



Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
**Commune de la Roche Neuville**

**2**

**Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables**

**Approbation**

**Avril 2024**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du 18 avril 2024 approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme

Jean-Paul FORVEILLE, Maire  
Le 19 avril 2024



A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Forveille", is written over the bottom right of the municipal seal.

# Sommaire

|                 |          |
|-----------------|----------|
| <b>Sommaire</b> | <b>2</b> |
|-----------------|----------|

|                  |          |
|------------------|----------|
| <b>Préambule</b> | <b>4</b> |
|------------------|----------|

|                |   |
|----------------|---|
| Le cœur du PLU | 4 |
|----------------|---|

|                 |   |
|-----------------|---|
| Contenu du PADD | 5 |
|-----------------|---|

|                |   |
|----------------|---|
| Portée du PADD | 6 |
|----------------|---|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Rappel du contexte | 6 |
|--------------------|---|

|                                                                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Axe 1 – Un projet affirmant et confortant l'attractivité du territoire</b> | <b>8</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|

|                                                                                                                                              |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Orientation n°1 - <b>Maintenir une croissance démographique cohérente avec les capacités d'accueil et les caractéristiques du territoire</b> | 8 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                                                                                                |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Orientation n°2 - <b>Mettre en œuvre un projet de développement de l'habitat favorisant la mixité et limitant l'impact sur l'environnement</b> | 8 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Orientation n°3 - <b>Organiser une offre économique cohérente avec les besoins des entreprises et les capacités du territoire</b> | 10 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Orientation n°4 - <b>S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique</b> | 11 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Axe 2 – Un projet respectant et valorisant les richesses et l'identité du territoire</b> | <b>13</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Orientation n°5 - <b>Protéger les sols par l'expression d'objectifs en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels</b> | 13 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Orientation n°6 - <b>Assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue</b> | 14 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Orientation n°7 - <b>Intégrer la nature dans la ville</b> | 15 |
|-----------------------------------------------------------|----|

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Orientation n°8 - <b>Valoriser l'identité paysagère de la commune</b> | 16 |
|-----------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Orientation n°9 - <b>Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire</b> | 16 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

Orientation n°10 - **Prévenir les risques et nuisances**\_\_\_\_\_ 17

Orientation n°11 - **Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la transition énergétique**\_\_\_\_\_ 18

**Axe 3 – Un projet fondé sur la proximité et la qualité du cadre de vie**\_\_\_\_\_ 19

Orientation n°12 - **Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité**\_\_\_\_\_ 19

Orientation n°13 - **Poursuivre les actions en faveur d'une mobilité durable**\_\_\_\_\_ 19

Orientation n°14 - **Maintenir et renforcer la convivialité des espaces de loisirs des bourgs**\_\_\_\_\_ 20

Orientation n°15 - **Assurer la compatibilité des équipements communaux avec le projet de développement**\_\_\_\_\_ 21

# Préambule

## Le cœur du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est l'élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme. Il pose les fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine.

Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre, d'une part, le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et, d'autre part, les documents réglementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune nouvelle de la Roche Neuville en articulant et en assurant un arbitrage entre différentes politiques sectorielles : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement, le patrimoine, l'agriculture, etc.

## Un projet élaboré dans le respect des principes du développement durable

Le code de l'urbanisme prévoit explicitement dans son article L.101-2 que le plan local d'urbanisme et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vise, dans le respect des objectifs du développement durable, à atteindre les objectifs suivants :

*« 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 et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- 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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

## Contenu du PADD

Le contenu du P.A.D.D. est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :  
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la

capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

(...) »

## Portée du PADD

Sans être directement opposable aux tiers, le PADD constitue un cadre de cohérence interne pour le PLU et plus largement pour la planification urbaine sur le territoire de la Roche Neuville.

Il fixe, pour toute la durée de vie du PLU (10 ans), les orientations et objectifs auxquels sont soumis les autres pièces constitutives du PLU : Règlement écrit et graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a également vocation à intégrer les grandes orientations et les objectifs fixés dans des documents élaborés à une échelle supérieure et notamment :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier approuvé le 26 novembre 2019 avec lequel le PLU doit être compatible<sup>1</sup>

<sup>1</sup> En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'«un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation».

- Le Plan climat-énergie territorial (PCET) du GAL Sud-Mayenne en cours de transformation en Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) avec lequel le PLU doit être compatible<sup>1</sup>.

## Rappel du contexte

La commune nouvelle de la Roche Neuville est née le 1<sup>er</sup> janvier 2019 de la fusion des communes déléguées de Loigné sur Mayenne et de St-Sulpice.

