



**PRÉFET  
DE LA SARTHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Préfecture de la Sarthe**

Le Mans, le

**16 MAI 2023**

Direction départementale des territoires  
Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques  
Unité planification

**Affaire suivie par :** Marianne Girard

**Tél :** 02 72 16 40 78

**Courriel :** marianne.girard@sarthe.gouv.fr  
ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal le 31 janvier 2023, notifié à mes services le 20 février 2023.

Le PLU traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme du territoire et fixe en conséquence les règles d'utilisations des sols. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue l'expression de ses objectifs au travers de quatre axes :

- tendre vers un développement maîtrisé de l'urbanisation ;
- conforter et améliorer le cadre de vie ;
- maintenir la diversité économique ;
- préserver le patrimoine naturel et paysager.

Après examen du dossier, je tiens à formuler les principales observations sur les thématiques suivantes :

- la réduction de la consommation d'espace ;
- la préservation des zones naturelles, agricoles et forestières (NAF) ;
- la prise en compte des ressources naturelles et des risques ;
- le développement des énergies renouvelables.

Monsieur Alain Viot  
Maire de Guécélard  
2 Place du Gué  
72230 Guécélard

## I – La réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

### a) Le bilan de la consommation d'espace

Le PLU expose des données de consommation d'espace : 18,6 ha pour l'habitat (près de 190 logements) sur la période 2011-2020, 1,48 ha pour l'économie (4 entreprises au sein de la zone d'activités) de 2008-2018. Les équipements collectifs n'ont pas engendré de consommation d'espace. Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme (CU), l'analyse de la consommation réelle des espaces NAF, au cours des dix années précédant l'arrêt du plan, soit jusqu'en 2023 est à produire. En conséquence, il convient de compléter quelque peu ce point dans le rapport de présentation (pp. 236-237) et le PADD à l'appui des permis de construire délivrés récemment.

Il convient de rappeler qu'au niveau régional, l'exercice de territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation des espaces NAF à l'horizon 2031 est en cours et sera traduit dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) d'ici février 2024. À court terme, les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les PLU intégreront cet objectif. La collectivité peut, par anticipation, tendre vers cette ambition dans ce PLU. D'une manière théorique une consommation totale d'espace 9,3 ha sera à atteindre en 2031, sur la base d'une réduction de 50 %, qui n'est pas aujourd'hui à respecter dans le présent projet de PLU.

### b) La consommation d'espace projetée pour l'habitat

La commune de Guécélard est incluse dans le périmètre du SCoT du pays de la Vallée de la Sarthe. Elle est identifiée dans l'armature urbaine comme appartenant au « réseau urbain » qui englobe également les communes d'Étival-Les-Le-Mans, Fillé, Louplande, Spay et Voivres-lès-le-Mans. Le document d'objectifs et d'orientations (DOO) du SCoT (p. 59) alloue une superficie maximale de 13 ha pour la commune de Guécélard pour les extensions dédiées à l'habitat et aux équipements publics sur la période 2015-2030 et fixe un seuil minimum de 30 % dans l'enveloppe urbaine pour ces constructions. Le DOO accorde de l'importance à ce que ce « réseau urbain » s'inscrive dans une croissance maîtrisée en maintenant notamment l'accessibilité à des services de qualité et un équilibre générationnel et social de la population.

Le scénario de développement démographique de la collectivité de + 1 % par an sur 10 ans induit une population complémentaire de 340 habitants à l'horizon 2033. Cette perspective conduit à la réalisation de 202 nouveaux logements.

**Le rapport de présentation du PLU révèle l'intérêt de favoriser la densification de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine, tout en diversifiant l'offre de logements.**

Une analyse du potentiel en renouvellement urbain a été menée. **La création de 55 logements en dents creuses et 17 logements dans un lotissement en cours est projetée. 34 % des besoins en logements sont ainsi envisagés au sein de l'enveloppe urbaine.**

**130 logements sont prévus en extension de l'enveloppe urbaine sur une superficie cumulée de 7,52 ha avec une densité de 17 logt/ha.**

**Le PLU arrêté respecte, en première approche, les prescriptions du DOO du SCoT. Il vous appartient de consulter l'entité en charge du SCoT de la communauté de communes du Pays Vallée de la Sarthe, pour qu'elle émette un avis sur cette perspective de consommation foncière relative à l'habitat afin qu'elle ne compromette pas sa future ambition de s'inscrire dans l'objectif qui sera fixé par le SRADDET à l'horizon 2031.**

