

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE ROËZÉ-sur-SARTHE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (suite révision POS)**

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 22 août 2018 au 22 septembre 2018

1^{ère} PARTIE

EXPOSÉ DU PROJET - ENQUÊTE

*Commissaire enquêteur :
Georges BASTARD*



SOMMAIRE

1ère PARTIE

1.- PRESENTATION :	3
11.- OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET SON CADRE JURIDIQUE :	3
12.- PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE :	3
121.- Historique et objectifs du projet :	4
122.- Localisation :	7
13.- CONTENU DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC :	7
2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	9
21.- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	9
22.- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	9
23.- COMPTE RENDU DE VISITE DES LIEUX :	10
24.- DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	10
241.- Contrôle et suivi de l'affichage :	11
25.- CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	12
251.- Personnes accueillies :	12
252.- Rencontre avec le maître d'ouvrage après clôture de l'enquête :	13
253.- Notification du dossier aux personnes publiques associées :	13
254.- Réponses des PPA :	13
255.- Avis de l'autorité environnementale :	16
26.- ANALYSE DES OBSERVATIONS :	17
261.- Observations écrites :	17
262.- Observations orales :	21
263.- Courriers électroniques :	19
264.- Courriers :	31

2ème PARTIE

3.- CONCLUSIONS & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	37
31.- PREAMBULE :	37
32.- CONCLUSIONS :	38
321.- Sur la forme :	39
322.- Sur l'analyse bilancielle et l'évaluation du projet :	40
323.- Sur la cohérence des divers documents :	46
324.- Sur ma position concernant les observations du public :	48
325.- Sur ma position concernant les observations des PPA :	52
326.- Sur ma position concernant les conclusions de l'autorité environnementale :	55
33.- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	57
4.- ANNEXES :	59
4.1.- Décision de désignation	60
4.2.- Arrêté du Maire.....	61
4.3.- PV de synthèse des observations du public.	65
4.4.- Mémoire en réponse du Maire de Roëzé-sur-Sarthe.	74

1.- PRESENTATION :

11.- OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET SON CADRE JURIDIQUE :

Il s'agit d'une enquête publique sur la révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme sur la commune de Roëzé-sur-Sarthe (Sarthe).

Instruite conformément aux prescriptions et décisions suivantes :

- Code de l'urbanisme, articles L.101-1 à L.101-3, et les articles partie législative Titre V, chapitres 1, 2 et 3 ; partie réglementaire Titre V, chapitres 1, 2 et 3.
- Code forestier articles L.111-1 et suivants.
- Code rural articles L.1 et L.111-1 et suivants.
- Code du patrimoine articles L.621-1 et suivants.
- Enquête conduite dans les formes prévues par le code de l'environnement, articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-23.
- Délibération conseil municipal de Roëzé-sur-Sarthe 28 juin 2016 décidant de prescrire la révision du POS valant élaboration du PLU.
- Porter à connaissance du Préfet de la Sarthe transmis le 8 juin 2017.
- Réunion publique d'information et de présentation du PLU du 5 juillet 2017.
- Délibération conseil municipal de Roëzé-sur-Sarthe n° 2017-69 du 6 décembre 2017 : Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU.
- Décision de désignation n° E1700064/44 du 11/04/2018 de monsieur le président du tribunal administratif de Nantes désignant M. Georges BASTARD en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté n° 62-2018 du 18 juillet 2018 du Maire de Roëzé-sur-Sarthe ordonnant l'enquête publique.

12.- PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE :

La commune de Roëzé-sur-Sarthe, 2639 habitants (recensement INSEE 2014), s'étend sur 2646 hectares et est située à 15 km de l'agglomération du Mans. Elle dépend du canton de la Suze-sur-Sarthe et appartient à la communauté de communes du Val de Sarthe dont la constitution est la suivante :

- | | |
|--|---|
| ▪ Cérans-Foulletourte : 3384 habitants | ▪ Mézeray : 1 834 habitants |
| ▪ Chemiré le Gaudin : 940 habitants | ▪ Parigné le Pôlin : 1 074 habitants |
| ▪ Etival lès le Mans : 2 021 habitants | ▪ Roëzé sur Sarthe : 2639 habitants |
| ▪ Fercé sur Sarthe : 624 habitants | ▪ St Jean du Bois : 636 habitants |
| ▪ Fillé sur Sarthe : 1 520 habitants | ▪ Souigné Flacé : 708 habitants |
| ▪ Guécélard : 2 793 habitants | ▪ Spay : 2 890 habitants |
| ▪ Louplande : 1 505 habitants | ▪ La Suze sur Sarthe : 4 286 habitants |
| ▪ Malicorne sur Sarthe : 1 971 habitants | ▪ Voivres lès le Mans : 1 278 habitants |

Soit une population actuelle d'environ 30 000 habitants.

L'élaboration du PLU et l'assainissement collectif sont de la compétence de chaque commune de l'EPCI.

121.- Historique et objectifs du projet :

- **La commune de Roëzé-sur-Sarthe** a élaboré son premier Plan d'Occupation des Sols (POS) en 1984, puis révisé en 1993 et en 2001. Depuis sa dernière révision, il a fait l'objet de deux modifications en 2002 et 2008. Une procédure de révision de POS a été engagée jusqu'à son approbation en PLU le 3 mars 2016, laquelle a été annulée par jugement du T.A. de Nantes le 28 avril 2016. Le POS est donc remis en vigueur, dès lors que sa révision avait été engagée avant le 31/12/2015 (L.174-6 C.U).

Le conseil municipal de Roëzé-sur-Sarthe, par délibération du 28/06/2016, décide de procéder de nouveau à la révision du POS entraînant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Une concertation avec l'ensemble de la population a été organisée, entre septembre 2016 et avril 2017. Diverses informations ont été portées à la connaissance des citoyens, une réunion de concertation a été organisée le 5 juillet 2017 à la salle polyvalente de la commune après une campagne de publicité par affichage sur panneaux dans la commune et publication d'un avis dans la presse locale. Cette réunion publique a été animée par le cabinet Architour, chargé du dossier d'élaboration, et M. Olivier MADIOT, adjoint à l'urbanisme. Les questions du public ont porté sur les dispositions générales du projet de PLU, les possibilités de construire en dehors du bourg, les logements éventuellement prévus ruelle Ste Anne. Des permanences d'accueil du public ont été tenues en Mairie de Roëzé les 16 septembre 2016, 17 décembre 2016, 4 mars 2017, 10 juin 2017 et 9 septembre 2017 ; tous les habitants ont ainsi pu s'exprimer librement.

➤ **Objectifs du PLU :**

Le "porter à connaissance" du Préfet de la Sarthe adressé à la mairie de Roëzé-sur-Sarthe le 8 juin 2017 va permettre à la municipalité d'élaborer le PLU en conciliant ses objectifs avec les préoccupations nationales d'aménagement.

Ces objectifs sont élaborés afin d'adapter le cadre d'aménagement et de développement de la commune aux besoins de la population et répondre aux enjeux actuels de préservation des équilibres naturels, paysagers, identitaires, économiques et sociaux du territoire :

- Encourager une croissance modérée et limiter ainsi les effets du vieillissement de la population et du resserrement des ménages, en classant suffisamment de terrains en zones d'urbanisation à court, moyen et long terme.
- Prévoir la construction de 276 logements pour la période 2016 à 2030, soit des besoins en logements de 19,7/an, répartis pour l'essentiel sur l'enveloppe urbanisée du bourg ou à proximité immédiate.
- Déterminer les besoins en surfaces à urbaniser et leur appliquer une densité de 17 logements par hectare. Une superficie d'un peu plus de 10 hectares a été retenue (4 zones 1AUH et 1 zone 2AUH) pour limiter la consommation d'espace.
- Diversifier les offres en logements et maintenir ou renforcer la mixité sociale.

- Aucune possibilité de développement de l'habitat en campagne.
- Poursuivre le développement économique dans une logique de diversification des activités.
- Protéger les espaces naturels et agricoles, les sites, les paysages, le patrimoine bâti et la qualité des entrées de ville. Préserver et au besoin remettre en état les continuités écologiques.
- Améliorer les performances énergétiques des constructions, développer les communications électroniques, diminuer les obligations de déplacements et favoriser le développement des transports collectifs.

Les grandes orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) retenues et choisies par la population de Roëzé-sur-Sarthe pour une durée d'une dizaine d'années sont réparties selon deux grands thèmes :

- Mettre en œuvre une politique de développement équilibré du territoire qui préserve la qualité de vie et l'identité du territoire et qui soutienne la vitalité et l'attractivité de Roëzé-sur-Sarthe.
- Engager une politique de préservation de l'environnement et des ressources par la mise en œuvre d'un mode de développement urbain durable, par la protection des espaces agricoles et naturels et la préservation de la qualité des paysages et du patrimoine.

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) sont réparties selon les critères suivants :

1 - Principes communs applicables à tout le territoire communal :

- Optimiser les consommations d'énergie liées à l'aménagement
- Optimiser les performances énergétiques des logements
- Economiser l'espace et les linéaires de voies et réseaux
- Privilégier une implantation autorisant les extensions futures
- Gérer les vues et préserver l'intimité
- Respecter des principes de densification/divisions parcelles qui respectent les qualités urbaines du bourg
- Un traitement qualitatif des clôtures et des interfaces espaces publics/espaces privés
- Permettre la création architecturale à condition qu'elle s'intègre dans son environnement
- Adapter le traitement des voies à leurs usages
- Développer le réseau de liaisons douces
- Intégrer la gestion des eaux dans la composition de l'opération
- Aménager des espaces de rencontres et de convivialité dans les quartiers
- Composer des espaces verts propices à la biodiversité

2 - Principes d'aménagements spécifiques à certains secteurs :

- OAP N° 1 : Espace maison de retraite - Salle polyvalente
- OAP N° 2 : Chemins bourg
- OAP N° 3 : Secteur des écoles
- OAP N° 4 : Chemin de plaisance

- OAP N° 5 : Route de Saint Fraimbault
- OAP N° 6 : La Touche
- OAP N° 7 : Chemin de l'Étre
- OAP N° 8 : Rue Gallas
- OAP N° 9 : Zones d'activités
- OAP N° 10 : Route de la Suze-sur-Sarthe

Le règlement écrit comprend cinq titres :

- Dispositions générales applicables à toutes les zones
- Dispositions applicables aux zones urbaines
- Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Dispositions applicables aux zones agricoles
- Dispositions applicables aux zones naturelles

Dans le règlement écrit et graphique, le territoire de la commune est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N). Les appellations suivantes sont retenues :

Zone UA	Zone urbaine de centre bourg
Zone UB	Zone urbaine d'habitat récent
Zone UE	Zone urbaine d'équipements
Zone UZ	Zone urbaine d'activités économiques
Zone 1AUh	Zone à urbaniser, ouverture immédiate
Zone 2AUh	Zone à urbaniser, ouverture ultérieure à l'urbanisation
Zone A	Zone agricole
Zone AZ	Secteur d'activités en zone agricole
N	Zone naturelle
NI	Secteur naturel réservé aux loisirs
NE	Secteur naturel d'équipements
NZ	Secteur naturel d'activités
NZc	Secteur naturel d'activités économiques constructible
Ngv	Secteur naturel d'accueil des Gens du Voyage
NC	Secteur naturel de carrières

Le règlement graphique détaille toutes les zones par délimitations et trames spécifiques selon les appellations ci-après :

- Haies
- Élément de patrimoine
- Élément ponctuel de paysage
- Élément de grand paysage (Butte de St Fraimbault, Butte de la Bataillère)
- Localisation des zones humides sur la base d'un inventaire participatif
- Bâtiment dont le changement de destination est admis dans les conditions fixées au règlement
- Espaces boisés classés (EBC)

- Itinéraire de randonnée à préserver
- Zone soumise à des risques d'inondation et concernée par les dispositions du PPRNI Sarthe aval
- Ancien site industriel ou activité de service susceptible d'avoir pollué le sol (source BASIAS)
- Secteur de sensibilité archéologique
- Site d'exploitation agricole en activité
- Canalisation de transport de gaz haute pression, avec délimitation des zones de dangers très graves, graves, significatifs et effets domino
- Emplacement réservé suivant les dispositions de l'art. L.151-41 du Code de l'urbanisme
- Secteur soumis à O.A.P.
- Interdiction de création de nouveaux accès individuels hors agglomération dans les conditions précisées au règlement.

La présentation du projet de révision aux personnes publiques associées et consultées a été réalisée le 2 novembre 2016.

Le conseil municipal de Roëzé-sur-Sarthe a arrêté le projet de révision du POS valant élaboration du PLU par délibération le 6 décembre 2017.

122.- Localisation :

L'élaboration du PLU concerne l'ensemble de la commune de Roëzé-sur-Sarthe. L'urbanisation future est conçue dans le but de densifier le tissu urbain existant en limitant autant que possible l'extension urbaine en continuité de l'enveloppe bâtie du bourg ; les quatre secteurs 1AUh (ouverture immédiate à l'urbanisation) et le secteur 2AUh (ouverture ultérieure) sont localisés en périphérie du bourg et le plus souvent incluses dans les zones pavillonnaires.

Les zones à urbaniser sont très fortement réduites, elles passent de 118,1 ha à 10,15 ha soit moins 108 ha.

13.- CONTENU DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC :

Le dossier d'élaboration du PLU a été réalisé par le Cabinet ARCHITOUR Espace Novaxis, 63, Bd Marie et Alexandre Oyon, 72100 Le Mans.

Dossier de PLU :

1. - Rapport de Présentation (pas de date) - (209 p) + une annexe planche photographique représentant l'habitat à protéger dans le cadre de travaux extérieurs sur le bâti (38 pages)
- 2.- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (pas de date) (14 p)
- 3.- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (42 p)
- 4.- Règlement :
 - 4 : Règlement écrit (45 p)
 - Règlement graphique
 - 4a : Plan de zonage Nord
 - 4b : Plan de zonage Sud
 - 4c : Plan de zonage Bourg
- 5.- Pièces Annexes :
 - 5 : Servitudes d'Utilité Publique (82 p)
 - 5a : Plan des Servitudes d'utilité publique Partie Nord
 - 5b : Plan des Servitudes d'utilité publique Partie Sud
- 6.- Annexes sanitaires (10 p)
 - 6a : Plan Assainissement Bourg (canalisations)
 - 6b : Nuisances sonores
 - 6c-1 : Réseau eau potable Partie Nord
 - 6c-2 : Réseau eau potable Partie Sud
- 7.- Caractérisation des zones humides (39 p) + Inventaire, Fiches de terrain
Sous-dossier réalisé par Cabinet ARCHITOUR

Pièces annexées au dossier de PLU :

- Porter à connaissance du Préfet (46 p) + nombreuses annexes.
- AVIS des P.P.A. et des PP consultées : Préfet de la Sarthe - Direction départementale des territoires - Chambre d'Agriculture - Président de Région Pays de la Loire - Direction des territoires et de la ruralité Région Pays de la Loire - Président du Conseil Départemental - Centre Régional de la Propriété forestière (CRPF) - Maire de la Suze-sur-Sarthe - Maire de Parigné-le-Pôlin - Maire de Spay -
- Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire après examen au cas par cas : **PLU soumis à évaluation environnementale**. (n° 2017- 2499 du 17 juillet 2017 et 2018-3235 du 1er août 2018).
- Délibération tirant le bilan de la concertation préalable et arrêt PLU du 6 décembre 2017.
- Décision de désignation n° E1700064/44 du 11/04/2018 de monsieur le président du tribunal administratif de Nantes désignant M. Georges BASTARD en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté du Maire de Roëzé-sur-Sarthe en date du 18 juillet 2018 prescrivant l'enquête publique.
- Registre d'enquête.
- Publications dans la presse, journal Ouest France et Maine Libre des 03/08/2018 et 23/08/2018.
- Liste des points d'affichage.
- Certificat d'affichage du Maire (ajouté à la clôture de l'enquête).

2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

21.- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Décision désignation du Tribunal Administratif de Nantes N° E18000064/44 du 11/04/2018 désignant M. Georges BASTARD en qualité de commissaire enquêteur. Reçue le 14 avril 2018.

22.- ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Le 16 avril 2018, entretien avec Mesdames Catherine TAUREAU, Maire de Roëzé-sur-Sarthe, Brigitte ROUSSIERE, Adjointe au Maire, et Monsieur Fabien MOREL, Employé de mairie chargé de l'urbanisme. Présentation du projet de PLU par Madame le Maire, puis organisation de l'enquête publique : les dates et horaires des permanences sont fixées, la publicité de l'enquête, les avis dans la presse, les affiches et leur contenu sont précisés.

Au cours de cette réunion, je demande à M. MOREL en charge de l'urbanisme de vérifier si l'évaluation environnementale décidée par la MRAe des Pays de la Loire a bien été effectuée.

Le 27 avril 2018, M. MOREL m'informe que l'enquête publique est reportée de trois mois, l'évaluation environnementale n'ayant pas été soumise à l'examen *-obligatoire-* de l'autorité environnementale. J'informe le même jour le Tribunal Administratif de Nantes de ce report.

Le 18 mai 2018, les dates et horaires de l'enquête publique sont fixées avec M. MOREL

- Ouverture de l'enquête le 22 août 2018, clôture le 22 septembre 2018
- Permanences du commissaire enquêteur les :
 - Mercredi 22 août 2018 de 09h00 à 12h00
 - Vendredi 7 septembre 2018 de 14h00 à 17h00
 - Lundi 17 septembre 2018 de 14h00 à 17h00
 - Samedi 22 septembre 2018 de 09h00 à 12h00

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, les projets d'affiches et avis dans la presse me sont préalablement soumis avant leur rédaction définitive.

Le 7 Août 2018 : Transport à Roëzé-sur-Sarthe - Entretien avec M. MOREL sur le contenu du dossier mis à la disposition du public. Quelques documents sont ajoutés, le dossier est complet., l'inventaire est finalisé. Visa des pièces du dossier et ouverture du registre

d'enquête. De 16h00 à 16h30, un passage sur les lieux de l'affichage me permet de constater qu'il est bien visible du public et répond aux exigences réglementaires.

23.- COMPTE RENDU DE VISITE DES LIEUX :

Le 18 avril 2018 de 11 heures à 12h00, en compagnie de Mesdames Catherine TAUREAU, Maire de Roëzé-sur-Sarthe et Brigitte ROUSSIERE, Adjointe au Maire, nous visitons la partie centrale de la commune, ce qui me permet de visualiser les équipements publics, le centre bourg, les zones dédiées à l'urbanisation : soit les quatre zones 1AUh et la zone 2AUh. A proximité immédiate de la zone bâtie, nous passons à proximité de divers espaces d'extérieurs accessibles au public, notamment le jardin public et son aire de jeux route de la Suze, les espaces d'accompagnement des équipements autour de la salle polyvalente, de la maison de retraite et du stade. Madame le Maire me signale l'existence de quelques liaisons douces, notamment au niveau des écoles.

L'impression générale est que l'ensemble des lieux publics est plutôt très bien entretenu et que tous ces équipements démontrent l'existence d'un certain dynamisme local. Par contre, je n'ai pas observé une fréquentation importante de ces espaces lors de mon passage, ce qui produit un sentiment de calme et de quiétude nettement perceptible.

Le 28 septembre 2018, de 09h 30 à 10h30, je me transporte à nouveau sur les lieux, à proximité des parcelles où une contestation est relevée dans certaines observations :

- Route du Mans, propriété des époux CECCHY. Rencontre avec M. CECCHY qui me fournit à nouveau ses explications. La parcelle concernée par un lotissement de 20 habitations est parfaitement visible de la route, il s'agit en majeure partie d'une prairie bien entretenue avec un petit verger situé en bordure de la voie communale 417. L'environnement est champêtre, on distingue la circulation automobile sur la RD 23 en fond de parcelle. En ce qui concerne la parcelle destinée à construire trois logements, elle ne présente, en effet, aucune caractéristique pouvant être considéré comme un ensemble végétal remarquable : le terrain litigieux est constitué d'une prairie, sans aucun arbre ou plantation.

- Route de Saint Fraimbault, VC 402 propriété de Mr THOMMERET-TESSIER. La parcelle concernée correspond bien à la description donnée dans l'observation. Il s'agit visiblement d'un terrain abandonné ou une flore désordonnée s'installe progressivement, à tel point que le défaut d'entretien pourrait gêner les voisins situés de part et d'autre.

24.- DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

Les modalités légales de publicité ont été respectées :

Par voie de presse :

1^{ère} insertion :

- Journaux Ouest-France et Maine libre du 3 août 2018

2^{ème} insertion :

- Journal Ouest-France et Maine libre du 23 août 2018

La population de Roëzé-sur-Sarthe a été informée de l'organisation de l'enquête publique dans le journal municipal "Le Petit Roëzéen" n° 19 de Juin 2018, distribué dans tous les foyers. Le public y est invité à donner son avis lors des permanences du commissaire enquêteur, sur le registre ou à l'adresse mail indiquée. Le dossier est consultable en mairie et sur le site internet de la commune.

Par voie d'affichage : 11 points d'affichage, mis en place le 6 août 2018

POINTS D'AFFICHAGE	Nombre d'affiches
Mairie, panneau affichage officiel,	1
Salle Polyvalente	1
Carrefour route de la Suze	1
Parking gymnase	1
Parking école privée, classe bois, maison de santé	1
Ecole primaire	1
Cimetière	1
Place Isaac de la Roche	1
Route du Mans	1
Déchetterie	1
Les Chéneaux	1

En plus du dossier classique, le dossier numérique concernant les trois volets de l'enquête publique est consultable par le public sur un poste informatique dédié en mairie et sur le site internet de la mairie.

241.- Contrôle et suivi de l'affichage :

- J'ai contrôlé la mise en place de la totalité de l'affichage le 7 août 2018 de 16h 00 à 16h 30, aucune anomalie constatée.
- Un passage rapide avant le début de chaque permanence m'a permis de constater le maintien de l'affichage sur le centre ville.
- Le maintien de l'affichage pendant l'enquête a été contrôlé par les services municipaux, une affiche tombée a été remise en place.
- Madame le Maire de Roëzé-sur-Sarthe a établi un certificat d'affichage dès la clôture de l'enquête, il est joint au dossier.

25.- CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

251.- Personnes accueillies :

Le mercredi 22 août 2018 de 09h00 à 12h00, première permanence :

Une personne a laissé une observation écrite :

- OE1 : M. PAIMPOL Franck et Rachel, "Le Petit Tremblais" 72210 Roëzé-sur-Sarthe

Deux observations orales ont été recueillies :

- OO1 : M. et Mme BARBIER Orel, 36 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe
- OO2 : Mme COSSET Thérèse née BRIOLAY, 9, route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe.

➤ **Le vendredi 7 septembre 2018 de 14h00 à 17h00, deuxième permanence :**

M. THOMMERET-TESSIER Jean-Claude, "Le Bercaill" 72400 CHERREAU a fait part de son intention d'adresser un courriel.

➤ **Le lundi 17 septembre 2018 de 14h00 à 17h00, troisième permanence :**

Un Courriel adressé le 10/09/2018 est joint au registre d'enquête :

- CE1 : M. THOMMERET-TESSIER Jean-Claude "Le Bercaill" 72400 CHERREAU

Deux observations écrites ont été recueillies :

- OE2 : Mr et Mme OUXIN P. Yves 10, rue Auguste Gallas à Roëzé-sur-Sarthe
- OE3 : M. EBOULEAU Gérard, 67 Route du Mans à Roëzé-sur-Sarthe

Un courrier remis en main propre par maître COLLART, avocat cabinet FIDAL Le Mans représentant :

- C1 : les époux NATIVEL, 1 rue Saint Michel 72650 Aigné

Une observation orale recueillie :

- OO3 : M. COMPAIN Gérard, "La Bataillère" à Roëzé-sur-Sarthe.

Une personne s'est présentée pour s'informer sur une zone 1AU, sans faire d'observation.

➤ **Le samedi 22 septembre 2018 de 09h00 à 12h00, quatrième permanence :**

Trois courriels sont joints au registre d'enquête :

- CE2 : par la société d'avocats LEXCAP (Maitres Jean-François ROUHAUD et Emmanuelle BEGUIN) représentant les époux CECCHY
- CE3 : DB PROMOTION - Damien BRISSAULT, 22 Quai National 723000 Sablé-sur-Sarthe
- CE4 : Sarl Foncier-Aménagement,- Anthony DROUIN 3 rue René Hatet 72000 Le Mans.

Deux courriers sont joints au registre d'enquête :

- C2 : SARL Foncier Aménagement - Anthony DROUIN 3 rue René Hatet 72000 Le Mans. (Même document que CE4)
- C3 : Epoux NAVEAU Didier, 46 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe

Deux observations écrites sont recueillies :

- OE4 : Mme COSSET Thérèse, 9 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe

- OE5 : Epoux CECCHY Route du Mans à Roëzé-sur-Sarthe

Trois observations orales recueillies :

- OO4 : M. DEZILLES Edouard 12, route de Saint-Fraimbault à Roëzé-sur-Sarthe
- OO5 : Mme DUPIN Jocelyne "Les Gratais" à Roëzé-sur-Sarthe
- OO6 : M. FORGET Jean-Louis "Le Champ de l'If" à Roëzé-sur-Sarthe

Deux personnes se sont présentées pour prendre connaissance du règlement graphique.

252.- Rencontre avec le maître d'ouvrage après clôture de l'enquête :

Le 28 septembre 2018 de 10h30 à 12h00 (après une nouvelle visite sur les lieux de 09h30 à 10h30), rencontre avec Madame TAUREAU, Maire de Roëzé-sur-Sarthe, je lui remets les observations du public. Présence de M. MADIOT, adjoint à l'urbanisme et M. MOREL, employé de mairie chargé de l'urbanisme. Entretien sur chaque observation.

253.- Notification du dossier aux personnes publiques associées :

Le projet de PLU a été adressé pour avis aux personnes publiques associées le 11 janvier 2018, le délai est donc respecté.

254.- Réponses des PPA :

- Préfet de la Sarthe - DDT - **Avis favorable - sous réserves** d'adaptations concernant l'élaboration du PLU :

Projet urbain :

- Revoir la délimitation de la zone 1AUh route de la Suze afin que celle-ci ne soit pas en zone inondable du PPRNI Sarthe Aval ;
- création de terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage si des besoins sont recensés sur le territoire ;
- intégrer aux OAP l'objectif de produire de 7% de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements, conformément aux dispositions du SCoT ;
- préciser dans les OAP la typologie des logements souhaitée - individuel, individuel dense, intermédiaire ou collectif - afin de garantir la diversification du type de logements.

Assainissement :

- Mettre dès à présent 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 et les moyens déployés par la commune pour assurer une épuration suffisante ;
- joindre le plan de zonage aux annexes sanitaires.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- STECAL de type AZ, justifier la surface de 1,15 ha allouée à la poissonnerie ambulante.
- Les STECAL de type NL semblent importantes au regard des justifications apportées.
- Carrière "La Bataillère" classée en zone NC. Un projet de centrale photovoltaïque n'est pas compatible avec la remise en état attendue et contrevient à la logique de consommation économe de l'espace.