La création de ce nouveau territoire s'appuyait sur les objectifs suivants :

- **Permettre l'émergence d'une nouvelle collectivité rurale** plus dynamique, plus attractive en termes économique, social, d'habitat, culturel, sportif, et en capacité de porter des projets que chaque commune prise séparément n'aurait pas pu porter ou difficilement porter ;
- **Assurer une meilleure représentation de notre territoire et de ses habitants** auprès de l'Etat, des autres collectivités ou établissements publics tout en respectant une représentation équitable des communes fondatrices au sein de la Commune Nouvelle et une égalité de traitement entre les habitants des communes déléguées ;
- **Maintenir un service public de proximité au service des habitants du territoire.** Il s'agit de constituer une véritable agglomération en milieu rural regroupant tous les moyens

Ainsi un PLU est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre » avec les orientations des documents de portée supérieure.

humains, matériels, financiers des deux communes permettant d'assurer le développement cohérent et équilibré de chacune des communes fondatrices dans le respect des intérêts de ses habitants et d'une bonne gestion des deniers publics tout en maîtrisant les coûts de fonctionnement.

Le Plan Local d'Urbanisme doit constituer un document fondateur du projet commun. A ce titre, il doit permettre à la commune nouvelle de relever les grands défis de demain et d'exprimer l'avenir de son territoire à l'horizon 2033.

Dans cette optique, le projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré autour de 3 grands axes :

- 1- Un projet affirmant et confortant l'attractivité du territoire**
- 2- Un projet respectant et valorisant les richesses et l'identité du territoire**
- 3- Un projet fondé sur la proximité et la qualité du cadre de vie**

## Axe 1 – Un projet affirmant et confortant l'attractivité du territoire

### Orientation n°1

#### Maintenir une croissance démographique cohérente avec les capacités d'accueil et les caractéristiques du territoire

Le positionnement stratégique de la commune, en première couronne de l'agglomération de Château-Gontier et sur un axe structurant (RD1) permettant de rejoindre aisément les pôles d'emploi principaux de Château-Gontier et de Laval, a contribué à maintenir une forte attractivité du territoire de la Roche Neuville.

Cette attractivité se traduit par des installations toujours importantes de population sur le territoire comme en témoigne la rapidité de commercialisation de la 4ème tranche du lotissement du Stade.

Pour les 10 années à venir, la commune établit **une projection de développement de la population communale de l'ordre de 1% par an**, permettant à la commune d'atteindre 1350 à 1400 habitants à l'horizon 2033.

Cet objectif doit permettre à la commune :

- d'assurer le renouvellement régulier de sa population et de pérenniser ses équipements notamment scolaires et périscolaires,
- de retrouver un solde migratoire positif,
- de modérer progressivement l'impact du vieillissement de la population observée depuis quelques années,
- de prendre en compte la mutation des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages).

Ce scénario conduit à envisager la **création d'environ 75 à 80 nouveaux logements durant les 10 prochaines années** soit 7 à 8 logements par an en moyenne.

### Orientation n°2

#### Mettre en œuvre un projet de développement de l'habitat favorisant la mixité et limitant l'impact sur l'environnement

La production programmée de logements durant les 10 prochaines années doit s'accompagner d'objectifs qualitatifs permettant :

##### a) d'assurer une mixité sociale et générationnelle

D'une manière générale, les opérations d'habitat devront favoriser le parcours résidentiel des populations en assurant une diversité dans l'offre en logements tant au niveau de la typologie de logements (habitat individuel groupé ou non, logements intermédiaires...) qu'au niveau de la variété de taille de parcelles ou qu'au niveau de la mixité sociale. Cette diversité devra prendre en compte la réalité de la demande et les besoins de la commune.

Pour favoriser la mixité générationnelle, la commune programme également la réalisation d'une opération d'habitat adapté aux besoins de personnes âgées près du cœur de bourg de Loigné sur Mayenne.

**b) d'organiser le développement de façon cohérente par rapport aux équipements et services du territoire**

**Le développement de l'habitat s'organisera exclusivement au niveau des deux bourgs de Loigné sur Mayenne et de St-Sulpice, au plus près des pôles de vie du territoire.** La répartition de la production de logements entre les deux bourgs sera établie en cohérence avec les capacités d'accueil de chacun. Hors des bourgs, les enjeux agricoles, naturels et paysagers nécessitent de maîtriser toute forme de développement et d'exclure le confortement des hameaux par un habitat neuf non agricole.

Pour autant, l'habitat non agricole encore très présent en campagne peut nécessiter certaines adaptations destinées à prendre en compte l'évolution de la vie de leurs habitants.