**Il convient de saluer l'instauration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques applicables aux secteurs d'habitats. Elles mettent en avant des bonnes pratiques illustrées sur la sobriété foncière et l'amélioration du cadre de vie. Ces OAP de qualité abordent d'une manière pédagogique l'implantation du bâti, l'économie d'espace, l'économie d'énergie, le vis-à-vis, la mutualisation des accès et du stationnement, les divisions parcellaires.**

Les six OAP sectorielles, comprenant cinq 1AUB à vocation d'habitat et deux 1AUE à vocation d'équipement (notamment déchetterie), prennent la forme d'esquisses d'aménagement déclinant les éléments structurants : voies, espaces publics, mixité fonctionnelle, densité, liaisons douces, arbres et zones humides à préserver... **Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces zones à urbaniser reste à établir (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme).** Ce cadencement de la collectivité révélera ainsi la maîtrise du foncier en extension.

**Le niveau de densité projeté (17 logt/ha) participe également à la sobriété foncière. Cet objectif de densification uniforme sur les différentes OAP est à maintenir ou à augmenter selon les zones ou au sein de certaines zones afin de contribuer à la diversification de parc (en favorisant de plus petits logements) de manière plus marquée et localisée, de façon à répondre au mieux aux besoins de certains ménages (jeunes, personnes seules ou familles monoparentales).**

Enfin, il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur le risque de difficultés opérationnelles futures concernant le développement du logement locatif social. Certes l'inscription systématique de quotas minimums de logements aidés dans les OAP est fixée ; néanmoins, selon la taille des zones considérées, le nombre minimum de logements aidés est parfois égal à deux. Or, il est probable que peu d'opérateurs HLM souhaitent intervenir en maîtrise d'ouvrage propre sur un si petit nombre de logements (pour des questions d'équilibre financier). **Il est recommandé de ne pas prévoir de logements aidés sur les zones de petite taille (OAP n° 2, 3 et 5) et de compenser par un quota majoré d'autant sur les zones de plus grandes tailles (OAP n° 1 et 4).**

### c) La consommation d'espace dédiée aux activités économiques

Le potentiel foncier à vocation économique fixé par le SCoT du pays de la Vallée de la Sarthe est de 15 ha maximum sur la communauté de communes du Val de Sarthe au cours de la période 2015-2030 (DOO, p. 43). Il établit une organisation collective qui repose sur une typologie des parcs d'activités (majeur, intermédiaire et de proximité). L'intercommunalité, compétente en la matière, s'attache à définir les offres de foncier économique selon la typologie fixée par le SCoT et à respecter les destinations ainsi déterminées :

- les parcs d'activités majeurs sont connectés aux grands axes de flux et où des services et des produits immobiliers particuliers sont développés (6 ha) ;
- les parcs intermédiaires peuvent accueillir des activités artisanales en croissance dans le cadre d'un aménagement qualitatif intégrant des services (4 ha) ;

– les parcs de proximité aux activités ancrées localement dont les besoins en espaces sont inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup> (4 ha) .

**Cette stratégie intercommunale de la répartition des zones d'activités par typologie et selon des surfaces allouées est à rappeler dans le PLU.**

**Le projet de PLU prévoit une zone à urbaniser (1AUZ) dédiée au développement économique de 2,54 ha dans la zone d'activités existante de la Belle Étoile.** Ce nouveau secteur à urbaniser est implanté au nord de la commune, de part et d'autre de la RD 323, en limite de Moncé-en-Belin. La collectivité affiche dans son PADD la volonté d'y accueillir des entreprises qui nécessitent de larges unités foncières. Le règlement écrit autorise ainsi les équipements d'intérêt collectif, les commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (industrie, entrepôts...). Au vu de la proximité du projet de la RD 323, voie classée à grande circulation, le projet est soumis à une étude dite « loi Barnier » pour réduire la marge de recul. En l'absence de cette étude, ce secteur ne peut être ouvert à l'urbanisation. De plus, l'OAP prévoit la création d'un accès sur la RD 323. Un accord du gestionnaire de voirie est nécessaire sur le principe d'aménagement de cet accès à reporter dans l'OAP. Enfin, il convient d'ajuster le rapport de présentation (p. 165) qui présente la zone 1AUZ comme ayant un impact nul sur l'activité agricole, alors que les parcelles sont cultivées et déclarées à la PAC 2022.

