

Plan local d'urbanisme de ROEZÉ SUR SARTHE

L'analyse de la compatibilité des dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de Coulans-sur-Gée avec les orientations définies par le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Vallée de la Sarthe, qui a été approuvé le 5 mai 2017, permet de relever les thèmes suivants.

Préalable

Roëzé-sur-Sarthe est identifiée avec la Suze-sur-Sarthe comme un des pôles structurants 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 de la compatibilité du PLU avec le SCoT se fait donc notamment à la lumière de cette classification.

L'accueil de nouveaux habitants

La commune de Roëzé sur Sarthe prévoit dans le cadre du PLU l'accueil de 577 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit 3152 habitant en 2030 contre 2575 habitants en 2013 (population des ménages : population résidant sur le territoire hors modes de résidence spécifiques = résidents permanents sur le territoire). Le taux de croissance démographique annuel correspondant serait alors de +1,2% par an entre 2013 et 2030 (cf. rapport de présentation page 138).

Il faut noter qu'en 2013, on comptait 2707 habitants, en 2008, 2646 habitants et en 1999, 2324 habitants. Le taux de croissance annuelle a été par conséquent été de +1,45% entre 1999 et 2008, de +0,46% entre 2008 et 2013 et de +1,10% sur la période 1999-2013

Pour rappel, Le SCoT envisage de son côté une progression annuelle de 1,08% entre 2015 et 2030, de 79.727 habitants à 94.146 habitants, (+14.000 nouveaux habitants) ; cette progression est différenciée selon les secteurs : il s'agit d'une croissance démographique relativement soutenue, mais dont le rythme est maîtrisé pour se donner les moyens d'un projet qualitatif. Pour rappel, la progression annuelle était de 1,38% sur la période 1999-2009.

L'évolution démographique que le PLU de Roëzé-sur-Sarthe envisage répond donc à l'objectif que le SCoT a fixé. Les perspectives d'évolution démographique telles que le PLU les envisage, concourent à un renforcement de l'attractivité du bourg de Roëzé-sur-Sarthe, et donc son rayonnement avec la Suze-sur-Sarthe comme pôle structurant dans le SCoT.

Les élus de Roëzé-sur-Sarthe se sont prononcé pour un développement démographique cohérent avec les évolutions antérieures, et avec les projections établies au SCoT, suffisamment soutenue pour opérer le renouvellement de population nécessaire au maintien des services et équipements.

Les objectifs de production de logements :

Pour rappel, on comptait 1098 logements en 2013, 1030 en 2008 et 825 en 1999.

Pour mémoire, le parc de logements a augmenté de 0,44% par an entre 2009 et 2014 à Roëzé-sur-Sarthe alors qu'il a augmenté de 1,17% par an dans l'ensemble de la Communauté de communes du Val de Sarthe (périmètre 2017). Précédemment entre 1999 et 2009, cette évolution annuelle était de 2,39% pour la commune, et de 2,01 pour la communauté de communes.

Entre 2008 et 2013, il a été construit 13,6 logements/an (68 constructions au total). Plus récemment 31 logements ont été construits entre 2013 et 2016.

Le besoin de nouveaux logements a été estimé dans le PLU sur la base d'une progression annuelle de 1,6% des résidences principales, en cohérence avec les objectifs du SCoT relatifs à la communauté de communes du Val de Sarthe et aux pôles structurants du Pays : 1297 résidences principales en 2030, contre 990 en 2013, soit 307 résidences principales supplémentaires (18,1 résidences principales par an les 15 prochaines années, contre 13,2 en moyenne sur la période 2008-2013). Le SCoT indique un objectif de 833 logements supplémentaires en 15 ans pour le bipôle la Suze-Roëzé (dont 542 pour la Suze et 291 pour Roëzé).

Le PLU fait l'hypothèse d'une occupation des logements à hauteur de 2,43 personnes par ménage, en se basant sur les projections de l'Insee, et dans une logique de réduction du nombre de personnes par ménage (2008 : 2,77 personnes par ménage / 2013 : 2,60 personnes par ménage).

Les élus de Roëzé-sur-Sarthe envisagent donc une ré-accélération du rythme de construction avec une politique du logement qui accompagnera l'évolution démographique et qui permettra un renouvellement équilibré de la population.

Pour rappel, la vacance de logements est relativement faible sur la commune (6% en 2013, 3,5% en 2008) et correspond globalement à celle observée sur la communauté de communes. Cette vacance ayant été qualifiée de structurelle (elle correspond principalement aux périodes de mise en vente des biens), il n'en a pas été tenu compte pour définir la programmation de nouveaux logements.

Les objectifs de de mixité sociale :

La volonté de la commune étant de permettre le renouvellement de la population, le PLU envisage une diversification des types de logements.

Pour rappel, la commune accueille aujourd'hui 102 logements sociaux de la Mancelle d'Habitation, représentant 10,3% du parc des résidences principales.