- STECAL NE, 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.
- STECAL NZc au lieu-dit "Les Sablons", Cette zone ne présente pas les caractéristiques d'une zone d'activité et ne doit pas tendre vers cela. Ce serait contraire aux dispositions du PADD et de son objectif de modération de la consommation d'espace. Modifier en conséquence le règlement en ne permettant que l'extension des deux entreprises existantes et réduire la taille du STECAL NZc aux véritables besoins des entreprises présentes.

Suivent de nombreuses remarques mineures concernant le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement écrit, le règlement graphique, la liste des servitudes d'utilité publique, les annexes.

➤ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) - **Avis favorable - sous réserves :**

- La commission émet un avis favorable pour la délimitation des STECAL, toutefois des réserves sont produites pour les mêmes raisons que celles évoquées par la DDT ci-dessus.
- Une modification est souhaitée au règlement concernant les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone agricole ou naturelle : compléter le règlement écrit par une limite d'emprise au sol "cumulée et totale" de 50 m² pour les annexes.

➤ Président de Région des Pays de la Loire : saisie des services régionaux.

➤ Direction des territoires et de la ruralité, Région Pays de la Loire :
Pas d'observation

➤ Chambre d'Agriculture de la Sarthe - **Avis favorable - sous réserves :**

- Il aurait été souhaitable pour une meilleure compréhension du document de faire figurer les noms des lieux-dits sur tous les plans (remarque également produite par la DDT).
- Le diagnostic agricole est très succinct et incomplet.

La consommation d'espace :

- La chambre d'agriculture souhaite s'assurer de l'optimisation des espaces intra-urbains et demande que les règles de densité ou le nombre minimum de logements à construire figurent dans les prescriptions opposables (OAP).
- Inscrire le seuil minimum de 17 logements par hectare dans les OAP, zones 1AUh et 2AUh.
- La zone 1AUh route de la Suze vaut plutôt pour un équipement communautaire que pour une zone d'habitat.
- Extension de la zone NE sur 2,3 ha, la justification de l'extension de la déchetterie n'est pas clairement explicitée.
- Le secteur NZc n'accueillant plus d'activité paraît surdimensionné.
- Les anciennes carrières doivent être remises en état, en conformité avec les arrêtés préfectoraux. La chambre d'agriculture souhaite que la priorité soit donnée à la remise en état agricole, après vérification de la nature des matériaux enfouis sur le site.

Le règlement zone A - Zone Agricole :

- section 1 - article 2 : La chambre d'agriculture souhaite que le changement de destination soit possible pour tout bâtiment lié à un siège d'exploitation agricole, sans que ce bâtiment soit identifié spécifiquement au règlement graphique, dans la mesure où il s'agit d'y implanter des activités accessoires à l'activité agricole existante, dont les activités d'accueil à la ferme.
- La chambre d'agriculture n'est pas favorable à une limitation chiffrée du nombre de logements de fonction.
- section 2 - article 1 et article 2 : deux remarques mineures.

➤ Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Sarthe : Pas de réponse -

➤ Conseil Départemental - Direction des route - Pas d'avis formulé, mais quelques remarques concernant :

L'implantation des constructions :

- Corriger l'article 1 du règlement écrit des zones UZ et 1AUh en indiquant les marges de recul à respecter prescrite au Règlement de la Voirie Départementale.
- Comme cela est indiqué dans le règlement de la zone UA, le conseil départemental souhaite que l'ensemble des zones du règlement indique qu'une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les emplacements réservés :

- Le Conseil Départemental souhaite être associé en amont des projets et lors de la réalisation des travaux des emplacements réservés n° 1 et n° 10 (cheminements piétons).

Les orientations d'aménagement :

- L' OAP n° 2 chemins bourg, liaisons douces. Ces cheminements devront être réalisés en dehors de l'emprise de la route départementale.
- L'OAP n° 10 route de la Suze, le Conseil Départemental souhaite être associé lors de l'élaboration des projets et lors de la réalisation des travaux

➤ Pays Vallée de la Sarthe - **Avis favorable - Mais :**

- Estime que le PLU de Roëzé-sr-Sarthe participe à la réalisation des objectifs affichés au SCOT, notamment celui du renforcement de l'armature urbaine et que les enjeux de l'étalement urbain et de préservation des activités agricoles et des espaces naturels ont été pris en compte.
- Toutefois, le syndicat mixte du Pays Vallée de la Sarthe s'interroge sur l'opportunité de délimiter une zone NZc aussi vaste (8,21 ha) dans le secteur de la RD 900, pour permettre l'installation d'activités économiques limitées en surface. Ce choix autorise et surtout encourage le maintien et le développement d'une zone de fait à cet endroit, étalement urbain et mitage. La requalification du site à des fins agricoles, sylvicoles et plus largement naturelles aurait été plus appropriée.
- De même, le syndicat mixte s'interroge sur l'opportunité d'une extension de la zone NE sur des terres agricoles dans le secteur de la RD 900. La réorganisation de la déchetterie dans l'emprise actuelle ne serait-elle pas suffisante ?

Centre Régional de la propriété forestière (C.R.P.F)- Avis défavorable -

- L'absence de diagnostic forestier, l'absence de prise en compte des documents de gestion durable, notamment des plans simples de gestion et des codes de bonnes pratiques sylvicoles, alors que le SRCE au travers de son plan d'action incite les collectivités à en faire la promotion, ainsi que l'absence de prise en compte de dispositions favorables à l'exploitation forestière dans le PADD et les OAP ne peuvent emporter l'assentiment du CRPF.

➤ **Communauté de communes du Val de Sarthe - Pas d'avis formulé -**

- Le Président de la communauté de communes ne montre pas de désaccord avec le projet de PLU, il valide le classement d'un espace d'une superficie d'environ 2,3 ha en zone HE permettant l'extension de la déchetterie communautaire actuelle.

- Il confirme également sa volonté de conserver une réserve foncière d'environ 2 ha route de la Suze dans le cadre de la réflexion sur le développement d'équipements sportifs et culturels structurants pour le territoire communautaire.

➤ **Commune de La Suze-sur-Sarthe : Avis favorable au projet de PLU -**

- Emet des réserves sur le OAP relatives à la circulation douce envisagée sur la route du Mans ralliant le rond-point de Beaufeu à l'entrée de ville de La Suze.

- Emet un avis défavorable sur le type d'aménagement préconisé par CEREMA à la communauté de communes, en raison d'une insécurité prévisible pour les usagers.

➤ **Commune de Parigné-le-Pôlin : Avis Favorable -**

➤ **Commune de Spay : Avis Favorable -**

255.- Avis de l'autorité environnementale :

➤ **Décision de la MRAe du 17 juillet 2017 :**

- Après examen au cas par cas, en raison d'incidences possibles notables sur l'environnement, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire décide que le projet de révision de POS en vue de sa transformation en PLU de la commune de Roëzé-sur-Sarthe est soumis à évaluation environnementale.

➤ **Avis délibéré de la MRAe du 1er Août 2018 :**

En conclusion de sa délibération, la MRAe estime que le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roëzé-sur-Sarthe démontre, globalement, la mise en œuvre d'une démarche satisfaisante d'identification et d'évitement des zones sensibles et de modération de la consommation d'espace. Elle note parfois des manques de justifications des choix retenus, notamment des zones à urbaniser, sans pour autant que ceux-ci ne viennent remettre en question l'économie générale du projet de PLU.

La MRAe constate toutefois que plusieurs thèmes, ayant par ailleurs été soulevés à l'occasion de la décision du 17 juillet 2017 de soumission du projet de PLU à évaluation environnementale, n'ont pas fait l'objet des approfondissements attendus.

Ainsi, le projet de PLU ne permet pas de comprendre la pertinence du choix du zonage ni d'identifier clairement le devenir du site de la carrière au nord-ouest de la commune. En conséquence, les impacts potentiels de l'utilisation du site ne sont pas abordés.

De la même manière, la MRAe note l'absence d'évaluation des impacts potentiels du projet de passerelle nécessaire pour relier le centre-bourg à la zone 1AUh, immédiatement ouverte à l'urbanisation, localisée à l'ouest du bourg au-delà de l'Orne Champenoise.

Enfin, la MRAe estime que les problèmes identifiés sur le réseau d'assainissement devront être résolus préalablement à toute urbanisation nouvelle.

26.- ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Décompte : 18 observations réparties comme suit :

	ELABORATION du PLU	
	Favorable	Défavorable
Observations écrites	1	4
Observations orales	5	1
Courriers électroniques	2	2
Courriers	2	1
TOTAUX :	10	8

(Peu nombreuses, toutes les observations du public sont transcrites ou résumées ci-dessous).

Les observations sont codifiées ainsi :

- **OE**, suivi d'un numéro d'ordre : **Observation écrite**
- **OO**, suivi d'un numéro d'ordre : **Observation orale**
- **CE**, suivi d'un numéro d'ordre : **Courrier électronique**
- **C**, suivi d'un numéro d'ordre : **Courrier**

Le mémoire en réponse du Maire de Roëzé-sur-Sarthe en date 11 octobre 2018 sur les observations du public est classé partie « annexes » de ce document.

261.- Observations écrites :

<p>OBSERVATION ECRITE n° 1 : M. PAIMPOL Franck et Rachel, "Le Petit Tremblais" 72210 Roëzé-sur-Sarthe.</p> <p>"Nous possédons un hangar sur une parcelle de 1631 m², section H - n° 917. Il fait une superficie de 130 m² avec un permis de construire de 1984 et juxtapose notre maison, ainsi que plusieurs voisins.</p> <p>Est-ce que la parcelle sur laquelle est construit le hangar reste constructible et peut recevoir une construction à usage d'habitation ? Merci"</p> <p>M. PAIMPOL Franck a précisé oralement que cette éventuelle construction viendrait en remplacement du hangar.</p> <p>Un plan de géomètre est joint à cette observation.</p>
Réponse du maître d'ouvrage
La parcelle H 917 est située en zone A (agricole) du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La destination artisanale de ce hangar ne permet pas d'extension ou la réalisation d'annexe au titre de l'article 2 du règlement de la zone A.

La démolition du hangar existant pour le remplacer sur cette parcelle par une nouvelle construction à destination d'habitation ne sera pas autorisée. Les articles 1 et 2 du règlement du projet de PLU autorisent uniquement la construction d'une habitation liée à une exploitation agricole sous certaines conditions.

Le règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme permet toutefois le changement de destination de bâtiments situés en zone agricole vers d'autres destinations, notamment d'habitation. Toutefois, cette possibilité doit être matérialisée sur le règlement graphique ce qui n'est pas le cas pour ce bâtiment.

Le changement de destination en zone A du projet de PLU est réglementé. Les élus ont fait le choix de définir plusieurs critères cumulatifs permettant le changement de destination. Ceux-ci sont définis à la page 149 du rapport de présentation. La construction doit :

- « présenter une qualité architecturale et patrimoniale et un état correct,
- être accessible et connectée aux réseaux,
- ne pas être localisée à moins de 100 mètres d'une activité agricole ou au sein d'un siège d'exploitation ».

Le bâtiment faisant l'objet de la demande possède une structure en acier supportant un bardage constitué de plaques métalliques. Il correspond à un type de construction des années 70-80 ne pouvant pas être retenu comme ayant une qualité architecturale et patrimoniale intéressante malgré le respect des autres points.

La municipalité ne donnera pas suite à cette demande qui remettrait en cause les critères cités ci-dessus.

Position du commissaire enquêteur

Ce cas est particulier, le fait de transformer ce hangar en habitation ne me paraît pas remettre en cause les dispositions du PADD (p. 7) qui stipulent "*En campagne, on stoppera toute logique de dispersion de l'habitat*", car cette construction est entourée d'habitations constituant un îlot de 16 maisons. Cette opération ne remettrait pas en cause la protection des espaces agricoles, des paysages et espaces naturels. Ce hangar abritait par le passé les activités d'un charpentier ; une question peut se poser : Une activité artisanale pourrait-elle s'installer à cet endroit, au beau milieu des habitations, avec une possibilité de nuisances ?

Certes, ce hameau plus proche de La Suze que de Roëzé ne soutient pas la vitalité des commerces et équipements de Roëzé, mais il s'agit dans ce cas précis d'une urbanisation très limitée, qui ne représente rien en comparaison des 276 logements prévus à l'horizon 2030.

Ce changement de destination n'est possible que si les conditions énumérées page 60 du règlement écrit - Zone A - sont réunies, que le bâtiment soit identifié au règlement graphique et sous réserve de l'avis favorable de la CDPENAF.

Je ne m'oppose donc pas à une transformation de ce bâtiment en habitation, la municipalité décidera.

Mon commentaire, courriel n°1, sur le classement inapproprié en zone agricole de ce hameau s'applique aussi à cette observation.

OBSERVATION ECRITE n° 2 : M. et Mme ROUXIN et P. Yves, 10 rue Auguste Gallas 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

Nous souhaitons signaler un problème personnel lié à ce nouveau PLU. En effet, en 2004 nous avons accepté d'autoriser la commune à utiliser gracieusement une bande de notre terrain,

cadastrée G 1639 afin d'y créer un bassin de rétention.

Cette parcelle était constructible au moment de notre acquisition en 1998. Suite à la création de ce bassin de rétention et du busage une réserve avait été inscrite au précédent PLU. Après rencontre avec M. le maire et l'adjoint à l'urbanisme de l'époque (2013-1014) il avait été convenu de lever cette réserve et de redonner son caractère constructible à la parcelle G 1639 sur toute la partie non concernée par le bassin. Au vu du nouveau projet de PLU nous n'avons pas la certitude que la G 1639 soit redevenue constructible. D'autres sujétions semblent avoir été rajoutées concernant l'aspect paysager.

Notre requête a donc pour objet de rendre à nouveau constructible la parcelle G 1639 sans ambiguïté possible.

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU arrêté et soumis à l'enquête publique présente sur la parcelle G 1639, une servitude concernant des « éléments ponctuels de paysage ». Ceux-ci sont régis par les dispositions générales du règlement comme des « *dispositions applicables aux éléments de paysage de type **parc/jardins*** :

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
o des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
o des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
o de défrichements partiels.

Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

o dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables. »

Ce jardin étant repéré comme remarquable au règlement graphique du PLU, en l'état actuel du projet de PLU, il ne serait pas possible de construire une habitation.

La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU car le jardin est intéressant d'un point de vue paysager.

Position du commissaire enquêteur

Je prends note de l'élégance de la réponse du maître d'ouvrage qui remercie à sa façon le geste gracieux des époux ROUXIN qui ont mis une partie de leur terrain à la disposition de la commune pour réaliser un bassin de rétention destiné à la collectivité. Je pense que les époux ROUXIN pourraient exiger la remise en état de leur parcelle et ainsi y construire le garage (léger et démontable) qu'ils souhaitent y installer !

Ce classement de jardin remarquable ne va pas inciter les propriétaires de parcelles constructibles à effectuer des plantations !

OBSERVATION ECRITE n° 3 : M. EBOULEAU Gérard, 67 Route du Mans 72210 Roëzé-sur-Sarthe

Propriétaire des parcelles n° 1740, 947, 1001, 1328, 504, 1285 et 1286. Je demande à ce que ces parcelles soient classées, du moins en partie, en zone constructible. Surtout la parcelle n° 1740 qui possède un accès chemin des Trunetières.

Réponse du maître d'ouvrage

L'urbanisation le long de la route du Mans, dans le prolongement de la commune de La Suze

sur Sarthe, a fait l'objet d'une hypothèse d'urbanisation qui n'a pas été retenue (page 207 du rapport de présentation). Ces parcelles pourront faire l'objet d'une réflexion sur leur urbanisation lors de la réalisation d'un futur document d'urbanisme.

En effet, l'objectif de la municipalité via le projet de PLU est de densifier le bourg comme cela est indiqué à la page 7 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : « *recentrer l'urbanisation autour du bourg pour soutenir la vitalité des commerces et équipements* ». Le but est de favoriser les déplacements doux, de maintenir et de développer les équipements (écoles, équipements sportifs) ainsi que les commerces. Les parcelles mentionnées, notamment la G 1740, sont éloignées du centre bourg de Roëzé. Des habitants de cette zone se tourneraient vers les équipements et les commerces présents sur la commune voisine de la Suze.

La route du Mans étant un secteur en partie urbanisé, le principe retenu par la municipalité est d'autoriser la construction d'habitations mais de façon limitée le long de la voie. Le découpage de la zone a ainsi été réalisé par rapport aux constructions existantes tout en permettant la réalisation de quelques habitations dans les dents creuses situées le long de cette route. Pour le chemin des Trunetières, frontalier avec la commune de la Suze sur Sarthe et donnant directement sur la route du Mans, le même principe a été retenu.

En conclusion, rendre constructible la parcelle G 1740, d'une superficie de 7928 m² remettrait en cause l'économie générale du PADD et rendrait le projet de Plan Local d'Urbanisme non compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Vallée de la Sarthe.

La municipalité ne donnera pas suite à cette demande qui remettrait en cause les documents cités ci-dessus.

Position du commissaire enquêteur

Je partage l'avis du maître d'ouvrage ; ces terrains très proches de l'agglomération de la Suze-sur-Sarthe seront tôt ou tard inclus dans un projet futur d'urbanisation.

OBSERVATION ECRITE n° 4: Mme COSSET Thérèse, 9 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe.

Je suis propriétaire de la parcelle C92. Celle-ci deviendra en partie constructible dans le futur document d'urbanisme. Je souhaiterais que l'intégralité de ce terrain devienne constructible.

Réponse du maître d'ouvrage

L'objectif du projet de Plan Local d'Urbanisme est d'augmenter le nombre de logements de 1,6% par an jusqu'en 2030 afin de respecter les critères définis au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour le pôle « La Suze - Roëzé » soit la réalisation de 276 logements.

Afin de réaliser cet objectif, en plus d'une politique de densification à l'intérieur même du tissu urbain devant accueillir 40% des 276 logements, le choix a été fait de créer 4 zones constructibles en périphérie immédiate du bourg.

Dans le projet de PLU, la parcelle C 92 est divisée en deux parties : une partie en zone 1AUh et une partie en zone A non constructible. La municipalité a fait le choix de ne pas rendre constructible l'intégralité de cette parcelle.

Premièrement, rendre constructible l'intégralité de cette parcelle ne permettrait pas de respecter le SCOT en matière de consommation foncière. L'utilisation d'une partie de la parcelle C 92 et de la parcelle C 653 située à côté permet d'avoir un périmètre cohérent en vue d'une extension du bourg.

Deuxièmement, la zone 1AUh sur la parcelle C 92 est découpée dans le prolongement de la limite nord de la parcelle C 653. Un bois est situé à l'arrière de la parcelle C 653 (parcelle C 97). Celui-ci fait l'objet d'un repérage au règlement du projet de PLU comme un « élément ponctuel de paysage ». Ce bois est ainsi protégé et doit être conservé. L'arrière de la parcelle

C 92 longe ce bois. Il est difficile de réaliser un projet urbain dans cette bande de terrain. A terme, comme le montre la carte d'orientation du bourg à la page 9 du PADD, l'extension du bourg pourrait être réalisée vers l'arrière de la parcelle C 92 ainsi que sur les parcelles voisines situées à l'est.

En conclusion, la municipalité conservera l'arrière de la parcelle C 92 en zone A. Celle-ci pourrait devenir constructible dans un futur document d'urbanisme en fonction de la volonté des conseillers municipaux et des lois et règlements en vigueur lors de sa réalisation. La réflexion qui amènera à ce futur document prendra en compte les besoins en matière de nouvelles constructions.

Position du commissaire enquêteur

Je partage l'avis du maître d'ouvrage.

OBSERVATION ECRITE n°5 : M. et Mme CECCHY - Route du Mans à Roëzé-sur-Sarthe, en présence de Maître BEGUIN, avocate Cabinet LEXCAP-Rennes.

Suite à notre passage le samedi 22 septembre avec Maître BEGUIN, avocate, nous rencontrons M. le commissaire enquêteur, M. BASTARD. Nous lui exposons nos remarques qui viennent compléter le bilan joint à ce présent registre, et joint par mail à M. l'enquêteur.

Réponse du maître d'ouvrage

Idem courriel n°2 ci-dessous

Position du commissaire enquêteur

V. COURRIEL N° 2 ci-dessous

262.- Observations orales :

OBSERVATION ORALE n° 1 : M. et Mme BARBIER Orel, 36 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe.

Se sont renseignés sur le projet de la municipalité se rapportant à leur fond de parcelle concerné par les OAP n° 6. Pourront-ils vendre leur fond de parcelle et si oui, un accès est-il prévu ?

Réponse du maître d'ouvrage

Une réponse est exposée dans le courrier n°3.

Position du commissaire enquêteur

Je partage l'avis du maître d'ouvrage exposé réponse courrier n° 3.

OBSERVATION ORALE n° 2 : Mme COSSET Thérèse née BRIOLAY, 9 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe.

Propriétaire de la parcelle n° 92, route de Fillé-sur-Sarthe, incluse dans la zone 1AUh.

Mme COSSET demande comment s'organisera la cession de cette parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage

La question de Madame COSSET ne concernant pas une demande sur le fond ou sur la forme du projet de PLU soumis à l'enquête publique, une réponse détaillée lui sera envoyée par courrier prochainement.

Position du commissaire enquêteur
Sans observation.

<p>OBSERVATION ORALE n° 3 : M. COMPAIN Gérard "La Bataillère" 72210 Roëzé-sur-Sarthe.</p> <p>Propriétaire parcelles n° 1293 et 1296 route de La Suze "Pont de l'Orne". Souhaite que ses parcelles soient classées en zone constructible.</p>
Réponse du maître d'ouvrage
<p>L'objectif de la municipalité via le projet de PLU est de densifier le bourg comme cela est indiqué à la page 7 du PADD : « recentrer l'urbanisation autour du bourg pour soutenir la vitalité des commerces et équipements ». Le but est de favoriser les déplacements doux, de maintenir et de développer les équipements (écoles, équipements sportifs) ainsi que les commerces. Les parcelles G 1293 et G 1296 sont éloignées du centre bourg de Roëzé. Des habitants de cette zone se tourneraient vers les équipements et les commerces présents sur la commune voisine de la Suze.</p> <p>De plus, la municipalité a inscrit un certain nombre de parcelles, notamment les parcelles G 1293 et G 1296 comme « espace à vocation agricole à conserver entre le bourg de La Suze et de Roëzé » (page 42 de l'OAP). La volonté de la municipalité est de conserver un espace non urbanisé entre les deux bourgs.</p> <p>Par ailleurs, ce secteur fait l'objet d'un risque de nuisances sonores important par la présence à proximité de la RD 23.</p> <p>Enfin, rendre constructible les parcelles G 1293 et G 1296, d'une superficie totale de 37 117 m² représentant plus du tiers de la consommation d'espace prévue en extension dans les zones 1AUh (10 ha prévus dans le projet de PLU), remettrait en question l'économie générale du PADD. De plus, il rendrait aussi ce projet de Plan Local d'Urbanisme non compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Vallée de la Sarthe.</p> <p>La municipalité ne donnera pas suite à cette demande qui remettrait en cause les documents cités ci-dessus.</p>
Position du commissaire enquêteur
Je partage l'avis du maître d'ouvrage.

<p>OBSERVATION ORALE n° 4 : M. DEZILES Edouard, 12 route de Saint Fraimbault 72210 Roëzé-sur-Sarthe.</p> <p>Propriétaire de la parcelle n° 653, incluse dans la zone 1AUh. M. DEZILLES demande à quelle date aura lieu l'urbanisation de cette parcelle.</p>
Réponse du maître d'ouvrage
<p>L'urbanisation de cette parcelle ne pourra débuter qu'une fois le PLU approuvé et applicable. La municipalité n'est pas en mesure de fournir une date précise au moment de l'écriture du mémoire en réponse au commissaire enquêteur.</p>
Position du commissaire enquêteur
Sans observation.

<p>OBSERVATION ORALE n° 5: Mme DUPIN Jocelyne "Les Gratais" à 72210 Roëzé-sur-Sarthe.</p> <p>Favorable au projet, aurait cependant préféré que la zone 1AUh objet OAP n° 7 Chemin de l'Étre soit destinée à la réalisation d'un parc paysager, de loisirs... c'est-à-dire une zone naturelle offerte aux promeneurs.</p>
Réponse du maître d'ouvrage
<p>La commune a fait le choix de rendre ce terrain constructible car celui-ci est situé en continuité de l'enveloppe urbaine existante et est localisé à proximité du groupe scolaire (environ 300 mètres).</p> <p>Par ailleurs, la municipalité a réfléchi à la réalisation de parcs et de chemins comme le montre la carte d'orientation du bourg du PADD (page 9). Plusieurs principes ont été retenus comme la réalisation d'une boucle verte autour du bourg passant par le chemin de halage et une partie de la boucle ludique, l'aménagement des berges de l'Orne champenoise et la création de plusieurs zones NL au nord de la commune notamment la zone NL située route de Besne qui accueillera un parc paysager, de loisirs et des activités sportives.</p>
Position du commissaire enquêteur
Je partage l'avis du maître d'ouvrage.

<p>OBSERVATION ORALE n° 6 : M. FORGET Jean-Louis, "Le Champ de l'If" 72210 Roëzé-sur-Sarthe.</p> <p>Propriétaire de la parcelle en continuité de la 615 route de Saint-Fraimbault, contiguë à la dernière parcelle située en zone UB. Prend acte du classement de sa parcelle en zone agricole. Exploitant agricole à "La Coudre". Demande si, plus tard, lorsque son fils prendra sa suite dans la gestion de l'exploitation, il aura la possibilité de construire une habitation au plus près des bâtiments d'élevage qui nécessitent une surveillance constante.</p>
Réponse du maître d'ouvrage
<p>L'article 2 concernant les usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à condition du règlement du PLU spécifique à la zone A dispose que « <i>Sont admis (...) les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition de ne pas dépasser un nombre total de 1 habitation maximum par site d'exploitation, en comptant les habitations existantes sur le site d'exploitation</i> ».</p> <p>Les jurisprudences en matière de construction d'habitation en zone agricole permettent d'affirmer que leur réalisation est possible sous condition de la nécessité d'une surveillance constante. La justification devra être apportée par le demandeur de l'autorisation d'urbanisme. En revanche, le règlement du PLU empêche la réalisation de plusieurs logements sur une même exploitation. Il sera donc impossible de réaliser une nouvelle habitation s'il en existe déjà une (parents de l'agriculteur ou ancien agriculteur à la retraite).</p>
Position du commissaire enquêteur
<p>J'ai informé M. FORGET des dispositions de l'article 2 du règlement écrit.</p> <p>Je partage l'avis de la chambre d'agriculture qui émet un avis défavorable à la limitation chiffrée du nombre de logements de fonction. Le monde agricole évolue, un logement supplémentaire pour accueillir des remplaçants en cas d'absence de l'exploitant (accident, maladie, vacances...) n'est pas infondé.</p>

263.- Courriers électroniques :

COURRIEL N° 1 : M. THOMMERET-TESSIER Jean-Claude, demeurant "Le Bercail" 72400 Cherreau.

"" A l'occasion des rencontres organisées par la Mairie de Roézé sur Sarthe, concernant le PLU de la commune, je me permets de formuler à nouveau une demande de révision du dossier concernant le terrain que je possède sur ce territoire et pour lequel une décision de perte de constructibilité avait été prise lors du dernier plan en 2014, je crois, alors que j'avais acquis ce bien au prix d'un terrain constructible.

