

# ROIFFÉ

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

**PADD**

**DOSSIER D'APPROBATION**  
**Conseil Municipal du 26 Juin 2014**

*Vu pour être annexé à la délibération du 26 Juin 2014,  
Le Maire, Baillergeau Didier*



La loi SRU crée une nouvelle pièce dans le dossier de PLU : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ; il s'agit de l'expression de la stratégie de la municipalité, et d'un exposé des objectifs du PLU et des projets d'aménagement.

*Article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :*

*Modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 19 (V)*

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

## PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

*Roiffé est caractérisée par sa qualité du cadre de vie, son identité étroitement liée au patrimoine ancien, parfois remarquable, son bourg équipé, son château, ses paysages agricoles et naturels, ses villages pittoresques, la présence du site de Saint Hilaire (golf, ...).*

### LES OBJECTIFS

#### Conserver et renforcer la qualité du cadre de vie local

##### La mise en valeur du centre bourg ancien

- Confirmer l'identité « centrale » du bourg :
  - en confortant les équipements et services, garants de l'animation du bourg
  - en privilégiant les aménagements qualitatifs dans le bourg
- Mettre en valeur les espaces publics et les entrées de bourg
- Préserver les perspectives principales sur le village, l'église, le château de la Roche Marteau
- Développer les liaisons douces pour faciliter les parcours quotidiens (équipements, commerces, services...) et de « promenade », de « découverte »
- Préserver les liens entre les sites d'intérêt et de promenade (centre bourg, château, parcours vélos sur le réseau viaire) : maintien des chemins bordés de haies, de murs, pittoresques, ...
- Améliorer les liaisons douces entre le centre bourg et les quartiers résidentiels
- Intégrer le volet « accessibilité » des personnes à mobilité réduite dans le développement, l'évolution des équipements

##### La valorisation des quartiers actuels de la commune en conservant un caractère rural

- La prise en compte des caractéristiques des quartiers (identité, vocation, implantation...)
- L'amélioration des dessertes, notamment des liaisons douces entre les quartiers
- L'insertion paysagère et l'intégration des quartiers existants et futurs dans le site (effets « greffes » avec le village ancien, qualité des interfaces « urbain/agricole »)

##### La protection du patrimoine historique, bâti et paysager

- Préserver et mettre en valeur le château protégé
- Identifier et protéger les ensembles bâtis et paysagers de caractère pour éviter la démolition du patrimoine et la suppression des jardins attenants
- Préserver les éléments de petit patrimoine (puits...)
- Préserver les éléments paysagers majeurs par le maintien des haies structurantes et des boisements
- Préserver les espaces naturels et paysages, en limitant notamment le mitage des terres agricoles (villages, écarts)
- Protéger les espaces de jardins abords de fossés...

## RENFORCER LA CENTRALITÉ DU BOURG

*La commune souhaite conforter le rôle important de la centralité du bourg, comme lien et lieu de cohésion sociale et d'identité territoriale.*

*En effet l'objectif de « recentrer » la population autour du bourg ancien, en continuité des quartiers résidentiels récents, exige le maintien et le renforcement d'un niveau d'équipements et de services qualitatifs, de proximité (pour limiter au maximum les déplacements « tout voiture » et favoriser les cheminements piétons, vélos des habitants-usagers).*

A ce titre la priorité doit être donnée aux implantations en centre bourg (et abords directs) des activités, services, équipements de proximité.

La centralité à préserver sur la commune correspond au bourg ancien et quartiers résidentiels et d'équipements le jouxtant (jusqu'aux équipements sportifs au sud-est, jusqu'à la supérette à l'Est). Elle est caractérisée par :

- une forme urbaine spécifique : densité de l'organisation urbaine, mixité de l'habitat, des commerces et services de proximité,
- la présence d'équipements d'intérêt collectif, structurants (mairie, école, Poste, zone de sports et loisirs, salle des fêtes, cimetière, lagunage...),
- l'existence d'espaces de convivialité,
- des densités d'habitat plus importantes (centre bourg ancien, quartiers résidentiels existants et projetés).

### LES OBJECTIFS

Les enjeux majeurs pour garantir la vitalité du centre bourg et pour répondre aux besoins des futurs habitants :

- favoriser la restructuration le développement des équipements et services du bourg,
- favoriser l'implantation de commerces et services de proximité, garants de la qualité de vie de la commune et de la vitalité du centre bourg, qui doit répondre aux besoins des populations actuelles et futures (bourg et quartiers résidentiels en continuité du bourg),
- favoriser le développement des communications numériques.