**Cette zone (1 AUZ) peut-être maintenue sous réserve de justifier dans le PLU sa compatibilité avec les dispositions du SCoT.**

**Ainsi la collectivité s'engage dans la sobriété foncière, qui peut-être qualifiée de vertueuse sous réserve d'ajustements du PLU. Le PLU prévoit 11 ha de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine répartis de la façon suivante : 7,52 ha pour l'habitat, 2,54 ha pour le développement économique, 1 ha pour les équipements. A ces 11 ha s'ajoutent les superficies des STECAL (Cf. paragraphe II b) dans le calcul de la consommation à l'horizon 2031. La collectivité peut décider de réduire ou de supprimer telle ou telle zone en extension ou secteurs à urbaniser, agir sur des niveaux de densité,... pour être en mesure de respecter l'attendu de la loi climat et résilience à l'horizon 2031 qui sera fixé par le SRADDET.**

## **II – La préservation des zones naturelles, agricoles et forestières de l'urbanisation**

L'objectif 3-3 du PADD ambitionne de favoriser l'agriculture en précisant que la moitié de la superficie communale possède encore un caractère agraire. Dans le PLU, un diagnostic agricole aurait pu être conduit pour dresser un état des lieux et conforter la pérennité et le développement des exploitations, tout en concertant avec la profession. De plus, les sièges d'exploitation et les sites de production notamment les terres agricoles de qualité sont à préserver de l'étalement urbain. Les périmètres réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations est également à respecter. Soutenir et préserver les exploitations agricoles est par conséquent une priorité à conforter dans ce futur document d'urbanisme.

### a) Évolution des extensions et annexes des habitations

Dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L. 151-12 du CU). Le règlement écrit autorise les extensions des habitations existantes sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante lorsque l'habitation fait plus de 100 m<sup>2</sup>. **Ces dispositions du règlement écrit sont permissives en l'absence d'un seuil maximal. Aussi, les extensions peuvent se cumuler au-delà des 30 % de l'emprise au sol. Il est nécessaire de limiter l'emprise au sol totale de la construction après extension. De plus, afin de limiter la consommation d'espace et d'éviter de multiplier les extensions, il est essentiel de fixer la temporalité dans le règlement, c'est-à-dire à la date de l'approbation du PLU.**

En ce qui concerne les annexes aux habitations existantes, le règlement écrit dispose que : « *la création de nouvelles annexes est limitée à une emprise totale de 60 m<sup>2</sup>* ». Afin de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles, il est nécessaire de prendre en compte l'emprise au sol des annexes déjà existantes sur l'unité foncière. **Il convient de préciser dans le règlement écrit qu'il s'agit d'une emprise au sol totale et cumulée à la date d'approbation du PLU. De plus, elles ne devront pas excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (totale et cumulée).**

Le règlement écrit autorise l'édification de piscines avec une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup>. Dans le contexte actuel de restriction de la ressource en eau durant certaines périodes, il est pertinent de réduire cette emprise d'une manière significative par exemple à 30 ou 40 m<sup>2</sup>.

### b) Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

Les zones agricoles et naturelles du document d'urbanisme sont en principe inconstructibles ou la constructibilité y reste limitée. Néanmoins, conformément à l'article L.151-13 du CU, le projet de PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter des STECAL. Ces derniers ont notamment pour but de permettre un développement limité de certaines activités existantes en zone agricole et naturelle. Leur taille et leur capacité d'accueil sont limitées. Cela implique une délimitation du secteur au plus près du besoin de l'activité existante.

Le projet du PLU présente 12 STECAL, divisés en 4 secteurs (AF, AI, NT et NL), d'une surface totale de 27,88 ha : un STECAL à vocation touristique de 23 ha, un STECAL à vocation d'espace naturel de loisirs de 1,64 ha, huit STECAL destinés à l'accueil des gens du voyage d'une surface totale de 3,24 ha.

Le STECAL n° 8, route des Martinières, présente un danger au niveau de son accessibilité. Etant donné sa configuration, il semble que ce secteur soit à retirer du PLU.

Les dimensions des STECAL n°1, 6 et 7 paraissent adaptés aux besoins des gens du voyage. En revanche, les périmètres des STECAL n°2 et 5 sont à réduire au plus près du bâti. Les STECAL n°3 et n°4 ne semblent pas envisageables en raison de leur inclusion dans un massif boisé. Il est proposé de les supprimer pour notamment réduire le risque incendie.

