



Pays Vallée de la Sarthe

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU SYNDICAT MIXTE DU
PAYS VALLEE DE LA SARTHE**

Syndicat Mixte du
Pays Vallée de la Sarthe
Moulin à couleurs
1 Place Pierre Désautels
72270 MALICORNE-SUR-SARTHE

**AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE ROEZE-SUR-SARTHE**

**Bureau syndical
Séance du 29 mars 2018**

Date de
convocation :
16/03/2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-neuf mars à seize heures, le Bureau syndical du Pays Vallée de la Sarthe légalement convoqué, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni en mairie de Sablé-sur-Sarthe, sous la présidence de **Monsieur Marc JOULAUD, Président.**

**Nombre de
Délégués ayant voix
délibérative**

EN EXERCICE : 9
PRÉSENTS : 5
VOTANTS : 5

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Dominique CROYEAU, Marc JOULAUD, Monique LHOPITAL, Daniel PINTO,
Gilbert VANNIER

ÉTAIT PRÉSENT SANS VOIX DELIBERATIVE :

Emmanuel FRANCO

ÉTAIENT ABSENTS ET EXCUSÉS :

Chantal ALBAGLI, Dominique DHUMEAUX, Antoine d'AMECOURT, Michel
GENDRY

Secrétaire de
Séance :

Monique LHOPITAL



Délibération n° BS 02/01/2018

Le Conseil municipal de Roëzé-sur-Sarthe a arrêté par délibération du 6 décembre 2017 le projet de PLU dans le cadre de la révision prescrite le 22 juin 2016.

Par courrier reçu le 22 janvier 2018, la Commune demande l'avis du Syndicat Mixte sur son projet de PLU arrêté.

Vu la délibération du Comité syndical du 21 juin 2014 portant délégation au Bureau syndical des avis relatifs à l'élaboration, la révision ou la modification des plans locaux d'urbanisme

Accusé de réception en préfecture
072-200001873-20180329-BS02-01-2018-DE
Date de télétransmission : 11/04/2018
Date de réception préfecture : 11/04/2018

Considérant le projet de révision arrêté,

Le Bureau syndical adopte l'avis suivant :

« Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée de la Sarthe a été approuvé le 5 mai 2017 et est exécutoire depuis le 11 septembre 2017. Le projet de PLU de la commune de Roëzé-sur-Sarthe doit être compatible avec le SCoT, et notamment ses dispositions figurant dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Roëzé-sur-Sarthe est identifiée avec la Suze-sur-Sarthe comme bipôle structurant du territoire : par définition, il s'agit « d'un pôle de services, d'emplois et de population qui organise 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'il possède. »

Les PLU et les projets d'aménagement du bipôle la Suze-Roëzé doivent conforter sa contribution à la couverture du territoire en services et équipements de la gamme supérieure. Ils doivent permettre de renforcer son poids et affirmer ainsi l'armature urbaine du Pays. De ce point de vue, les objectifs chiffrés du SCoT relatif à la programmation de nouveaux logements ne doivent pas constituer une limite.

L'examen du PLU se fait notamment à la lumière de cette classification.

Sur l'accueil de nouveaux habitants

Le projet de PLU est fondé sur un objectif de 577 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit 3152 habitants en 2030 contre 2575 habitants en 2013. Le taux de croissance démographique annuel correspondant serait alors de +1,2% par an entre 2013 et 2030 (hypothèse de +1,1% dans le SCoT).

Sur les objectifs de production de logements et de mixité sociale :

Le projet de PLU envisage 1297 résidences principales en 2030, contre 990 en 2013, soit 307 résidences principales supplémentaires (ce qui équivaut à 18,1 résidences principales par an les 15 prochaines années, contre 13,2 en moyenne sur la période 2008-2013). La progression annuelle de 1,6% des résidences principales est en conséquence en cohérence avec les objectifs du SCoT relatifs à la communauté de communes du Val de Sarthe et aux pôles structurants du Pays.

La volonté de la commune étant de permettre le renouvellement de la population, le PLU envisage une diversification des types de logements. Le PADD, les OAP et les emplacements réservés définis dans le PLU s'inscrivent bien dans l'objectif de création d'environ 7 % des nouveaux logements en logements locatifs sociaux, fixé par le SCoT.

Sur les besoins de foncier et les options d'urbanisme exprimées par le PLU

Sur la base d'une programmation de 276 nouveaux logements entre 2016 et 2030 (31 logements ont déjà été construits entre 2013 et 2016), et d'une densité de 17 logements/Ha, conformément au SCoT, le PLU prévoit un besoin de 16 Ha à l'horizon 2030 pour l'habitat et les équipements. Au final, il faut noter toutefois que le zonage du PLU offre une capacité d'accueil de 297 logements, légèrement supérieure aux besoins bruts de 276 logements.

Le PLU envisage une répartition de ces besoins, entre d'une part la densification de l'enveloppe urbaine existante, et d'autre part l'extension en dehors de cette enveloppe urbaine.