Si je comprend parfaitement qu'il faille absolument préserver les terres agricoles, comme le recommandent logiquement les directives européennes, en ne laissant pas l'urbanisation s'étendre sans contrôle et de façon anarchique au détriment de l'agriculture, il existe des circonstances particulières où cette mesure perd tout son sens comme c'est malheureusement le cas à propos du terrain que je possède. En effet celui ci est situé au milieu d'un groupe de maisons existantes depuis des décennies et n'est pas agricole depuis aussi longtemps.

En partant du centre de Roézé et en s'éloignant de celui ci, ce terrain est enclavé dans une zone où il existe des constructions puisqu'en continuant dans la même direction, 15 maisons plus éloignées que lui par rapport au bourg de la commune ont été bâties depuis très longtemps. Par ailleurs l'étroitesse de la façade de cette parcelle bordant la route, une trentaine de mètres, fait qu'il est impensable qu'elle puisse devenir agricole à cause des nuisances que son exploitation pourrait provoquer pour les habitants des maisons voisines dont l'une possède une piscine entourée d'une aire de repos.

Cette situation particulière fait que ce terrain qui était constructible lorsque je l'ai acheté n'aurait jamais du, logiquement, perdre cette qualité puisque cette mesure prise à son encontre ne rend en aucune façon des terres à l'agriculture et ne pourra jamais le faire pour des raisons évidentes.

Au contraire, lui rendre la possibilité de construction permettrait d'utiliser intelligemment sa superficie sans amoindrir le capital de terres agricoles de cette région. Sinon ce terrain restera ainsi inutilisé ni dans un sens ni dans l'autre, une aberration !

Je fais donc appel à la commission qui aura à statuer sur ce cas en lui demandant de juger en toute logique ce cas particulier en requalifiant ce terrain en parcelle constructive.

Je voudrais donner des précisions sur des aspects particuliers de ma requête.

Je suis un vieux Monsieur de 77 ans, et je suis donc à la fin de ma vie, d'autant plus que je me bats contre deux pathologies graves, un cancer et une insuffisance cardiaque... alors ces considérations ne me concernent plus vraiment... mais j'ai une fille de 18 ans ! Je l'ai eu très tardivement avec ma femme de 25 ans ma cadette ce qui explique cette paternité un peu hors norme ... Hors, mon épouse est décédée en 2015 d'un cancer fulgurant en 13 jours, ce qui fait que ma fille n'a plus que moi et mon devoir est de prévoir ...

J'ai une petite retraite et mes fins de mois sont difficiles, pourtant je voudrais permettre à ma fille de poursuivre ses études car elle est brillante et peut prétendre, selon ses professeurs, à des ambitions d'un certain niveau. Elle vient de rentrer à la fac du Mans pour effectuer des études scientifiques en Géologie qui normalement doivent durer 8 ou 9 ans ... Où serai je d'ici là ? Les probabilités ne sont pas très optimistes en toute évidence ... Alors puisque le terrain dont il est question dans cette lettre est tout ce qu'il me reste, je voudrais, avant de disparaître le transformer en une garantie solide de capital qui permettrait à ma fille de pouvoir effectuer en totalité les études qui la passionnent, même après ma disparition ...

Déjà, actuellement, j'ai du mal à suivre financièrement malgré les bourses au mérite qu'elle a obtenues et je dois jongler pour y parvenir ! Alors que si, en toute logique en considérant le cas très particulier de mon terrain tout en respectant les directives européennes qui protègent les terres agricoles, sa constructibilité m'était rendue, les perspectives de

garantir l'avenir de ma fille me permettaient de partir tranquille ...

Je m'en remets totalement à vous en espérant qu'après tout ce temps perdu, un simple réexamen de mon dossier, aboutira enfin à une solution basée sur le bon sens et la logique et que la situation géographique particulière de mon terrain sera reconnue."''''

Remerciement et formule de politesse.

Réponse du maître d'ouvrage

L'objectif affiché dans le PADD, à la page 7, est de recentrer l'urbanisation autour du bourg pour soutenir la vitalité des commerces et des équipements. Dans cet objectif, il est indiqué que « *en campagne, au contraire, on stoppera toute logique de dispersion de l'habitat en ne laissant pas de possibilité de développement supplémentaire d'habitations.* ». Cet objectif constitue un axe fort du Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif de la commune est de réduire la consommation de l'espace et de recentrer les constructions autour du centre bourg comme l'indiquent les lignes du PADD ci-dessous (page 11) : *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. [...]*

De plus, « *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.* » (page 10 du PADD).

La problématique des dents creuses en zone agricole a fait l'objet d'une réflexion au sein de l'équipe municipale. Cependant, cette règle ne concernerait qu'une poignée de parcelles. De plus, la mise en place de telles règles posait de nombreuses contraintes à la réalisation du projet du PLU. En effet, deux possibilités auraient pu être appliquées sur ces hameaux.

La première consistait à créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur tous les hameaux importants de la commune (Haudière, Le Petit Tremblais, Le Bas Gratais, Les Chênaux,...) et non seulement sur le lieu-dit Le Pré de la Mare, afin d'avoir une équité entre les différentes parties du territoire. L'article L 151-13 du code de l'urbanisme concernant les STECAL dispose que « *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* ». Le caractère exceptionnel ne peut être défendu puisque ce n'est pas un, mais plusieurs hameaux pour lesquels il aurait fallu justifier du caractère exceptionnel afin d'autoriser leur constructibilité.

Le deuxième aurait été la mise en place de zone U délimitant finement les hameaux. Ce système aurait créé un pastillage sur l'ensemble de la commune qui ne correspondait pas à la notion de recentrage de l'urbanisation autour du bourg.

Dans ces deux cas, deux explications peuvent compléter la décision de ne pas autoriser la constructibilité dans ces hameaux. Tout d'abord, il ne serait pas possible d'interdire le découpage d'un terrain par des divisions parcellaires afin de créer une nouvelle habitation. Le nombre de constructions dans les dents creuses des hameaux, qui peut se compter entre 2 et 5 maximums sur l'ensemble du territoire, pourrait se voir multiplier par ce phénomène de division. Ce risque est contraire à l'objectif fixé par les élus de recentrer les nouvelles constructions à destination d'habitation autour du bourg.

De plus, sachant que quasiment tous les hameaux, à l'exception de la route de la Suze et les Trunetières, ne possèdent pas d'assainissement collectif, la non-réalisation de nouvelle habitation n'augmente pas le nombre de stations d'assainissement autonome et ainsi génère moins de risque de pollution du milieu naturel.

Position du commissaire enquêteur

Je ne partage pas la position du maître d'ouvrage sur l'urbanisation des "dents creuses".

Le SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe, notamment le DOO (objectif 2-1), préconise la mise en œuvre de principes d'aménagement qui privilégient l'optimisation des espaces artificialisés existants - page 64 : *Le développement de l'offre résidentielle nouvelle dans le tissu urbain existant concourt de surcroît au renforcement de la vitalité des **bourgs, villages et hameaux**.*

Les disponibilités foncières situées dans les espaces bâtis doivent être mobilisées en priorité.

Or, même si le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies de circulation est, à juste titre, dorénavant bloqué, il me semble que le classement en zone **A** des hameaux des **Haudières, Petit Tremblais, les Gratais, le Fouillet, les Chêneaux** n'est pas totalement cohérent car ces zones ne sont plus à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique (R.151-22 C.U), elles sont d'ores et déjà perdues définitivement pour l'agriculture, ce qui est le cas pour la parcelle enclavée de M. THOMMERET-TESSIER. Comblant les rares "dents creuses" de ces hameaux irait dans le sens du DOO et ne remettrait pas en cause la nécessité de maîtriser l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles qui constitue un enjeu majeur de l'aménagement du territoire, cette possibilité de construction irait aussi dans le sens du PADD dont le premier objectif est de... "économiser l'espace par un développement urbain maîtrisé et un renouvellement urbain". Comblant les "dents creuses" c'est bien sûr économiser l'espace.

Cet aménagement des secteurs urbanisés en dehors des bourgs est souvent réalisé par les urbanistes qui les incluent en zone U lorsqu'ils répondent au sens de l'article R.151-18 du CU. Ce qui me semble tout à fait en conformité avec la loi ALUR qui souligne l'importance du critère de la densification de l'espace des **zones urbanisées existantes**, disposition rappelée dans le Porter à Connaissance du Préfet (p. 11). Par ailleurs, le classement en zone A de cette parcelle pourrait être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation selon la jurisprudence administrative (cf. Conseil d'Etat du 4 mars 2016, n° 384795).

Le critère de l'absence d'assainissement collectif signalée par le maître d'ouvrage est pour le moins inapproprié, c'est la municipalité elle-même qui a déclassé en 2011 cette zone initialement classée en assainissement collectif à la suite d'une modification de zonage ayant donné lieu à une enquête publique dont l'avis du commissaire enquêteur était précisément défavorable.

Le critère de recentrage de l'urbanisation autour du centre bourg est dans son ensemble indiscutable, cependant je m'interroge sur le fait de refuser la construction d'une poignée de pavillons sur des parcelles en dent creuses, alors qu'il est prévu de construire 276 logements sur la période 2016-2030, dont une majorité sur des zones AU soustraites au monde agricole !

Si un classement en zone U intervient sur ce hameau, les OAP y attachées pourraient interdire la division des parcelles et la multiplication des constructions, critère signalé par le maître d'ouvrage comme étant un risque, justifiant en partie son avis défavorable.

Pour ces raisons, il me semble donc logique de faire droit à la demande de M. THOMMERET-TESSIER et j'y suis favorable. Mais une telle modification après enquête publique ne doit être envisagée qu'avec prudence car elle est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet, en effet, tous les cas similaires doivent être répertoriés et traités, selon le principe d'égalité, de la même manière, ce qui va entraîner une évolution substantielle du règlement écrit, graphique et des OAP, qui va elle-même s'ajouter à des adaptations multiples.

Si la municipalité le décide et si la remise en cause de l'économie générale du PLU est avérée, cet ajustement pourrait être réalisé selon l'une des possibilités ci-après :

- Soit ouvrir une enquête complémentaire dans les conditions prévues articles L123-14 et R.123-23 du Code de l'environnement (solution la plus rapide et la moins coûteuse).
- Soit conjointement à la révision du zonage d'assainissement de la commune qui doit être effectuée avant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, c'est-à-dire dans des délais relativement proches, au terme bien entendu d'une nouvelle enquête publique unique.

COURRIEL n° 2 : Maitres Jean-François ROUHAUD et Emmanuelle BEGUIN, avocats à la Société LEXCAP 304, rue de Fougères CS10824 - 35708 Rennes Cedex 07 - Représentant les époux CECCHY. Chemin des Auriou La Wistela - 13480 CALAS.

Documents comportant 14 feuillets- transmis simultanément au commissaire enquêteur et à la mairie de Roëzé-sur-Sarthe -

Résumé :

Les époux CECCHY sont propriétaires des parcelles cadastrées section G n° 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 1242 et 1243 situées au lieu-dit "La lande de Beaufeu" et "La Croix Genièvre" à Roëzé-sur-Sarthe. Ils *"ont la volonté de réaliser, depuis de très nombreuses années, un lotissement sur ces deux ensembles de parcelles."*

A la suite de refus d'autorisations d'urbanisme sur des demandes formulées depuis le 24 octobre 2013 et l'approbation du PLU le 3 mars 2014 qui procédait au déclassement partiel des parcelles 2113, 2114, 2115, 2116 et 2117, M. et Mme CECCHY ont saisi le tribunal administratif de Nantes aux fins d'annulation de la délibération d'approbation.

Deux jugements en date du 3 mars 2016 du tribunal administratif de Nantes ont annulé les deux sursis à statuer opposés sur leur demande de permis d'aménager.

Par jugement en date du 3 mars 2016, le tribunal administratif de Nantes a annulé la délibération approuvant le PLU de Roëzé-sur-Sarthe.

Suite à ces jugements, les consorts CECCHY ont confirmé leur demande mais se sont vu opposer deux refus, contestés devant le T.A. de Nantes dont l'instance est toujours pendante à ce jour.

Deux autres recours suite sursis à statuer sur deux certificats d'urbanisme sont actuellement pendants devant le tribunal.

Les observations des époux CECCHY sur le projet de PLU portent sur le classement partiel de leurs parcelles en zone "A" et le classement de la parcelle n° 1242 en élément ponctuel de paysage. Ils demandent le maintien du classement de leur parcelles en zone UB.

Ils estiment que ce classement est une erreur d'appréciation manifeste car les parcelles cadastrées n° 2117 et 1242, ainsi que la partie Sud des parcelles n° 2113, 2114, 2115 et 2116 ne peuvent être regardées comme situées au sein d'un secteur urbanisé défini par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme. Les réseaux eau, assainissement, électricité, téléphone, gaz naturel sont présents en bordure de la route du Mans.

Les zones A sont définies par l'article R.151-22 du C.U, or les parcelles litigieuses ne présentent ni vocation agricole, ni potentiel agronomique, biologique ou économique, elles ne sont pas exploitées.

Les époux CECCHY contestent le classement (parcelle n° 1242) en élément ponctuel de paysage car ce terrain est dépourvu de tout boisement et de toute plantation et il ne présente aucun intérêt particulier. Ce classement ne répond pas aux termes de l'article L.151-23 CU et constitue là encore une erreur d'appréciation manifeste.

Les époux CECCHY entendent également faire constater la légitimité de leur demande et la circonstance que leur démarche s'inscrit pleinement au sein des orientations du SCoT. Les centres bourgs de La Suze et Roëzé sont distants de moins de 3 km et se trouvent physique reliés par une continuité routière, urbanistique, commerciale, industrielle et économique très forte : ils sont considérés comme pôle unique, majeur et structurant du Pays de la Vallée de la Sarthe. Les époux CECCHY considèrent que le projet de PLU ne se révèle clairement pas compatible aux disposition du DOO du SCoT, et qu'il aurait été plus judicieux, en terme de consommation d'espace mais également en pleine compatibilité avec les objectifs du DOO du SCoT de fixer une OAP sur des parcelles situées au cœur de la continuité directe du bâti et des activités existantes entre La Suze et Roëzé.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les mentions des dossiers ayant fait l'objet d'un jugement ou ayant fait l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif et ne possédant pas encore de décision, aucun commentaire ne sera fait dans ce mémoire en réponse au commissaire enquêteur.

Concernant les points évoqués sur le présent projet de Plan Local d'Urbanisme :

Les parcelles G n° 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 1242 et 1243 sont constructibles dans le Plan d'Occupation des Sols. Au cours de l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme, la réflexion a permis de réaliser plusieurs hypothèses concernant l'ouverture à l'urbanisation notamment dans le lieu-dit « Les Sablons ». Cette hypothèse d'implantation d'une future zone à urbaniser n'a pas été retenue comme cela est mentionné à la page 204 du rapport de présentation : « Le développement de certaines zones à urbaniser « habitat » sur la route de La Suze (secteur des Sablons) situé entre les communes de La Suze et du Mans a été écarté car la volonté de la commune a été de prioriser la vie du bourg et la proximité entre nouvelles habitations, services, commerces et équipements.

Le secteur des Sablons pourrait être développé à plus long terme, dans une logique intercommunale. ».

L'un des grands objectifs portés par le PLU est de densifier le bourg comme cela est indiqué à la page 7 du PADD : « *recentrer l'urbanisation autour du bourg pour soutenir la vitalité des commerces et des équipements* ». Le but est de développer les déplacements doux, de maintenir et de développer les équipements (écoles, équipements sportifs) ainsi que les commerces. Les parcelles mentionnées sont éloignées du centre bourg de Roëzé. Des habitants de cette zone se tourneraient vers les équipements et les commerces présents sur la commune voisine de la Suze.

La route du Mans étant une zone en partie urbanisée, le principe retenu par la municipalité est de permettre la construction d'habitations mais de façon limitée le long de la voie. Le découpage de la zone a ainsi été réalisé par rapport aux constructions existantes tout en autorisant la réalisation de quelques habitations dans les dents creuses situées le long de cette route, notamment les parcelles G 2113, G 2114 et G 1243.

L'objectif de la municipalité est de concentrer les efforts de constructions autour du bourg mais n'exclut pas dans un futur plus ou moins lointain d'autoriser la constructibilité sur ces parcelles, lors de la réalisation d'un futur PLU.

D'un point de vue sécuritaire, la route du Mans est une voie importante pour la circulation automobile. Cette route ne possède pas de trottoir. Cela la rend dangereuse pour les piétons et

les cyclistes. En réduisant les possibilités de construire, la municipalité limite le nombre de nouveaux accès, notamment en limitant la création de parcelles en drapeau. Moins d'accès autorisés permettront de limiter le risque sur cette route en attendant de potentiels aménagements.

De plus, rendre constructibles les parcelles G 2117 et G 1242 ainsi que les arrières des parcelles G 2113, G 2114, G 2116 et 1243 remettrait en question l'économie générale du PADD et rendrait ce projet de Plan Local d'Urbanisme non compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Vallée de la Sarthe.

Concernant la référence au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Vallée de la Sarthe, la page 27 du DOO du SCoT dispose que : « Les pôles structurants sont des pôles de services, d'emploi et de population qui organisent l'espace pour les habitants et les acteurs économiques sur une aire géographique élargie et sur des fonctions dépassant les besoins de proximité, en raison du nombre d'équipements et de services de gamme supérieure qu'ils possèdent. Les pôles structurants du Pays Vallée de la Sarthe sont les bipôles de la Suze-Roëzé et de Brulon-Loué ainsi que le pôle de Noyen sur Sarthe. ». Il est ajouté à la page 29 que « l'objectif est notamment de renforcer le poids du pôle de Pays et des pôles structurants pour affirmer l'armature urbaine et, de ce point de vue, les objectifs chiffrés (CF 7-2) ne doivent pas constituer une limite ».

En aucun cas, ni dans les deux phrases citées ci-dessus ni dans la partie 7-2 du DOO il n'est fait mention que les deux communes doivent ne faire plus qu'une via une urbanisation entre les deux bourgs. Le renforcement du pôle consiste dans le cas du SCoT à renforcer les activités présentes dans les deux communes et non à relier l'une à l'autre par l'urbanisation.

Suite à un passage route du Mans concernant le classement comme « élément ponctuel de paysage » de la parcelle G 1242, il apparaît que celui-ci constitue une erreur manifeste d'appréciation. Une correction sera effectuée. La parcelle ne sera plus classée en élément ponctuel de paysage. Cependant, celle-ci sera toujours classée en zone A au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

En conclusion, la municipalité ne donnera pas suite à cette demande qui remettrait en cause les documents cités ci-dessus à l'exception du repérage comme «élément ponctuel de paysage de la parcelle G 1242 qui sera supprimé.

Position du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une opération importante pour une petite commune de 2600 habitants, en effet, pas moins de vingt logements sont envisagés par les époux CECCHY sur un secteur de 12000 m². J'observe que la zone UB route du Mans est délimitée selon le contour des constructions existantes, les parcelles en dent creuses y sont incluses, y compris la partie des parcelles des époux CECCHY située en bordure de la route. Selon le classement actuel, il peut y être construit trois habitations.

Le zonage tel qu'il est conçu route du Mans correspond aux objectifs définis dans le PADD. -
Résumé ci-après :

Axe 1 : Mettre en place une politique de développement équilibré du territoire.

A. Un développement qui préserve la qualité de vie et l'identité du territoire :

1. Le caractère rural de la commune et l'identité de village attachée au centre bourg sont à préserver.
2. Préserver le cadre de vie du bourg et de ses entrées
3. Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement urbain, comme les nuisances produites par les axes routiers
4. Maintenir un niveau d'équipements adaptés aux besoins de la population en

recentrant l'urbanisation sur les espaces équipés, et particulièrement le bourg qui ira dans le sens d'une meilleure rentabilisation des infrastructures existantes.

5. Permettre une densification du bourg tout en maintenant la qualité du cadre de vie en préservant les espaces verts urbains ou jardins qui constituent des respirations dans le bourg

B. Un développement qui soutienne la vitalité et l'attractivité de Roëzé :

1. Développer l'habitat, principalement sur le bourg, doit aider au maintien de commerces et services de proximité, en renforçant l'identité de village.

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)
2. Un urbanisme de proximité qui stoppe l'étalement urbain et développe les déplacements doux.
3. Des objectifs de modération de la consommation d'espace.

B. Protéger les espaces agricoles et naturels :

1. Préserver les continuités écologiques et protéger la biodiversité
2. Maintenir et développer les activités agricoles

C. Préserver la qualité des paysages et du patrimoine.

Le PADD de ce projet de PLU me paraît compatible avec le SCOT du Pays de la Vallée de la Sarthe et notamment le DOO. voir [323.- Sur la cohérence des divers documents :](#)

La partie contestée par les époux CECCHY ne constitue pas une dent creuse telle qu'elle est définie en matière d'urbanisme et par la jurisprudence administrative, mais bien une extension non négligeable dans une zone que la commune souhaite préserver, du moins à ce jour. Le classement des fonds de parcelles en zone A est tout à fait cohérent avec l'environnement champêtre des parcelles contiguës.

Le projet de lotissement (20 habitations pour la plus grande parcelle, 3 pour la plus petite) porté par les époux CECCHY n'entre pas dans les objectifs du PADD qui est le reflet de la volonté des élus **ET** de la population de Roëzé-sur-Sarthe : ils n'ont en effet pas choisi de créer une zone 1AUh sur la propriété des époux CECCHY. Le fait de développer l'urbanisation route du Mans ne va pas soutenir la vitalité du centre bourg de Roëzé et de ses équipements : une classe serait déjà menacée de fermeture.

On peut constater actuellement que les constructions en chapelets, de chaque côté de la route du Mans constituent l'exemple même d'une incohérence urbanistique, avec tous les inconvénients générés entre autres sur la sécurité routière, sur les possibilités de restructurer l'axe concerné ; l'aménagement de liaisons douces sur ce secteur sera compliqué à réaliser.

Pour ces raisons, je ne suis pas favorable à la modification demandée par les époux CECCHY, dans ce projet de PLU.

Je souligne par ailleurs qu'une réflexion de l'EPCI sur l'élaboration d'un PLUi aurait été plus judicieuse : il n'échappe à personne que toute la zone située entre la route du Mans (VC 417 et la route de la Suze, coupée en son milieu par la D23, constitue une zone privilégiée pour des équipements communs aux deux villes, très proches l'une de l'autre et fonctionnant déjà en bi-pôle.

COURRIEL n° 3 : DB PROMOTION - M. Damien BRISSAULT, 22 Quai National 72300 Sablé-sur-Sarthe

En tant que profession de l'aménagement (Aménageur-Lotisseur), je tiens à vous apporter les remarques suivantes relatifs à l'enquête publique du PLU sur la commune de ROEZE-sur-Sarthe :

1/ Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP n° 6) page 30

- les découpages de lots sur les arrières de la route de la Suze par la route du champs de plaisance, peuvent se limiter soit :

- un second rang par une route au Nord, comprenant une placette (cf. Schéma 1),
- deux rangs par une route centrale, comprenant une placette (cf. schéma n° 2).

2/ Règlement et plan de zonage 1

- Un accès pourrait desservir la zone aménageable par le chemin rural n° 4 de Roëzé-sur-Sarthe à Voivres par Marcillé. Ce chemin en partie devrait être inscrit en zone AU1 et non agricole (cf. Schéma 3).

Formule de politesse.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant le premier point, afin de densifier davantage le bourg et ainsi permettre à la commune de respecter ses engagements, la municipalité souhaite supprimer la ligne « les découpages de lots sur les arrières de la route de La Suze se limiteront à un second rang à l'arrière du front bâti existant » inscrite à la page 30 de l'OAP et indiqué une fourchette de logement possible à l'intérieur de cette enveloppe bâtie : « entre 9 et 19 logements ».

Concernant le second point, si cela est nécessaire d'un point de vue juridique pour permettre un accès via le prolongement du chemin de l'Être à ce futur lotissement, la municipalité autorise le changement de destination du chemin menant à ce futur lotissement passant ainsi de A à UB au droit du lotissement communal et de A à 1AUh au droit du futur lotissement. Cette modification de zonage ne remet pas en cause l'économie générale du PLU puisque le chemin est par principe inconstructible.

Position du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de commentaire à formuler.

COURRIEL n° 4 : Anthony DROUIN, Gérant de la SARL FONCIER Aménagement, 3, rue René Hatet - Appt n° 002 - 72000 Le Mans

"Nous avons un permis d'aménager en cours de montage qui a été déjà en partie vu par les élus sur le site du Chemin de l'Être.

Il respecte les OAP sauf sur un point : la répartition de la densité. En effet, suite à une demande de l'EPADH situé au Sud du terrain, nous allons réaliser la densité forte au Sud de l'opération pour créer des petits logements en lien avec l'EPADH.

Aussi, il serait préférable que dans le futur PLU il ne soit pas indiqué de répartition de la densité sur la zone afin de ne pas bloquer les projets opérationnels. Vous trouverez ci-joint l'esquisse d'aménagement.

Dans l'attente de votre validation sur ce point, et restant à votre disposition,"

Formule de politesse.

Réponse du maître d'ouvrage

Le Foyer de Vie pour Personnes Handicapées Vieillissantes est un établissement important pour la commune de Roëzé et pour les communes alentour. Celui-ci permet à des personnes non autonomes de pouvoir être encadrées. Le projet consiste à développer l'offre afin

d'accueillir des personnes en semi autonomie.

Ce foyer participe à l'activité économique de la commune grâce à ses employés dont une partie habite la commune ou les communes alentour. Son développement doit être encouragé et l'écriture actuelle de l'OAP, en imposant une densification plus importante à l'opposé du projet du foyer de vie, ne l'autorise pas. Dans l'optique d'un développement du foyer, la commune modifie l'OAP afin d'inverser la densité. Désormais celle-ci sera plus importante au sud-est qu'au nord-ouest.

Position du commissaire enquêteur

La décision de la municipalité me paraît judicieuse.

264.- Courriers :

COURRIER n° 1 : Maître Guillaume COLLART - Avocat - cabinet FIDAL - 72, avenue Olivier Messiaen 72016 Le Mans cedex 2 - Représentant Philippe NATIVEL et son épouse Christine DA CUNHA, 1 rue Saint Michel 72650 Aigné.

Document six feuillets remis en main propre au commissaire enquêteur.

Page 1, saisie du cabinet d'avocats par les époux NATIVEL

Pages 2, 3 et 4 : texte intégral de la requête :

""Le PADD affiche un projet de développement de la commune portant sur 16 ha, dont *"l'essentiel de la consommation d'espace sera supportée par le développement de l'habitat"* (page 11).

Il est précisé qu'une partie *"significative de cette surface sera mobilisée à l'intérieur du tissu urbain existant"*, sans pour autant qu'elle ne soit exclusive (page 11).

Il apparaît dès lors nécessaire de préciser la configuration et l'entourage de cette parcelle :

La situation de M et Mme NATIVEL :

Ils sont propriétaires d'une parcelle n° 945.