En conséquence, les orientations d'aménagement et de programmation recommandent un objectif de mixité dans les programmes de logements (locatifs, accession, petits logements, grands logements...), s'agissant de 3 secteurs :

- Chemin de l'Etre,
- Rue Gallas,
- Et route de la Suze

Elles prévoient dans le secteur de la salle polyvalente et de la maison de retraite, une réserve foncière pour éventuellement des possibilités de construction de logements pour un public spécifique (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, personnes en perte d'autonomie, pouvant comprendre des commerces, et selon une densité minimale de 15-20 logements/Ha.

Enfin, dans le secteur des écoles, deux emplacements réservés ont été délimités :

- N°7, équipement public nécessitant la proximité des écoles et pouvant intégrer des logements comportant une mixité sociale ;
- N°9, réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale (l'OAP mentionne la création d'un programme de 5 à 10 logements sociaux).

Pour mémoire, le SCoT envisage la création d'environ 7 % des nouveaux logements en logements locatifs sociaux, principalement dans les pôles autres que les pôles de la vie quotidienne. Sur un objectif de 833 logements supplémentaires en 15 ans pour le bipôle la Suze-Roëzé, il conviendrait donc de réaliser au moins 58 logements (dont 38 pour la Suze et 20 pour Roëzé) : la commune indique dans le PADD qu'elle se donne cet objectif de 7%.

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

L'analyse de la consommation foncière :

L'analyse de la consommation foncière 2000-2010, réalisée à partir de la comparaison de deux photos aériennes, montre que 20,43 Ha ont été construits sur cette période, dont 13,78 Ha pour l'habitat, 3,5 Ha pour les équipements et 3,15 Ha pour l'accueil des activités économiques. La densité moyenne des secteurs aménagés pour l'habitat sur cette période serait de 11,7 logements/Ha ; elle s'appuie sur une construction de logements estimée à 14,75 logements par an, et 162 nouveaux logements sur cette même période (NB : entre 1999 et 2009, selon l'Insee, on a dénombré 220 nouveaux logements, soit 22 log/an ; il en résulterait donc selon nos propres estimations une densité de 16 logements/Ha)

Les zones NB (naturelles constructibles) du POS ont été en partie exploitées entre 2001 et 2012 :

Localisation	Nombre de logements construits
Les Huaudières – la Turpenne	0
Tremblais	3
Les Sablons	13
Route de la Suze	0
Besne	0
Le Fouillet – route de Sint Fraimbault	8
Les Chêneaux – l'Ecusson direction Fillé	6
Total	30

Les évolutions entre le POS et le projet de PLU :

La comparaison du POS et du projet de PLU (page 154 du rapport de présentation) montre une réduction conséquente des intentions de consommation foncière, avec un bilan négatif de 107,95 ha entre le zonage NA du POS et le zonage AU du PLU. Le total des zones urbaines aménagées (U) ou à aménager (AU), plus réaliste, montre un bilan négatif de 88,04 Ha.

	POS 2001	PLU	Evolution
Zones urbaines	117,76	137,67	+19,91
<i>Dont activités économiques</i>	22,54	28,12	+5,58
Zones à urbaniser	118,1	10,15	-107,95
<i>Dont zones habitat</i>	53,78	10,15	-43,63
<i>Dont zones économiques</i>	64,32	0	-64,32
Total des zones urbaines aménagées ou à aménager	235,86	147,82	-88,04
Zones naturelles	714,32	1025,88	+311,56
<i>Dont hameaux constructibles</i>	57,58	0	-57,58
<i>Dont ZN activités économiques</i>	0	9,52	+9,52
Zones agricoles	1695,82	1472,3	-223,52
<i>Dont zones agricoles activités économiques</i>	0	2,54	+2,54
EBC	303,17	238,50	-64,67
Total	2646	2646	

Il n'y a plus de zones naturelles constructibles (ex-NB) ; par conséquent, les seules possibilités pour poursuivre l'urbanisation sont celles du bourg et celles de la route du Mans, soit par densification (U), soit par extension (AU).

Le calcul des besoins fonciers futurs :

Les besoins de foncier pour l'habitat ont été évalués en fonction de la programmation de nouveaux logements. Le PLU envisage la création de 307 résidences principales entre 2013 et 2030 et retient que 31 logements ont d'ores et déjà été construits entre 2013 et 2016.

Sur la base d'une programmation de 276 nouveaux logements entre 2016 et 2030, et d'une densité de 17 logements/Ha, conformément au SCoT, le PLU prévoit donc un besoin de 16 Ha à l'horizon 2030 pour l'habitat et les équipements. La Municipalité envisage en effet un rééquilibrage de la production vers du logement individuel sur des terrains de taille plus réduite, et la production de logements individuels en bande (logements intermédiaires).