## ACCUEILLIR DES HABITANTS EN MAÎTRISANT L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

Roiffé bénéficie d'un cadre de vie de qualité et d'un positionnement « stratégique » par rapport aux pôles d'emplois et de formation (Saumur, Chinon, Loudun, Thouars...).

La commune est attractive en terme d'implantation pour des populations diversifiées :

- ménages avec ou sans enfants qui travaillent sur les pôles proches, dans le département ou dans les départements voisins (Indre-et-Loire, Maine-et-Loire),
- personnes âgées, à la retraite, en couple ou seules, qui recherchent un logement proche d'un centre bourg équipé, proche de services de proximité, à distance raisonnable des pôles de santé (Saumur, Loudun, Chinon...),
- jeunes ménages qui recherchent un logement locatif proche des pôles d'emploi, de formation (parc logements locatifs aidés),
- ...

L'aménagement de la structure Center Parc sur les communes voisines des Trois-Moutiers et de Morton peut générer des besoins en matière d'offre en logements, en terrains constructibles, à prendre en compte sur la commune de Roiffé.

Enfin le prix du foncier est très inférieur dans le Nord Vienne qu'en Maine-et-Loire et Indre-et-Loire, ce qui renforce l'attractivité de la commune.

Le développement de l'urbanisation et de l'habitat s'est fait en continuité du bourg, de manière assez organisée, mais laissant parfois des espaces enclavés, peu optimisés à proximité immédiate des équipements, services, réseaux.

De plus on observe une « banalisation » progressive de l'urbanisation, un manque d'identité des extensions, en « rupture » avec le village ancien. Les extensions en « doigts de gants » risquent d'altérer à terme l'image du village « constitué ».

La majorité des villages, écarts et hameaux a été longtemps préservée du mitage agricole par l'arrivée d'habitations. Cependant on observe depuis une dizaine d'années une progression de l'urbanisation autour de certains hameaux, le long des voies, qui génère des déplacements « tout voiture », pour des populations qui ne participent pas à la vie de la commune.

### LES OBJECTIFS

#### Objectifs démographiques et de développement de l'habitat

La commune doit tenir compte dans les prévisions d'évolution de la population du fait que l'implantation de nouveaux habitants sur la commune (particulièrement dans le bourg) a été considérablement freinée, ces dernières années, par la rétention foncière sur certains terrains et l'impossibilité de réaliser des lotissements communaux (compétence communauté de communes). De nombreuses demandes de projet immobilier dans le bourg n'ont pu aboutir pour ces raisons.

La commune veut donc affirmer le renforcement du centre bourg et l'urbanisation autour du village, pour favoriser la participation des habitants à la vie locale, réduire les déplacements « tout voiture » et ne pas devenir une commune « dortoir ».

Ce développement est conditionné par des travaux d'aménagement de la station de lagunage qui ne répond plus aux besoins en matière d'assainissement.

**La commune souhaite permettre dans les 10/15 ans à venir (échéance 2023/2026) l'accueil de nouveaux ménages, pour atteindre progressivement entre 210 et 240 habitants supplémentaires.**

Ce pour garantir le renouvellement démographique, la qualité des services et équipements en place et à venir.

**Ce qui correspond, en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages à un potentiel de 90 à 100 logements environ, à répartir dans les 10/15 ans à venir :**

- dans le cadre d'opérations de réhabilitations, sur les quelques immeubles vacants de centre bourg (2 à 3 logements potentiels estimés)
- dans les espaces résiduels, terrains nus du bourg : environ 10 à 12 logements potentiels
- dans les espaces résiduels et extensions mesurées des villages et hameaux : une douzaine de logements potentiels
- dans les zones d'extensions du bourg (Les Vignes du Bourg, Le Ruisseau/Les Bouillons, Est du bourg) : environ 55 logements potentiels

Le « phasage » dans le temps des opérations de constructions dans le bourg sera conditionné par la mise en œuvre des travaux de la station et des réseaux d'assainissement. Dans l'attente de ces aménagements, les écarts et villages pourront accueillir quelques habitations nouvelles puis progressivement les constructions s'implanteront dans le bourg et ses abords.

