de s'installer durablement sur son territoire.

Roëzé bénéficie par ailleurs d'un potentiel en accueil touristique et loisirs, notamment le long de la Sarthe. Le site de l'ancien camping devra conserver une vocation de tourisme et loisirs, en cohérence avec les projets de développement touristique établis sur la vallée de la Sarthe.

Il n'est pas prévu cependant de développer d'autres structures touristiques de type parc résidentiels de loisirs.

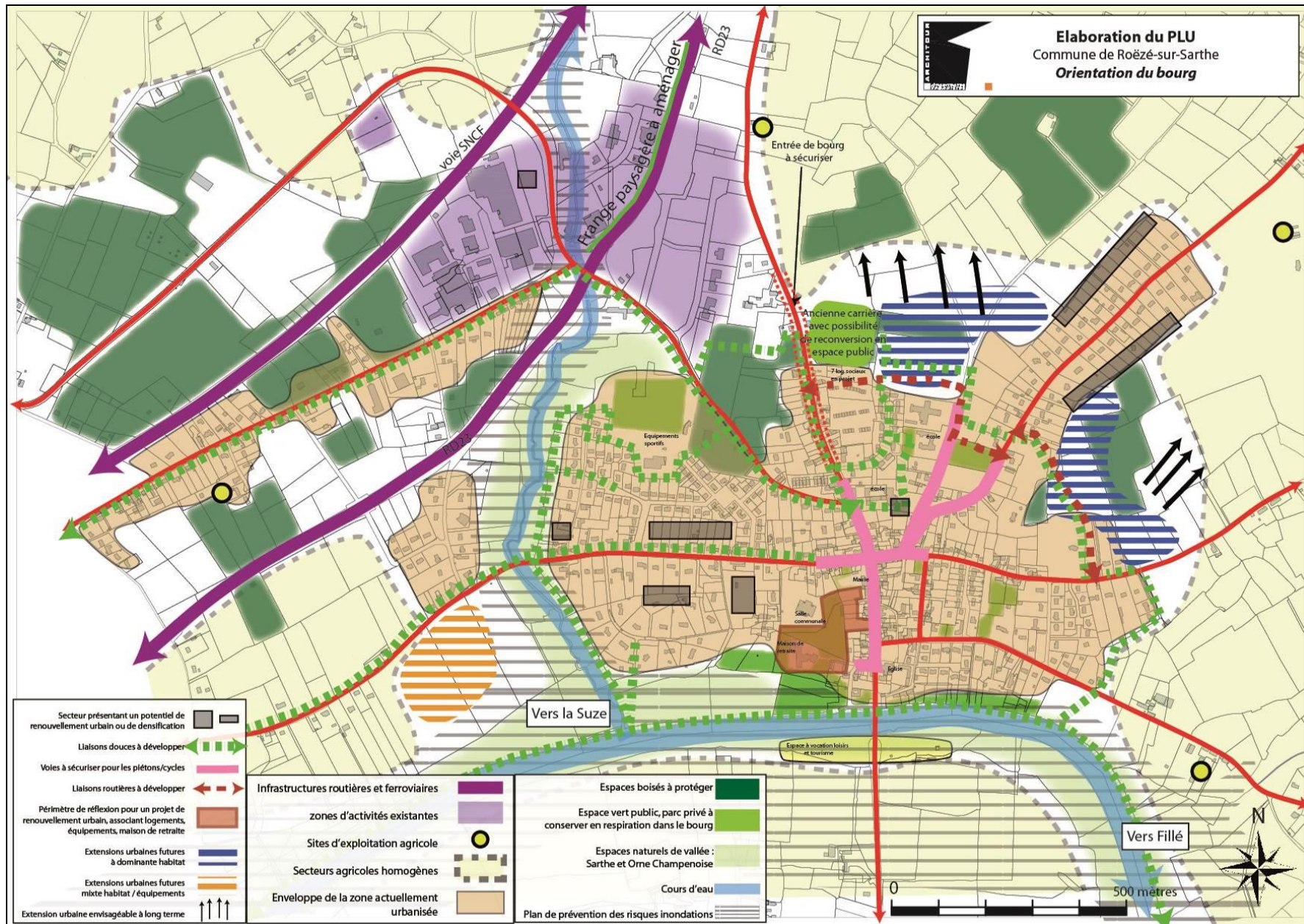
#### **5) Développer les communications numériques**

---

Le développement urbain devra s'accompagner de l'extension des réseaux numériques pour assurer un service satisfaisant à la population. Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg doit ainsi être un facteur d'amélioration de ce service.

Les zones d'activités sont désormais desservies par la fibre optique, contribuant à renforcer leur attractivité.