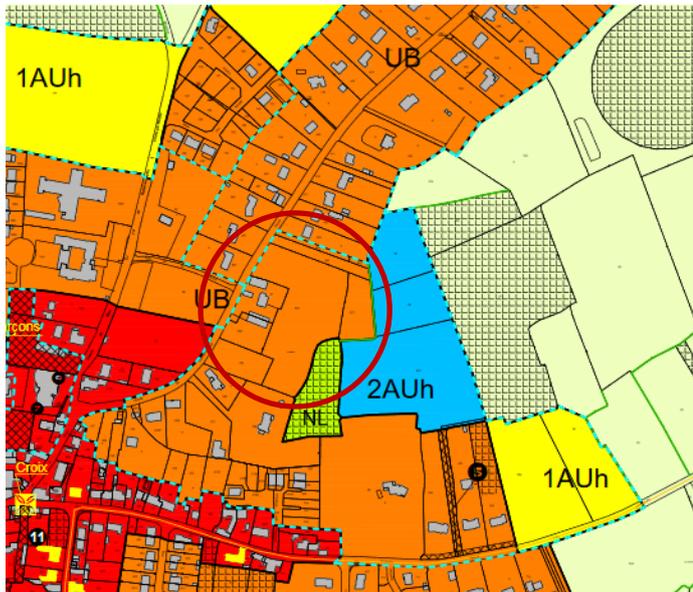
Au final, il faut noter toutefois que le zonage du PLU offre une capacité d'accueil de 297 logements, légèrement supérieure aux besoins bruts de 276 logements.

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.

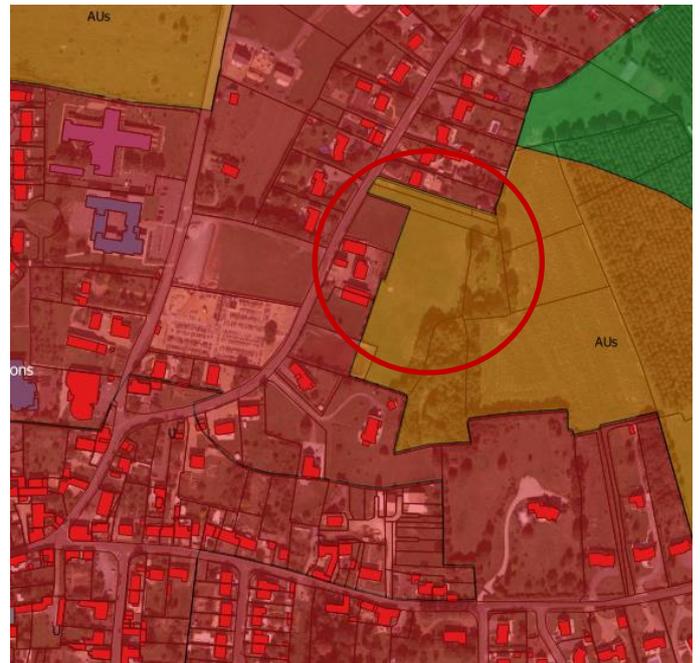
La définition du tissu urbain existant :

La commune de Roëzé-sur-Sarthe a déterminé dans le cadre d'échanges avec le Pays Vallée de la Sarthe, une enveloppe urbaine, avec l'objectif de mobiliser au maximum le potentiel de construction à l'intérieur de cette enveloppe. Dans le PLU, cette enveloppe urbaine est définie par le contour des zones U ; le zonage U dédié à l'habitat et aux équipements est de 109,55 Ha dans le PLU

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).



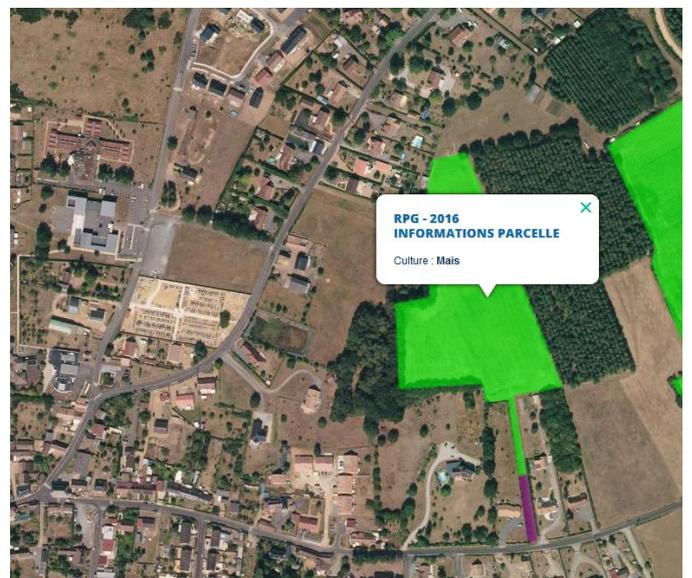
Projet de PLU en 2018



POS de 2001



Source : cadastre.gouv.fr



Source : Géoportail, RPG 2016

Le potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Au global, 40% de la production de nouveaux logements, soit environ 116 logements, se localisera à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (p157 du RP). Cet objectif est conforme à celui fixé par le SCoT pour les pôles structurants.