Or la configuration des lieux laisse apparaître sans aucune ambiguïté possible l'existence d'une dent creuse puisque :

- la parcelle connexe n° 946 accueille une maison d'habitation ;
- la parcelle connexe n° 913 accueille une maison d'habitation ;
- la parcelle connexe n° 917 accueille une maison d'habitation ;
- la parcelle n° 947 en face et de l'autre côté de la voie publique accueille une maison d'habitation.

Par ailleurs, dans l'environnement immédiat, il existe une quinzaine d'autres parcelles accueillant des maisons d'habitation (pièce n°2) (plan joint page n° 6).

En conséquence, la parcelle concernée est encerclée de parcelles urbanisées, constituant ainsi un ensemble urbain manifeste.

Par ailleurs, cette parcelle bénéficie de la présence de réseaux desservant l'ensemble du quartier fortement urbanisé.

Elle correspond ainsi à la définition de dent creuse telle que donnée de manière constante par la jurisprudence administrative.

En outre, l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme énonce que *"peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles"*.

Les parcelles des demandeurs ne présentent aucune caractéristique répondant à la définition sus mentionnée.

Si la commune entend préserver les espaces agricoles présents sur son territoire, il convient de préciser qu'il n'existe aucun siège d'exploitation agricole sur la parcelle concernée.

D'ailleurs, cette parcelle n'accueille aucune activité agricole.

Ses caractéristiques techniques ne permettent pas la réalisation d'une activité de cette nature. Elle est entourée d'immeubles d'habitation et sa superficie est limitée.

En conséquence, M. et Mme NATIVEL sont bien fondés à considérer que le classement de leur parcelle en zone A est une décision d'opportunité contraire aux règles d'urbanisme applicables.

Ils sollicitent ainsi de la part du commissaire enquêteur un avis défavorable relatif au classement de la parcelle n° 945 en zone agricole. """"

Formule de politesse.

Page 5 : Lettre transmission des observations des époux NATIVEL

Page 6 : Extrait plan cadastral situant la parcelle concernée.

Réponse du maitre d'ouvrage

La réponse de la commune à cette demande est la même que celle exprimée dans le courriel n°1 concernant le lieu-dit Le Pré de la Mare.

De plus, il n'existe pas de définition officielle du « caractère urbain ». Cependant, le hameau du Petit Tremblais, possédant une quinzaine de constructions, ne peut pas être comparé aux zones classées comme urbaines que sont le centre-bourg et la route du Mans. Ces secteurs possèdent un nombre d'habitations plus important ainsi qu'une densité du bâti plus forte. Le centre-bourg et la route du Mans possèdent aussi des activités économiques (industries, artisanats, commerces) ainsi qu'une concentration d'équipements publics (écoles, maison de retraite, bibliothèque, gymnase...) qui sont inexistantes dans le hameau du Petit Tremblais. Ces éléments ont justifié une différence de zonage entre les hameaux dont Le Petit Tremblais et les zones plus denses. La densification de la commune se fera dans ces deux zones et non dans les hameaux situés en zone A.

En conclusion, la municipalité ne donnera pas suite à cette demande qui remettrait en cause l'économie générale du projet de PLU et serait contraire aux dispositions du SCOT.

Position du commissaire enquêteur

V. réponse Courriel n° 1.

Certes, il n'existe pas de définition officielle du "caractère urbain", néanmoins la jurisprudence administrative apporte des réponses, et l'article R.151-18 du CU dispose que "*Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*"

Je pense donc que la commune a la possibilité de placer en zone U des terrains déjà urbanisés, indépendamment de leur niveau d'équipement, ce qui contredit l'argumentation développée ci-dessus par le maitre d'ouvrage qui souligne un défaut d'équipements publics, avéré comme chacun sait dans la totalité des hameaux.

COURRIER n° 2 : Idem que courriel n° 4 - Anthony DROUIN, Gérant de la SARL FONCIER Aménagement, 3, rue René Hatet - Appt n° 002 - 72000 Le Mans
Réponse du maître d'ouvrage
V. réponse courriel n° 4
Position du commissaire enquêteur
V. réponse courrier n° 4

<p>COURRIER n° 3 : M. Didier NAVEAU et Mme Raymonde NAVEAU, 46, route de la Suze 72210 Roëzé-sur-Sarthe.</p> <p>Propriétaire de la parcelle au 46 route de la Suze, concerné par l'AOP n° 6 La Touche. Je suis tout à fait disposé à vendre une partie de ma parcelle pour contribuer à la densification du bourg de Roëzé.</p> <p>Par contre, je ne suis pas disposé à la vendre dans n'importe quelles conditions, en particulier celle qui ne rendrait l'opération possible que si les 5 propriétaires mitoyens de l'ancien lotissement de Plaisance étaient d'accord en même temps pour vendre.</p> <p>Cette disposition qui semble voulue par la Mairie et qui ne figure pas explicitement dans l'OAP rend l'opération aléatoire compte tenu des informations dont je dispose sur les intentions récentes des propriétaires concernés.</p> <p>Rien n'oblige en effet à ce que les 5 terrains soient divisés en même temps, pour peu que l'objectif de 5 logements supplémentaires soit atteint comme envisagé par l'OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'est pas question de réaliser une voirie supplémentaire desservant les parcelles, ce qui serait contraire au paragraphe de l'OAP page 6 "économiser l'espace et les linéaires de voiries et réseaux". Dans ces conditions, la desserte des arrières des parcelles existantes devra se faire par les voies existantes, - des 2 côtés des terrains, soit la voirie publique, soit une allée piétonne publique qui peut être élargie, rendent les accès possibles. <p>En conséquence, il serait judicieux que dans vos attendus vous indiquiez que les propriétaires ne sont contraints à une opération groupée mais qu'ils ont la possibilité d'agir, même si tous n'y sont pas prêts en même temps, dès lors que la constructibilité de l'ensemble n'est pas compromise pour y construire 5 logements.</p>
Réponse du maître d'ouvrage
<p>L'OAP n°6, pages 30 et 31, indique la volonté de densifier les arrières des parcelles situées du n°30 au n°48 de la route de la Suze par la création d'une dizaine de nouvelles habitations.</p> <p>« La densification du lotissement de la Touche doit pouvoir s'opérer sans générer d'insécurité routière. On exigera donc de regrouper les accès des lots divisés pour limiter le nombre de nouvelles sorties sur la route de La Suze en sortie d'agglomération. On pourra également créer de nouveaux accès si on regroupe par ailleurs d'autres accès existants. » Page 30 de l'OAP.</p> <p>Vu la réponse au courriel n°3, la commune s'engage à modifier l'OAP afin de ne pas freiner une meilleure densification de ces arrières de terrains en enlevant l'obligation consistant à créer uniquement un second rang à l'arrière du front bâti.</p> <p>Plusieurs options s'offrent aux propriétaires pour densifier leur arrière de terrain. Ceux-ci doivent s'entendre à plusieurs afin de réaliser cette densification et ainsi respecter l'objectif de</p>

ne pas créer d'accès supplémentaire sur la route de la Suze.
Afin de sécuriser au mieux la route de la Suze et afin d'intégrer harmonieusement la densification dans cet ilot urbain, la municipalité sera attentive à la cohérence du découpage parcellaire.

Par ailleurs, la mairie souhaiterait qu'une voie soit réalisée à partir de la voie dénommée « Champ de Plaisance ». Celle-ci desservirait tous les nouveaux lots à construire, soit au nord de l'OAP desservant ainsi qu'une seule rangée de lots, soit au milieu de l'OAP desservant ainsi deux rangées. Ces deux hypothèses ne créeraient pas de nouveaux accès sur la route de la Suze et ainsi seraient une alternative intéressante pour cette densification.

En conclusion, la municipalité tient à maintenir cette OAP afin de densifier le bourg.

Position du commissaire enquêteur

Je partage l'avis du maître d'ouvrage.

A Mayet le 16 Octobre 2018

Le commissaire enquêteur,
Georges BASTARD



DÉPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE ROËZÉ-sur-SARTHE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**- ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (suite révision POS)**

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 22 août 2018 au 22 septembre 2018

2^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS

3.- CONCLUSIONS & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

31.- PREAMBULE :

Le conseil municipal de Roëzé-sur-Sarthe, par délibération du 28/06/2016, décide de procéder à la révision du POS entraînant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Une procédure de révision de POS avait déjà été engagée, jusqu'à son approbation en PLU le 3 mars 2016, laquelle a été annulée par jugement du T.A. de Nantes le 28 avril 2016. Le POS a donc été remis en vigueur, dès lors que sa révision avait été engagée avant le 31/12/2015 (L.174-6 C.U).

La transformation des POS en PLU est un gage de meilleure prise en compte du volet environnemental dans les politiques locales d'aménagement et de planification. En effet, les PLU doivent se conformer aux lois n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II). Ces lois ont établi de nouveaux objectifs notamment environnementaux à atteindre pour les documents d'urbanisme, objectifs qui ne sont pas pris en compte dans les POS. Ce dispositif est complété par la loi ALUR du 24 mars 2014 dont l'objectif principal est de mettre fin aux POS et de transférer automatiquement la compétence PLU aux EPCI. Or, la délibération décidant le transfert de la compétence PLU à l'EPCI n'a pas été favorable. Le but poursuivi par la municipalité de Roëzé-sur-Sarthe est d'élaborer, dans le respect des grands principes du développement durable, un document de planification destiné notamment à encadrer une urbanisation le plus souvent désordonnée et grande consommatrice d'espaces.

311.- Rappel sur les temps forts de l'enquête :

Le 18 avril 2018, entretien avec Mesdames Catherine TAUREAU, Maire de Roëzé-sur-Sarthe, Brigitte ROUSIERE, Adjointe au Maire, et Monsieur Fabien MOREL, Employé de mairie chargé de l'urbanisme. Présentation du projet de PLU par Madame le Maire, puis organisation de l'enquête publique : les dates et horaires des permanences sont fixées, la publicité de l'enquête, les avis dans la presse, les affiches et leur contenu sont précisés.

Au cours de cette réunion, je demande à M. MOREL en charge de l'urbanisme de vérifier si l'évaluation environnementale décidée par la MRAe des Pays de la Loire a bien été effectuée. Visite des lieux en compagnie du Maire et de son adjointe.

Le 27 avril 2018, M. MOREL m'informe que l'enquête publique est reportée de trois mois, l'évaluation environnementale n'ayant pas été soumise à l'examen *-obligatoire-* de l'autorité environnementale.

Le 18 mai 2018, les dates et horaires de l'enquête publique sont fixées avec M. MOREL

- Ouverture de l'enquête le 22 août 2018, clôture le 22 septembre 2018
- Permanences du commissaire enquêteur les :
 - Mercredi 22 août 2018 de 09h00 à 12h00
 - Vendredi 7 septembre 2018 de 14h00 à 17h00
 - Lundi 17 septembre 2018 de 14h00 à 17h00
 - Samedi 22 septembre 2018 de 09h00 à 12h00

Le 7 Août 2018 : Transport à Roëzé-sur-Sarthe - horaires - Entretien avec M. MOREL sur le contenu du dossier mis à la disposition du public. Quelques documents sont ajoutés, le dossier est complet., l'inventaire est finalisé. Visa des pièces du dossier et ouverture du registre d'enquête.

L'enquête publique a été conduite du 22 août 2018 au 22 septembre 2018 et s'est déroulée sans incident. Quatre permanences ont été tenues les 22 août, 7, 17 et 22 septembre 2018 au cours desquelles 18 observations ont été recueillies auprès du public dont 8 défavorables. Moins d'une dizaine de personnes se sont présentées pour prendre connaissance du dossier sans faire part de leur avis.

28 septembre 2018 de 10h30 à 12h00, remise des observations à Madame TAUREAU, maire de Roëzé-sur-Sarthe, en présence de M. MADIOT adjoint à l'urbanisme, M. MOREL, employé de mairie chargé de l'urbanisme.

Le 12 octobre 2018 réception des observations de Madame TAUREAU, maire.

M. MOREL, employé de mairie chargé de l'urbanisme, m'a fourni une aide précieuse en me procurant tous les renseignements et documents nécessaires au bon déroulement de cette enquête et m'a facilité les relations avec le public.

32.- CONCLUSIONS :

Il s'agit de donner mon avis motivé sur la révision du POS de Roëzé-sur-Sarthe entraînant l'élaboration du PLU.

Pour exprimer mon opinion j'ai effectué une étude approfondie du dossier d'enquête publique, j'ai consulté le site internet Préfet Sarthe pour ce qui concerne le PPRT, le PPRI Sarthe aval, l'arrêté préfectoral du 12/04/2011 fixant la liste des communes exposées aux risques majeurs ; j'ai consulté également le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Sarthe-Aval, le SRCE Pays de la Loire, le CRPF Pays de la Loire. La visite des lieux, les divers entretiens que j'ai pu avoir avec Madame le Maire de Roëzé, les permanences d'accueil du public et les observations recueillies ont aussi contribué à l'éclairage de la situation. J'ai ainsi pu déterminer mon point de vue sur la cohérence globale de ce PLU vis à vis de la réglementation et des orientations actuelles de l'urbanisme. Cette étude me permet de prendre position sur les questionnements suivants :

- Sur la forme : les prescriptions de la réglementation concernant l'élaboration du PLU et l'organisation de l'enquête publique ont-elles été observées ?

- Sur la globalité du projet de PLU : l'analyse bilancielle présente-t-elle un bilan et une évaluation de nature à confirmer ou infirmer l'intérêt général du projet ?
- Sa compatibilité avec le PADD et les documents de portée supérieure est-elle effective ?
- Sur les observations du public : leur pertinence est-elle de nature à influencer voir remettre en cause tout ou partie du projet ?
- Sur les observations des personnes publiques associées :
 - Sont-elles de nature à entraîner des modifications notables du projet ?
 - Sont-elles réalisables, ou, en cas de difficulté, susceptibles d'un aménagement en accord avec les services concernés ?

321.- Sur la forme :

Le dossier mis à la disposition du public me semble complet et en conformité avec les dispositions des articles R.153-8 du CU et R.123-8 du CE. Dans son ensemble, il est parfaitement accessible pour le grand public : La notice de présentation est conçue de façon à exposer très clairement le projet. **Les trois documents graphiques "Territoire" sont très clairs, mais il manque les indications relatives aux lieux-dits**, ce qui aurait facilité la lecture de ces plans.

La procédure d'élaboration me paraît avoir été conduite dans le respect des règles édictées au code de l'urbanisme, notamment la concertation avec la population pendant la phase d'étude, elle s'est achevée le 6 décembre 2017, date à laquelle le conseil municipal a arrêté le projet au cours d'une délibération. L'ensemble de la population a eu la possibilité de s'exprimer librement en de multiples occasions.

Le dossier d'élaboration de ce PLU a été confié au Cabinet ARCHITOUR Espace Novaxis, 63, Bd Marie et Alexandre Oyon, 72100 Le Mans.

L'examen au cas par cas du dossier par la MRAE, Mission Régionale d'Autorité Environnementale a entraîné une évaluation environnementale. L'avis délibéré de la MRAE est parvenu dans les délais ; ces deux documents sont joints au dossier d'enquête publique.

Les avis PPA nécessaires à la complétude du dossier ont bien été sollicités et obtenus, ils sont joints au dossier d'enquête publique.

L'organisation de l'enquête publique : Cette enquête a été conduite dans les formes prévues par le code de l'environnement, articles L 123-1 à L 123-19 et R123-1 à R123-27. L'affichage réglementaire a été mis en place, aux abords des sites concernés, en mairie de Roëzé-sur-Sarthe, et y a été maintenu comme j'ai pu le constater pendant toute la durée de l'enquête. Le maintien de l'affichage a été contrôlé très régulièrement par les services de la mairie. L'information par voie de presse (dans deux journaux différents) a bien été réalisée conformément aux prescriptions en vigueur. En plus du dossier papier, le public pouvait consulter le dossier numérisé sur le site internet de la commune de Roëzé-sur-Sarthe ou sur un poste informatique mis à sa disposition à la mairie.

En résumé : Je considère que les prescriptions relatives à l'élaboration du projet, à la composition et à la qualité du dossier ont été respectées, et que les règles concernant l'information du public ont été observées.

322.- Sur l'analyse bilancière et l'évaluation du projet :

3221.-Analyse bilancière :

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>➤ <u>Incidences sur l'environnement :</u> La construction de 276 nouveaux logements pour la période 2016-2027 sur une commune de 2639 habitants n'est pas sans effet sur le plan environnemental. C'est pourquoi de nombreuses mesures de protection de l'environnement sont prises dans ce projet de P.L.U, notamment dans le règlement et les OAP, qui génèrent les mesures Eviter, Réduire, Compenser (E.R.C) selon la thématique suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dimensionner les surfaces réservées pour le développement urbain au plus près des besoins. 40% du besoin en logements à l'horizon 2030 pourra être réalisé sans extension urbaine et à proximité des services et équipements existants. Les zones à urbaniser reculent de 118,1 ha à 10,15 ha soit 108 ha en moins. - Localiser les zones de développement de l'urbanisation en secteur déjà urbanisé et à l'écart des zones les plus sensibles des points de vue de l'environnement et de l'exposition aux dangers et nuisances. Les contours des zones AU ont été définis de façon à éviter l'urbanisation sur des secteurs soumis au risque d'inondation ; le risque de mouvement de terrain est signalé ; les accès aux voies existantes sont encadrés et un schéma de circulation assurant la sécurité des piétons sera mis en œuvre. le centrage du développement urbain sur le bourg permettra d'optimiser l'utilisation des réseaux d'adduction en eau et de limiter la création de nouveaux réseaux. En ce qui concerne les eaux usées, l'augmentation de la population est compatible avec la capacité de la station d'épuration à condition de mettre en place des solutions techniques de nature à diminuer la charge hydraulique (réduction des intrusions d'eaux parasites, mise en place de réseaux séparatifs...). - Protéger les principaux éléments de paysage, patrimoine, éléments d'intérêt écologique : haies, zones humides, bois, éléments de patrimoine bâti. Ces éléments sont répertoriés sur les plans de zonage. La délimitation de zones N inconstructibles le long des cours d'eau permet d'assurer une protection de la trame bleue, tout 	<p>➤ <u>Incidences sur l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les propriétaires de terrains qui étaient constructibles dans le POS, l'abandon de ce classement dans le nouveau PLU leur est évidemment préjudiciable. - Une petite partie en bordure de la zone 1AUh route de la Suze est située en zone inondable. - Une ligne électrique moyenne tension traverse en diagonale la zone 1AUh, chemin de l'Etret (OAP n° 7). - Augmentation des besoins en eau potable. - L'augmentation de la population va entraîner à terme une surcharge de la station d'épuration de la Suze si la charge hydraulique est maintenue sans solution de réduction. - Destruction de la faune et de la flore ordinaire sur certains sites.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>comme l'inscription en zone N des principaux réseaux de zones humides. La trame verte est protégée de façon plus ciblée par l'inscription d'éléments boisés et haies ciblées en éléments de paysage protégés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les mobilités non motorisées et la proximité des services aux habitants. - Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant de conserver au moins 25% de la superficie des parcelles bâties en pleine terre. Les dispositions du PLU prévoient de privilégier l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle chaque fois que les caractéristiques du terrain le permettent. <p>➤ <u>Incidences sur la limitation de la consommation des espaces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce projet de PLU tend à une moindre consommation des terres agricoles par une densité des opérations à vocation d'habitat de 17,9 logements/ha en extension urbaine (soit légèrement supérieure aux niveaux préconisés par le SCoT qui est de 17 logements/ha). Cet effort en matière de consommation d'espace est significatif puisqu'il équivaut à une réduction d'un tiers, en effet, le taux pour la période entre 2000 et 2010 était de 11,7 logements/ha. - La remise à plat du POS présente une incidence positive sur les surfaces allouées au développement des activités agricoles, les dispositions prises pour lutter contre le mitage de l'espace vont protéger durablement les terres agricoles et naturelles. - Le classement des terres agricoles en zone A engendre un principe strict de non constructibilité (exception faite de toute construction qui concourt à favoriser l'activité agricole ou qui lui est nécessaire). - Le bilan de la consommation des espaces agricoles et naturels est traité pages 117 à 123 du rapport de présentation, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain figurent page 11 du PADD. - il n'est pas envisagé à court ou moyen terme de développement de nouvelles zones d'activités économiques sur le territoire de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Il est prévu que les compensations en cas d'arrachage de haies soient réalisées à valeur écologique équivalente, mais ces compensations ne produisent leur effet que sur le long terme. - Augmentation des déplacements quels qu'ils soient = Augmentation des risques d'accidents. - Augmentation du taux d'imperméabilisation du sol sur les nouveaux secteurs urbanisés avec des ruissellements plus importants vers les cours d'eau de la Sarthe et l'Orne Champenoise. <p>➤ <u>Incidences sur la limitation de la consommation des espaces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Disparition de terres agricoles. - Dans le règlement secteur NC, (p. 70) il est prévu une remise en état de la carrière, puis l'installation d'une production d'énergie renouvelable (centrale photovoltaïque ?), ce qui n'est pas possible, le site devant être restitué à l'agriculture selon les dispositions de l'arrêté préfectoral. - Il est prévu un rythme de 20 logements neufs/an en moyenne alors que ce volume a été de 13,2 logements par an sur la période 2008-2013. - Le classement en zone NZ de certains secteurs en friches en milieu boisé destiné à permettre des installations limitées en surface participera au développement du mitage si souvent constaté dans les campagnes. - Le classement en zone A des zones urbanisées situées en dehors de l'enveloppe urbaine ne me semble pas rationnel, ces zones sont d'ores et déjà définitivement perdues pour le monde agricole, (Huaudières, Petit Tremblais, les Gratais, le Fouillet, les Chêneaux). Le SCoT privilégie l'optimisation des espaces artificialisés existants. (cf. DOO, objectif 2-1).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>➤ <u>Incidence sur la mixité sociale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute opération d'urbanisation justifiera un réseau viaire doux garantissant : <ul style="list-style-type: none"> • la continuité des déplacements piétons et cycles avec les quartiers environnants, • l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite • des distances égales ou plus courtes à parcourir qu'en voiture. - Des espaces de rencontres et de convivialité seront créés dans les nouvelles opérations d'aménagement. - Il n'est pas proposé de logements aidés dans les zones AUh en raison du parc locatif important déjà existant sur la commune (102 logements sociaux), la commune n'est pas concernée par les dispositions de la loi S.R.U du 13/12/2000 relative au logement social. Cependant, il est fixé un objectif de produire 7% de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements. - Le parc de logements existant comporte une majorité de produits répondant aux besoins des primo-accédants, bien qu'en limite de leur budget. <p>➤ <u>Incidences sur les risques naturels et technologiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le risque inondation est pris en compte : Aucune nouvelle construction en zone inondable, observation stricte des dispositions du PPRI Sarthe Aval. - Le risque de mouvement de terrain est envisagé et le demandeur est incité par le règlement à mener les études de sol nécessaires. - Le risque sismique - faible - est envisagé. Zone de sismicité 2. - Actuellement pratiquement nul, aucun nouveau risque technologique n'est créé par ce projet d'aménagement. Cependant, une canalisation de gaz et une ligne électrique qui traversent la commune dans sa partie Sud sont pris en compte dans le dossier Servitudes d'Utilité Publique Pièce n° 5. <p>➤ <u>Incidences de l'augmentation de la population :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La croissance du parc de logements est limitée à un maximum de 297 unités à l'horizon 2027, ce 	<p>➤ <u>Incidence sur la mixité sociale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'attractivité de Roëzé sur le plan résidentiel est forte en raison de la proximité de la ville du Mans, le marché immobilier est tendu et le prix de vente des habitations sort souvent du budget des primo accédants. - Les 7 % ci-contre ne sont pas rendus opposables dans les OAP. <p>➤ <u>Incidences sur les risques naturels et technologiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une petite partie en bordure de la zone 1AUh route de la Suze est située en zone inondable. - Le risque feux de forêts n'est pas pris en compte le projet est muet sur l'urbanisation future à proximité des boisements, pas de zones tampon entre les zones d'habitations et les zones boisées. <p>➤ <u>Incidences de l'augmentation de la population</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Surcharge de la station d'épuration de la Suze-sur-Sarthe.

AVANTAGES

qui engendrera une augmentation de la population. Toutefois, des reports d'aménagements sont prévus aux OAP afin d'assurer un rythme de développement progressif, de façon à permettre à la collectivité d'ajuster son offre de services et d'équipements.

- La mise en place de cet échéancier contribuera aussi à ne pas mettre brutalement la situation financière de la commune en difficulté face à des besoins immédiats d'équipements.

➤ **Incidences sur la sécurité :**

- L'urbanisation est strictement limitée à l'enveloppe bâtie du bourg et sa proximité immédiate.

- Ce projet de PLU stoppe en l'état cette incohérence urbanistique qui consistait par le passé à construire des chapelets de pavillons en bordure des routes avec tous les inconvénients générés entre autres sur la sécurité routière et sur les possibilités de restructuration des axes concernés.

- Les élus souhaitent continuer à améliorer la qualité et la sécurité des entrées de bourg, la traversée du centre-bourg et des accès aux opérations d'habitat. (Règlement - OAP)

➤ **Avantage du PLU par rapport au POS :**

Le PLU est un gage de meilleure prise en compte du volet environnemental, il va au-delà de la simple maîtrise foncière en introduisant la notion de développement durable ; en effet, le PADD reflète la politique communale et pose clairement les fondements du projet de planification urbaine. Ce PLU traduit, après concertation avec les habitants, un véritable projet urbain d'aménagement et de développement maîtrisé pour les dix prochaines années.

INCONVENIENTS

- Entraînera la révision du zonage d'assainissement.

- Il n'est pas démontré que le captage d'eau existant sera en mesure d'alimenter en eau potable l'ensemble de la nouvelle population attendue à l'horizon 2030.

- Besoins nouveaux en équipements et services.

➤ **Incidences sur la sécurité :**

- Augmentation de la circulation automobile sur des axes difficiles à restructurer.

➤ **La réalisation d'un PLUi aurait été plus judicieuse :**

Le PLUi présente beaucoup d'avantages que le PLU ne propose pas :

- Un projet collectif de co-construction qui vise à renforcer la solidarité entre communes au sein de l'EPCI ;
- Une échelle adéquate pour mettre en cohérence les problématiques de l'aménagement de l'espace
- Une mutualisation de l'ingénierie et des moyens financiers pour des documents qualitatifs ;
- Une interface entre les orientations du SCoT et l'autorisation d'urbanisme individuelle.

La décision de ne pas intégrer le PLUi au niveau de l'EPCI me paraît au final préjudiciable aux deux communes extrêmement proches que sont La Suze et Roëzé dont certains équipements sont déjà communs.

Le PLUi coûte en moyenne, pour chaque commune d'un EPCI, deux fois moins cher qu'un PLU.

3222.- Evaluation du projet :

Le PLU doit répondre aux objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Une évaluation environnementale est intégrée au rapport de présentation, la réflexion a été conduite sur l'ensemble des thèmes environnementaux et leurs interactions concernent de nombreux objectifs dont les grandes lignes sont les suivantes :

- Equilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles.
- Protection des sites et paysages, sauvegarde du patrimoine bâti et qualité des entrées de ville.
- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat sans produire de nuisances dommageables aux habitants.
- Amélioration des performances énergétiques, développement des communications électroniques, diminution des déplacements et développement des transports collectifs.
- Réduction de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de sources renouvelables.
- Préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, de la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et la prévention des risques et des nuisances.

Pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation, une étude de l'état initial de l'environnement a été effectuée, sur chaque zone la réflexion a porté sur les impacts attendus, les mesures prises pour Eviter, Réduire ou Compenser (E.R.C.) les incidences négatives dans les domaines de :

- La gestion de l'eau
- Les risques et nuisances
- Le Milieu naturel et la biodiversité
- Le paysage, la morphologie urbaine et le patrimoine
- La mobilité

Les mesures E.R.C. font l'objet d'une approche par thématiques :

- Milieu physique (topographie, eaux superficielles et ruissellement, eau potable, eaux usées)
- Milieux naturels, (ZNIEFF, trames vertes et bleues, zones humides)
- Cadre paysager et patrimonial (paysages ruraux et naturels, architecture et patrimoine, entrées de ville)
- Agriculture
- Pollutions, risques de nuisances (mouvements de terrains, risques inondations, technologiques, sites pollués)
- Mobilités (circulation, stationnement, infrastructures, déchets)
- Santé humaine (pollution atmosphérique, bruit)
- Consommations énergétiques et lutte contre l'émission de gaz à effet de serre (transports, habitat)

Je considère que globalement les dispositions codifiées page précédente sont respectées dans ce projet de PLU. L'analyse bilancielle réalisée ci-dessus montre en effet que la volonté de la municipalité et des habitants de Roëzé-sur-Sarthe est résolument axée sur un développement durable maîtrisé de l'urbanisation de leur commune, sur la protection de leur cadre de vie et sur le respect de l'environnement. **Je déplore cependant que :**

- **L'adhésion à l'élaboration d'un PLUi n'ait pas fait l'unanimité au sein de la communauté de communes.**
- **La révision du zonage d'assainissement n'ait pas été associée à l'élaboration de ce PLU.**

Enfin, il ressort que ce projet respecte les trois enjeux prioritaires énoncés dans le porter à connaissance de monsieur le Préfet de la Sarthe qui sont les suivants :

- L'aménagement durable
- La protection de l'environnement
- La prévention des risques et des nuisances

Dans le cadre de ce porter à connaissance, j'estime que la municipalité s'est bien approprié les informations juridiques et techniques nécessaires à l'élaboration de ce PLU.

En résumé : Bien que certains points mériteraient des ajustements, cette analyse présente à mon avis, globalement, un bilan et une évaluation favorables qui confirment l'intérêt général de ce projet.

323.- Sur la cohérence des divers documents :

- Compatibilité des documents constituant le PLU, l'assainissement collectif :

Tous les documents constituant le PLU me paraissent compatibles entre eux ; Cependant, des précisions pourraient être apportées aux OAP pour rendre opposables certaines dispositions du PADD :

- Fixer comme objectif de produire 7 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements.
- Les OAP ne prévoient qu'une recommandation visant à "Présenter une diversité de tailles de parcelles et mixité des programmes de logements", sans aller plus loin dans le projet.

Il n'est pas possible de vérifier la cohérence du plan de zonage d'assainissement au regard des nouvelles zones à urbaniser, le plan joint aux annexes sanitaires ne laisse apparaître que l'implantation du réseau d'évacuation, sans distinction de zones assainissement collectif et zones assainissement individuel ; **la révision du zonage d'assainissement** - qui aurait dû être conduite en même temps que l'élaboration du PLU - **s'imposera donc** avant l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones 1AUh afin de respecter les dispositions du règlement écrit et des OAP (ouverture à l'urbanisation soumise à la réalisation des équipements nécessaires). **Concernant l'assainissement il est essentiel, en l'absence d'un réseau collectif, de s'assurer de l'aptitude des sols à recevoir un système d'assainissement individuel.**

Le manoir de la Beunèche (et son moulin) est classé monument historique par arrêté du 24/04/1950. Cette mesure de protection ne figure pas sur le règlement graphique, par contre, elle est intégrée à la pièce n° 5b Plan des servitudes d'utilité publique. La loi n° 2016-925 du 7/7/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a introduit la servitude des abords en modifiant le Code du patrimoine (art. L.621-30, L.621-31 et L.621-32). Cette loi n'est pas intégrée au document n° 5 : Servitudes d'utilité publique.

Par ailleurs, deux périmètres de protection de monuments historiques débordent sur la commune : Le Château du Gros Chesnay à Fillé-sur-Sarthe et le menhir de la Pierre Couverte à Parigné-le-Pôlin ; ces périmètres ne sont pas non plus reportés sur le règlement graphique, ils figurent cependant sur le document n° 5.

- Compatibilité avec les documents de portée supérieure :

Les orientations du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE du bassin de la Sarthe Aval sont bien prises en compte dans le rapport de présentation (p. 161) et dans les OAP (p. 15). Les dispositions prises dans ce PLU me paraissent compatibles avec le SDAGE et le SAGE, notamment la caractérisation des zones humides et l'intégration de la gestion des eaux sur les zones potentiellement constructibles.

Les risques et nuisances dans le développement urbain sont pris en considération (PADD p 4 - page 165 rapport de présentation) : Cependant, une petite partie en bordure de la zone 1AUh route de la Suze est située en zone inondable comme l'indique le PPRNI Sarthe

aval du 26/02/2007, **ce qui n'est pas compatible avec les orientations actuelles de l'urbanisme et contraire à la servitude d'utilité publique émanant du PPRNI.**

La commune de Roëzé-sur-Sarthe est située dans le SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe, approuvé le 5 mai 2017 et est exécutoire depuis le 11 septembre 2017. Le projet de PLU tel qu'il est présenté au public, notamment le renforcement de l'armature urbaine en augmentant l'accueil de nouveaux habitants par la programmation de nouveaux logements, me paraît compatible avec le SCoT car il participe à la réalisation des objectifs fixés au DOO - Document d'Orientations et d'Objectifs - Cependant, ce même DOO préconise la mise en œuvre de principes d'aménagement qui privilégient l'optimisation des espaces artificialisés existants. Or, même si le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies de circulation est, à juste titre, dorénavant bloqué, il me semble que le classement en zone **A** des hameaux des Huaudières, Petit Tremblais, les Gratais, le Fouillet, les Chênaux n'est pas totalement cohérent car ces zones ne sont plus à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique (R.151-22 C.U), elles sont d'ores et déjà perdues pour l'agriculture. Comblers les rares "dents creuses" de ces hameaux irait dans le sens de la loi ALUR et du DOO et ne remettrait pas en cause la nécessité de maîtriser l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles qui constitue un enjeu majeur de l'aménagement du territoire.

Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) pour la période 2017-2022 me semblent globalement intégrées dans ce PLU, notamment en ce qui concerne la maîtrise de la consommation des espaces, la superficie des parcelles, le nombre de logements à l'hectare et le pourcentage minimum de logements sociaux.

Le PADD préconise le développement des communications numériques (p. 8) dans le but d'assurer un service satisfaisant à la population. Cette volonté n'est pas traduite dans les OAP, principes communs applicables au territoire communal. Les zones d'activités sont actuellement desservies par la fibre optique. Je considère que la valeur indicative du SDTAN Sarthe, approuvé le 12/04/2013 est globalement intégrée.

Par ailleurs, ce projet de PLU me paraît répondre aux attentes du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (SRCE) adopté le 30/10/2015 en ce qui concerne la protection des paysages, les trames vertes et bleues (Rapport de présentation, PADD, Graphique), et du PCET du département de la Sarthe : Les OAP consacrent un paragraphe à la construction d'habitat selon les critères bioclimatiques (p.5).

Le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE) est bien pris en compte dans ce projet. (p 160 rapport de présentation).

En résumé : Je considère que, malgré quelques imprécisions ou lacunes aisément amendables, tous les documents du dossier du PLU sont globalement compatibles entre eux, mais aussi avec les documents de portée supérieure.

324.- Sur ma position concernant les observations du public :

Synthèse du § 26.- Analyse des observations - 1ère partie

➤ Demande de classement de parcelles "**dents creuses**" en zone constructible

Observations codifiées **CE1 - C1**

Ma position : Favorable

Le SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe, notamment le DOO (objectif 2-1), préconise la mise en œuvre de principes d'aménagement qui privilégient l'optimisation des espaces artificialisés existants - page 64 : *"Le développement de l'offre résidentielle nouvelle dans le tissu urbain existant concourt de surcroît au renforcement de la vitalité des **bourgs, villages et hameaux**. Les disponibilités foncières situées dans les espaces bâtis doivent être mobilisées en priorité."*

Or, même si le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies de circulation est, à juste titre, dorénavant bloqué, il me semble que le classement en zone **A** des hameaux des **Huaudières, Petit Tremblais, les Gratais, le Fouillet, les Chêneaux** n'est pas totalement cohérent car ces zones ne sont plus à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique (R.151-22 C.U), elles sont d'ores et déjà perdues définitivement pour l'agriculture, ce qui est le cas pour les parcelles enclavées de M. THOMMERET-TESSIER et des époux NATIVEL. Comblant les rares "dents creuses" de ces hameaux irait dans le sens du DOO et ne remettrait pas en cause la nécessité de maîtriser l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles qui constitue un enjeu majeur de l'aménagement du territoire, cette possibilité de construction irait aussi dans le sens du PADD dont le premier objectif est de... *"économiser l'espace par un développement urbain maîtrisé et un renouvellement urbain"*. Comblant les "dents creuses" c'est bien sûr économiser l'espace.

Cet aménagement des secteurs urbanisés en dehors des bourgs est souvent réalisé par les urbanistes qui les incluent en zone U lorsqu'ils répondent au sens de l'article R.151-18 du CU. Ce qui me semble tout à fait en conformité avec la loi ALUR qui souligne l'importance du critère de la densification de l'espace des **zones urbanisées existantes**, disposition rappelée dans le Porter à Connaissance du Préfet (p. 11). Par ailleurs, le classement en zone A de ces parcelles pourrait être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation selon la jurisprudence administrative (cf. Conseil d'Etat du 4 mars 2016, n° 384795).

Par délibération du 28 juin 2000, la municipalité de Roëzé-sur-Sarthe décide de classer en zonage d'assainissement collectif les hameaux de Gratais, Château-Vert, Huaudières et Chesneaux. Ce qui laisse penser que déjà, à l'époque, ces secteurs sont fortement urbanisés et que le volume de la population agglomérée nécessite la mise en place de ce réseau.

Le critère de recentrage de l'urbanisation autour du centre bourg est dans son ensemble indiscutable, cependant je m'interroge sur le fait de refuser la construction d'une poignée de pavillons sur des parcelles en dent creuses, alors qu'il est prévu de construire 276 logements sur la période 2016-2030, dont une majorité sur des zones AU soustraites au monde agricole. Si un classement en zone U intervient sur ce hameau, les OAP y attachées pourraient interdire la division des parcelles et la multiplication des constructions, signalée par le maître d'ouvrage comme étant un risque, justifiant en partie son avis défavorable.

Il me semble donc logique de faire droit aux demandes de M. THOMMERET-TESSIER et des époux NATIVEL. Mais une telle modification après enquête publique ne doit être envisagée qu'avec prudence car elle est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet, en effet, tous les cas similaires doivent être répertoriés et traités, selon le principe

d'égalité, de la même manière, ce qui va entraîner une évolution substantielle du règlement écrit, graphique et des OAP, qui va elle-même s'ajouter à des adaptations multiples souhaitées par les PPA.

Si la municipalité le décide et si la remise en cause de l'économie générale du PLU est avérée, cet ajustement pourrait être réalisé selon l'une des possibilités ci-après :

- Soit ouvrir une enquête complémentaire dans les conditions prévues articles L123-14 et R.123-23 du Code de l'environnement (solution la plus rapide et la moins onéreuse).
- Soit conjointement à la révision du zonage d'assainissement de la commune qui doit être effectuée avant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, c'est-à-dire dans des délais plus ou moins longs, au terme bien entendu d'une nouvelle enquête publique unique.

➤ Demande de classement de terrain **hors "dents creuses"** en zone constructible.

Observations codifiées **OE3 - OE4 - OE5 - OO3 - CE2**

Ma position : Défavorable

En matière d'évolution de PLU (transformation POS en PLU), les propriétaires de terrains n'ont aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage.

Il s'agit pour l'observation CE2 d'une opération importante pour une petite commune de 2600 habitants, en effet, pas moins de vingt logements sont envisagés par les époux CECCHY sur un secteur de 12000 m². L'observation OE3 concerne la même zone et une superficie encore plus étendue, mais sans projet de lotissement. Les autres observations concernent des terrains plus petits. L'argumentation développée ci-dessous s'applique aussi aux parcelles situées en dehors de la zone UB route de la Suze, même secteur géographique.

J'observe que la zone UB route du Mans est délimitée selon le contour des constructions existantes, les parcelles en dents creuses y sont incluses, y compris la partie des parcelles des époux CECCHY situées en bordure de la route. Selon le classement actuel, il peut y être construit trois habitations.

Le zonage tel qu'il est conçu route du Mans correspond aux objectifs définis dans le PADD. - Résumé ci-après :

Axe 1 : Mettre en place une politique de développement équilibré du territoire.

- C. Un développement qui préserve la qualité de vie et l'identité du territoire :
 - 6. Le caractère rural de la commune et l'identité de village attachée au centre bourg sont à préserver.
 - 7. Préserver le cadre de vie du bourg et de ses entrées
 - 8. Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement urbain, comme les nuisances produites par les axes routiers
 - 9. Maintenir un niveau d'équipements adaptés aux besoins de la population en recentrant l'urbanisation sur les espaces équipés, et particulièrement le bourg qui ira dans le sens d'une meilleure rentabilisation des infrastructures existantes.
 - 10. Permettre une densification du bourg tout en maintenant la qualité du cadre de vie en préservant les espaces verts urbains ou jardins qui constituent des respirations dans le bourg
- D. Un développement qui soutienne la vitalité et l'attractivité de Roëzé :

2. Développer l'habitat, principalement sur le bourg, doit aider au maintien de commerces et services de proximité, en renforçant l'identité de village.

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)
 2. Un urbanisme de proximité qui stoppe l'étalement urbain et développe les déplacements doux.
 3. Des objectifs de modération de la consommation d'espace.
- B. Protéger les espaces agricoles et naturels :
 1. Préserver les continuités écologiques et protéger la biodiversité
 2. Maintenir et développer les activités agricoles
- C. Préserver la qualité des paysages et du patrimoine.

Le PADD de ce projet de PLU me paraît compatible avec le DOO du SCOT du Pays de la Vallée de la Sarthe. Voir § précédent [323.- Sur la cohérence des divers documents :](#)

La partie contestée par les époux CECCHY ne constitue pas une dent creuse telle qu'elle est définie en matière d'urbanisme et par la jurisprudence administrative, mais bien une extension non négligeable dans une zone que la commune souhaite préserver, du moins à ce jour. Ce fond de parcelle de plus d'un hectare fait partie d'un ensemble naturel beaucoup plus vaste constitué de bois, prairies, étang que la municipalité souhaite protéger.

Le projet de lotissement (20 habitations pour la plus grande parcelle, 3 pour la plus petite) porté par les époux CECCHY n'entre pas dans les objectifs du PADD qui est le reflet de la volonté des élus **ET** de la population de Roëzé-sur-Sarthe : il n'a pas été choisi de créer une zone 1AUh sur la propriété des époux CECCHY. Le fait de développer l'urbanisation route du Mans ne va pas soutenir la vitalité du centre bourg de Roëzé et de ses équipements : une classe serait déjà menacée de fermeture.

On peut constater actuellement que les constructions en chapelets, de chaque côté de la route du Mans constituent l'exemple même d'une incohérence urbanistique, avec tous les inconvénients générés entre autres sur la sécurité routière, sur les possibilités de restructurer l'axe concerné ; ainsi, l'aménagement de liaisons douces sur ce secteur sera très compliqué à réaliser. Le développement urbain de ce secteur situé entre deux communes très proches, liées par des intérêts et équipements communs, ne peut résulter que d'une réflexion approfondie qui dépasse le simple cadre communal.

➤ **Changement de destination d'un bâtiment (hangar) en habitation en zone A**

Observation **OE1**

Ma position : Favorable

Ce cas est particulier, le fait de transformer ce hangar en habitation ne me paraît pas remettre en cause les dispositions du PADD (p. 7) qui stipulent "*En campagne, on stoppera toute logique de dispersion de l'habitat*", car cette construction est entourée d'habitations constituant un îlot de 16 maisons. Cette opération ne remettrait pas en cause la protection des espaces agricoles, des paysages et espaces naturels. Certes, ce hameau plus proche de La Suze que de Roëzé ne soutient pas la vitalité des commerces et équipements de Roëzé, mais il s'agit dans ce cas précis de l'urbanisation très limitée d'une parcelle enclavée. Ce changement de

destination n'est possible que si les conditions énumérées page 60 du règlement écrit - Zone A - sont réunies, que le bâtiment soit identifié au règlement graphique et sous réserve de l'avis favorable de la CDPENAF.

Ce hangar abritait par le passé les activités d'un charpentier ; une question peut se poser: Une activité artisanale pourrait-elle s'installer à cet endroit, au beau milieu des habitations, avec des nuisances possibles ?

Mon commentaire, courriel n°1, (classement parcelles dents creuses en zone constructible - ci-dessus) sur le classement inapproprié en zone agricole de ce hameau s'applique aussi à cette observation, toute activité agricole sur cette parcelle est impossible.

Je ne m'oppose donc pas à une transformation de ce bâtiment en habitation, voire à une démolition puis réalisation d'une nouvelle construction.

➤ Question sur l'organisation de la cession de parcelles situées en zone 1AUh

Observations **OO1 - OO2 - OO4 - C3**

Le maître d'ouvrage s'est expliqué sur ce point qui n'appelle pas de commentaire de ma part.

➤ Classement d'une zone 1AUh en parc de loisirs ou paysager offert aux promeneurs.

Observation **OO5**

Ma position : Défavorable.

Il existe déjà de nombreux lieux répondant à ce souhait.

➤ Construction d'une habitation dans une zone agricole pour le chef d'exploitation.

Observation orale **OO6**

Ma position : Favorable

Si les conditions définies au règlement zone A (p. 59 et 60) sont réunies.

➤ Demande de modification concernant des OAP

Observations **CE3 - CE4 - C2**

Ma position : Favorable

Si le maître d'ouvrage les considère comme acceptables.

➤ Suppression ou modification sur le règlement graphique de la trame matérialisant une zone ponctuelle de paysage.

Observations **OE2 - CE2**

Ma position : Favorable

Pour OE2 : Si le maître d'ouvrage considère la modification comme acceptable.

Pour CE2 : La zone est réellement dépourvue d'intérêt paysager, il s'agit d'une erreur.

En résumé :

Je suis favorable à ce que les observations CE1, C1, OE1, OO6, CE3, CE4, C2, OE2, C2, commentées ci-dessus reçoivent l'agrément de l'autorité responsable. **Mais... V. p. suivante**

Mais une telle modification (CE1, C1 "dents creuses") après enquête publique ne doit être envisagée qu'avec prudence car elle est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet. (*)

(*) Si des modifications sont envisagées et si l'économie générale du projet est remise en cause, le maire peut dans ces conditions :

1. Soit ouvrir une enquête complémentaire dans les conditions prévues articles L123-14 et R.123-23 du Code de l'environnement (solution la plus rapide, la moins coûteuse et qui peut éviter une annulation contentieuse).
2. Soit réviser le PLU après son approbation, conjointement à la révision du zonage d'assainissement de la commune qui doit être effectué avant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

325.- Sur ma position concernant les observations des PPA :

Résumé des observations PPA - 1ère partie du rapport -

➤ **Préfet de la Sarthe - DDT - Avis favorable - sous réserve** de la prise en compte de diverses remarques.

Je partage l'avis de la DDT dans son intégralité, notamment :

- sur le manque de concertation au sein de l'EPCI qui a conduit à l'élaboration de deux PLU sur deux communes fonctionnant en bi pole : La Suze et Roëzé. La réalisation d'un PLUI aurait permis par exemple de statuer sur la réelle future destination de la zone 1AUH route de la Suze dont le projet est peu lisible pour la population.
- Revoir la délimitation de la zone 1AUh route de la Suze dont une partie est située en zone inondable par le PPRNI Sarthe-Aval, ou bien intégrer ce facteur au sein de l'OAP n° 10 en affichant une bande laissée naturelle ou inconstructible.
- Traduire dans les OAP la diversification du parc de logements, par exemple produire 7 % de logements locatifs sociaux conformément aux dispositions du SCoT.
- Si la cohérence du plan de zonage d'assainissement ne peut être assurée au regard des nouvelles zones à urbaniser, il conviendra de réviser ce plan de zonage.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (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. (Suivent des remarques sur les STECAL de type AZ, NL, NE, NZc.
- La carrière de la Bataillère en zone NC (Naturel carrière) est classée ICPE, l'arrêté DIRCOL 2017-0135 du 28 mars 2017 prévoit une remise en état agricole du site à la fin de l'exploitation. Cette parcelle ne peut être reconvertie notamment pour les énergies renouvelables.
- Suivent en annexe de nombreuses remarques mineures concernant le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement écrit, le règlement graphique, la liste des servitudes d'utilité publique, les annexes.

- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) - **Avis favorable sauf** pour les deux STECAL de type NI "La Garenne" et "Beaufeu" et STECAL type Nc Carrière la Bataillère.

Les remarques (concernant uniquement les STECAL) sont similaires à celles de la DDT ci-dessus, je partage donc le même avis. (Les références légales citées par la Commission sont erronées).

- Président de Région des Pays de la Loire : saisie des services régionaux.

- Direction des territoires et de la ruralité Région Pays de la Loire : Pas d'observation.

- Chambre d'Agriculture de la Sarthe - **Avis favorable - sous réserve** de la prise en compte de diverses remarques.

Je partage l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Sarthe dont de nombreux points sont communs avec ceux émis par la DDT, notamment :

- sur la forme : Pour une meilleure compréhension des plans -Règlement Graphique- il est souhaitable que les noms des lieux-dits y soient indiqués.
- sur le respect des modalités de remise en état du site de la carrière de la Bataillère, la priorité étant la remise en état agricole.

Je partage aussi l'avis défavorable à la limitation chiffrée du nombre de logements de fonction. Le monde agricole évolue, un logement supplémentaire pour accueillir des remplaçants en cas d'absence de l'exploitant (accident, maladie, vacances...) n'est pas infondé.

- Centre Régional de la propriété forestière - **Avis défavorable** -

L'absence de diagnostic forestier, l'absence de prise en compte des documents de gestion durable, notamment des plans simples de gestion et des codes de bonnes pratiques sylvicoles, alors que le SRCE au travers de son plan d'action incite les collectivités à en faire la promotion, ainsi que l'absence de prise en compte de dispositions favorables à l'exploitation forestière dans le PADD et les OAP motivent l'avis défavorable du CRPF.

L'exploitation des boisements, appartenant le plus souvent à des propriétaires multiples, n'est effectivement pas mentionnée dans le rapport de présentation et le PADD, (n'a pas à figurer dans les OAP). Cependant, je note dans ce projet de PLU une volonté affirmée de protéger tous les espaces boisés, ce qui respecte les orientations du SRCAE Pays de la Loire adopté par arrêté du Préfet de Région le 30/10/2015. L'analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers (obligatoire depuis l'adoption de la loi ENE du 12/7/2010) est traitée dans le rapport de présentation, les espaces boisés ont été préservés grâce aux règles de protection précédemment mises en place.

Je ne suis pas opposé à ce que certaines précisions soient apportées au rapport de présentation et au PADD, concernant la répartition communale des forêts par classes de surfaces forestières et la prise en compte de l'économie en lien avec l'activité forestière. Mais cet ajout ne me paraît pas indispensable, car je considère qu'un certain nombre de plans existent déjà pour assurer une meilleure gestion de la forêt :

- le plan de simple gestion, obligatoire pour toutes les propriétés forestières supérieures ou égales à 25 ha.

- le code de bonnes pratiques sylvicoles, proposé aux propriétaires qui souhaitent avoir un document de gestion durable, superficie inférieure à 25 ha.

La promotion de ces documents appartient en premier lieu au CRPF, pas au maire de la commune, même si le SRCE, dans son plan d'action, incite les élus à en faire la promotion. (*Voir ci-dessous - cf.:* <http://crpf-paysdelaloire.fr/content/crpf-des-pays-de-la-loire>)

Centre Régional de la Propriété Forestière

Le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) des Pays de la Loire, est la délégation régionale du Centre National de la Propriété Forestière, établissement public à caractère administratif du Ministère de l'Agriculture.

Ses principales missions sont :

- le développement de la forêt privée, par un ensemble d'actions d'information et de formation auprès des propriétaires forestiers ;
- son orientation par l'agrément des documents de gestion durable présentés en conformité avec le Schéma Régional de Gestion Sylvicole qu'il élabore ;
- et d'une façon générale, son implication, dès lors que cela concerne la forêt privée, dans l'aménagement du territoire et le développement rural .

J'estime aussi que les dispositions prises dans ce projet de PLU concourent bien à l'objectif de développement durable du territoire, notamment la lutte contre le gaspillage du foncier agricole et forestier, dans la droite ligne de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 13 juillet 2010 et la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014. Ainsi, dans ce projet, la superficie des espaces boisés s'est certes réduite de 64 ha, mais a été compensée par l'inscription de 111 ha en éléments de paysage protégés de type bois. Si une défaillance significative concernant la prise en compte du milieu forestier existait dans ce projet, la MRAe n'aurait pas manqué de la signaler dans son avis délibéré du 1er août 2018, suite à l'évaluation environnementale décidée après l'étude au cas par cas.

➤ **Chambre de commerce et de l'industrie de la Sarthe : Pas de réponse = avis favorable tacite.**

➤ **Conseil Départemental, Infrastructures - Pas d'avis formulé, quelques remarques.**

Je partage le sens des remarques émises par le Conseil Départemental sur tous les points évoqués qui sont de nature à assurer la sécurité des usagers de la voirie :

- L'implantation des constructions aux abords des RD 23 et RD 51
- L'implantation des équipements et infrastructures
- Les emplacements réservés pour lesquels le Conseil souhaite être associé en amont des projets et lors de la réalisation des travaux.
- Les orientations d'aménagement, sur les accès aux nouvelles zones d'urbanisation le long des routes départementales ; sur la sécurité des chemins du bourg et des liaisons douces, souhaite par ailleurs être associé aux éventuels travaux d'aménagement de carrefour.

➤ **Pays Vallée de la Sarthe - Avis favorable -**

Je partage également le point de vue du syndicat mixte Pays Vallée de la Sarthe sur la compatibilité du projet avec les dispositions du DOO du SCoT.

Le syndicat mixte estime que le projet de PLU participe à la réalisation des objectifs affichés au SCoT, notamment celui du renforcement de l'armature urbaine (accueil de nouveaux habitants, programmation de nouveaux logements). Les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des activités agricoles et des espaces naturels ont été pris en compte : densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, seuils de densité dans les futures opérations d'urbanisme, limitations des extensions...