## Axe 2 : Engager une politique de préservation de l'environnement et des ressources

### A° Mettre en œuvre un mode de développement urbain durable

#### 1) Un développement urbain qui limite son impact sur l'environnement (énergie, eau, déchets, déplacements)

Les nouvelles opérations d'urbanisme, et les interventions sur le tissu urbain existant, devront veiller à limiter leur impact sur l'environnement.

Une réflexion doit être intégrée dans chaque projet urbain pour limiter et réduire les consommations d'énergies générées par le bâti : limitation des déperditions (isolation, volumes compacts, mitoyenneté), recherche d'apports énergétiques solaires (orientations et positionnement judicieux des ouvertures), utilisation de sources d'énergie renouvelable.

La recherche d'économie d'énergie doit également guider les choix d'aménagement et permettre l'innovation : optimisation des infrastructures et réseaux (routes, éclairage public, assainissement des eaux pluviales, etc.), choix des matériaux ou techniques d'aménagement les moins consommateurs (limitation des besoins en transports des matériaux, alternatives aux matériaux dérivés du pétrole ou à forte énergie grise, préférence donnée au végétal plutôt qu'au minéral, etc.)

Les projets devront par leur configuration, donner la priorité aux déplacements doux (non motorisés) pour limiter les déplacements automobiles, notamment pour les trajets courts. Et réduire ainsi consommation énergétique et production de gaz à effet de serre.

La réflexion doit également porter sur la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en intégrant les ouvrages de régulation de l'écoulement des eaux pluviales dans la composition paysagère des espaces publics (noues, bassins de rétention).

10

#### 2) Un urbanisme de proximité qui limite l'étalement urbain et développe les déplacements doux

Le développement urbain doit être envisagé en redonnant la priorité aux piétons en sécurisant les carrefours dangereux du centre bourg, en améliorant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en développant un réseau de liaisons douces entre les quartiers d'habitations et les pôles d'équipements.

Ces cheminements doivent permettre de rejoindre les pôles d'attractivité intercommunaux : la gare de La Suze, l'espace commercial des Trumetières (La Suze), les zones d'activités.

Ces cheminements doivent également s'articuler avec des itinéraires de promenade et de randonnée autour du bourg. Les habitants doivent pouvoir accéder facilement à ces itinéraires à partir du bourg et longer les principaux espaces naturels et paysagers : la Sarthe de La Suze à Fillé, l'Orne Champenoise,...

La politique de recentrage de l'urbanisation sur le bourg doit également être facteur de développement du lien social, d'organisation de modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélo, transports en commun, covoiturage), et de soutien aux commerces et services du centre bourg.

### 3) Des objectifs de modération de la consommation d'espace

---

Pour limiter la consommation d'espace, on retient plusieurs orientations fondamentales :

- Mobilisation du potentiel de renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée pour éviter la consommation de terres agricoles en périphérie de l'agglomération.
- Engagement vers un recentrage de l'urbanisation sur les secteurs équipés (bourg) pour stopper la dispersion de l'urbanisation. Cette dispersion étant facteur de développement de nouvelles infrastructures, et donc de consommation d'espace.
- Définition d'une correspondance étroite entre besoins de surfaces à urbaniser et superficies réellement classées en zone AU (à urbaniser) au PLU.
- Le programme de logements à accueillir intègre une volonté d'optimisation des surfaces nécessaires, en engageant une réflexion sur la taille des parcelles, mais surtout sur le mode d'implantation du bâti sur sa parcelle. Ces orientations sont à traduire dans les orientations d'aménagement et de programmation pour leur donner une valeur opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il n'est pas envisagé à court ou moyen terme de développement de nouvelles zones d'activités économiques sur le territoire de Roëzé. Ce qui permettra de limiter la consommation d'espace.

L'essentiel de la consommation d'espace sera supportée par le développement de l'habitat. **Environ 16 ha** seront nécessaires pour mettre en œuvre le projet de développement de la commune. Une partie significative de cette surface sera mobilisée à l'intérieur du tissu urbain existant.

Un objectif de densification est poursuivi. La densité moyenne des quartiers d'habitat réalisés entre 2000 et 2010 est estimée à 11,7 logements / ha. L'objectif est d'augmenter la densité moyenne des futures opérations d'habitat à environ 17 logements / ha en moyenne.



## B° Protéger les espaces agricoles et naturels

### 1) Préserver les continuités écologiques et protéger la biodiversité

Les espaces naturels les plus sensibles seront protégés par une interdiction totale de constructions et aménagements : les abords des principaux cours d'eau (Sarthe, Orne Champenoise), les grands ensembles boisés, les zones humides.

Ces espaces naturels, articulés entre eux, forment des continuités écologiques à préserver d'effets de coupure qui gênent les échanges et le fonctionnement de ces milieux. Ces continuités dépassent le cadre communal et sont identifiées en cohérence avec les caractéristiques des territoires voisins.