On dénombre 8 secteurs de densification urbaine dans le PLU (p157 du RP) :

Localisation	Zonage dans le PLU	OAP	Surface estimée OAP	Surface des dents creuses	Production de logements estimée OAP	Nbre de logements estimé dans les dents creuses	Densité estimée en extension
Pont de l'Orne / Chemin de Plaisance	UB	OAP n°4	3000 m2	3000 m2	3-4	5 logements	17 log/Ha
Boule d'Or	UB	OAP n°6		1 Ha	25 logements	10 logements	10 log/Ha
La Touche	UB	OAP n°6		5000 m2		7 logements	14 log/Ha
Salle polyvalente	UE/UA	OAP n°1	Espace de 2Ha	8000 m2		8 logements	10 log/Ha
Ecoles	UA	OAP n°3	Jardin de 1300 m2 + ancienne ferme de 4000 m2	5000 m2	2-4 logements + 5-10 logements	11 logements	22 log/Ha
Rue Gallas		OAP n°8	10,5 Ha	1,4 Ha	105 logements	27 logements	19,3 log/Ha
Rue Saint Fraimbault	UB	OAP n°5		1 Ha	59 logements	18	18
Route de Saint Fraimbault	UB	OAP n°5		3 Ha		30 logements	10 log/Ha
Total				8,5 Ha		116 logements	13,6 log/ha

Les possibilités d'extension urbaine délimitées dans le PLU

Au global, 60% de la production de nouveaux logements, soit environ 181 logements, se localisera à l'extérieur de l'enveloppe urbaine existante (p158 du RP).

L'examen du tableau de superficie des zones (p155 du rapport de présentation) indique 10,15 Ha de zonage AU à usage habitat, 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 pour le bipôle La Suze-Roëzé (il est même indiqué 10 Ha pour Roëzé).

On dénombre 5 secteurs d'extension (p158 du RP) :

Localisation	Zonage dans le PLU	OAP	Surface estimée OAP	Dont surface estimée extension	Production de logements estimée OAP	Dont production de logements estimée en extension	Densité estimée en extension
Chemin de l'Etre 1	1Auh	OAP n°7	4,6 Ha	2,9 Ha	87 logements	58 logements	20 log/Ha
Chemin de l'Etre 2	1Auh	OAP n°7		1,7 Ha		29 logements	17 log/Ha
Rue Gallas 1	2AUh	OAP n°8	10,5 Ha	2 Ha	105 logements	24 logements	17 log/Ha
Rue Gallas 2	1Auh	OAP n°8	dont une	1,5 Ha		26 logements	17 log/Ha

			partie déjà bâtie				
Route de la Suze	1Auh	OAP n°10	2 Ha	2 Ha	34 logements + équipements	34 logements + équipements	17 log/Ha
Total				10,1 Ha		181 logements	17,9 log/Ha

La capacité d'accueil sera réduite de 297 logements à 263 logements si le secteur retenu route de la Suze est entièrement consacré à des équipements.

Les règles concourant à la densification :

Traditionnellement, les règles de PLU conditionnant la densité (ou le gabarit) sont l'emprise au sol, la hauteur, les espaces libres et les plantations ; les règles d'implantation peuvent également avoir un impact indirect sur la densité en bridant celle-ci sur des parcelles de taille modeste.

D'une manière générale, les règles du PLU de Roëzé-sur-Sarthe ne limitent pas les possibilités de densification. A titre d'exemple :

