

DEPARTEMENT DE LA SARTHE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
<p data-bbox="209 264 619 293">ARRONDISSEMENT DE LA FLECHE</p>  <p data-bbox="264 539 549 656">Commune de Guécélard (72230) Tél. 02.43.47.07.47 Fax. 02.43.87.95.51</p> <hr/> <p data-bbox="268 696 555 752">DATE DE CONVOCATION 03 décembre 2021</p> <hr/> <p data-bbox="172 786 655 842">DATE D’AFFICHAGE DE LA CONVOCATION 1^{er} décembre 2021</p> <hr/> <p data-bbox="264 871 560 987">NOMBRE DE CONSEILLERS En exercice 23 Présents 17 Votants 19</p> <hr/> <p data-bbox="272 1021 552 1066">N° 2021/077b</p>	<p data-bbox="703 293 1445 483">L’an deux mille vingt et un, le sept décembre à vingt heures trente minutes, le conseil municipal de Guécélard, légalement convoqué par courrier en date du trois décembre deux mille vingt et un, s’est réuni à la mairie de Guécélard, en présence du public sous la présidence de M. Alain VIOT, Maire de la commune.</p> <p data-bbox="703 506 922 535"><u>Étaient présents :</u></p> <p data-bbox="703 557 1326 658">MMES BARBARAY, BARBE, CORBIN, DA CUNHA, DELACOU, DENELLE, EL-IRARI, GOHIER, JEANNOT, NORMAND, RICORDEAU.</p> <p data-bbox="703 669 1401 770">MM. DE WEVER, FROGER, GENET, GERVAIS, GIRARDOT, HEULIN, JAGUELIN, JAHIER, KUZNICKI, LECOMTE, PANETIER, VIOT.</p> <p data-bbox="703 792 1023 822"><u>Étaient absents excusés :</u></p> <p data-bbox="703 844 1362 983">MMES BARBARAY, DELACOU (pouvoir à M. HEULIN), DENELLE, JEANNOT (pouvoir à Mme CORBIN), NORMAND, M. KUZNICKI</p> <p data-bbox="703 1016 1273 1046">Mme EL IRARI est nommée secrétaire de séance.</p>

OBJET :

URBANISME – Révision du PLU : débat sur le PADD

M. FROGER, conseiller délégué à l’urbanisme, rappelle que le conseil municipal de Guécélard a prescrit la révision du plan local d’urbanisme (PLU) le 30 janvier 2019.

L’article L151-2 du code de l’urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d’aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l’article L151-5 du code de l’urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales 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.
- 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 chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu’il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

M.FROGER expose alors le projet de PADD :

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations (voir annexe) :

1. Tendre vers un développement maîtrisé de l'urbanisation
2. Conforter et améliorer le cadre de vie de GUÉCÉLARD
3. Maintenir la diversité économique
4. Préserver le patrimoine naturel et paysager



Après cet exposé, M.FROGER déclare le débat ouvert.

M. GENET s'interroge sur les Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et demande si ces zones sont figées et s'interroge sur le lien de recentrage du bourg et les liens familiaux. M. FROGER indique que ces zones ne sont pas encore définies. Il explique le but des STECAL : contraindre les constructions. Les regroupements familiaux sont créés pour que les habitants gardent leur mode de vie actuel.

Aux questions de M. HEULIN, M. FROGER indique que des réunions publiques seront programmées en début d'année pour informer les habitants et présenter le PADD, avant l'arrêt du PLU prévu avant l'été pour une application en 2023, si les conditions sanitaires le permettent. Il précise que ce document peut encore évoluer.

M. HEULIN évoque le problème du chemin qui est resté communal à la Petite Belle Etoile et la problématique des futurs STECAL au fond du chemin. M. FROGER confirme que des STECAL sont bien prévus à cet endroit, que ce ne sont pas des habitations classiques et que certaines des parcelles sont en cours de régularisation.

A l'occasion d'une visite sur place par rapport à des plaintes sur la dégradation de la voirie menant à cet endroit, M. HEULIN a découvert l'existence d'une plateforme d'environ 2 000 m² aménagée sur la gauche du chemin, avec des réseaux électriques et hydrauliques ainsi qu'un énorme talus de 4 à 5 m. Il s'interroge sur le devenir de ce terrain. Les passages de camions et de véhicules sur ce chemin étant intenses, il a été sollicité sur le sujet par la communauté de communes. Les riverains ne sont pas satisfaits, et une des maisons aurait même été fissurée. Il précise que le chemin est finalement de compétence communale et non communautaire.