### Favoriser l'accueil de populations nouvelles, diversifiées

- prévoir une diversité des types d'habitat
- soutenir la mixité générationnelle et permettre les « parcours résidentiels »
- favoriser la mixité sociale (locatif, accession à la propriété)
- anticiper les mouvements de populations générés par le projet Center Parcs à proximité directe (commune des Trois Moutiers, département du Maine et Loire voisin)

**Redéfinir « l'enveloppe » urbaine (zones destinées à l'accueil de nouvelles constructions résidentielles) et permettre le développement de quartiers cohérents, s'inscrivant en continuité du bourg.**

- En ciblant de(s) secteur(s) de développement, tenant compte notamment :
  - de la proximité du centre bourg, des équipements et commerces
  - du schéma directeur d'assainissement, de la capacité de gestion en terme d'assainissement collectif, et la capacité des sols à l'assainissement autonome
  - de la qualité des paysages
  - de l'activité agricole
- En prévoyant la cohérence entre le projet et les moyens financiers et programmes de la collectivité
- En évitant la poursuite de l'urbanisation le long des voies (en « doigts de gant »)
- En optimisant le résiduel constructible : faculté de densification, pour économiser l'espace en densifiant les zones déjà urbanisées et les espaces « enclavés » (dents creuses, espaces en mutations), en conservant un lien avec la « rue », en inscrivant des principes de desserte évitant l'urbanisme en « impasses » et en « 2<sup>e</sup> rang » ou « drapeau »
- En prenant en compte la sécurité (accès, voirie...)
- En préservant les cônes de vues et perspectives sur le clocher, le château de la Roche-Marteau
- En préservant les lisières et massifs boisés, pouvant constituer des « coupures vertes » et « corridors écologiques »

**Définir les formes urbaines souhaitées, adaptées aux sites et répondant aux objectifs de développement durable, d'économie des terrains, d'insertion des nouveaux quartiers dans le tissu existant.**

**Dans les secteurs de développement, définir des orientations d'aménagement et de programmation précisant :**

- les principes d'accès et de desserte
- l'organisation de la zone
- les principes de liaisons douces
- les formes urbaines souhaitées
- les éventuels dispositifs en matière de recueil des eaux pluviales, de ruissellement
- les espaces verts à maintenir ou à créer (situation, critères...)
- les enjeux en matière de qualité des franges urbaines (interface entre l'urbain et l'agricole)
- les moyens de prise en compte des fossés
- ...

**Réduire la consommation d'espaces agricoles**

- Stopper l'urbanisation en extensions des écarts, hameaux touchés par des enjeux agricoles
- Réduire les surfaces constructibles autour du bourg sur les terrains cultivés (nord et nord est)
- Limiter et ou « phaser » les extensions sur les parcelles exploitées (culture, jachères) nord ouest et sud est du bourg, sud de la Croix de Chaume

**Pour préserver la qualité du cadre de vie et du caractère naturel et agricole de la commune : maîtriser le développement des villages et hameaux :**

- limiter les extensions d'urbanisation autour du tissu bâti existant
- conserver l'identité des villages
- tenir compte de l'activité agricole
- préserver les éléments de patrimoine
- prendre en compte la sécurité (accès, voirie...)
- assurer la bonne intégration des nouvelles constructions (aspect, implantation,...)
- prendre en compte le schéma directeur d'assainissement et la capacité des sols à l'assainissement autonome
- intégrer la question du risque « mouvement de terrain » (caves, cavités)
- prendre en compte les zones de ruissellement, inondables

**Intégrer les besoins de ces populations nouvelles en matière d'équipements et de liaisons avec ces équipements**

- aménager, conforter les équipements garants de l'animation du bourg
- développer les équipements pour répondre aux besoins de la population (école, espaces de sports...) en lien avec le fonctionnement des zones urbaines pour optimiser les investissements dans un souci d'économie et de respect de l'environnement

**Contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique**

## DÉVELOPPER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

*Roiffé offre des pôles d'activités et d'emplois diversifiés répartis sur le territoire.*

*Elle est marquée par une activité agricole dynamique.*

*Les activités artisanales sont représentées, elles n'ont pas de zone d'activités propre et organisée, qui permettrait leur développement et leur rotation. La principale activité artisanale génératrice d'emplois est située au sud du bourg.*