	UA	UB	AUH
	Centre-bourg ancien	Secteurs urbanisés récemment	Secteurs ouverts à l'urbanisation
Hauteur des constructions	9 m maxi à l'égout du toit (3,50 m pour les annexes < 16m ²) Exception : dépassement jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment contigu, ou extension de l'existant ou reconstruction de l'existant	7 m maxi à l'égout du toit (3,50 m pour les annexes < 16m ²) Exception : dépassement jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment contigu, ou extension de l'existant ou reconstruction de l'existant	9 m maxi à l'égout du toit (3,50 m pour les annexes < 16m ²) Exception : dépassement jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment contigu, ou extension de l'existant ou reconstruction de l'existant
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement de la voie qui dessert la parcelle Exception : continuité de volume avec un bâtiment contigu, rue principale pour les terrains bordés de plusieurs voies publiques, constructions annexes dissociées, opérations groupées avec un parti architectural le justifiant	Prolongement de la continuité bâtie dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne En l'absence de ligne bâtie dominante, implantation à l'alignement ou en retrait Recul de de 35 m par rapport à l'alignement de la RD23 (sauf annexe < 16 m ²) Regroupement en un seul point de l'accès aux divisions parcellaires contiguës pour les constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes	Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle sorte qu'elles forment un ensemble cohérent et ordonné. Les constructions principales doivent participer à former des alignements bâtis le long des voies et espaces publics
Implantation des constructions par rapport limites séparatives	Implantation obligatoire sur au moins une limite séparative Un recul de 2 m pour les façades ouvertes et 1 m pour les façades aveugles, s'agissant de la partie de la construction non contiguë aux limites séparatives	Implantation possible sur au moins une limite séparative Sinon, un recul de 2 m pour les façades ouvertes et 1 m pour les façades aveugles pour toutes les constructions implantées en recul	Implantation possible sur au moins une limite séparative Sinon, un recul de 2 m pour les façades ouvertes et 1 m pour les façades aveugles pour toutes les constructions implantées en recul
Qualité architecturale	Les éléments d'architecture régionale trop typés sont interdits	Les éléments d'architecture régionale trop typés sont interdits	Les éléments d'architecture régionale trop typés sont interdits
Toitures	Pente minimum de 30°, ardoises naturelles ou artificielles Toitures terrasses admises pour des projets faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées	Pente minimum de 30°, ardoises naturelles ou artificielles Toitures terrasses admises pour des projets faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées	Pente minimum de 30°, ardoises naturelles ou artificielles Toitures terrasses admises pour des projets faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées
Hauteurs de clôture	2 m maxi	1,40 m maxi	1,40 m maxi
Surfaces minérales ou végétales non imperméabilisées	Surfaces imperméabilisées réduites au maximum	25% de la surface de l'unité foncière 10% pour les logements sociaux	25% de la surface de l'unité foncière 10% pour les logements sociaux
Stationnement	1 place mini par logement, hors espace public	2 places mini par logement, hors espace public + 1 place visiteur par tranche de 3 logements	2 places mini par logement, hors espace public + 1 place visiteur par tranche de 3 logements

Le projet économique :

Pour rappel, les communes de La Suze et Roëzé sont historiquement liées, notamment par les activités textiles (tannerie, étamine). Les deux bourgs sont distants de 3 Km et l'urbanisation de La Suze déborde aujourd'hui sur le territoire communal de Roëzé (Les Sablons), créant une urbanisation continue entre les deux communes. Le pôle urbain et économique La Suze – Roëzé compte aujourd'hui près de 3000 emplois pour 6800 habitants, concentrés principalement sur les zones d'activités (NB Insee 2014 : 2627 emplois, 7104 habitants).

Les zones d'activités se sont développées sur les noeuds routiers, et principalement autour du giratoire de la déviation de La Suze (RD23) : ZI de Beaufeu et de la Bodinière notamment. Et plus récemment du Val de l'Aune, en cours de commercialisation sur 6,3 Ha, qui renforce la continuité urbaine entre Roëzé et La Suze.

Il s'agit essentiellement de petites industries (plasturgie, mécanique...), d'agroalimentaire (EPC) et d'entreprises du bâtiment.

Suite à la perte d'environ 1500 emplois industriels automobiles sur le pôle économique de La Suze depuis 2000, la communauté de communes du Val de Sarthe a mis en œuvre une stratégie de redéveloppement économique avec l'objectif de compenser ces pertes par le développement de PMI-PME créatrices d'emplois.

	Nombre d'emplois			Nombre et part des actifs travaillant à l'extérieur du pôle La Suze – Roëzé		
	1999	2008	2012	1999	2008	2012
La Suze sur Sarthe	2371	2233	1812	945 (58%)	937 (61%)	1176 (68%)
Roëzé sur Sarthe	597	830	867	492 (45%)	831 (70%)	873 (68%)
Total	2968	2966	2679	1437 (53%)	1768 (65%)	2049 (68%)

Source : ORES / INSEE, données 2012

En 2014, le taux d'activité, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'actifs de 15-64 ans et la population totale des 15-64 ans, était de 75,1% ; il n'était que de 46,1% en 2009. Le taux d'attractivité quant à lui, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs de 16-64 ans, était de 65,3%, alors qu'à l'échelle de la communauté de communes, il n'était que de 48,3%

En 2014, 259 actifs travaillaient dans leur commune de résidence, soit 21,13% ; le taux d'occupation dans la commune de résidence est de 17,11% à l'échelle de la communauté de communes du Val de Sarthe.

Au vu de ces indicateurs, on constate une forte concentration de l'emploi, et une proximité entre les lieux d'habitat et les lieux d'emploi pour une part importante de la population active. Le rapport de présentation indique que alors que Roëzé était fortement polarisée sur la Suze en 1999, les flux se sont équilibrés entre la Suze et Roëzé, et on on dénombre désormais davantage de déplacements d'actifs dans le sens La Suze-Roëzé que dans le sens inverse (cela traduit une perte d'emplois sur la Suze et une création d'emplois dans les ZA de Roëzé). Toutefois, le flux domicile-travail vers l'agglomération du Mans est également devenu plus important.