M. FROGER informe qu'il a rencontré les propriétaires pour leur expliquer qu'il fallait régulariser leur situation et qu'avant d'entamer de nouveaux projets, il fallait prendre en compte qu'ils étaient dans un secteur où le zonage nécessite un aménagement d'ensemble de la zone. A ce jour, aucun dossier n'a été déposé, il n'y a donc, à sa connaissance aucun projet qui doit se faire sur ce terrain-là. M. FROGER précise que ce dossier est suivi par la municipalité. Les propriétaires lui ont indiqué qu'ils faisaient des travaux de terrassement car le terrain était pollué, ce qui explique aussi les tas de terre. M. Le Maire et M. FROGER précisent qu'il y avait précédemment un préfabriqué et des dépôts de tontes, de gravats, sans déchets dangereux.

M. GENET demande s'il s'agit d'une zone naturelle. M FROGER répond que c'est une zone AUZ et M. GERVAIS indique que dans le futur PLU, elle deviendra zone agricole ou naturelle.

M. GERVAIS demande si la commune a reçu le résultat des sondages relatifs à la loi sur l'eau pour les quatre zones d'habitat potentiels définis sur la commune. M. FROGER répond que nous n'avons pas encore ces résultats.

M. HEULIN demande des précisions sur la zone humide des « Naïades » et le terrain derrière le gymnase. M FROGER répond que nous n'avons pas le droit de dégrader ces zones et qu'elles pourraient seulement être aménagées par des espaces naturels de loisirs.

M. GENET demande des explications sur le point 3 et l'implantation des zones d'activité.

M. FROGER répond que la taille de cette zone est contrainte par le ScoT (Schéma de cohérence territoriale) et que la CDC a une enveloppe obligatoire à répartir. M. Le Maire intervient pour parler de la position de la commune. La CDC a une enveloppe de 15 hectares qu'elle devra la répartir entre les 16 communes. Il espère que Guécélard aura entre 3 et 5 hectares mais rien n'est décidé. Pour Guécélard, il y a deux terrains le long de la RD 323. Il faudra demander aux propriétaires s'ils souhaitent vendre leur terrain. La grande difficulté pour l'aménagement autour de La RD 323 c'est qu'il y a plusieurs intervenants, la CDC, le département.

M. GERVAIS demande à quelle date la CDC se positionnera pour le PLU. M FROGER répond qu'il faut laisser le temps à la CDC de travailler le dossier. A ce jour, pas de délais.

M. GENET évoque les zones à vocation d'équipements. M FROGER indique que ces zones ne sont pas incluses dans l'enveloppe.

A la question de M. GENET, M. FROGER précise que les anciennes stations-services ne sont pas concernées par les zones d'activités car non exploitables, pas de création de STECAL.

M. HEULIN indique que la zone du chemin rural du Vivier est de plus en plus urbanisée ce qui provoque des problèmes d'écoulements des eaux pluviales et évoque également le mitage en milieu agricole. A cela M FROGER indique que les règlements seront plus explicites, en lien direct avec la non consommation de terre. Nous ne pouvons pas interdire l'extension des constructions mais il n'y aura pas de nouvelles constructions.

M. GENET demande des précisions sur le futur projet touristique. M FROGER précise que c'est un cas particulier qui contribuera à la mise en valeur des berges de la Sarthe. Il devra respecter les trames bleues et vertes.

MME EL-IRARI demande si le règlement du PLU sera opérationnel en 2023. M. FROGER précise que ce sera voté pour être applicable en 2023.

M. HEULIN s'interroge sur le déboisement important qui a eu lieu Route de Fillé, en face de DELOR. M. FROGER répond à cette question ainsi que celle posée par M. GERVAIS avant le conseil municipal. « Cette parcelle de 47 142 m² dont vous parlez se situe en partie en zone A avec une prescription espace boisé classé et pour une autre en zone AU1nc (AU1nc : Zone d'urbanisation habitat, ouverture immédiate en assainissement non collectif, elle doit être aménagée suivant des opérations d'ensemble). Actuellement, aucune demande d'aménagement ne nous est parvenue. Nous avons juste connaissance d'un arrêté préfectoral en date du 25/01/2021 pour autorisation administrative d'une coupe rase de pins maritimes sur 47 142 m² n'ouvrant pas le droit à la construction sur cette parcelle » .