Au global, 40% de la production de nouveaux logements, soit environs 116 logements, se localisera à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Cet objectif est conforme à celui fixé par le SCoT pour les pôles structurants. On dénombre ainsi 8 secteurs de densification urbaine dans le PLU, représentant au total 8,5 Ha, et dont la densité s'étend de 10 à 22 logements par hectare.

Accusé de réception en préfecture 072-200001873-20180329-BS02-01-2018-DE Date de télétransmission : 11/04/2018 Date de réception préfecture : 11/04/2018

Toutefois, on peut s'interroger sur le classement en zonage UB de 3 parcelles (000 C 694, 000 C 677, 000 C 690), pour une superficie totale de 11.942 m². Ces parcelles, accessibles depuis la route de Saint-Fraimbault, étaient en effet précédemment classée 2NAh au POS et ne sont pas enclavées. Elles servent encore aujourd'hui, pour l'essentiel de pâture, et elles sont bordées d'un bois que la commune souhaite préserver (protection au titre du patrimoine et du paysage). La programmation de nouveaux logements dans secteur relèverait donc d'une extension urbaine, et non pas d'une opération de densification de l'enveloppe urbaine existante.

Au global, 60% de la production de nouveaux logements, soit environ 181 logements, se localisera à l'extérieur de l'enveloppe urbaine existante. L'examen du tableau de superficie des zones indique ainsi 10,15 Ha de zonage AU à usage habitat dans 5 secteurs d'extension différents et pour une densité comprise en 17 et 20 logements/Ha, ce qui rend le PLU compatible avec l'armature urbaine fixée par le SCoT. Le SCoT fixe en effet un plafond de 111 Ha de consommation foncière future pour la communauté de communes, dont 29 Ha estimés pour le bipôle La Suze-Roëzé (et il est même indiqué 10 Ha pour Roëzé).

Sur le projet économique :

L'objectif du PLU est de poursuivre le développement économique dans une logique de diversification des activités. Pour autant, il n'est pas défini de nouvelles réserves pour l'aménagement de zones d'activités économiques, les zones actuelles, pour un total de 28,12 Ha de zonage U, présentant encore un potentiel d'accueil correspondant aux besoins locaux. De ce fait, les zones à urbaniser à vocation économique de l'ancien POS, situées au nord de la voie de chemin de fer ont totalement disparu (43,8 Ha).

Cependant, le classement en zone NZ de certains secteurs, notamment les friches en milieu boisé le long de la RD900, a été maintenu ; il doit permettre des installations limitées en surface (local de 150 m² au maximum), correspondant au caractère actuel de ces terrains (le règlement exige la préservation de leur environnement boisée), et ne pas encourager ainsi le développement d'entreprises de grande importance qui pourraient générer des besoins en infrastructures. L'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que la déchetterie communautaire et une zone de stockage du Conseil départemental se situent également le long de cet axe.

La densification de ce secteur par des activités économiques, quand bien même il s'agirait d'installations limitées en surface, interroge, eu égard à la taille du STECAL (8,21 Ha) et au caractère encore naturel de ce secteur, malgré sa dégradation des stockages de différentes natures (matières plastique de la société ATLAN, casse automobile...). Il semble que le projet de PLU favorise encore le mitage du territoire par des activités économiques sur les bords de la RD900, malgré il est vrai le déclassement d'une grande partie du zonage 1NAz de l'ancien POS (43,8 Ha)...

Des projets d'extension sont également envisagés à cet endroit par le PLU. Il est en effet indiqué que la zone NE localisée au plan de zonage comprend également un terrain situé en extension ouest de la déchetterie (cf. traduction des orientations du PADD et justification des choix, page 135 du RP), et que cette extension porte sur une surface de 2,3 ha, aujourd'hui à vocation agricole (NB : culture de maïs au RPG 2016), mais enclavé entre les terrains ATLAN (vocation économique), la voie de chemin de fer et la déchetterie.

Cet espace est destiné selon le PLU à répondre aux besoins d'extension de la déchetterie, y compris les espaces de stationnement liés au fonctionnement de cet équipement. Ce site pourrait également accueillir un équipement de type « boîte à don » (il s'agit d'un site sur lequel les habitants sont invités à venir déposer ou récupérer gratuitement des objets, meubles ou autres éléments dans une logique de recyclage).

Mais plus loin, dans le cadre de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement dans le PLU (page 167 du RP), il est envisagé par le projet une extension du site d'activité de la RD900 sur les

terrains situés ente la zone NZ des Sablons (terrains ATLAN sur 8,21 Ha) et la zone NE de la déchetterie communautaire et du site de stockage du Conseil départemental (4,25 Ha) ; ce site couvre environ 2 Ha, mais ne serait pas localisé au plan de zonage.

Il s'agirait par conséquent ici de mettre en cohérence l'évaluation environnementale avec le projet réellement retenu par le PLU : une extension possible de la déchetterie.