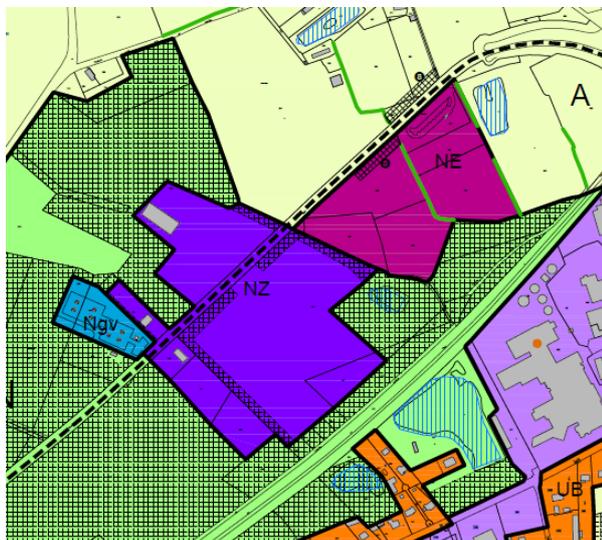
Face à ces constats, l'objectif du PLU est de poursuivre le développement économique dans une logique de diversification des activités. Pour autant, il n'est pas défini de nouvelles réserves pour l'aménagement de zones d'activités économiques, les zones actuelles présentant encore un potentiel d'accueil 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.



Le zonage de la RD900

Les surfaces concernées au PLU :

	Surface des terrains	Zonage au PLU	
Déchetterie communautaire :	9.000 m2 environ	NE	4,2 Ha
Stockage du Conseil départemental :	10.000 m2 environ	NE	
Extension ouest de la déchetterie :	23475 m2 (source : cadastre.gouv.fr)	NE	
Aire d'accueil des gens du voyage :	9.000 m2 environ	Ngv	0,9 Ha
Terrains ATLAN et friches :	8,21 Ha (source : PLU)	NZc	8,2 Ha



On notera que le secteur de la RD900 a été identifié par le syndicat mixte dans le cadre de la délimitation des sites d'activités du territoire de la Communauté de communes Val de Sarthe, pour mesurer la consommation foncière future. Mais, il s'agit d'une zone de fait qui ne relève pas de la compétence développement économique de la Communauté de communes Val de Sarthe.

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 nous 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...

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.

Pour finir, le PLU indique que les artisans présents en campagne en zone A ou N peuvent également adapter leurs installations à travers un règlement de zone Az ou Nz qui leur offre la possibilité de réaliser des extensions mesurées des constructions existantes. Ceci autorise une évolution modérée de l'activité des entreprises dans une logique de pérennisation.

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitée Lieu-dit	Nature de l'occupation	Surface en ha
Secteurs AZ : activités économiques existantes, autres qu'agricoles		
Le Petit Moussu	Entreprise de couverture, charpente, maçonnerie	0,11
La Nouette	Entreprise de maçonnerie	0,34
Le Petit Roy	Entreprise d'électricité générale, dépannage, maintenance	0,18
Les Chênaux	Entreprise d'électricité générale et industrielle	0,12
Le Tremblais	Ebenisterie d'art, restauration	0,47
La Ruelle Verte	Entreprise d'installations photovoltaïques	0,17
Le Champ de L'if	Poissonnerie Ambulante	1,15

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitée Lieu-dit	Nature de l'occupation	Surface en ha
Secteurs NZ : activités économiques existantes en zone naturelle		
La Coudre	Entreprise de réparation et confection de bâches	0,25
Beaufeu	Location de salles, restauration, hébergement	1,06
Secteurs NZc : activités économiques existantes en zone naturelle		
Les Sablons	Ancienne activité de dépôt / Terrains en friche	8,21

S'agissant du commerce, l'objectif est de conserver la complémentarité entre le commerce de proximité du centre bourg et l'offre commerciale de La Suze. En dehors du renouvellement de la population et du développement de l'habitat principalement sur le bourg, le PLU ne prévoit pas de mesures particulières, soit pour pérenniser les commerces existants, soit pour permettre de nouvelles installations. Au plus, l'OAP n°1 relative à l'espace maison de retraite-salle polyvalente indique que dans sa partie donnant sur la rue de la mairie, il pourrait être accueilli un programme de logements et éventuellement des commerces.

Enfin, le développement des liaisons douces permettant de sécuriser les déplacements piétons et cycles au sein du bourg de Roëzé mais également vers la Suze, propose un mode d'accès aux équipements et aux commerces de la commune, alternatif à l'usage de la voiture.

Roëzé-sur-Sarthe bénéficie d'un potentiel en matière d'accueil touristique et de loisirs, notamment le long de la Sarthe. L'enjeu par conséquent est de mettre en avant les atouts touristiques de la commune et de réfléchir au renforcement des liaisons le long de la Sarthe, de La Suze à Fillé.

En particulier, la Municipalité souhaite que le terrain de l'ancien camping soit conservé ou transformé tout en gardant sa vocation d'accueil touristique et de loisirs, en cohérence avec les autres projets de développement sur la vallée de la Sarthe ; il a donc été délimité dans un zonage NL.