M. HEULIN évoque l'objet 4 au sujet les liaisons douces. Y a-t-il des projets clairs ? M. FROGER précise que ce sont plutôt des orientations et que le Pays de la Vallée de la Sarthe et la CDC réfléchissent à un projet. Le Pays de la Vallée de la Sarthe a lancé un appel d'offre pour l'étude des liaisons douces. Il faut une continuité entre Fillé et Guécélard.

M. HEULIN indique que la commune de Parigné-le-Pôlin est en attente de nos projets notamment chemin du Dauphin. Ces projets sont à porter à plusieurs communes. Il insiste sur les liaisons entre Parigné et Guécélard ainsi que des liaisons en lotissement. M. FROGER précise que la volonté est là. Les lotisseurs doivent prévoir ces liaisons à l'avenir.

M. HEULIN précise qu'il existe une liaison magnifique au bord de la 23 mais que des incivilités des usagers ne permettent pas de la mettre en valeur. Il demande à ce que des aménagements soient mis en place pour arrêter ces incivilités. M. Le Maire explique qu'il a lui-même fait la chasse aux incivilités mais après des contestations des usagers cela n'a pas abouti en raison de la non-intervention de la gendarmerie.

M. FROGER répond aux questions posées avant le conseil municipal.

Quel est le coût de la prestation du cabinet D'Ys pour nous assister pour la révision de notre PLU ?

Coût annuel ou à la mission ?

Quand le marché a-t-il été attribué au cabinet D'Ys ?

L'attribution par la commission d'appel d'offre du marché PLU date du 19/07/2019 repris en décision du Maire le 31/07/2019 pour un montant de 28 200,00€ HT. Cette somme intègre toutes les missions du cabinet d'Ys.

2 - Révision du PLU :

Entre les directives de notre PLU de 2014 et celles du SCOT, quel document prévaut sur l'autre ?

Le PLU en cours d'élaboration prendra le relais du PLU actuel après approbation mais il n'y a pas de lien direct entre les deux puisqu'une révision de PLU est similaire à une élaboration : on reprend le projet au complet sans forcément tenir compte des orientations du document précédent. Concernant le futur PLU, il devra être compatible avec le SCoT et autres documents supérieurs.

Pour la révision de notre PLU, nous avons comme contrainte de densifier en milieu urbain pour limiter la consommation d'espaces périphériques.

Dans ce contexte, pouvons-nous continuer à construire en zone Nhc, exemple sur la route de Fillé ou dans la Grande Sapinière ?

Et cela sera-t-il encore autorisé avec le nouveau PLU ?

En qualité de membre de la commission urbanisme, M. FROGER indique que M. GERVAIS connaît déjà les réponses.

Il est possible de construire en zone Nhc tant que le nouveau PLU n'est pas approuvé si les projets respectent les règlements en vigueur. Les zones Nhc n'existeront plus dans le futur PLU.

M. GERVAIS indique qu'il a posé ces questions pour que cela soit indiqué dans le procès-verbal du conseil.

M. GERVAIS demande si l'option sur l'enquête environnementale était prévue au budget. M. FROGER répond que les options ne sont pas prises mais que le montant indiqué en tient compte.

M. GERVAIS indique que le PLU n'est pas respecté au niveau du grand Chardonneret et que nous sommes dans une période un peu floue au niveau réglementation. M. Le Maire et M. FROGER précisent que le PLU actuel est respecté dans ce lotissement. Il est précisé que le SCoT est indépendant du PLU communal, mais que le PLU doit être compatible avec le SCoT. Dans l'attente du nouveau PLU, l'ancien PLU s'applique, ce qui est le cas au niveau du Grand Chardonneret.

M. HEULIN et M. LECOMTE évoquent le sujet de la maison des vendéens. M. FROGER précise que les réunions publiques servent à faire remonter ce genre de situation.



Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexée le projet de PADD.

La délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Fait et délibéré les, jour, mois et an susdits,
Au registre suivent les signatures
Pour expédition conforme,

Par délégation du Maire,
Hélène CHEVALLIER
Directrice Générale des services

Certifié exécutoire
Publication : 20/12/2021

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-217201466-20220207-2021077B-DE
en date du 07/02/2022 ; REFERENCE ACTE : 2021077B