Pour cela et en conformité avec les possibilités offertes par la loi, le P.L.U. autorise :

- l'évolution de l'habitat existant (aménagement, réfection, extension, annexes, etc.),
- sous conditions strictes, la transformation en habitation ou hébergement touristique de certains bâtiments anciennement à usage agricole.

**c) de placer la qualité urbaine et la durabilité dans le processus d'aménagement des secteurs d'habitat**

L'objectif est de permettre l'intégration de nouveaux quartiers dans leur environnement urbain, naturel et paysager :

- en favorisant la continuité des espaces publics, de la trame viaire et notamment des liaisons douces, de nature à créer des échanges entre les différents quartiers et à faciliter les connexions douces directes vers les équipements, commerces et services,

- en préservant et valorisant les éléments de paysage (végétation, cône de vue, etc.) présents sur le site, qui participent à son identité et à son appropriation,
- en travaillant particulièrement sur les lisières urbaines pour les nouveaux quartiers situés à l'interface entre ville et campagne,
- en réfléchissant aux éléments mutualisables (stationnement, etc.) qui permettent d'économiser l'espace au profit de lieux de rencontre et de convivialité,
- en maîtrisant autant que possible l'imperméabilisation des sols dans le souci d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

**d) de limiter l'impact du projet d'habitat sur les sols**

La modération de l'impact du projet d'habitat sur l'environnement et notamment sur l'artificialisation des sols nécessitera :

- de **mobiliser en priorité les potentialités de développement à l'intérieur des espaces urbanisés de chaque bourg** (reprise de logements vacants, dents creuses, mutation des espaces urbanisés, etc.)
- de n'envisager **un développement en extension que lorsqu'il aura été établi que les capacités de développement à l'intérieur des espaces urbanisés auront déjà été mobilisées.** Dans tous les cas, ces extensions devront être programmées en continuité directe des espaces urbanisés des bourgs et ne pourront excéder 4,5 ha au global, en incluant le vaste vide urbain de la Pièce Martin au cœur des espaces urbanisés de Loigné sur Mayenne.
- **d'assurer la densification des nouvelles opérations d'ensemble** en respectant les densités suivantes :

- 15 logements/ha dans le bourg de Loigné sur Mayenne
  - 12 logements/ha dans le bourg de St-Sulpice.
- Ces objectifs minimaux seront renforcés à chaque fois que la localisation et les caractéristiques des secteurs concernés le permettront.

### Orientation n°3

#### Organiser une offre économique cohérente avec les besoins des entreprises et les capacités du territoire

L'attractivité du territoire s'appuie également sur son tissu économique et artisanal que la commune souhaite conforter dans les années à venir en définissant des conditions favorables à l'implantation d'entreprises artisanales, dans le respect de la stratégie de développement économique mises en place par le SCOT du Pays de Château-Gontier.

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme prévoit :

##### a) Le développement de l'offre foncière économique

Le bourg de Loigné sur Mayenne accueille une zone artisanale de proximité en entrée sud. Au regard de la rapidité de commercialisation de la 1<sup>ère</sup> tranche, des demandes formulées auprès de la commune et des perspectives positives pour l'avenir, la commune souhaite **programmer une extension de cette zone dans le Plan Local d'Urbanisme.**

Cette extension devra respecter les principes suivants :

- ne pas excéder 1,5 ha et sous réserve que cette extension s'insère dans le cadre défini par le SCOT pour

l'aménagement de zones artisanales de proximité,

- mettre en place un parcellaire de taille plus réduite que dans la portion actuellement aménagée pour diversifier l'offre,
- travailler sur l'insertion de ce site dans le paysage par le traitement des lisières mais également par la préservation de la qualité du traitement en bordure de la RD n°1,
- veiller à la maîtrise des nuisances potentielles vis-à-vis des secteurs d'habitat proches.

##### b) Le maintien des possibilités d'implantation des activités dans les bourgs

L'activité économique des bourgs contribue à l'animation des centralités et de la vie locale.

Le PLU affirme la **possibilité d'implantation de nouvelles activités économiques dans les bourgs** à la condition toutefois que ces activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de zones habitées.

Dans le bourg de St-Sulpice, l'implantation d'entreprises mettant en avant un artisanat d'art est particulièrement encouragée.

##### c) L'accompagnement des activités existantes en campagne

Le territoire communal recense quelques entreprises localisées hors des bourgs ou secteur d'activités.

Le PLU doit pouvoir **apporter des solutions adaptées au développement de ces entreprises** afin de ne pas remettre en cause leur pérennité. Toutefois, les conditions de ce développement devront être encadrées eu égard au cadre agricole et naturel dans lequel elles s'insèrent.