Toutefois, le Pays Vallée de la Sarthe s'interroge sur la superficie de 8,21 ha de la zone NZc dans le secteur de la RD900 pour permettre l'installation d'activités économiques limitées en surface. La requalification du site à des fins agricoles, sylvicoles et plus largement naturelles aurait été plus appropriée. La même réflexion concerne l'extension de la zone NE de la déchetterie communautaire, l'emprise de l'installation existante ne serait-elle pas suffisante ?

➤ Communauté de communes du Val de Sarthe - Pas d'avis formulé mais quelques remarques concernant le développement économique et la conservation d'une réserve foncière.

J'approuve le fait de vouloir conserver une réserve foncière d'environ 2 ha à l'Ouest du bourg en direction de La Suze (Zone 1AUh) dans le cadre d'une réflexion sur le développement d'équipements sportifs et culturels structurants pour le territoire communautaire. La municipalité va devoir statuer sur la destination future de cette zone.

Pour ce qui concerne les espaces boisés en friche situés de chaque côté de la départementale D900, je n'émet pas un avis ferme sur l'éventualité d'y installer un champ photovoltaïque, une telle réalisation est toutefois possible mais soumise à des contraintes strictes, notamment une étude d'impact, une enquête publique préalable, permis de construire. Il faut intégrer le fait qu'un parc photovoltaïque est installé pour une durée d'au moins vingt ans et qu'il est grand consommateur d'espaces, ce qui contrevient aux dispositions du PADD en matière de modération de la consommation d'espace et de préservation de la qualité des paysages. (P. 11 à 13 PADD).

326.- Sur ma position concernant les conclusions de l'autorité environnementale :

La MRAe estime que le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Roëzé-sur-Sarthe démontre, globalement, la mise en œuvre d'une démarche satisfaisante d'identification et d'évitement des zones sensibles et de modération de la consommation d'espace. Elle note parfois des manques de justifications des choix retenus, notamment des zones à urbaniser, sans pour autant que ceux-ci ne viennent remettre en question l'économie générale du projet de PLU.

La MRAe constate toutefois que plusieurs thèmes, ayant par ailleurs été soulevés à l'occasion de la décision du 17 juillet 2017 de soumission du projet de Plu à évaluation environnementale, n'ont pas fait l'objet des approfondissements attendus. Ainsi, le projet de PLU ne permet pas de comprendre la pertinence du choix du zonage ni d'identifier clairement le devenir du site de la carrière au nord-ouest de la commune. En conséquence, les impacts potentiels de l'utilisation du site ne sont pas abordés.

De la même manière, la MRAe note l'absence d'évaluation des impacts potentiels du projet de passerelle nécessaire pour relier le centre-bourg à la zone 1AUh, immédiatement ouverte à l'urbanisation, localisée à l'ouest du bourg au-delà de l'Orne Champenoise.

Enfin, la MRAe préconise que les problèmes identifiés sur le réseau d'assainissement devront être résolus préalablement à toute urbanisation nouvelle.

Je pense que les conclusions de la MRAe sont fondées et qu'elles méritent d'être prises en compte, notamment sur le projet de passerelle pour relier le centre bourg à la zone 1AUh et sur la rénovation et la mise aux normes du réseau d'assainissement, préalablement à toute urbanisation nouvelle. Selon les dispositions préfectorales, le site de la carrière devra être rendu à l'agriculture au terme de son exploitation, cet objectif, souligné par plusieurs PPA ne peut être négligé ou détourné tant qu'il n'aura pas été réalisé. Il sera possible, plus tard, de faire évoluer le PLU et d'attribuer un nouveau classement à cette zone en fonction notamment de son aptitude à l'agriculture.

Tous les avis des PPA et les deux avis de l'autorité environnementale sont joints au dossier d'enquête publique.

En résumé : A part l'avis défavorable du CRPF, qui ne me paraît pas de nature à remettre en cause ce projet de PLU, tous les avis PPA sont favorables, dont certains avec réserves. Les nombreuses modifications préconisées ne me paraissent pas remettre en cause l'économie générale du projet, elles seront pour la plupart intégrées sans difficulté au PLU ou réalisées en concertation avec les autorités concernées, selon l'engagement de la municipalité.



33.- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

VU,

- Le code de l'urbanisme, articles L.101-1 à L.101-3, et les articles partie législative Titre V, chapitres 1, 2 et 3 ; partie réglementaire Titre V, chapitres 1, 2 et 3.
- Le code forestier (nouveau) articles L.111-1 et suivants.
- Le code rural articles L.1 et L.111-1 et suivants.
- Le code du patrimoine articles L.111-1 et suivants.
- Le code de l'environnement, articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-23.
- Le dossier de révision de POS valant élaboration du PLU de Roëzé-sur-Sarthe
- Décision de désignation n° E1700064/44 du 11/04/2018 de monsieur le président du tribunal administratif de Nantes désignant M. Georges BASTARD en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté n° 62-2018 du 18 juillet 2018 du Maire de Roëzé-sur-Sarthe ordonnant l'enquête publique.
- Les avis des personnes publiques associées
- Les avis de l'autorité environnementale
- Les observations et propositions du public
- Le mémoire en réponse de Madame le Maire de Roëzé-sur-Sarthe

CONSIDERANT,

- que la réglementation concernant la procédure de révision de POS valant élaboration de PLU me paraît avoir été respectée,
- que le dossier présenté au public était dans son ensemble détaillé et parfaitement accessible,
- que la participation du public a été organisée dans le souci d'informer et de faire participer le plus grand nombre d'habitants, et que les règles imposées à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique ont été appliquées dans leur intégralité,
- que l'analyse bilancière des dispositions et objectifs fixés au dossier présente dans son ensemble un bilan et une évaluation favorables qui confirment l'intérêt général du projet,
- que ce projet est globalement compatible avec les orientations du PADD du PLU et les documents de portée supérieure,

- que les nombreuses modifications préconisées par les PPA, seront pour la plupart intégrées au PLU, ou feront l'objet d'une concertation avec les services concernés.
- que certaines observations du public peuvent être prises en considération

Par ces motifs, je donne un **AVIS FAVORABLE** à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roëzé-sur-Sarthe.

AVEC LES DEUX RESERVES SUIVANTES (*) :

1. Revoir la délimitation de la zone 1AUh route de la Suze dont une partie est située en zone inondable par le PPRNI Sarthe-Aval, ou bien intégrer ce facteur au sein de l'OAP n° 10 en affichant une bande laissée naturelle ou inconstructible.
2. Réviser et mettre aux normes le réseau d'assainissement préalablement à toute urbanisation nouvelle.

A Mayet, le 16 octobre 2018

Le commissaire enquêteur,
Georges BASTARD



(*) Si la réserve n'est pas levée, l'avis du commissaire enquêteur est réputé défavorable.

4.- ANNEXES :

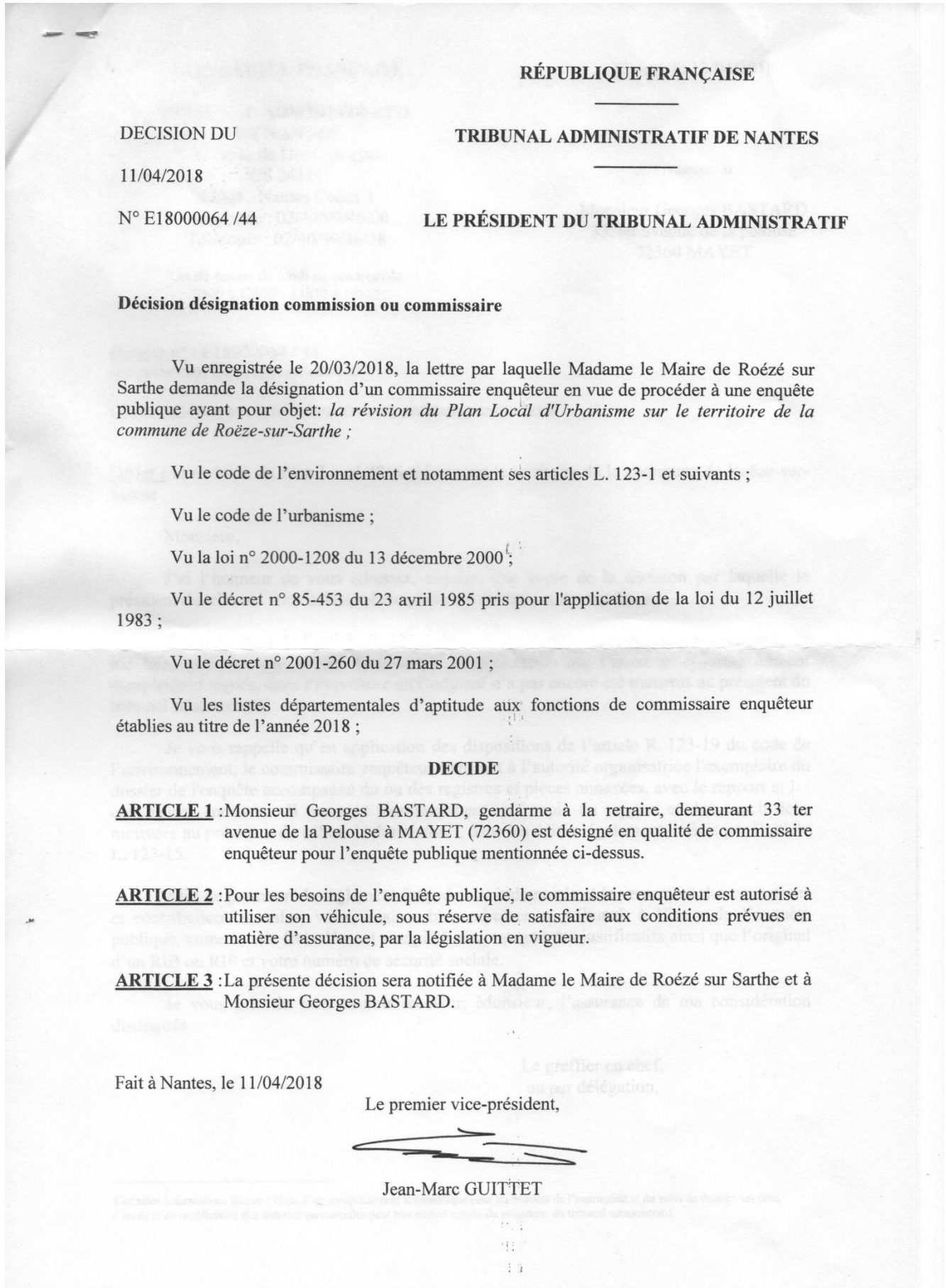
4.1.- Décision de désignation n° E1700064/44 du 11/04/2018 de monsieur le président du tribunal administratif de Nantes désignant M. Georges BASTARD en qualité de commissaire enquêteur.

4.2.- Arrêté n° 62-2018 du 18 juillet 2018 du Maire de Roëzé-sur-Sarthe ordonnant l'enquête publique.


4.3.- PV de synthèse des observations du public.

4.4.- Mémoire en réponse du Maire de Roëzé-sur-Sarthe.

4.1.- Décision de désignation



4.2.-Arrêté du Maire

Accusé certifié exécutoire	République Française	 ROËZÉ SUR SARTHE	Pays Vallée de la Sarthe
Réception par le préfet : 18/07/2018	Région des Pays de la Loire		Communauté de Communes du Val de Sarthe
Affichage : 18/07/2018	Département de la Sarthe		Canton de La Suze sur Sarthe
Pour l'autorité compétente par délégation			

Arrêté n°62 – 2018

ARRÊTÉ

**Prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols
valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme**

Le Maire de la commune de Roëzé sur Sarthe,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et R153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu la délibération n°47-2016 en date du 22 juin 2016 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme ;

Vu le débat du conseil municipal en date du 05 avril 2017 portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ;

Vu la délibération n°2017-69 en date du 06 décembre 2017 dressant le bilan de concertation et arrêtant le projet de révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme ;


Vu la décision n°E18000064 /44 du 11 avril 2018 de Monsieur le Premier Vice-Président du tribunal administratif de Nantes, désignant M. Georges BASTARD en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme ;

Vu les pièces au dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1 – objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme arrêté par la commune de ROËZÉ SUR SARTHE, représentée par Madame Catherine TAUREAU, Maire.


 Commune de Roëzé-sur-Sarthe
 15 rue de la mairie
 72210 Roëzé-sur-Sarthe
 tél. 02.43.77.26.22
 mairie-roeze@wanadoo.fr

Le projet de plan local d'urbanisme prévoit notamment la diminution des espaces constructibles autorisée par le plan d'occupation des sols actuellement applicable ainsi que la réalisation de quatre nouvelles zones accueillant de l'habitat et des équipements publics en périphérie du bourg : une route de la Suze, une route de Fillé et deux chemins de l'Être.

Le dossier comprend notamment l'évaluation environnementale et la décision de l'autorité environnementale concernant les incidences environnementales du projet.

ARTICLE 2 – décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique et au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal de la commune de Roëzé sur Sarthe sera amené à se prononcer par délibération sur l'approbation du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 – durée et dates de l'enquête

L'enquête publique se déroulera pendant une période de trente-deux jours du mercredi 22 août 2018 (9h00) au samedi 22 septembre 2018 (12h00).

ARTICLE 4 – désignation d'un commissaire enquêteur

Par décision n°E18000064 /44 du 11 avril 2018 de Monsieur le Premier Vice-Président du tribunal administratif de Nantes, M. Georges BASTARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme

ARTICLE 5 – siège de l'enquête publique

L'enquête publique aura pour siège l'adresse suivante :

Mairie de Roëzé sur Sarthe
15, rue de la Mairie
72210 ROËZÉ SUR SARTHE

ARTICLE 6 – modalité de consultation du dossier

L'intégralité du dossier de révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme y compris la décision de l'autorité environnementale sera mise à disposition en version papier ainsi qu'en version numérique sur une tablette au siège de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture :

Lundi : 09h00 – 12h00 / 14h00 – 18h00
Mercredi : 09h00 – 12h00 / 14h00 – 18h00
Vendredi : 09h00 – 12h00 / 14h00 – 18h00 (sauf le 31 août 2018)
Samedi : 09h00 – 12h00 (sauf le 25 août 2018)



ROËZÉ SUR SARTHE

page 2

Les différents documents seront consultables sur le site internet de la commune : www.roeze.fr

ARTICLE 7 – présentation des observations

Les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur qui sera déposé à la mairie de ROËZÉ SUR SARTHE durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture mentionnés à l'article 6 du présent arrêté.

Les observations pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

MAIRIE DE ROËZÉ SUR SARTHE
15, rue de la Mairie
72210 ROËZÉ SUR SARTHE

Ou par courriel : urbaroeze@orange.fr

ARTICLE 8 – lieux, jours et heures des permanences du commissaire enquêteur

Afin de recevoir les observations du public, le commissaire enquêteur sera présent au siège de l'enquête public les jours et heures suivants :

- Mercredi 22 août 2018 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 07 septembre 2018 de 14h00 à 17h00
- lundi 17 septembre 2018 de 14h00 à 17h00
- Samedi 22 septembre 2018 de 09h00 à 12h00

ARTICLE 9 – demandes d'informations

Toutes informations relatives au présent projet peuvent être demandées auprès de M Fabien MOREL à la mairie de Roëzé sur Sarthe ou par courriel : urbaroeze@orange.fr

ARTICLE 10 – mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de ROËZÉ SUR SARTHE.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.



ARTICLE 11 – clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3 du présent arrêté, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai de huit jours pour rencontrer le maire et lui communiquer les observations écrites et orales de l'enquête publique consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au préfet et au maire de la commune de ROËZÉ SUR SARTHE le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

ARTICLE 12 – conclusion du commissaire enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le préfet du département de la Sarthe et au président du Tribunal Administratif de Nantes. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront disponibles à la mairie de Roëzé sur Sarthe, aux jours et heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune, durant une période de un an à compter de la remise de ceux-ci.

ARTICLE 13 – notification et exécution de l'arrêté

Ampliation du présent arrêté sera adressé à :

Monsieur le Préfet de la Sarthe
Monsieur le président du tribunal administratif de Nantes
Monsieur le commissaire enquêteur

Fait à ROËZÉ SUR SARTHE le 18 juillet 2018



Le Maire, Mme Catherine TAUREAU

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente date de publication.
Acte publié et Affiché le : 18/07/2018
Acte Diffusé à : Monsieur le Préfet de la Sarthe, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes et Monsieur Georges BASTARD,



ROËZÉ SUR SARTHE

4.3.- PV de synthèse des observations du public.

BASTARD Georges
33, ter avenue de la Pelouse
72360 MAYET
Tél. : 0243467832
0630310062
Courriel : georges.bastard@orange.fr

Mayet, le 26 septembre 2018

A

Madame le Maire de Roëzé-sur-Sarthe
Hôtel de ville, 15, rue de la mairie 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

O B J E T : Demande d'observations suite enquête publique.

REFERENCES :

- Article R123-18 du code de l'environnement
- Enquête publique du 22 août 2018 au 22 septembre 2018 concernant l'élaboration du PLU de la commune de Roëzé-sur-Sarthe.
- Décision de désignation n° E1700064/44 du 11/04/2018 de monsieur le président du tribunal administratif de Nantes désignant M. Georges BASTARD en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté n° 62-2018 du 18 juillet 2018 du Maire de Roëzé-sur-Sarthe ordonnant l'enquête publique.

P. JOINTE : Procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête

Madame le Maire,

Conformément à la réglementation en vigueur, j'ai l'honneur de vous adresser ci-joint les observations écrites et orales recueillies et les courriers reçus au cours de l'enquête publique ci-dessus référencée.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Document reçu le : 28/09/18

Signature du responsable du projet :

Madame Le Maire
Catherine TAUREAU

1

ENQUETE PUBLIQUE du 22 août au 22 septembre 2018

Elaboration du PLU, commune de Roëzé-sur-Sarthe.

Responsable du projet : Maire de Roëzé-sur-Sarthe.

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

des observations recueillies au cours de l'enquête publique.

(Peu nombreuses, toutes les observations du public sont transcrites ou résumées ci-dessous).

1.- OBSERVATIONS ECRITES SUR REGISTRE :

OBSERVATION ECRITE n° 1 : M. PAIMPOL Franck et Rachel, "Le Petit Tremblais"
72210 Roëzé-sur-Sarthe.

"Nous possédons un hangar sur une parcelle de 1631 m², section H - n° 917. Il fait une superficie de 130 m² avec un permis de construire de 1984 et juxtapose notre maison, ainsi que plusieurs voisins.

Est-ce que la parcelle sur laquelle est construit le hangar reste constructible et peut recevoir une construction à usage d'habitation ? Merci"

M. PAIMPOL Franck a précisé oralement que cette éventuelle construction viendrait en remplacement du hangar.

Un plan de géomètre est joint à cette observation.

REPONSE DU MAIRE :

OBSERVATION ECRITE n° 2 : M. et Mme ROUXIN et P. Yves, 10 rue Auguste Gallas
72210 Roëzé-sur-Sarthe.

"Nous souhaitons signaler un problème personnel lié à ce nouveau PLU. En effet, en 2004 nous avons accepté d'autoriser la commune à utiliser gracieusement une bande de notre terrain, cadastrée G 1639 afin d'y créer un bassin de rétention.

Cette parcelle était constructible au moment de notre acquisition en 1998. Suite à la création de ce bassin de rétention et du busage une réserve avait été inscrite au précédent PLU. Après rencontre avec M. le maire et l'adjoint à l'urbanisme de l'époque (2013-1014) il avait été convenu de lever cette réserve et de redonner son caractère constructible à la parcelle G 1639 sur toute la partie non concernée par le bassin. Au vu du nouveau projet de PLU nous n'avons pas la certitude que la G 1639 soit redevenue constructible. D'autres sujétions semblent avoir été rajoutées concernant l'aspect paysager.

Notre requête a donc pour objet de rendre à nouveau constructible la parcelle G 1639 sans ambiguïté possible."

REPONSE DU MAIRE :

OBSERVATION ECRITE n° 3 : M. EBOULEAU Gérard, 67 Route du Mans 72210 Roëzé-sur-Sarthe

"Propriétaire des parcelles n° 1740, 947, 1001, 1328, 504, 1285 et 1286. Je demande à ce que ces parcelles soient classées, du moins en partie, en zone constructible. Surtout la parcelle n° 1740 qui possède un accès chemin des Trunetières."

REPONSE DU MAIRE :

OBSERVATION ECRITE n° 4: Mme COSSET Thérèse, 9 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe.

"Je suis propriétaire de la parcelle C92. Celle-ci deviendra en partie constructible dans le futur document d'urbanisme. Je souhaiterais que l'intégralité de ce terrain devienne constructible."

REPONSE DU MAIRE :

OBSERVATION ECRITE n° 5 : M. et Mme CECCHY - Route du Mans à Roëzé-sur-Sarthe, en présence de Maître BEGUIN, avocate Cabinet LEXCAP-Rennes.

"Suite à notre passage le samedi 22 septembre avec Maître BEGUIN, avocate, nous rencontrons M. le commissaire enquêteur, M. BASTARD. Nous lui exposons nos remarques qui viennent compléter le bilan joint à ce présent registre, et joint par mail à M. l'enquêteur."

REPONSE DU MAIRE : S.O. - V. réponse courriel n° 2

2.- OBSERVATIONS ORALES :

OBSERVATION ORALE n° 1 : M. et Mme BARBIER Orel, 36 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe.

Se sont renseignés sur le projet de la municipalité se rapportant à leur fond de parcelle concerné par les OAP n° 6. Pourront-ils vendre leur fond de parcelle et si oui, un accès est-il prévu ?

REPONSE DU MAIRE :

OBSERVATION ORALE n° 2 : Mme COSSET Thérèse née BRIOLAY, 9 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe.

Propriétaire de la parcelle n° 92, route de Fillé-sur-Sarthe, incluse dans la zone 1AUh.

Mme COSSET demande comment s'organisera la cession de cette parcelle.

REPONSE DU MAIRE :

OBSERVATION ORALE n° 3 : M. COMPAIN Gérard "La Bataillère" 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

Propriétaire parcelles n° 1293 et 1296 route de La Suze "Pont de l'Orne". Souhaite que ses parcelles soient classées en zone constructible.

REPONSE DU MAIRE :

OBSERVATION ORALE n° 4 : M. DEZILES Edouard, 12 route de Saint Fraimbault 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

Propriétaire de la parcelle n° 653, incluse dans la zone 1AUh. M. DEZILLES demande à quelle date aura lieu l'urbanisation de cette parcelle.

REPONSE DU MAIRE :

OBSERVATION ORALE n° 5: Mme DUPIN Jocelyne "Les Gratais" à 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

Favorable au projet, aurait cependant préféré que la zone 1AUh objet OAP n° 7 Chemin de l'Étre soit destinée à la réalisation d'un parc paysager, de loisirs... c'est-à-dire une zone naturelle offerte aux promeneurs.

REPONSE DU MAIRE :

OBSERVATION ORALE n° 6 : M. FORGET Jean-Louis, "Le Champ de l'If" 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

Propriétaire de la parcelle en continuité de la 615 route de Saint-Fraimbault, contiguë à la dernière parcelle située en zone UB. Prend acte du classement de sa parcelle en zone agricole.

Exploitant agricole à "La Coudre". Demande si, plus tard, lorsque son fils prendra sa suite dans la gestion de l'exploitation, il aura la possibilité de construire une habitation au plus près des bâtiments d'élevage qui nécessitent une surveillance constante.

REPONSE DU MAIRE :

3.- COURRIERS ELECTRONIQUES :

COURRIEL N° 1 : M. THOMMERET-TESSIER Jean-Claude, demeurant "Le Bercail" 72400 Cherreau.

Texte intégral -

"" A l'occasion des rencontres organisées par la Mairie de Roëzé sur Sarthe, concernant le PLU de la commune, je me permets de formuler à nouveau une demande de révision du dossier concernant le terrain que je possède sur ce territoire et pour lequel une décision de perte de constructibilité avait été prise lors du dernier plan en 2014, je crois, alors que j'avais acquis ce bien au prix d'un terrain constructible.

Si je comprend parfaitement qu'il faille absolument préserver les terres agricoles, comme le recommandent logiquement les directives européennes, en ne laissant pas l'urbanisation s'étendre sans contrôle et de façon anarchique au détriment de l'agriculture, il existe des circonstances particulières où cette mesure perd tout son sens comme c'est malheureusement le cas à propos du terrain que je possède. En effet celui ci est situé au milieu d'un groupe de maisons existantes depuis des décennies et n'est pas agricole depuis aussi longtemps.

En partant du centre de Roézé et en s'éloignant de celui ci, ce terrain est enclavé dans une zone où il existe des constructions puisqu'en continuant dans la même direction, 15 maisons plus éloignées que lui par rapport au bourg de la commune ont été bâties depuis très longtemps. Par ailleurs l'étroitesse de la façade de cette parcelle bordant la route, une trentaine de mètres, fait qu'il est impensable qu'elle puisse devenir agricole à cause des nuisances que son exploitation pourrait provoquer pour les habitants des maisons voisines dont l'une possède une piscine entourée d'une aire de repos.

Cette situation particulière fait que ce terrain qui était constructible lorsque je l'ai acheté n'aurait jamais du, logiquement, perdre cette qualité puisque cette mesure prise à son encontre ne rend en aucune façon des terres à l'agriculture et ne pourra jamais le faire pour des raisons évidentes.

Au contraire, lui rendre la possibilité de construction permettrait d'utiliser intelligemment sa superficie sans amoindrir le capital de terres agricoles de cette région. Sinon ce terrain restera ainsi inutilisé ni dans un sens ni dans l'autre, une aberration !

Je fais donc appel à la commission qui aura à statuer sur ce cas en lui demandant de juger en toute logique ce cas particulier en requalifiant ce terrain en parcelle constructive.

Je voudrais donner des précisions sur des aspects particuliers de ma requête.

Je suis un vieux Monsieur de 77 ans, et je suis donc à la fin de ma vie, d'autant plus que je me bats contre deux pathologies graves, un cancer et une insuffisance cardiaque... alors ces considérations ne me concernent plus vraiment... mais j'ai une fille de 18 ans ! Je l'ai eu très tardivement avec ma femme de 25 ans ma cadette ce qui explique cette paternité un peu hors norme ... Hors, mon épouse est décédée en 2015 d'un cancer fulgurant en 13 jours, ce qui fait que ma fille n'a plus que moi et mon devoir est de prévoir ...

J'ai une petite retraite et mes fins de mois sont difficiles, pourtant je voudrais permettre à ma fille de poursuivre ses études car elle est brillante et peut prétendre, selon ses professeurs, à des ambitions d'un certain niveau. Elle vient de rentrer à la fac du Mans pour effectuer des études scientifiques en Géologie qui normalement doivent durer 8 ou 9 ans ... Où serai je d'ici là ? Les probabilités ne sont pas très optimistes en toute évidence ... Alors puisque le terrain dont il est question dans cette lettre est tout ce qu'il me reste, je voudrais, avant de disparaître le transformer en une garantie solide de capital qui permettrait à ma fille de pouvoir effectuer en totalité les études qui la passionnent, même après ma disparition ...