*Les activités de loisirs, touristiques sont localisées sur le Domaine de Saint Hilaire, qui fait l'objet de réflexions pour sa valorisation et son développement.*

*Le développement des activités économiques doit se faire de manière raisonnée, et qualitative, en différenciant les activités dites de « proximité » qui doivent être maintenues dans le bourg et ses abords, des activités potentiellement « nuisantes » et/ou à n'autoriser qu'en zone d'activités éloignée des habitations.*

### LES OBJECTIFS

- Inscrire la commune dans un cadre intercommunal dynamique, optimiser les sites d'attractivité en complémentarité des pôles touristiques voisins existants (Fontevraud, Montsoreau, Saumur, Thouars, Chinon, Oiron...) et à venir (Center Parcs...)
- Conforter et compléter les services et activités commerciales et artisanales de proximité dans le centre bourg, en favorisant les parcours « centre-bourg / commerces et services de proximité / équipements / quartiers d'habitat »
- Maintenir les activités de la zone du Lac Goulard, envisager la zone d'extension ultérieure de la zone
- Prendre en compte les besoins de l'Armée
- Profiter de sa position intermédiaire stratégique entre la vallée de la Loire et ses châteaux, le Poitou et les pôles d'intérêt majeur de Fontevraud, Thouars, Loundun, Oiron... pour favoriser le développement de l'activité touristique en optimisant les potentiels existants :
  - optimiser le Domaine Saint Hilaire (golf...),
  - mettre en valeur l'église, le château et le bourg ancien,
  - soutenir les activités de loisirs, centre et ferme équestres...,
  - préserver les chemins de promenade, de circuits vélos, de découverte » (lien entre Saint Hilaire, Fontevraud, château des Trois-Moutiers...),
  - réfléchir à la mutation du centre AFPA (fermé en 2009) au Nord de Saint-Hilaire,
  - développer l'agrotourisme, l'hébergement...,
  - offrir des produits d'accueil et d'attractions touristiques, de loisirs, en complémentarité du Center Parcs.

## PROTÉGER LES TERRES ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES

*Roiffé est caractérisée par une activité agricole dynamique, avec des sièges d'exploitations et bâtiments agricoles répartis sur le territoire communal, sur des écarts et en bord de hameaux, hors centre bourg.*

*Une attention particulière doit être portée sur les questions suivantes :*

- le risque de mitage agricole aux abords des hameaux, écarts, qui pourrait empêcher à moyen terme le développement et la pérennité d'exploitations agricoles
- la bonne insertion des constructions agricoles dans le paysage, en particulier à proximité du bourg, du château de la Roche Marteau, de hameaux anciens
- les projets d'agro tourisme

### LES OBJECTIFS

#### Préserver les terres agricoles et les exploitations

- prendre en compte la qualité des terres agricoles et les activités existantes autour du bourg et des hameaux
- maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et d'élevage et les habitations, pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et l'agricole » et la pérennité des activités agricoles

- prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, les plans d'épandage...
- intégrer les circuits de déplacement des engins agricoles sur le territoire (compatibilité activité agricole / nouveaux quartiers)

**Assurer la qualité environnementale : alimentation en eau, irrigation, qualité de sols...**

## **VALORISER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET LES PAYSAGES / PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES**

*Roiffé bénéficie d'un cadre de vie de grande qualité, par des paysages variés, de grands boisements, parcours de promenade, réseau de fossés, haies qui créent un paysage riche et des corridors écologiques à préserver, lieux d'habitat et d'échanges d'espèces.*

### Paysages

- **Préserver les espaces naturels et paysagers sensibles**
- **Préserver le petit patrimoine, les paysages, la végétation en particulier les espaces boisés, haies, arbres d'alignement**
- **Sauvegarder les vues et perspectives sur le village, le clocher, le château de la Roche Marteau**

### Environnement

- **Préserver des « corridors écologiques » et « bandes tampons » en s'appuyant sur les espaces boisés, forestiers, les réseaux de fossés, de ruisseaux, les haies, pour maintenir la biodiversité**

### Risques

**Identifier et prendre en compte les risques :**

- inondation
- ruissellement
- remontées de nappes
- retrait-gonflement des sols argileux
- caves / carrières
- feu de forêts
- transport de matières dangereuses
- installations classées (ICPE)

### Eau

- **Prendre en compte l'étude assainissement réalisée sur le bourg**
- **Limiter l'imperméabilisation des terrains**