D'autres sites ont également été identifiés de ce point de vue et font l'objet d'un règlement graphique particulier (zonage At, Nt) sans toutefois leur offrir de nouvelles possibilités de développement : il s'agit du terrain de cross de la Bataillère, du village de mobile-homes du Clos, des terrains de loisirs le long de la Sarthe au sud de la commune et des gîtes d'accueil touristique.

La carrière du site de la Bataillère, à l'extrémité ouest de la commune, n'est plus en activité, au terme de l'autorisation préfectorale, en 2016. La société Orbello Granula Maine a depuis ouvert un nouveau site d'extraction sur la commune de Courcelles-la-Forêt, en remplacement de ce gisement. Des graviers destinés au BTP étaient extraits précédemment, et l'accès des engins de chantier se faisait sur la RD 31 entre Chemiré-le-Gaudin et La Suze (entre 100 et 200.000 tonnes autorisés). Le PLU de Roëzé-sur-Sarthe délimite un zonage NC suivant le périmètre ayant fait l'objet d'un arrêté d'autorisation d'exploiter, soit 29,14 Ha. Le règlement n'autorise que les opérations de remise en état suite à l'exploitation, ainsi que la reconversion du site pour le développement d'énergies renouvelables sous réserve de respecter les modalités de remise en état site fixés dans l'arrêté préfectoral d'autorisation. La délimitation du zonage n'est pas étendue par le PLU pour préserver le contour de la butte et la qualité paysagère du site qui fait l'objet d'un classement en EBC). NB : il est possible que dans le cadre du projet d'extension de la carrière Lafarge de Fillé en cours d'instruction, une partie des boisements compensateurs soient réalisés sur la commune de Roëzé (sur la base du volontariat, et sur des surfaces n'ayant pas ou plus de vocation agricole).

Les équipements et les services :

Il faut retenir que la commune dispose entre autres aujourd'hui :

- D'une maison de retraite
- D'un foyer de vie pour les personnes handicapées vieillissantes
- De 3 équipements scolaires (école privée, école maternelle publique et école primaire publique)
- D'une salle polyvalente
- D'un complexe sportif au nord du bourg (gymnase, halle de sports, court de tennis, terrains de foot)

- D'une déchetterie et d'une aire d'accueil des gens du voyage intercommunale (RD900).

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.

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 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.

Plusieurs autres espaces (centre bourg de Roëzé, plateau sportif ou sites plus périphériques) ont été étudiés pour l'accueil de ce type d'équipements mais ils ne disposeraient pas des surfaces suffisantes et seraient éloignés du pôle de La Suze.

Les activités agricoles et sylvicoles

En 2012, la commune comptait 17 exploitations agricoles professionnelles, avec une taille moyenne de 63,7 Ha. Par ailleurs, la SAU a diminué de 88 Ha entre 2000 et 2010. Les activités : élevage bovin, polyculture, volailles...

La Municipalité fait le constat que l'activité agricole, du fait de la proximité de l'agglomération mancelle et de La Suze, est susceptible de subir une pression urbaine croissante, qui pourrait la fragiliser. Sa volonté est de maintenir sur le territoire des activités agricoles dynamiques et pérennes.

C'est pourquoi, la mise en oeuvre d'une large zone réservée aux activités agricoles d'une part, constitue un moyen de limiter cette pression foncière en apportant une garantie sur la vocation agricole des sols à long terme. Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg constitue d'autre part être un facteur de préservation des ressources agricoles de la commune.

La protection du développement des activités agricoles se traduit par la mise en place d'un règlement particulier, où seules les activités agricoles sont admises (A). Tous les sièges d'exploitations en activités sont par conséquent classés en zone agricole pour encourager leur maintien, et éviter toute installation de tiers à proximité. Seules les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles y seront admises, y compris les habitations d'agriculteurs dont la nécessité de localisation sur le site d'exploitation doit être justifiée. Dans ce même objectif, le règlement du PLU interdit les possibilités de transformation de bâtiments agricoles en habitation.

Dans le zonage A, le changement de destination de certains bâtiments est cependant admis lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural et patrimonial certain (9 bâtiments sur 22 identifiés sont localisés dans un zonage A). Il serait souhaitable que ce type de changement de destination, notamment en logement, s'il devait avoir lieu, ne nuise pas au maintien des exploitations agricoles préexistantes, même si leur localisation à moins de 100 mètres d'une activité agricole ou au sein d'un siège d'exploitation a prévalu comme critère d'exclusion.

Les grands ensembles boisés sont inscrits en espaces boisés classés (EBC) pour assurer leur protection. Les défrichements y sont interdits et les coupes y sont soumises à déclaration préalable.

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 Foulletourte 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 (permis de démolir ou déclaration préalable) : ce type de protection autorise une gestion plus souple des éléments de paysage qui peuvent évoluer dans le temps. Le principe

de protection est de préserver l'entité dans sa globalité, mais en autorisant des modifications qui ne compromettent pas la préservation de l'élément dans ses grandes caractéristiques. On autorisera ainsi des interventions qui ne compromettent pas la préservation de l'élément, ou qui prévoient une compensation satisfaisante sur les plans environnementaux et paysagers.