Le PLU exclut en revanche la construction de bâtiments susceptibles de conduire à l'implantation de nouvelles activités

artisanales dans la zone rurale.

#### Orientation n°4

### **S'appuyer sur les richesses du territoire pour conforter l'économie agricole, forestière et touristique**

Une large partie du territoire communal est occupée par des espaces à vocation agricole, naturelle ou forestière.

Ces espaces servent de support à des activités économiques qu'il convient de pérenniser et conforter dans le cadre du PLU.

#### **a) Les activités agricoles**

Le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles doit être pérennisé pour assurer le développement des structures agricoles.

Pour cela, il convient de :

- offrir les garanties réglementaires d'un développement des exploitations agricoles,
- encourager l'emploi et la diversification de l'économie agricole (tourisme, commercialisation des produits agricoles...)
- maîtriser l'implantation de nouveaux tiers à l'activité agricole en campagne
- exclure les formes d'urbanisation susceptibles de conduire à un morcellement du parcellaire agricole et notamment le développement de l'urbanisation linéaire qui tend à limiter l'accessibilité aux parcelles agricoles et à étendre l'interface entre espaces urbains et espaces agricoles.
- appliquer la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » aux

espaces agricoles dans le cadre des choix de développement des zones d'habitat et des zones économiques. Cette doctrine conduit notamment la commune à rechercher prioritairement des potentialités de développement dans des espaces sans ou à faible enjeu agricole (dents creuses, etc.).

Lorsque et si ces potentialités se révèlent insuffisantes pour répondre aux besoins de la collectivité durant les 10 prochaines années, les choix de développement en extension devront mettre l'accent sur des parcelles ayant un moindre impact pour les exploitations agricoles ou mettre en place des mesures de compensation adaptées.

#### **b) L'activité forestière**

En limite ouest et est du territoire, le bois des Rouillères et les boisements du coteau de la Mayenne constituent des ensembles forestiers dont l'intérêt environnemental a été démontré mais qui possèdent également un potentiel économique non négligeable dans le cadre de l'exploitation forestière.

Dans un souci d'équilibre, le P.L.U. doit donc assurer la protection de ces ensembles naturels et paysagers majeurs tout en ne faisant pas obstacle à une valorisation économique du bois.

Le P.L.U. évite notamment de mettre en place une réglementation restrictive sur ces boisements, lorsque ceux-ci bénéficient d'ores et déjà de mesures de protection et de gestion durable (plan simple de gestion).

#### **c) L'activité touristique**

La présence de la vallée de la Mayenne sur le territoire constitue un élément identitaire fort de la commune et une formidable opportunité de développement économique.

Le développement de l'économie touristique nécessite que la commune reste proactive et doit faire l'objet d'une approche globale mettant en relation :

- le renforcement et la diversification de l'offre en hébergement touristiques notamment lorsqu'il contribue une valorisation du bâti existant,
- la prise en compte du projet de bac sur la Mayenne à Neuville en liaison avec la commune de Fromentières,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire notamment dans le bourg de St-Sulpice,
- la préservation et le confortement des itinéraires de promenade et de randonnées en les inscrivant dans la dynamique départementale et régionale (piste cyclable de la Mayenne, liaison cyclable en accompagnement de la RD n°1, etc.)
- l'accompagnement et le développement des activités économiques participant à l'attractivité touristique du territoire (restauration, artisanat d'art, etc.).

Les projets de valorisation touristique du territoire pourront être pris en compte dans le PLU dès lors que ceux-ci présentent un état d'avancement suffisant pour permettre d'en mesurer tous les impacts.

## Axe 2 – Un projet respectant et valorisant les richesses et l'identité du territoire

### Orientation n°5

#### Protéger les sols par l'expression d'objectifs en termes de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le code de l'urbanisme prévoit que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « (...) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les objectifs définis dans le cadre du PLU sont les suivants :

##### a) Concernant l'habitat

- **Un développement prioritaire des bourgs par la mutation et la densification de espaces urbanisés**

Les bourgs constituent le cœur de la vie communale puisqu'ils accueillent l'essentiel des équipements, services et commerces du territoire.

Le confortement de l'habitat dans les bourgs permet d'implanter la nouvelle population au plus près de ces pôles d'attractivité, de préserver leur dynamique et de faciliter le recours aux déplacements doux pour y accéder.