Déjà, actuellement, j'ai du mal à suivre financièrement malgré les bourses au mérite qu'elle a obtenues et je dois jongler pour y parvenir ! Alors que si, en toute logique en considérant le cas très particulier de mon terrain tout en respectant les directives européennes qui protègent les terres agricoles, sa constructibilité m'était rendue, les perspectives de garantir l'avenir de ma fille me permettraient de partir tranquille ...

Je m'en remets totalement à vous en espérant qu'après tout ce temps perdu, un simple réexamen de mon dossier, aboutira enfin à une solution basée sur le bon sens et la logique et que la situation géographique particulière de mon terrain sera reconnue.

Je vous exprime toute ma gratitude pour l'attention que vous avez bien voulu accorder à ma demande. """"

Formule de politesse.

REPONSE DU MAIRE :

COURRIEL n° 2 : Maitres Jean-François ROUHAUD et Emmanuelle BEGUIN, avocats à la Société LEXCAP 304, rue de Fougères CS10824 - 35708 Rennes Cedex 07 - Représentant les époux CECCHY. Chemin des Auriou La Wistela - 13480 CALAS.

Documents comportant 14 feuillets- transmis simultanément au commissaire enquêteur et à la mairie de Roëzé-sur-Sarthe - **Résumé** :

Les époux CECCHY sont propriétaires des parcelles cadastrées section G n° 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 1242 et 1243 situées au lieu-dit "La lande de Beaufeu" et "La Croix Genièvre" à Roëzé-sur-Sarthe. Ils ont *"la volonté de réaliser, depuis de très nombreuses années, un lotissement sur ces deux ensembles de parcelles."*

A la suite de refus d'autorisations d'urbanisme sur des demandes formulées depuis le 24 octobre 2013 et l'approbation du PLU le 3 mars 2014 qui procédait au déclassement partiel des parcelles 2113, 2114, 2115, 2116 et 2117, M. et Mme CECCHY ont saisi le tribunal administratif de Nantes aux fins d'annulation de la délibération d'approbation.

Deux jugements en date du 3 mars 2016 du tribunal administratif de Nantes ont annulé les deux sursis à statuer opposés sur leur demande de permis d'aménager.

Par jugement en date du 3 mars 2016, le tribunal administratif de Nantes a annulé la délibération approuvant le PLU de Roëzé-sur-Sarthe.

Suite à ces jugements, les conjoints CECCHY ont confirmé leur demande mais se sont vu opposer deux refus, contestés devant le T.A. de Nantes dont l'instance est toujours pendante à ce jour.

Deux autres recours suite sursis à statuer sur deux certificats d'urbanisme sont actuellement pendants devant le tribunal.

Les observations des époux CECCHY sur le projet de PLU portent sur le classement partiel de leurs parcelles en zone "A" et le classement de la parcelle n° 1242 en élément ponctuel de paysage. Ils demandent le maintien du classement de leur parcelles en zone UB.

Ils estiment que ce classement est une erreur d'appréciation manifeste car les parcelles cadastrées n° 2117 et 1242, ainsi que la partie Sud des parcelles n° 2113, 2114, 2115 et 2116 ne peuvent être regardées comme situées au sein d'un secteur urbanisé défini par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme. Les réseaux eau, assainissement, électricité, téléphone, gaz naturel sont présents en bordure de la route du Mans.

Les zones A sont définies par l'article R.151-22 du C.U, or les parcelles litigieuses ne présentent ni vocation agricole, ni potentiel agronomique, biologique ou économique, elles ne sont pas exploitées.

Les époux CECCHY contestent le classement (parcelle n° 1242) en élément ponctuel de paysage car ce terrain est dépourvu de tout boisement et de toute plantation et il ne présente aucun intérêt particulier. Ce classement ne répond pas aux termes de l'article L.151-23 CU et constitue là encore une erreur d'appréciation manifeste.

Les époux CECCHY entendent également faire constater la légitimité de leur demande et la circonstance que leur démarche s'inscrit pleinement au sein des orientations du SCoT. Les centres bourgs de La Suze et Roëzé sont distants de moins de 3 km et se trouvent physiquement reliés par une continuité routière, urbanistique, commerciale, industrielle et économique très forte : ils sont considérés comme pôle unique, majeur et structurant du Pays de la Vallée de la Sarthe. Les époux CECCHY considèrent que le projet de PLU ne se révèle clairement pas compatible aux dispositions du DOO du SCoT, et qu'il aurait été plus judicieux, en terme de

consommation d'espace mais également en pleine compatibilité avec les objectifs du DOO du SCoT de fixer une OAP sur des parcelles situées au cœur de la continuité directe du bâti et des activités existantes entre La Suze et Roëzé.

REPONSE DU MAIRE :

COURRIEL n° 3 : DB PROMOTION - M. Damien BRISSAULT, 22 Quai National 72300 Sablé-sur-Sarthe

"En tant que professionnel de l'aménagement (Aménageur-Lotisseur), je tiens à vous apporter les remarques suivantes relatifs à l'enquête publique du PLU sur la commune de ROEZE-sur-Sarthe :

1/ Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP n° 6) page 30

- les découpages de lots sur les arrières de la route de la Suze par la route du champs de plaisance, peuvent se limiter soit :

- un second rang par une route au Nord, comprenant une placette (cf. Schéma 1),
- deux rangs par une route centrale, comprenant une placette (cf. schéma n° 2).

2/ Règlement et plan de zonage 1

- Un accès pourrait desservir la zone aménageable par le chemin rural n° 4 de Roëzé-sur-Sarthe à Voivres par Marcillé. Ce chemin en partie devrait être inscrit en zone AU1 et non agricole (cf. Schéma 3)."

Formule de politesse.

REPONSE DU MAIRE :

COURRIEL n° 4 : Anthony DROUIN, Gérant de la SARL FONCIER Aménagement, 3, rue René Hatet - Appt n° 002 - 72000 Le Mans

"Nous avons un permis d'aménager en cours de montage qui a été déjà en partie vu par les élus sur le site du Chemin de l'Etre.

Il respecte les OAP sauf sur un point : la répartition de la densité. En effet, suite à une demande de l'EPADH situé au Sud du terrain, nous allons réaliser la densité forte au Sud de l'opération pour créer des petits logements en lien avec l'EPADH.

Aussi, il serait préférable que dans le futur PLU il ne soit pas indiqué de répartition de la densité sur la zone afin de ne pas bloquer les projets opérationnels. Vous trouverez ci-joint l'esquisse d'aménagement.

Dans l'attente de votre validation sur ce point, et restant à votre disposition,"

Formule de politesse.

REPONSE DU MAIRE :

4.- COURRIERS RECUS :

COURRIER n° 1 : Maître Guillaume COLLART - Avocat - cabinet FIDAL - 72, avenue Olivier Messiaen 72016 Le Mans cedex 2 - Représentant Philippe NATIVEL et son épouse Christine DA CUNHA, 1 rue Saint Michel 72650 Aigné.

Document six feuillets remis en main propre au commissaire enquêteur.

Page 1, saisie du cabinet d'avocats par les époux NATIVEL

Pages 2, 3 et 4 : texte intégral de la requête :

""Le PADD affiche un projet de développement de la commune portant sur 16 ha, dont *"l'essentiel de la consommation d'espace sera supportée par le développement de l'habitat"* (page 11).

Il est précisé qu'une partie *"significative de cette surface sera mobilisée à l'intérieur du tissu urbain existant"*, sans pour autant qu'elle ne soit exclusive (page 11).

Il apparaît dès lors nécessaire de préciser la configuration et l'entourage de cette parcelle :

La situation de M et Mme NATIVEL :

Ils sont propriétaires d'une parcelle n° 945.

Or la configuration des lieux laisse apparaître sans aucune ambiguïté possible l'existence d'une dent creuse puisque :

- la parcelle connexe n° 946 accueille une maison d'habitation ;
- la parcelle connexe n° 913 accueille une maison d'habitation ;
- la parcelle connexe n° 917 accueille une maison d'habitation ;
- la parcelle n° 947 en face et de l'autre côté de la voie publique accueille une maison d'habitation.

Par ailleurs, dans l'environnement immédiat, il existe une quinzaine d'autres parcelles accueillant des maisons d'habitation (pièce n°2) (plan joint page n° 6).

En conséquence, la parcelle concernée est encerclée de parcelles urbanisées, constituant ainsi un ensemble urbain manifeste.

Par ailleurs, cette parcelle bénéficie de la présence de réseaux desservant l'ensemble du quartier fortement urbanisé.

Elle correspond ainsi à la définition de dent creuse telle que donnée de manière constante par la jurisprudence administrative.

En outre, l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme énonce que *"peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles"*.

Les parcelles des demandeurs ne présentent aucune caractéristique répondant à la définition sus mentionnée.

Si la commune entend préserver les espaces agricoles présents sur son territoire, il convient de préciser qu'il n'existe aucun siège d'exploitation agricole sur la parcelle concernée.

D'ailleurs, cette parcelle n'accueille aucune activité agricole.

Ses caractéristiques techniques ne permettent pas la réalisation d'une activité de cette nature. Elle est entourée d'immeubles d'habitation et sa superficie est limitée.

En conséquence, M. et Mme NATIVEL sont bien fondés à considérer que le classement de leur parcelle en zone A est une décision d'opportunité contraire aux règles d'urbanisme applicables.

Ils sollicitent ainsi de la part du commissaire enquêteur un avis défavorable relatif au classement de la parcelle n° 945 en zone agricole.""

Formule de politesse.

Page 5 : Lettre transmission des observations des époux NATIVEL

Page 6 : Extrait plan cadastral situant la parcelle concernée.

REPONSE DU MAIRE :

COURRIER n° 2 : Idem que courriel n° 4 - Anthony DROUIN, Gérant de la SARL FONCIER Aménagement, 3, rue René Hatet - Appt n° 002 - 72000 Le Mans

REPONSE DU MAIRE : S.O. - V. Réponse Courrier n° 4

COURRIER n° 3 : M. Didier NAVEAU et Mme Raymonde NAVEAU, 46, route de la Suze 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

"Propriétaire de la parcelle au 46 route de la Suze, concerné par l'AOP n° 6 La Touche.

Je suis tout à fait disposé à vendre une partie de ma parcelle pour contribuer à la densification du bourg de Roëzé.

Par contre, je ne suis pas disposé à la vendre dans n'importe quelles conditions, en particulier celle qui ne rendrait l'opération possible que si les 5 propriétaires mitoyens de l'ancien lotissement de Plaisance étaient d'accord en même temps pour vendre.

Cette disposition qui semble voulue par la Mairie et qui ne figure pas explicitement dans l'OAP rend l'opération aléatoire compte tenu des informations dont je dispose sur les intentions récentes des propriétaires concernés.

Rien n'oblige en effet à ce que les 5 terrains soient divisés en même temps, pour peu que l'objectif de 5 logements supplémentaires soit atteint comme envisagé par l'OAP.

- Il n'est pas question de réaliser une voirie supplémentaire desservant les parcelles, ce qui serait contraire au paragraphe de l'OAP page 6 "économiser l'espace et les linéaires de voiries et réseaux". Dans ces conditions, la desserte des arrières des parcelles existantes devra se faire par les voies existantes,

- des 2 côtés des terrains, soit la voirie publique, soit une allée piétonne publique qui peut être élargie, rendent les accès possibles.

En conséquence, il serait judicieux que dans vos attendus vous indiquiez que les propriétaires ne sont contraints à une opération groupée mais qu'ils ont la possibilité d'agir, même si tous n'y sont pas prêts en même temps, dès lors que la constructibilité de l'ensemble n'est pas compromise pour y construire 5 logements."

REPONSE DU MAIRE :

Mayet, le 26 septembre 2018

Georges BASTARD

Commissaire enquêteur,



4.4.- Mémoire en réponse du Maire de Roëzé-sur-Sarthe.



ROËZÉ SUR SARTHE

**Projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant
élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme**

Mémoire en réponse au commissaire enquêteur

SOMMAIRE

A. Préambule

B. Observations avec réponses de la commune



ROZÉ SUR SARTHE

Projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant
élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

Mémoire en réponse au
commissaire enquêteur

A. Préambule

La commune de Roëzé sur Sarthe s'est lancée par délibération du 22 juin 2016 dans une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, l'enquête publique s'est déroulée du mercredi 22 août 2018 au samedi 22 septembre 2018.

Les permanences du commissaire enquêteur, Monsieur Georges BASTARD, dans la commune de Roëzé sur Sarthe ont eu lieu aux dates suivantes :

- Mercredi 22 août 2018 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 07 septembre 2018 de 14h00 à 17h00
- Lundi 17 septembre 2018 de 14h00 à 17h00
- Samedi 22 septembre 2018 de 09h00 à 12h00

Le 28 septembre 2018, Monsieur Georges BASTARD, a remis à la commune un procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique. Le présent document consiste en « un droit de réponse » aux observations recueillies dans le cadre de l'enquête.

Afin de faciliter la lecture, une réponse est faite en dessous de chacune des observations. Pour certains thèmes ayant fait l'objet de plusieurs observations, un renvoi sera indiqué vers l'observation où se situe la réponse.

B. Observations et réponses de la commune

1 – OBSERVATIONS ECRITES SUR REGISTRE :

OBSERVATION ECRITE n° 1 : M. PAIMPOL Franck et Rachel, "Le Petit Tremblais" 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

"Nous possédons un hangar sur une parcelle de 1631 m², section H - n° 917. Il fait une superficie de 130 m² avec un permis de construire de 1984 et juxtapose notre maison, ainsi que plusieurs voisins.

Est-ce que la parcelle sur laquelle est construit le hangar reste constructible et peut recevoir une construction à usage d'habitation ? Merci"

M. PAIMPOL Franck a précisé oralement que cette éventuelle construction viendrait en remplacement du hangar.

Un plan de géomètre est joint à cette observation.

REPONSE

La parcelle H 917 est située en zone A (agricole) du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). La destination artisanale de ce hangar ne permet pas d'extension ou la réalisation d'annexe au titre de l'article 2 du règlement de la zone A.

La démolition du hangar existant pour le remplacer sur cette parcelle par une nouvelle construction à destination d'habitation ne sera pas autorisée. Les articles 1 et 2 du règlement du projet de PLU autorisent uniquement la construction d'une habitation liée à une exploitation agricole sous certaines conditions.

Le règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme permet toutefois le changement de destination de bâtiments situés en zone agricole vers d'autres destinations, notamment d'habitation. Toutefois, cette possibilité doit être matérialisée sur le règlement graphique ce qui n'est pas le cas pour ce bâtiment.

Le changement de destination en zone A du projet de PLU est réglementé. Les élus ont fait le choix de définir plusieurs critères cumulatifs permettant le changement de destination. Ceux-ci sont définis à la page 149 du rapport de présentation. La construction doit :

- « *présenter une qualité architecturale et patrimoniale et un état correct,*
- *être accessible et connectée aux réseaux,*
- *ne pas être localisée à moins de 100 mètres d'une activité agricole ou au sein d'un siège d'exploitation* ».

Le bâtiment faisant l'objet de la demande possède une structure en acier supportant un bardage constitué de plaques métalliques. Il correspond à un type de construction des années 70-80 ne pouvant pas être retenu comme ayant une qualité architecturale et patrimoniale intéressante malgré le respect des autres points.

La municipalité ne donnera pas suite à cette demande qui remettrait en cause les critères cités ci-dessus.

OBSERVATION ECRITE n° 2 : M. et Mme ROUXIN et P. Yves, 10 rue Auguste Gallas 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

"Nous souhaitons signaler un problème personnel lié à ce nouveau PLU. En effet, en 2004 nous avons accepté d'autoriser la commune à utiliser gracieusement une bande de notre terrain, cadastrée G 1639 afin d'y créer un bassin de rétention.

Cette parcelle était constructible au moment de notre acquisition en 1998. Suite à la création de ce bassin de rétention et du busage une réserve avait été inscrite au précédent PLU. Après rencontre avec

M. le maire et l'adjoint à l'urbanisme de l'époque (2013-2014) il avait été convenu de lever cette réserve et de redonner son caractère constructible à la parcelle G 1639 sur toute la partie non concernée par le bassin. Au vu du nouveau projet de PLU nous n'avons pas la certitude que la G 1639 soit redevenue constructible. D'autres sujétions semblent avoir été rajoutées concernant l'aspect paysager.

Notre requête a donc pour objet de rendre à nouveau constructible la parcelle G 1639 sans ambiguïté possible."

REPONSE

Le projet de PLU arrêté et soumis à l'enquête publique présente sur la parcelle G 1639, une servitude concernant des « éléments ponctuels de paysage ». Ceux-ci sont régis par les dispositions générales du règlement comme des « dispositions applicables aux éléments de paysage de type *parc/jardins* :

- *Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :*
 - *des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,*
 - *des coupes d'élagage et d'éclaircissement,*
 - *de défrichements partiels.*
- *Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :*
 - *dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables. »*

Ce jardin étant repéré comme remarquable au règlement graphique du PLU, en l'état actuel du projet de PLU, il ne serait pas possible de construire une habitation.

La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU car le jardin est intéressant d'un point de vue paysager.

OBSERVATION ECRITE n° 3 : M. EBOULEAU Gérard, 67 Route du Mans 72210 Roëzé-sur-Sarthe

"Propriétaire des parcelles n° 1740, 947, 1001, 1328, 504, 1285 et 1286. Je demande à ce que ces parcelles soient classées, du moins en partie, en zone constructible. Surtout la parcelle n° 1740 qui possède un accès chemin des Trunetières."

REPONSE

L'urbanisation le long de la route du Mans, dans le prolongement de la commune de La Suze sur Sarthe, a fait l'objet d'une hypothèse d'urbanisation qui n'a pas été retenue (page 207 du rapport de présentation). Ces parcelles pourront faire l'objet d'une réflexion sur leur urbanisation lors de la réalisation d'un futur document d'urbanisme.

En effet, l'objectif de la municipalité via le projet de PLU est de densifier le bourg comme cela est indiqué à la page 7 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : « *recentrer l'urbanisation autour du bourg pour soutenir la vitalité des commerces et équipements* ». Le but est de favoriser les déplacements doux, de maintenir et de développer les équipements (écoles, équipements sportifs) ainsi que les commerces. Les parcelles mentionnées, notamment la G 1740, sont éloignées du centre bourg de Roëzé. Des habitants de cette zone se tourneraient vers les équipements et les commerces présents sur la commune voisine de la Suze.

La route du Mans étant un secteur en partie urbanisé, le principe retenu par la municipalité est d'autoriser la construction d'habitations mais de façon limitée le long de la voie. Le découpage de la zone a ainsi été réalisé par rapport aux constructions existantes tout en permettant la réalisation de

quelques habitations dans les dents creuses situées le long de cette route. Pour le chemin des Trunetières, frontalier avec la commune de la Suze sur Sarthe et donnant directement sur la route du Mans, le même principe a été retenu.

En conclusion, rendre constructible la parcelle G 1740, d'une superficie de 7928 m² remettrait en cause l'économie générale du PADD et rendrait le projet de Plan Local d'Urbanisme non compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Vallée de la Sarthe.

La municipalité ne donnera pas suite à cette demande qui remettrait en cause les documents cités ci-dessus.

OBSERVATION ECRITE n° 4: Mme COSSET Thérèse, 9 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe.

"Je suis propriétaire de la parcelle C92. Celle-ci deviendra en partie constructible dans le futur document d'urbanisme. Je souhaiterais que l'intégralité de ce terrain devienne constructible."

REPOSE

L'objectif du projet de Plan Local d'Urbanisme est d'augmenter le nombre de logements de 1,6% par an jusqu'en 2030 afin de respecter les critères définis au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour le pôle « La Suze - Roëzé » soit la réalisation de 276 logements.

Afin de réaliser cet objectif, en plus d'une politique de densification à l'intérieur même du tissu urbain devant accueillir 40% des 276 logements, le choix a été fait de créer 4 zones constructibles en périphérie immédiate du bourg.

Dans le projet de PLU, la parcelle C 92 est divisée en deux parties : une partie en zone 1AUh et une partie en zone A non constructible. La municipalité a fait le choix de ne pas rendre constructible l'intégralité de cette parcelle.

Premièrement, rendre constructible l'intégralité de cette parcelle ne permettrait pas de respecter le SCOT en matière de consommation foncière. L'utilisation d'une partie de la parcelle C 92 et de la parcelle C 653 située à côté permet d'avoir un périmètre cohérent en vue d'une extension du bourg.

Deuxièmement, la zone 1AUh sur la parcelle C 92 est découpée dans le prolongement de la limite nord de la parcelle C 653. Un bois est situé à l'arrière de la parcelle C 653 (parcelle C 97). Celui-ci fait l'objet d'un repérage au règlement du projet de PLU comme un « élément ponctuel de paysage ». Ce bois est ainsi protégé et doit être conservé. L'arrière de la parcelle C 92 longe ce bois. Il est difficile de réaliser un projet urbain dans cette bande de terrain. A terme, comme le montre la carte d'orientation du bourg à la page 9 du PADD, l'extension du bourg pourrait être réalisée vers l'arrière de la parcelle C 92 ainsi que sur les parcelles voisines situées à l'est.

En conclusion, la municipalité conservera l'arrière de la parcelle C 92 en zone A. Celle-ci pourrait devenir constructible dans un futur document d'urbanisme en fonction de la volonté des conseillers municipaux et des lois et règlements en vigueur lors de sa réalisation. La réflexion qui amènera à ce futur document prendra en compte les besoins en matière de nouvelles constructions.

OBSERVATION ECRITE n° 5 : M. et Mme CECCHY - Route du Mans à Roëzé-sur-Sarthe, en présence de Maître BEGUIN, avocate Cabinet LEXCAP-Rennes.

"Suite à notre passage le samedi 22 septembre avec Maître BEGUIN, avocate, nous rencontrons M. le commissaire enquêteur, M. BASTARD. Nous lui exposons nos remarques qui viennent compléter le bilan joint à ce présent registre, et joint par mail à M. l'enquêteur."

REPOSE

Idem courriel n°2 ci-dessous

2 - OBSERVATIONS ORALES :

OBSERVATION ORALE n° 1 : M. et Mme BARBIER Orel, 36 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe.

Se sont renseignés sur le projet de la municipalité se rapportant à leur fond de parcelle concerné par les OAP n° 6. Pourront-ils vendre leur fond de parcelle et si oui, un accès est-il prévu ?

REPONSE

Une réponse est exposée dans le courrier n°3.

OBSERVATION ORALE n° 2 : Mme COSSET Thérèse née BRIOLAY, 9 route de la Suze à Roëzé-sur-Sarthe.

Propriétaire de la parcelle n° 92, route de Fillé-sur-Sarthe, incluse dans la zone 1AUh.

Mme COSSET demande comment s'organisera la cession de cette parcelle.

REPONSE

La question de Madame COSSET ne concernant pas une demande sur le fond ou sur la forme du projet de PLU soumis à l'enquête publique, une réponse détaillée lui sera envoyée par courrier prochainement.

OBSERVATION ORALE n° 3 : M. COMPAIN Gérard "La Bataillère" 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

Propriétaire parcelles n° 1293 et 1296 route de La Suze "Pont de l'Orne". Souhaite que ses parcelles soient classées en zone constructible.

REPONSE

L'objectif de la municipalité via le projet de PLU est de densifier le bourg comme cela est indiqué à la page 7 du PADD : « *recentrer l'urbanisation autour du bourg pour soutenir la vitalité des commerces et équipements* ». Le but est de favoriser les déplacements doux, de maintenir et de développer les équipements (écoles, équipements sportifs) ainsi que les commerces. Les parcelles G 1293 et G 1296 sont éloignées du centre bourg de Roëzé. Des habitants de cette zone se tourneraient vers les équipements et les commerces présents sur la commune voisine de la Suze.

De plus, la municipalité a inscrit un certain nombre de parcelles, notamment les parcelles G 1293 et G 1296 comme « espace à vocation agricole à conserver entre le bourg de La Suze et de Roëzé » (page 42 de l'OAP). La volonté de la municipalité est de conserver un espace non urbanisé entre les deux bourgs.

Par ailleurs, ce secteur fait l'objet d'un risque de nuisances sonores important par la présence à proximité de la RD 23.

Enfin, rendre constructible les parcelles G 1293 et G 1296, d'une superficie totale de 37 117 m² représentant plus du tiers de la consommation d'espace prévue en extension dans les zones 1AUh (10 ha prévus dans le projet de PLU), remettrait en question l'économie générale du PADD. De plus, il rendrait aussi ce projet de Plan Local d'Urbanisme non compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Vallée de la Sarthe.

La municipalité ne donnera pas suite à cette demande qui remettrait en cause les documents cités ci-dessus.

OBSERVATION ORALE n° 4 : M. DEZILES Edouard, 12 route de Saint Fraimbault 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

Propriétaire de la parcelle n° 653, incluse dans la zone 1AUh. M. DEZILES demande à quelle date aura lieu l'urbanisation de cette parcelle.

REPONSE

L'urbanisation de cette parcelle ne pourra débuter qu'une fois le PLU approuvé et applicable. La municipalité n'est pas en mesure de fournir une date précise au moment de l'écriture du mémoire en réponse au commissaire enquêteur.

OBSERVATION ORALE n° 5: Mme DUPIN Jocelyne "Les Gratais" à 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

Favorable au projet, aurait cependant préféré que la zone 1AUh objet OAP n° 7 Chemin de l'Etre soit destinée à la réalisation d'un parc paysager, de loisirs... c'est-à-dire une zone naturelle offerte aux promeneurs.

REPONSE

La commune a fait le choix de rendre ce terrain constructible car celui-ci est situé en continuité de l'enveloppe urbaine existante et est localisé à proximité du groupe scolaire (environ 300 mètres).

Par ailleurs, la municipalité a réfléchi à la réalisation de parcs et de chemins comme le montre la carte d'orientation du bourg du PADD (page 9). Plusieurs principes ont été retenus comme la réalisation d'une boucle verte autour du bourg passant par le chemin de halage et une partie de la boucle ludique, l'aménagement des berges de l'Orne champenoise et la création de plusieurs zones NL au nord de la commune notamment la zone NL située route de Besne qui accueillera un parc paysager, de loisirs et des activités sportives.

OBSERVATION ORALE n° 6 : M. FORGET Jean-Louis, "Le Champ de l'If" 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

Propriétaire de la parcelle en continuité de la parcelle n°615 (route de Saint-Fraimbault), contiguë à la dernière parcelle située en zone UB. Prend acte du classement de sa parcelle en zone agricole.

Exploitant agricole à "La Coudre". Demande si, plus tard, lorsque son fils prendra sa suite dans la gestion de l'exploitation, il aura la possibilité de construire une habitation au plus près des bâtiments d'élevage qui nécessitent une surveillance constante.

REPONSE

L'article 2 concernant les usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à condition du règlement du PLU spécifique à la zone A dispose que « *Sont admis (...) les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition de ne pas dépasser un nombre total de 1 habitation maximum par site d'exploitation, en comptant les habitations existantes sur le site d'exploitation* ».