Mais là encore, il nous semble que le projet de PLU favorise encore le mitage du territoire sur les bords de la RD900, de surcroit par une extension envisagée sur des terres agricoles aujourd'hui exploitées.

Sur les équipements et les services :

L'objectif du PLU est de maintenir un niveau d'équipement adapté aux besoins de la population et de ne pas créer de déséquilibres notamment dans la gestion des équipements scolaires.

Toutefois, la commune a fait le constat que la Communauté de Communes Val de Sarthe manquait d'emprises foncières pour aménager des équipements intercommunaux sportifs ou culturels, liés à ses nouvelles prises de compétences, et que la Suze n'avait pas réservé de surfaces à usage d'équipement communautaire dans son PLU de 2005. Elle propose donc route de la Suze, à l'ouest de son centre bourg, une réserve foncière d'environ 2 Ha, facilement accessible et avec une position centrale dans le bipôle structurant La Suze-Roëzé. Cet emplacement constituera un point de démarrage de pistes cyclables vers le centre bourg de La Suze et sera également accessible depuis le bourg de Roëzé, à l'aide d'une passerelle qui franchira l'Orne Champenoise (cf. OAP n°2 des chemins du bourg). Cette localisation en sortie de bourg permettra également d'aménager l'entrée de bourg, en « raccrochant » au bourg le lotissement du Pont de l'Orne qui en est aujourd'hui séparé.

Sur la préservation de la trame verte et bleue (TVB)

On retiendra que les différents éléments de la TVB ne sont pas réellement identifiés à l'échelle parcellaire et décrits dans leur fonctionnalité : caractéristiques de leur biodiversité, justification du choix de leur inscription à la trame verte et bleue.

Par exemple, la Municipalité a décidé d'inscrire en espaces boisés classés les bois qui présentaient les superficies les plus importantes ou qui étaient en connexion avec des espaces boisés importants situés sur les communes voisines (Cérans-Fouilletourte au sud). Ces EBC représentent 238,50 Ha contre 303,17 Ha dans l'ancien POS : leur superficie s'est donc réduite de 64 ha mais elle a été compensée par l'inscription de 111 ha en éléments de patrimoine et de paysage à protéger de type bois, au titre des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : ce type de protection qui n'existait pas encore au moment de la réalisation du POS autorise une gestion plus souple des éléments de paysage qui peuvent évoluer dans le temps.

Il n'apparaît donc pas d'éléments plus probants que ceux de la taille des boisements, et notamment des critères écologiques, qui puissent justifier du classement en EBC de ces boisements.

En conclusion :

La révision du PLU de Roëzé-sur-Sarthe aurait pu être l'occasion de réinterroger le PLU de la Suze-sur-Sarthe (2005), quant à ses perspectives de développement. Il semble que la Municipalité de la Suze, bien qu'alertée, n'ait pas souhaité revisiter ses capacités d'accueil de nouveaux habitants, et de nouveaux équipements.

On notera également que faute d'aboutissement de la réflexion intercommunale quant à la localisation des équipements sportifs et culturels futurs, et notamment la reconstruction d'une piscine intercommunale, le projet de PLU de Roëzé a dû anticiper sur des besoins fonciers futurs hypothétiques, à l'Ouest du bourg, route de la Suze (OAP n°10, zonage 1 AUh, emprise de 2 Ha).

Toutefois, le document d'urbanisme communal de Roëzé 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).

De même, 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, limitation des extensions...

Le syndicat mixte du Pays Vallée de la Sarthe s'interroge toutefois sur l'opportunité de délimiter une zone NZc aussi vaste (8,21 Ha) dans le secteur de la RD900, pour permettre l'installation d'activités économiques limitées en surface (règlement : constructions nouvelles à usage d'activités, type ateliers, bureaux, local d'accueil, dans une limite de 150 m² d'emprise au sol totale, à condition de préserver l'environnement boisé du site). Certes, le PLU de cette manière ne permet pas la réalisation d'infrastructures de grande importance, telles qu'elles peuvent être générées en zone d'activités, mais il autorise et surtout il encourage le maintien et le développement d'une zone de fait à cet endroit (étalement urbain par le mitage). L'objectif de requalification du site à des fins agricoles, sylvicoles et plus largement naturelles aurait été plus approprié dans un contexte local de dégradation de l'environnement.

De même le syndicat mixte s'interroge sur l'opportunité d'une extension de la zone NE sur des terres agricoles là encore dans le secteur de la RD900. La réorganisation de la déchetterie communautaire sur place dans l'emprise de l'installation existante ainsi que celle du dépôt du conseil départemental ne serait-elle pas suffisante pour permettre l'extension de la déchetterie et la création d'un nouvel équipement de type « boîte à don » ?

Pour l'ensemble de ces motifs, le Bureau syndical donne un avis favorable.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,
Marc JOULAUD

Accusé de réception en préfecture
072-200001873-20180329-BS02-01-2018-DE
Date de télétransmission : 11/04/2018
Date de réception préfecture : 11/04/2018