Dans ce cadre, la mutation et la densification doit permettre la **création d'au moins 25% des futurs logements en mutation/densification des espaces urbanisés des bourgs et du bâti existant.**

- **La maîtrise de l'artificialisation des sols et du développement en extension**

S'il ne peut l'exclure, le PLU **encadre le développement en extension des bourgs de Loigné sur Mayenne et de St-Sulpice** pour l'habitat :

- le développement en extension ne sera possible que si la mutation et la densification des espaces urbanisés ne permet pas de répondre raisonnablement aux besoins en logements de la commune,
- il devra s'envisager en priorité dans des secteurs où l'impact sur le fonctionnement des activités agricoles, le paysage ou les milieux naturels est moindre,
- il devra être défini autant que possible dans une logique de proximité avec les cœurs de bourg ou faciliter les liaisons douces vers ces cœurs de bourg,
- il ne pourra excéder 4,5 ha à l'échelle du PLU, pour la période 2023-2033

##### b) Concernant l'activité

Le développement économique doit s'organiser suivant les mêmes principes de préservation des sols que ceux régissant l'habitat avec :

- **Une densification du secteur aménagé existant**

Le PLU met en place des prescriptions réglementaires favorisant au maximum la densification de la zone artisanale (hauteur, emprise au sol, marges de recul, etc.) dans le respect des paysages.

- **La définition d'une enveloppe maximale d'extension de la zone artisanale de proximité de Loigné sur Mayenne**

Conformément à la politique de développement économique présentée ci-avant, la définition d'une nouvelle enveloppe d'extension pour le secteur artisanal devra être limitée à 1,5 ha supplémentaire par rapport à la zone actuellement aménagée.

**c) Concernant les autres projets (équipements, services, tourisme etc.)**

Sans qu'il soit possible de définir d'objectifs chiffrés de modération à ce stade, la création d'équipements, de services ou d'activités touristiques devra être mise en œuvre en respectant une approche d'économie du foncier soit par la réhabilitation du bâti existant, soit par la création de bâtiments compacts en termes de volume, soit par une mutualisation des usages (stationnements, modularité des équipements, etc.).

**Au global, l'ensemble du projet communal de développement devra contribuer à inscrire le Plan Local d'Urbanisme dans la trajectoire de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers comparativement à celle observée durant la période de référence 2011-2021 (15 ha consommés entre 2011 et 2021 suivant les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols).**

## Orientation n°6

### Assurer la préservation des milieux naturels et de la Trame Verte et Bleue

Le Plan Local d'Urbanisme de la Roche Neuville doit **assurer la préservation des espaces naturels et forestiers et plus largement la protection de la Trame Verte et Bleue.**

La Trame Verte et Bleue est un outil permettant d'identifier les espaces de vie de la faune (réservoir de biodiversité) ainsi que les espaces d'échanges (continuités écologiques) entre ces réservoirs de biodiversité. Sa prise en compte dans le document d'urbanisme permet de réduire les risques de fragmentation des habitats et la perte de biodiversité inhérente.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé le 30 octobre 2015 (et intégré au SRADDET des Pays de la Loire) et le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier identifient, sur le territoire de la Roche Neuville, deux ensembles naturels majeurs rattachés à la Trame Verte et Bleue du Sud Mayenne :

- le bois des Rouillères, réservoir de biodiversité forestier formant la limite ouest du territoire communal et qui constitue l'un des principaux éléments d'appui du corridor écologique identifié à l'ouest de l'agglomération de Château-Gontier,
- la vallée de la Mayenne, réservoir de biodiversité et corridor écologique d'importance départementale, qui délimite la lisière est du territoire communal et qui intègre certains milieux naturels d'intérêt.

Au-delà de ces deux ensembles, la qualité environnementale du territoire repose sur d'autres éléments naturels ou paysagers plus « ordinaires »

mais déterminants pour assurer la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue locale et notamment la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques :

- les cours d'eau qui traversent le territoire de la commune auxquels sont associés les zones de couvert environnemental qui les accompagnent (bandes enherbées à préserver en bordure des cours d'eau).  
La restauration programmée du ruisseau de l'Oliveau permettra d'améliorer la qualité des milieux aquatiques et humides qui lui sont liés et de renforcer la continuité écologique qu'il constitue.
- les zones humides fonctionnelles identifiées sur la commune et notamment celles qui accompagnent les cours d'eau. Ces zones humides jouent un rôle essentiel sur le territoire (refuge pour la faune, pouvoir épuratoire de l'eau, régulation des crues).
- les autres boisements ou bosquets d'intérêt écologique ou paysager du territoire, éléments de confortement des continuités écologiques boisées,
- la ripisylve (ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau) et plus largement le réseau de haies bocagères d'intérêt écologique, hydraulique ou paysager, qui peuvent servir d'appui et faciliter les déplacements de la faune.
- les secteurs liés aux mesures compensatoires environnementales mises en œuvre dans le cadre du contournement nord de Château-Gontier.