Les jurisprudences en matière de construction d'habitation en zone agricole permettent d'affirmer que leur réalisation est possible sous condition de la nécessité d'une surveillance constante. La justification devra être apportée par le demandeur de l'autorisation d'urbanisme. En revanche, le règlement du PLU empêche la réalisation de plusieurs logements sur une même exploitation. Il sera donc impossible de réaliser une nouvelle habitation s'il en existe déjà une (parents de l'agriculteur ou ancien agriculteur à la retraite).

3.- COURRIERS ELECTRONIQUES :

COURRIEL N° 1 : M. THOMMERET-TESSIER Jean-Claude, demeurant "Le Bercaïl" 72400 Cherreau.

Texte intégral -

"" A l'occasion des rencontres organisées par la Mairie de Roézé sur Sarthe, concernant le PLU de la commune, je me permets de formuler à nouveau une demande de révision du dossier concernant le terrain que je possède sur ce territoire et pour lequel une décision de perte de constructibilité avait été prise lors du dernier plan en 2014, je crois, alors que j'avais acquis ce bien au prix d'un terrain constructible.

Si je comprends parfaitement qu'il faille absolument préserver les terres agricoles, comme le recommandent logiquement les directives européennes, en ne laissant pas l'urbanisation s'étendre sans contrôle et de façon anarchique au détriment de l'agriculture, il existe des circonstances particulières où cette mesure perd tout son sens comme c'est malheureusement le cas à propos du terrain que je possède. En effet celui-ci est situé au milieu d'un groupe de maisons existantes depuis des décennies et n'est pas agricole depuis aussi longtemps.

En partant du centre de Roézé et en s'éloignant de celui-ci, ce terrain est enclavé dans une zone où il existe des constructions puisqu'en continuant dans la même direction, 15 maisons plus éloignées que lui par rapport au bourg de la commune ont été bâties depuis très longtemps. Par ailleurs l'étroitesse de la façade de cette parcelle bordant la route, une trentaine de mètres, fait qu'il est impensable qu'elle puisse devenir agricole à cause des nuisances que son exploitation pourrait provoquer pour les habitants des maisons voisines dont l'une possède une piscine entourée d'une aire de repos.

Cette situation particulière fait que ce terrain qui était constructible lorsque je l'ai acheté n'aurait jamais dû, logiquement, perdre cette qualité puisque cette mesure prise à son encontre ne rend en aucune façon des terres à l'agriculture et ne pourra jamais le faire pour des raisons évidentes.

Au contraire, lui rendre la possibilité de construction permettrait d'utiliser intelligemment sa superficie sans amoindrir le capital de terres agricoles de cette région. Sinon ce terrain restera ainsi inutilisé ni dans un sens ni dans l'autre, une aberration !

Je fais donc appel à la commission qui aura à statuer sur ce cas en lui demandant de juger en toute logique ce cas particulier en requalifiant ce terrain en parcelle constructive.

Je voudrais donner des précisions sur des aspects particuliers de ma requête.

Je suis un vieux Monsieur de 77 ans, et je suis donc à la fin de ma vie, d'autant plus que je me bats contre deux pathologies graves, un cancer et une insuffisance cardiaque... alors ces considérations ne me concernent plus vraiment... mais j'ai une fille de 18 ans ! Je l'ai eu très tardivement avec ma femme de 25 ans ma cadette ce qui explique cette paternité un peu hors norme ... Hors, mon épouse est décédée en 2015 d'un cancer fulgurant en 13 jours, ce qui fait que ma fille n'a plus que moi et mon devoir est de prévoir ...

J'ai une petite retraite et mes fins de mois sont difficiles, pourtant je voudrais permettre à ma fille de poursuivre ses études car elle est brillante et peut prétendre, selon ses professeurs, à des ambitions d'un certain niveau. Elle vient de rentrer à la fac du Mans pour effectuer des études scientifiques en Géologie qui normalement doivent durer 8 ou 9 ans ... Où serai-je d'ici là ? Les probabilités ne sont pas très optimistes en toute évidence ... Alors puisque le terrain dont il est question dans cette lettre est tout ce qu'il me reste, je voudrais, avant de disparaître le transformer en une garantie solide de capital qui permettrait à ma fille de pouvoir effectuer en totalité les études qui la passionnent, même après ma disparition ...

Déjà, actuellement, j'ai du mal à suivre financièrement malgré les bourses au mérite qu'elle a obtenues et je dois jongler pour y parvenir ! Alors que si, en toute logique en considérant le cas très particulier de mon terrain tout en respectant les directives européennes qui protègent les terres agricoles, sa constructibilité m'était rendue, les perspectives de garantir l'avenir de ma fille me permettraient de partir tranquille ... Je m'en remets totalement à vous en espérant qu'après tout ce temps perdu, un simple réexamen de mon dossier, aboutira enfin à une solution basée sur le bon sens et la logique et que la situation géographique particulière de mon terrain sera reconnue.

Je vous exprime toute ma gratitude pour l'attention que vous avez bien voulu accorder à ma demande. """"

Formule de politesse.

REPONSE

L'objectif affiché dans le PADD, à la page 7, est de recentrer l'urbanisation autour du bourg pour soutenir la vitalité des commerces et des équipements. Dans cet objectif, il est indiqué que « *en campagne, au contraire, on stoppera toute logique de dispersion de l'habitat en ne laissant pas de possibilité de développement supplémentaire d'habitations.* ». Cet objectif constitue un axe fort du Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif de la commune est de réduire la consommation de l'espace et de recentrer les constructions autour du centre bourg comme l'indiquent les lignes du PADD ci-dessous (page 11) :

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. [...]*

De plus, « *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.* » (page 10 du PADD).

La problématique des dents creuses en zone agricole a fait l'objet d'une réflexion au sein de l'équipe municipale. Cependant, cette règle ne concernerait qu'une poignée de parcelles. De plus, la mise en place de telles règles posait de nombreuses contraintes à la réalisation du projet du PLU. En effet, deux possibilités auraient pu être appliquées sur ces hameaux.

La première consistait à créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur tous les hameaux importants de la commune (Huaudière, Le Petit Tremblais, Le Bas Gratais, Les Chênaux,...) et non seulement sur le lieu-dit Le Pré de la Mare, afin d'avoir une équité entre les différentes parties du territoire. L'article L 151-13 du code de l'urbanisme concernant les STECAL dispose que « *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.* ». Le caractère exceptionnel ne peut être défendu puisque ce n'est pas un, mais plusieurs hameaux pour lesquels il aurait fallu justifier du caractère exceptionnel afin d'autoriser leur constructibilité.

Le deuxième aurait été la mise en place de zone U délimitant finement les hameaux. Ce système aurait créé un pastillage sur l'ensemble de la commune qui ne correspondait pas à la notion de recentrage de l'urbanisation autour du bourg.

Dans ces deux cas, deux explications peuvent compléter la décision de ne pas autoriser la constructibilité dans ces hameaux. Tout d'abord, il ne serait pas possible d'interdire le découpage d'un terrain par des divisions parcellaires afin de créer une nouvelle habitation. Le nombre de constructions dans les dents creuses des hameaux, qui peut se compter entre 2 et 5 maximums sur l'ensemble du territoire, pourrait se voir multiplier par ce phénomène de division. Ce risque est contraire à l'objectif fixé par les élus de recentrer les nouvelles constructions à destination d'habitation autour du bourg.

De plus, sachant que quasiment tous les hameaux, à l'exception de la route de la Suze et les Trunetières, ne possèdent pas d'assainissement collectif, la non-réalisation de nouvelle habitation n'augmente pas le nombre de stations d'assainissement autonome et ainsi génère moins de risque de pollution du milieu naturel.

COURRIEL n° 2 : Maitres Jean-François ROUHAUD et Emmanuelle BEGUIN, avocats à la Société LEXCAP 304, rue de Fougères CS10824 - 35708 Rennes Cedex 07 - Représentant les époux CECCHY. Chemin des Auriou La Wistela - 13480 CALAS.

Documents comportant 14 feuillets- transmis simultanément au commissaire enquêteur et à la mairie de Roëzé-sur-Sarthe - **Résumé :**

Les époux CECCHY sont propriétaires des parcelles cadastrées section G n° 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 1242 et 1243 situées au lieu-dit "La lande de Beaufeu" et "La Croix Genièvre" à Roëzé-sur-Sarthe. Ils ont *"la volonté de réaliser, depuis de très nombreuses années, un lotissement sur ces deux ensembles de parcelles."*

A la suite de refus d'autorisations d'urbanisme sur des demandes formulées depuis le 24 octobre 2013 et l'approbation du PLU le 3 mars 2014 qui procédait au déclassement partiel des parcelles 2113, 2114, 2115, 2116 et 2117, M. et Mme CECCHY ont saisi le tribunal administratif de Nantes aux fins d'annulation de la délibération d'approbation.

Deux jugements en date du 3 mars 2016 du tribunal administratif de Nantes ont annulé les deux sursis à statuer opposés sur leur demande de permis d'aménager.

Par jugement en date du 3 mars 2016, le tribunal administratif de Nantes a annulé la délibération approuvant le PLU de Roëzé-sur-Sarthe.

Suite à ces jugements, les consorts CECCHY ont confirmé leur demande mais se sont vu opposer deux refus, contestés devant le T.A. de Nantes dont l'instance est toujours pendante à ce jour.

Deux autres recours suite sursis à statuer sur deux certificats d'urbanisme sont actuellement pendants devant le tribunal.

Les observations des époux CECCHY sur le projet de PLU portent sur le classement partiel de leurs parcelles en zone "A" et le classement de la parcelle n° 1242 en élément ponctuel de paysage. Ils demandent le maintien du classement de leurs parcelles en zone UB.

Ils estiment que ce classement est une erreur d'appréciation manifeste car les parcelles cadastrées n° 2117 et 1242, ainsi que la partie Sud des parcelles n° 2113, 2114, 2115 et 2116 ne peuvent être regardées comme situées au sein d'un secteur urbanisé défini par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme. Les réseaux eau, assainissement, électricité, téléphone, gaz naturel sont présents en bordure de la route du Mans.

Les zones A sont définies par l'article R.151-22 du C.U, or les parcelles litigieuses ne présentent ni vocation agricole, ni potentiel agronomique, biologique ou économique, elles ne sont pas exploitées.

Les époux CECCHY contestent le classement (parcelle n° 1242) en élément ponctuel de paysage car ce terrain est dépourvu de tout boisement et de toute plantation et il ne présente aucun intérêt particulier. Ce classement ne répond pas aux termes de l'article L.151-23 CU et constitue là encore une erreur d'appréciation manifeste.

Les époux CECCHY entendent également faire constater la légitimité de leur demande et la circonstance que leur démarche s'inscrit pleinement au sein des orientations du SCoT. Les centres bourgs de La Suze et Roëzé sont distants de moins de 3 km et se trouvent physiquement reliés par une continuité routière, urbanistique, commerciale, industrielle et économique très forte : ils sont considérés comme pôle unique, majeur et structurant du Pays de la Vallée de la Sarthe. Les époux CECCHY considèrent que le projet de PLU ne se révèle clairement pas compatible aux dispositions du DOO du SCoT, et qu'il aurait été plus judicieux, en terme de consommation d'espace mais également en pleine compatibilité avec les objectifs du DOO du SCoT de fixer une OAP sur des parcelles situées au cœur de la continuité directe du bâti et des activités existantes entre La Suze et Roëzé.

REPONSE

Concernant les mentions des dossiers ayant fait l'objet d'un jugement ou ayant fait l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif et ne possédant pas encore de décision, aucun commentaire ne sera fait dans ce mémoire en réponse au commissaire enquêteur.

Concernant les points évoqués sur le présent projet de Plan Local d'Urbanisme :

Les parcelles G n° 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 1242 et 1243 sont constructibles dans le Plan d'Occupation des Sols. Au cours de l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme, la réflexion a permis de réaliser plusieurs hypothèses concernant l'ouverture à l'urbanisation notamment dans le lieu-dit « Les Sablons ». Cette hypothèse d'implantation d'une future zone à urbaniser n'a pas été retenue comme cela est mentionné à la page 204 du rapport de présentation : « Le développement de certaines zones à urbaniser « habitat » sur la route de La Suze (secteur des Sablons) situé entre les communes de La Suze et du Mans a été écarté car la volonté de la commune a été de prioriser la vie du bourg et la proximité entre nouvelles habitations, services, commerces et équipements.

Le secteur des Sablons pourrait être développé à plus long terme, dans une logique intercommunale. ».

L'un des grands objectifs portés par le PLU est de densifier le bourg comme cela est indiqué à la page 7 du PADD : « recentrer l'urbanisation autour du bourg pour soutenir la vitalité des commerces et des équipements ». Le but est de développer les déplacements doux, de maintenir et de développer les équipements (écoles, équipements sportifs) ainsi que les commerces. Les parcelles mentionnées sont éloignées du centre bourg de Roëzé. Des habitants de cette zone se tourneraient vers les équipements et les commerces présents sur la commune voisine de la Suze.

La route du Mans étant une zone en partie urbanisée, le principe retenu par la municipalité est de permettre la construction d'habitations mais de façon limitée le long de la voie. Le découpage de la zone a ainsi été réalisé par rapport aux constructions existantes tout en autorisant la réalisation de quelques habitations dans les dents creuses situées le long de cette route, notamment les parcelles G 2113, G 2114 et G 1243.

L'objectif de la municipalité est de concentrer les efforts de constructions autour du bourg mais n'exclut pas dans un futur plus ou moins lointain d'autoriser la constructibilité sur ces parcelles, lors de la réalisation d'un futur PLU.

D'un point de vue sécuritaire, la route du Mans est une voie importante pour la circulation automobile. Cette route ne possède pas de trottoir. Cela la rend dangereuse pour les piétons et les cyclistes. En réduisant les possibilités de construire, la municipalité limite le nombre de nouveaux accès, notamment en limitant la création de parcelles en drapeau. Moins d'accès autorisés permettront de limiter le risque sur cette route en attendant de potentiels aménagements.

De plus, rendre constructibles les parcelles G 2117 et G 1242 ainsi que les arrières des parcelles G 2113, G 2114, G 2116 et 1243 remettrait en question l'économie générale du PADD et rendrait ce projet de Plan Local d'Urbanisme non compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Vallée de la Sarthe.

Concernant la référence au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Vallée de la Sarthe, la page 27 du DOO du SCoT dispose que : « Les pôles structurants sont des pôles de services, d'emploi et de population qui organisent l'espace pour les habitants et les acteurs économiques sur une aire géographique élargie et sur des fonctions dépassant les besoins de proximité, en raison du nombre d'équipements et de services de gamme supérieure qu'ils possèdent. Les pôles structurants du Pays Vallée de la Sarthe sont les bipôles de la Suze-Roëzé et de Brulon-Loué ainsi que le pôle de Noyen sur Sarthe. ». Il est ajouté à la page 29 que « l'objectif est notamment de renforcer le poids du pôle de Pays et des pôles structurants pour affirmer l'armature urbaine et, de ce point de vue, les objectifs chiffrés (CF 7-2) ne doivent pas constituer une limite ».

En aucun cas, ni dans les deux phrases citées ci-dessus ni dans la partie 7-2 du DOO il n'est fait mention que les deux communes doivent ne faire plus qu'une via une urbanisation entre les deux

bourgs. Le renforcement du pôle consiste dans le cas du SCoT à renforcer les activités présentes dans les deux communes et non à relier l'une à l'autre par l'urbanisation.

Suite à un passage route du Mans concernant le classement comme « élément ponctuel de paysage » de la parcelle G 1242, il apparaît que celui-ci constitue une erreur manifeste d'appréciation. Une correction sera effectuée. La parcelle ne sera plus classée en élément ponctuel de paysage. Cependant, celle-ci sera toujours classée en zone A au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

En conclusion, la municipalité ne donnera pas suite à cette demande qui remettrait en cause les documents cités ci-dessus à l'exception du repérage comme «élément ponctuel de paysage de la parcelle G 1242 qui sera supprimé.

COURRIEL n° 3 : DB PROMOTION - M. Damien BRISSAULT, 22 Quai National 72300 Sablé-sur-Sarthe

"En tant que professionnel de l'aménagement (Aménageur-Lotisseur), je tiens à vous apporter les remarques suivantes relatifs à l'enquête publique du PLU sur la commune de ROEZE-sur-Sarthe :

1/ Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP n° 6) page 30

- les découpages de lots sur les arrières de la route de la Suze par la route du champs de plaisance, peuvent se limiter soit :

- un second rang par une route au Nord, comprenant une placette (cf. Schéma 1),
- deux rangs par une route centrale, comprenant une placette (cf. schéma n° 2).

2/ Règlement et plan de zonage 1

- Un accès pourrait desservir la zone aménageable par le chemin rural n° 4 de Roëzé-sur-Sarthe à Voivres par Marcillé. Ce chemin en partie devrait être inscrit en zone AUI et non agricole (cf. Schéma 3)."

Formule de politesse.

REPONSE

Concernant le premier point, afin de densifier davantage le bourg et ainsi permettre à la commune de respecter ses engagements, la municipalité souhaite supprimer la ligne « les découpages de lots sur les arrières de la route de La Suze se limiteront à un second rang à l'arrière du front bâti existant » inscrite à la page 30 de l'OAP et indiqué une fourchette de logement possible à l'intérieur de cette enveloppe bâtie : « entre 9 et 19 logements ».

Concernant le second point, si cela est nécessaire d'un point de vue juridique pour permettre un accès via le prolongement du chemin de l'Être à ce futur lotissement, la municipalité autorise le changement de destination du chemin menant à ce futur lotissement passant ainsi de A à UB au droit du lotissement communal et de A à 1AUh au droit du futur lotissement. Cette modification de zonage ne remet pas en cause l'économie générale du PLU puisque le chemin est par principe inconstructible.

COURRIEL n° 4 : Anthony DROUIN, Gérant de la SARL FONCIER Aménagement, 3, rue René Hatet - Appt n° 002 - 72000 Le Mans

"Nous avons un permis d'aménager en cours de montage qui a été déjà en partie vu par les élus sur le site du Chemin de l'Être. Il respecte les OAP sauf sur un point : la répartition de la densité. En effet, suite à une demande de l'EPADH situé au Sud du terrain, nous allons réaliser la densité forte au Sud de l'opération pour créer des petits logements en lien avec l'EPADH.

Aussi, il serait préférable que dans le futur PLU il ne soit pas indiqué de répartition de la densité sur la zone afin de ne pas bloquer les projets opérationnels. Vous trouverez ci-joint l'esquisse d'aménagement.

Dans l'attente de votre validation sur ce point, et restant à votre disposition," Formule de politesse.

REPONSE

Le Foyer de Vie pour Personnes Handicapées Vieillissantes est un établissement important pour la commune de Roézé et pour les communes alentour. Celui-ci permet à des personnes non autonomes de pouvoir être encadrées. Le projet consiste à développer l'offre afin d'accueillir des personnes en semi-autonomie. Ce foyer participe à l'activité économique de la commune grâce à ces employés dont une partie habite la commune ou les communes alentour. Son développement doit être encouragé et l'écriture actuelle de l'OAP, en imposant une densification plus importante à l'opposé du projet du foyer de vie, ne l'autorise pas. Dans l'optique d'un développement du foyer, la commune modifie l'OAP afin d'inverser la densité. Désormais celle-ci sera plus importante au sud-est qu'au nord-ouest.

4 – COURRIERS RECUS :

COURRIER n° 1 : Maître Guillaume COLLART - Avocat - cabinet FIDAL - 72, avenue Olivier Messiaen 72016 Le Mans cedex 2 - Représentant Philippe NATIVEL et son épouse Christine DA CUNHA, 1 rue Saint Michel 72650 Aigné.

Document six feuillets remis en main propre au commissaire enquêteur.

Page 1, saisie du cabinet d'avocats par les époux NATIVEL

Pages 2, 3 et 4 : texte intégral de la requête :

""Le PADD affiche un projet de développement de la commune portant sur 16 ha, dont *"l'essentiel de la consommation d'espace sera supportée par le développement de l'habitat"* (page 11).

Il est précisé qu'une partie *"significative de cette surface sera mobilisée à l'intérieur du tissu urbain existant"*, sans pour autant qu'elle ne soit exclusive (page 11).

Il apparaît dès lors nécessaire de préciser la configuration et l'entourage de cette parcelle :

La situation de M et Mme NATIVEL :

Ils sont propriétaires d'une parcelle n° 945.

Or la configuration des lieux laisse apparaître sans aucune ambiguïté possible l'existence d'une dent creuse puisque :

- la parcelle connexe n° 946 accueille une maison d'habitation ;
- la parcelle connexe n° 913 accueille une maison d'habitation ;
- la parcelle connexe n° 917 accueille une maison d'habitation ;
- la parcelle n° 947 en face et de l'autre côté de la voie publique accueille une maison d'habitation.

Par ailleurs, dans l'environnement immédiat, il existe une quinzaine d'autres parcelles accueillant des maisons d'habitation (pièce n°2) (plan joint page n° 6).

En conséquence, la parcelle concernée est encerclée de parcelles urbanisées, constituant ainsi un ensemble urbain manifeste.

Par ailleurs, cette parcelle bénéficie de la présence de réseaux desservant l'ensemble du quartier fortement urbanisé.

Elle correspond ainsi à la définition de dent creuse telle que donnée de manière constante par la jurisprudence administrative.

En outre, l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme énonce que *"peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles"*.

Les parcelles des demandeurs ne présentent aucune caractéristique répondant à la définition susmentionnée.

Si la commune entend préserver les espaces agricoles présents sur son territoire, il convient de préciser qu'il n'existe aucun siège d'exploitation agricole sur la parcelle concernée.

D'ailleurs, cette parcelle n'accueille aucune activité agricole.

Ses caractéristiques techniques ne permettent pas la réalisation d'une activité de cette nature. Elle est entourée d'immeubles d'habitation et sa superficie est limitée.

En conséquence, M. et Mme NATIVEL sont bien fondés à considérer que le classement de leur parcelle en zone A est une décision d'opportunité contraire aux règles d'urbanisme applicables.

Ils sollicitent ainsi de la part du commissaire enquêteur un avis défavorable relatif au classement de la parcelle n° 945 en zone agricole."''''

Formule de politesse.

Page 5 : Lettre transmission des observations des époux NATIVEL

Page 6 : Extrait plan cadastral situant la parcelle concernée.

REPONSE

La réponse de la commune à cette demande est la même que celle exprimée dans le courriel n°1 concernant le lieu-dit Le Pré de la Mare.

De plus, il n'existe pas de définition officielle du « caractère urbain ». Cependant, le hameau du Petit Tremblais, possédant une quinzaine de constructions, ne peut pas être comparé aux zones classées comme urbaines que sont le centre-bourg et la route du Mans. Ces secteurs possèdent un nombre d'habitations plus important ainsi qu'une densité du bâti plus forte. Le centre-bourg et la route du Mans possèdent aussi des activités économiques (industries, artisanats, commerces) ainsi qu'une concentration d'équipements publics (écoles, maison de retraite, bibliothèque, gymnase...) qui sont inexistantes dans le hameau du Petit Tremblais. Ces éléments ont justifié une différence de zonage entre les hameaux dont Le Petit Tremblais et les zones plus denses. La densification de la commune se fera dans ces deux zones et non dans les hameaux situés en zone A.

En conclusion, la municipalité ne donnera pas suite à cette demande qui remettrait en cause l'économie générale du projet de PLU et serait contraire aux dispositions du SCOT.

COURRIER n° 2 : Idem que courriel n° 4 - Anthony DROUIN, Gérant de la SARL FONCIER Aménagement, 3, rue René Hatet - Appt n° 002 - 72000 Le Mans

REPONSE

Idem courriel n°4

COURRIER n° 3 : M. Didier NAVEAU et Mme Raymonde NAVEAU, 46, route de la Suze 72210 Roëzé-sur-Sarthe.

"Propriétaire de la parcelle au 46 route de la Suze, concerné par l'AOP n° 6 La Touche.

Je suis tout à fait disposé à vendre une partie de ma parcelle pour contribuer à la densification du bourg de Roëzé.

Par contre, je ne suis pas disposé à la vendre dans n'importe quelles conditions, en particulier celle qui ne rendrait l'opération possible que si les 5 propriétaires mitoyens de l'ancien lotissement de Plaisance étaient d'accord en même temps pour vendre.

Cette disposition qui semble voulue par la Mairie et qui ne figure pas explicitement dans l'OAP rend l'opération aléatoire compte tenu des informations dont je dispose sur les intentions récentes des propriétaires concernés.

Rien n'oblige en effet à ce que les 5 terrains soient divisés en même temps, pour peu que l'objectif de 5 logements supplémentaires soit atteint comme envisagé par l'OAP.

- Il n'est pas question de réaliser une voirie supplémentaire desservant les parcelles, ce qui serait contraire au paragraphe de l'OAP page 6 "économiser l'espace et les linéaires de voiries et réseaux". Dans ces conditions, la desserte des arrières des parcelles existantes devra se faire par les voies existantes,

- des 2 côtés des terrains, soit la voirie publique, soit une allée piétonne publique qui peut être élargie, rendent les accès possibles.

En conséquence, il serait judicieux que dans vos attendus vous indiquiez que les propriétaires ne sont contraints à une opération groupée mais qu'ils ont la possibilité d'agir, même si tous n'y sont pas prêts en même temps, dès lors que la constructibilité de l'ensemble n'est pas compromise pour y construire 5 logements."

REPONSE

L'OAP n°6, pages 30 et 31, indique la volonté de densifier les arrières des parcelles situées du n°30 au n°48 de la route de la Suze par la création d'une dizaine de nouvelles habitations.

« La densification du lotissement de la Touche doit pouvoir s'opérer sans générer d'insécurité routière. On exigera donc de regrouper les accès des lots divisés pour limiter le nombre de nouvelles sorties sur la route de La Suze en sortie d'agglomération. On pourra également créer de nouveaux accès si on regroupe par ailleurs d'autres accès existants. » Page 30 de l'OAP.

Vu la réponse au courriel n°3, la commune s'engage à modifier l'OAP afin de ne pas freiner une meilleure densification de ces arrières de terrains en enlevant l'obligation consistant à créer uniquement un second rang à l'arrière du front bâti.

Plusieurs options s'offrent aux propriétaires pour densifier leur arrière de terrain. Ceux-ci doivent s'entendre à plusieurs afin de réaliser cette densification et ainsi respecter l'objectif de ne pas créer d'accès supplémentaire sur la route de la Suze.

Afin de sécuriser au mieux la route de la Suze et afin d'intégrer harmonieusement la densification dans cet îlot urbain, la municipalité sera attentive à la cohérence du découpage parcellaire.

Par ailleurs, la mairie souhaiterait qu'une voie soit réalisée à partir de la voie dénommée « Champ de Plaisance ». Celle-ci desservirait tous les nouveaux lots à construire, soit au nord de l'OAP desservant ainsi qu'une seule rangée de lots, soit au milieu de l'OAP desservant ainsi deux rangées. Ces deux hypothèses ne créeraient pas de nouveaux accès sur la route de la Suze et ainsi seraient une alternative intéressante pour cette densification.

En conclusion, la municipalité tient à maintenir cette OAP afin de densifier le bourg.

Fait à Roëzé sur Sarthe, le 11 octobre 2018

Le Maire

Mme Catherine TAUREAU