Du point de vue méthodologique, la réduction des espaces boisés classés s'est opérée par observation des boisements existants au moment de la révision du POS en PLU, sur la base de photographies aériennes. N'ont été conservés dans les espaces boisés classés que les ensembles boisés constituant des superficies significatives. Les espaces boisés de plus petite superficie ou inscrits au sein de parcs de propriétés bâties sont, eux, inscrits en éléments de paysage protégés, car ils ne présentent pas de potentiel d'exploitation forestière.

La réduction des superficies des espaces boisés classés s'explique en outre par le fait qu'au moment de la réalisation du POS, l'outil « élément de paysage protégé », introduit par la loi paysage de 1993, n'avait pas été mobilisé.

L'examen du PLU questionne le point suivant : il n'apparaît 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.

La préservation de la trame vert et bleue (TVB)

Sur le territoire, il n'existe aucune protection réglementaire (Natura 2000, arrêté de biotope, réserve naturelle, Zone de Protection Spéciale...), ni inventaire de ZNIEFF.

Une trame verte (dominante végétale) et bleue (dominante hydraulique) a pour autant été identifiée au rapport de présentation du PLU et au PADD. Cette TVB constitue des continuités écologiques à l'intérieur desquelles des mesures de protection particulière ont été définies par le PLU.

Parmi ces deux ensembles, on distingue :

- Les espaces naturels les plus sensibles (abords des principaux cours d'eau, les grands ensembles boisés, les grands ensembles humides) ;
- Les éléments structurants des continuités écologiques (bois, zones humides, ripisylve, haies...)

Les espaces naturels les plus sensibles sont protégés par une interdiction totale de constructions et aménagements.

La trame bleue est de ce fait protégée par la définition d'une zone naturelle inconstructible (zonage N) le long des cours d'eau (Sarthe, Orne champenoise, Fessard) et sur les grands ensembles humides (plans d'eau dans le secteur de St Fraimbault) qui irriguent le territoire communal. Cette trame bleue se confond également avec des secteurs inondables, et des secteurs à forte sensibilité paysagère.

Le découpage de la zone N tient cependant compte de la présence d'exploitations agricoles en détournant un espace suffisamment large autour des exploitations pour ne pas compromettre leur pérennité, et suffisamment serré pour établir une protection efficace des milieux.

Les ensembles boisés les plus importants sont inscrits en espaces boisés classés (EBC) pour assurer leur protection : la butte de La Bataillère au Nord-ouest, la butte de Saint-Fraimbault au Nord-Est, bois de la Chesnaie, bois de la Petite Foulière, bois de la Fuie, bois de l'Aunaie Morin en vallée de la Sarthe, bois du Bruon au Sud sur la route de Parigné.

Les continuités écologiques structurantes sont quant à elles protégées par des mesures adaptées, c'est-à-dire fonctionnelles et comportant une certaine souplesse. Elles sont par conséquent protégées au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Elles restent par contre classées en zone A, la plupart du temps, compte tenu du caractère agricole dominant.

C'est le cas du bocage qui doit conserver une structure évolutive, mais dont il faut cependant maintenir la valeur écologique globale. Le bocage, structuré par les activités agricoles d'élevage, permet une mise en relation de grands milieux naturels et assure de multiples fonctions écologiques. Les haies assurent un véritable rôle écologique par une

action anti-érosive, une régulation des écoulements d'eau, une fonction épuratrice. Elles constituent également un élément identitaire du paysage communal. Les haies sont alors protégées au titre des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et le règlement prévoit alors que la suppression des haies relevées au règlement graphique sera compensée « à valeur environnementale équivalente ».

C'est le cas des boisements les moins importants : bois de la Blinière, friches boisées de la RD900...

C'est le cas des zones humides qui ont fait l'objet d'un inventaire complété au niveau local ; le règlement reprend alors les dispositions des SDAGE et renvoie au code de l'environnement.

NB : une pré-localisation des zones humides avait été réalisée par la DREAL en 2007 par photo-interprétation à partir des orthophotoplans (photographies aériennes) et du Scan® 1/25000 de l'IGN. Cette pré-localisation intégrait les plans d'eau et zones humides probables. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un inventaire exhaustif des zones humides a été réalisé sur les secteurs à enjeux du centre-bourg (zones à urbaniser AU et parcelles non construites). Un inventaire des zones humides participatif a été mis en place sur le reste du territoire communal. Un groupe de travail constitué d'élus, d'agriculteurs et d'un technicien environnement a établi une cartographie des milieux humides recensés sur la commune.

Au final, dans le PLU, 111 ha sont inscrits en éléments de paysage protégés, auxquels s'ajoutent les linéaires de haies à préserver (la longueur de linéaire n'est pas précisée).

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.