Pour chaque élément, le projet s'attachera à définir des zones et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées aux besoins et nécessités de leur protection.

## Orientation n°7

### Intégrer la nature dans la ville

Dans les bourgs, la préservation d'espaces de nature doit permettre :

- la modération de l'apparition d'îlots de chaleur urbain (adaptation au réchauffement climatique),
- l'amélioration de la santé et du bien-être de la population (interactions sociales, modes actifs de déplacements, repos et détente),
- la préservation d'une biodiversité dans les espaces urbanisés,
- une gestion plus naturelle des eaux pluviales en favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre **d'assurer la préservation de la « nature en ville »** :

- en préservant les espaces structurants de nature existants (zone de la mare à Loigné par exemple)
- en les confortant progressivement par l'aménagement ou la préservation d'autres espaces naturels ou d'autres éléments végétaux en appui des espaces urbanisés,
- en veillant à engager une densification des espaces urbanisés et à urbaniser, qui soit respectueuse du bien-être de la population, de la biodiversité et de l'eau.

## Orientation n°8

### Valoriser l'identité paysagère de la commune

La qualité et l'identité paysagère de la commune tient à sa localisation à l'articulation de deux unités paysagères à l'identité forte et qui présentent des caractéristiques paysagères complémentaires bien que différentes :

- la vallée de la Mayenne, ensemble paysager de grande qualité et resserré autour de la rivière et de son coteau boisé,
- le plateau agricole vallonné et bocager, marqué par son homogénéité paysagère mais offrant une variété d'ambiances (plus ou moins fermées suivant la densité bocagère).

Cette qualité paysagère, si elle n'est pas singulière à la Roche Neuville, contribue à l'identité de la commune, à la qualité de son cadre de vie et participe à son attractivité touristique.

Pour ces raisons, les élus souhaitent pouvoir profiter des outils mis à leur disposition pour **intégrer la dimension paysagère dans le projet communal** et ainsi :

- protéger les éléments de paysage, qui, par leur présence, contribuent à la dynamique du paysage, accompagnent la découverte du territoire et garantissent l'intégration du bâti (bois et haies) et renforcer par ce biais la structure paysagère du territoire,
- engager une réflexion et mettre en œuvre des actions et mesures permettant, dans un souci d'intégration, de dessiner ou redessiner les lisières urbaines,
- veiller à la préservation de la qualité des entrées de ville et des traversées d'agglomération,

- assurer une densification des espaces urbanisés sans remettre en cause la qualité paysagère de certains secteurs non bâtis au sein des bourgs,
- préserver la qualité des vues sur les ensembles bâtis remarquables et notamment les vues sur le bourg de St-Sulpice en promontoire sur le plateau agricole et la vallée de la Mayenne.

## Orientation n°9

### Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux bâtis du territoire

La commune recense actuellement trois ensembles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques (église de Loigné, logis et chapelle de Viaulnay et château et parc de la Rongère).

Au-delà de ce patrimoine majeur, l'inventaire communal fait également état d'un patrimoine bâti intéressant parmi lesquels un nombre important d'ensembles caractéristiques de l'architecture rurale du Sud-Mayenne.

Afin de garantir la préservation de ce patrimoine bâti, le Plan Local d'Urbanisme :

- **préserver l'identité patrimoniale des cœurs de bourg.**  
Les cœurs de bourg sont des secteurs clés de l'identité patrimoniale du territoire.  
Sur ces secteurs et notamment dans le bourg de St-Sulpice, pour lequel une valorisation touristique et patrimoniale est mise en avant, le PLU doit mettre en place des outils spécifiques :
  - pour préserver le bâti de qualité existant et s'assurer que les aménagements futurs, sans exclure une architecture nouvelle, s'insèrent harmonieusement dans la trame urbaine ancienne,

- pour maintenir et conforter la qualité des espaces publics,
- pour protéger les autres éléments patrimoniaux et paysagers d'intérêt (murs maçonnés, jardins, parcs, etc.)
- définit des **mesures de protection devant permettre d'encadrer l'évolution des éléments bâtis et paysagers les plus remarquables** du territoire (maisons éclusières, moulins, châteaux et manoirs, etc.) et l'évolution du petit patrimoine communal,
- encourage leur **valorisation** (changement de destination), et par là-même leur préservation, dans un cadre agricole ou extra-agricole, dès lors que, dans ce dernier cas, cette valorisation n'est notamment pas susceptible de contraindre le fonctionnement des exploitations agricoles.
- rappelle les **règles applicables sur les secteurs identifiés comme pouvant présenter un intérêt archéologique**.