Ainsi, on identifie une trame verte (dominante végétale) et une trame bleue (dominante hydraulique) constituant des continuités écologiques à l'intérieur desquelles des mesures de protection particulière doivent être définies. On s'attachera ainsi à protéger les éléments structurants de ces continuités écologiques (bois, zones humides, ripisylve, haies,...) par des mesures adaptées.

Le bocage, structuré par les activités agricoles d'élevage, constitue un réservoir de biodiversité et assure de multiples fonctions écologiques.

Les haies assurent un véritable rôle écologique par une action anti-érosive, une régulation des écoulements d'eau, une fonction épuratrice. Elles constituent également un élément identitaire du paysage communal.

Certaines haies pourront ainsi faire l'objet d'une protection à partir d'une démarche concertée avec la profession agricole.

Le bocage doit conserver une structure évolutive, mais on devra cependant maintenir sa valeur écologique globale. Les mesures de protection doivent donc être fonctionnelles et comporter une certaine souplesse.

A l'intérieur des zones urbanisées, les aménagements paysagers doivent accompagner tout projet urbain. Leur conception doit répondre à l'objectif de protection de la biodiversité en privilégiant des essences adaptées au sol et au climat local et en anticipant les modalités d'entretien. En effet, cette gestion adaptée – ou différenciée - permet à la fois de diversifier les ambiances, de préserver des espaces refuges pour la petite faune urbaine et d'optimiser les coûts d'entretien.

12

### 2) Maintenir et développer les activités agricoles

La commune souhaite maintenir sur son territoire des activités agricoles dynamiques et pérennes. Les terres agricoles constituent une ressource naturelle et économique à protéger. Le maintien d'activités agricoles viables doit être une garantie de bonne gestion de ces ressources et de mise en valeur du paysage agricole. L'activité agricole à Roëzé, du fait de la proximité de l'agglomération mancelle et de La Suze, est susceptible de subir une pression urbaine croissante, qui pourrait fragiliser le tissu foncier et économique agricole.

La mise en œuvre d'une large zone réservée aux activités agricoles doit être un moyen de limiter cette pression foncière en apportant une garantie sur la vocation agricole à long terme des sols.

Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg doit d'autre part être un facteur de préservation des ressources agricoles de la commune.

Tous les sièges d'exploitations en activités devront être classés en zone agricole pour encourager leur maintien, et éviter toute installation de tiers à proximité des activités agricoles. Seules les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles y seront admises, y compris les habitations d'agriculteurs dont la nécessité de localisation sur le site d'exploitation devra être justifiée.

Dans ce même objectif, le règlement interdira les possibilités de transformation de bâtiments agricoles en habitation.

Pour les personnes habitant actuellement en campagne, des possibilités d'évolution mesurée de leur bâti doit être admis (extension, réhabilitation, annexes,...), à condition que cela ne génère pas la création de nouvelles habitations permanentes en secteur agricole.

Enfin, des possibilités de diversification seront offertes aux exploitants agricoles, à condition que cette démarche s'inscrive dans le prolongement d'une activité agricole principale : vente directe, hébergement touristique,...

La transformation de bâtiments vers une activité d'hébergement touristique par un « non agriculteur » doit être possible mais en respectant certaines précautions : respecter un éloignement minimum par rapport aux sites d'activités agricoles, s'inscrire dans une véritable démarche de mise en valeur d'un patrimoine de qualité.

## C° Préserver la qualité des paysages et du patrimoine

La commune de Roëzé possède un patrimoine urbain et paysager riche, éléments façonnés par l'agriculture et l'architecture des constructions ainsi que de leurs agencements. Des règles devront être établies pour préserver les éléments formant l'identité locale. Pour les anciens bâtiments, des règles plus précises concernant les matériaux à employer, les couleurs, etc devront être appliquées.

Sur le centre bourg, les règles d'urbanisme devront être rédigées de façon à conserver les caractéristiques urbaines du centre ancien, et sa valeur identitaire. On exigera ainsi de façon générale une implantation des nouvelles constructions à l'alignement des voies.

Sur les autres secteurs urbains, les règles d'implantation et celles portant sur l'aspect extérieur des constructions, seront logiquement plus souples.

Le règlement devra toutefois autoriser les projets relevant d'une démarche justifiée d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique, à condition que ces projets s'intègrent dans leur environnement.

Les éléments de paysage qui constituent eux aussi une part de l'identité de la commune feront également l'objet de mesures de protection : parcs, arbres remarquables, boisements, haies structurantes du paysage. Les éléments marquant l'identité de commune du Val de Sarthe seront également à protéger et à mettre en valeur : écluse, canal, chemin de halage, pont, camping, frange urbaine du bourg surplombant la Sarthe,...

La butte de Saint Fraimbault, le château et son parc, constituent également un élément de paysage marquant, offrant des vues sur la vallée de la Sarthe. Son environnement est à protéger.