## Orientation n°10

### Prévenir les risques et nuisances

Le P.L.U. affirme la **prise en compte des risques et nuisances identifiés sur le territoire de la commune** :

- le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles (aléa faible) en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets,

- le risque sismique (aléa faible) en garantissant l'information sur les normes parasismiques s'imposant à certaines catégories de bâtiments,
- le risque climatique,
- le risque « radon » malgré le risque potentiel faible du territoire communal,
- le risque lié aux transports de matières dangereuses, qui affecte notamment le réseau de voies départementales et peut justifier de modérer le confortement de l'habitat et de la population le long de ces axes routiers,
- le risque d'inondation qui affecte la vallée de la Mayenne en intégrant les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, qui couvre une partie du territoire loigné et plus largement en prenant en compte l'ensemble des secteurs susceptibles d'être inondés pour garantir la protection des biens et des personnes,
- le risque d'éboulement localisé au niveau du coteau de la Mayenne en préservant son inconstructibilité.

En outre, le P.L.U. tend à limiter la proximité de zones habitées avec des activités ou constructions susceptibles de générer des nuisances (exploitations agricoles, station d'épuration, usine de traitement des eaux de la Roche, équipements, etc.) et à préserver ainsi la population communale actuelle et future.

Il prend également en compte le secteur d'information sur les sols identifié sur le site de l'ancienne décharge d'ordures ménagères de St-Sulpice et veille à ce que son usage soit compatible avec la nature des sols.

Il veille enfin à la compatibilité des usages et occupations du sol avec les objectifs de protection de la qualité de la ressource en eau dans les périmètres de protection des captages d'eau existants sur le territoire.

## **Œuvrer à l'essor des énergies renouvelables et à la transition énergétique**

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans la politique de sobriété énergétique, de lutte contre le changement climatique et d'adaptation au réchauffement climatique engagée par le Plan Climat-Air-Energie Territorial du GAL Sud- Mayenne.

A ce titre, il insère au cœur de son projet :

- la **sobriété énergétique** dans les choix d'aménagement et dans les constructions (ouverture du règlement pour la création d'un habitat performant, optimisation des apports passifs par l'orientation du bâti, densité, etc.),
- la **lutte contre la précarité énergétique** en excluant toute disposition réglementaire susceptible d'entraver l'amélioration énergétique du bâti,
- la **possibilité d'un développement des énergies à partir des ressources renouvelables** en autorisant les installations individuelles mais également des projets collectifs dans la mesure où ils n'entrent pas en concurrence avec d'autres activités actuelles ou potentielles, notamment urbaines, agricoles, touristiques ou économiques.
- la **compatibilité du projet de développement avec les capacités actuelles et futures** des réseaux d'énergie mais également aux capacités d'assainissement « eaux usées » desservant les bourgs et de la ressource en eau,
- la **maîtrise et la gestion des eaux pluviales** en modérant l'imperméabilisation des sols,

- la **réduction des émissions de gaz à effets de serre** en poursuivant les actions en faveur du développement des modes actifs de déplacements (dans les bourgs et vers l'extérieur du territoire) et en favorisant la mixité urbaine.

## Axe 3 – Un projet fondé sur la proximité et la qualité du cadre de vie

### Orientation n°12

#### Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité

La dynamique commerciale et de services actuelle de la commune doit être pérennisée et renforcée pour répondre aux besoins d'une population en phase d'évolution et de croissance.

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme **affirme les bourgs comme support de l'offre commerciale et de services de proximité** et :

- limite la dispersion de l'activité commerciale sur le territoire communal en identifiant les périmètres de centralité des bourgs au sein desquels les commerces et services de proximité doivent s'implanter,
- maintient et renforce, lorsque cela est possible, les itinéraires doux vers les commerces et services et l'offre mutualisée de stationnement,
- met en place, au besoin, des mesures de protection destinées à assurer la préservation du tissu commercial lorsque celui-ci est menacé.

### Orientation n°13

#### Poursuivre les actions en faveur d'une mobilité durable

Le PLU doit porter les ambitions nationales en matière de limitation des émissions de gaz à effets de serres et de préservation de la qualité de l'air.

A cet effet, il doit mettre en place une politique de gestion des déplacements mettant en avant :

##### a) L'amélioration et la sécurisation du réseau routier

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les projets d'amélioration et de sécurisation envisagés par le Département sur son réseau routier et notamment sur la RD n°1 et la RD n°112. La commune exprime par ailleurs son souhait que les possibilités de création à long terme d'une voie de contournement ouest du bourg de Loigné soient préservées, en excluant notamment le développement de l'habitat à l'ouest du bourg.

##### b) L'intermodalité et la diversité des modes de transports

La Communauté de communes du Pays de Château-Gontier est autorité organisatrice de la mobilité sur le territoire communal. La commune souhaite que le territoire puisse continuer à bénéficier d'une desserte par les transports collectifs voire que ces modes de transports soient renforcés dans les années à venir, en cohérence avec les besoins de la population et en favorisant l'intermodalité.

Concernant l'intermodalité, il convient d'identifier le pôle multimodal de la salle des fêtes de Loigné (covoiturage, transports collectifs, modes actifs, recharges voitures et VAE).

**c) La poursuite du développement des modes actifs de déplacements (piéton/vélos)**

Les nouveaux aménagements doivent permettre de conforter le maillage de liaisons douces existants sur le territoire et d'assurer leur connexion avec les pôles d'équipements et services et avec le réseau structurant menant aux pôles extérieurs au territoire notamment Château-Gontier (liaison douce de la RD n°1 et liaison des bords de Mayenne).

La commune étudie également les possibilités d'amélioration des liaisons douces entre les bourgs de Loigné sur Mayenne et St-Sulpice pour renforcer les échanges entre les deux pôles urbains du territoire.

Par ailleurs, afin de préserver la qualité urbaine et de favoriser les perméabilités, le PLU pose le principe d'une systématisation de la création des liaisons douces (piéton et/ou vélo) dans les futures opérations urbaines. Leur localisation et leur aménagement devront être pensés de manière à garantir la sécurité des usagers, à modérer les temps de parcours et ainsi à inciter à leur usage dans les déplacements de proximité en lieu et place de la voiture.

## Orientation n°14

### Maintenir et renforcer la convivialité des espaces de loisirs des bourgs

La qualité urbaine des bourgs s'appuie sur l'existence d'espaces de loisirs et de détente de qualité contribuant à **favoriser la convivialité et les interactions sociales**.

Ces espaces, qu'il s'agisse d'espaces de rayonnement à l'échelle des bourgs ou à l'échelle de quartiers, ont vocation à être préservés dans les années à venir et pourront bénéficier d'aménagements complémentaires destinés à en renforcer l'attractivité pour la population.

Ils seront **confortés par la création de nouveaux espaces aménagés pour les usages récréatifs** dans les années à venir :

- dans le bourg de St-Sulpice avec la création programmée d'un city-stade et l'aménagement du plan d'eau,
- dans les futures opérations urbaines avec l'aménagement d'espaces de quartier qualitatifs (places, espaces verts, aire de jeux, etc.) en prenant en compte leur accessibilité pour les déplacements doux.

## Orientation n°15

### Assurer la compatibilité des équipements communaux avec le projet de développement

Durant les dernières années, la commune a progressivement renforcé son niveau d'équipement pour maintenir son attractivité et la qualité de vie de sa population.

**L'évolution démographique programmée dans le PLU pourra s'accompagner d'une adaptation de l'offre en équipements et services publics sur le territoire, pour maintenir un niveau d'équipements optimal.**

Les équipements et services publics sont majoritairement concentrés dans les entités urbaines des bourgs. Le renforcement des équipements du quotidien **sera prioritairement envisagé dans ces secteurs** afin de favoriser la lisibilité urbaine, la fonctionnalité des pôles d'équipements et la mutualisation des stationnements.

Au final, le maintien et le développement du maillage d'équipements doivent garantir à chaque habitant un niveau de proximité cohérent avec ses besoins.

La politique d'équipements doit également prendre en considération la capacité des réseaux et ressources au regard de la croissance démographique envisagée :

- la compatibilité du projet avec la ressource en eau potable, qui est considérée comme suffisante à ce jour mais nécessite un suivi régulier notamment en période d'étiage.  
Pour limiter la pression sur la ressource en eau, le PLU favorisera la mise en œuvre de dispositifs permettant de réduire les besoins en eau de la population.

- en matière d'assainissement collectif, les projets devront être menés en cohérence avec les capacités résiduelles des stations d'épuration desservant les bourgs, qui devront rester performantes et adaptées aux besoins de développement de la commune dans le temps.

Enfin, les communications électroniques à haut débit représentent un moyen pour accompagner les territoires dans une démarche de réduction des déséquilibres territoriaux. L'aménagement numérique constitue de plus en plus un facteur d'attractivité pour les entreprises et pour les habitants.

D'une manière globale, le Plan Local d'Urbanisme devra contribuer à **créer un contexte favorable au déploiement du numérique sur le territoire** tant par les réseaux de communications terrestres (fibre optique) que par les réseaux mobiles.