Deux STECAL à vocation économique (AI) Trèfle Blanc et Sud Poterie sont envisagés sur une superficie totale de 0,95 ha. **Il apparaît nécessaire de réduire d'une manière significative leur périmètre au plus près des besoins exprimés des activités pour limiter la consommation d'espace. De plus, en application des dispositions de l'article L. 151-13 du CU, les dispositions du règlement**

**sont à compléter en fixant des distances d'implantation des constructions par rapport à celles existantes et en qualifiant d'emprise au sol, la limite de 250 m<sup>2</sup> d'un nouveau bâtiment.**

Le STECAL agro-touristique, au lieu-dit Buffe, de 23 ha, est en partie concerné par le plan de prévention des risques inondations (PPRi) Sarthe aval. Le secteur du STECAL longeant la rivière est situé dans les zones réglementaires fortes et moyennes du PPRi. Dans ces zones, les dispositions du PPRi s'imposent. A la lecture du schéma présenté dans le rapport de présentation (p. 169), une partie des logements légers de loisirs prévus dans le lit mineur est interdite. Dans le STECAL NT, le changement de destination (p.168 et p.196 du rapport de présentation) répertorié ne peut être autorisé. Il semble que le projet d'hébergements légers de loisirs, de verger, des serres, un éco-pâturage soit en cours d'évolution pour notamment prendre en considération ces sensibilités. Dans la partie sud, une zone naturelle à protéger sur 14 ha se dessine. En l'état, il est alors délicat d'apprécier la pertinence du STECAL. Il peut être rappelé que le PLU en vigueur affecte ce secteur en zone agricole (A). **A terme il serait préférable de maintenir une partie du zonage en zone A et une autre en zone naturelle protégée (NP), et de limiter le STECAL au plus près des besoins stabilisés de l'activité pour restreindre fortement la consommation d'espace NAF. Il ressort *in fine* que le plan d'aménagement au lieu-dit le Buffe, tel que présenté, ne peut pas être intégré dans le PLU.**

Le STECAL à vocation d'espace naturel de loisir (NI), pour une superficie totale de 1,64 ha est entièrement concerné par une zone humide. **Sa situation en centre bourg et à proximité des équipements publics en fait un site privilégié pour conserver la nature en ville et créer un parc urbain pour la détente et les loisirs. L'ambition de la collectivité en la matière est à soutenir.**

#### c) Les changements de destination

Dans le PLU, sept bâtiments repérés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du CU. Chaque changement de destination est présenté par des photographies des bâtiments concernés (à l'exception de celui situé dans le lieu-dit le Buffe, n°7). **Toutefois, il n'est pas mentionné la destination d'origine du bâtiment, ni l'affectation de tout ou partie des bâtiments pastillés. Les changements de destination sont à retenir dans le respect du code de l'urbanisme après avoir étayé les destinations d'origine du bâtiment et expliqué les destinations envisagées.** Il peut être rappelé que l'article R. 151-27 du CU désigne les cinq destinations et précise que les locaux accessoires ont la même désignation que le bâtiment auquel il se rattache.

### III – La prise en compte des ressources naturelles et des risques

#### a) Les ressources naturelles

L'état initial de l'environnement du rapport de présentation (p. 33) du PLU recense les composantes de la trame verte et bleue (TVB) : cours d'eau notamment la Sarthe, zones humides, mares, maillages bocager, boisements, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, les points de fragilité. Le SRADDET est devenu le document de référence de la TVB. Le PLU devant être compatible avec ce document de portée supérieure, il est important que l'état initial de l'environnement prenne en compte la carte des continuités écologiques de celui-ci (les sous-trames boisées, bocagères et milieux humides et aquatiques).



La zone naturelle protégée (NP) du PLU ne couvre que la zone tampon de 20 mètres le long des cours d'eau. Cette zone NP est à étendre à d'autres zones naturelles présentant des sensibilités en matière de biodiversité (les réservoirs notamment...) issus de la TVB.

Le PLU présente l'inventaire des zones humides (ZH) sur l'ensemble du territoire communal qui a pour base la pré-localisation fournie par la DREAL en 2018. Le plan de zonage du PLU les révèle à simple titre informatif, sans valeur réglementaire. Une étude spécifique ZH a été réalisée sur les zones à urbaniser et certains secteurs stratégiques de la commune (Buffe, zone NL en centre-bourg...). 15 ha de zones humides sont ainsi repérés et classés en zone naturelle. Il convient de vérifier que cette étude a été menée selon les critères d'inventaire alternatif (pédologiques et floristiques) imposés par le code de l'environnement. Dans la négative, il peut être utile de réaliser un inventaire complémentaire pour confirmer que certaines ZH n'ont pas été omises dans l'actuel projet.

Dans les dispositions communes à l'ensemble des zones du règlement écrit (p. 24) du PLU, le paragraphe traitant des zones humides qui se résume à une phrase générique est à étayer à l'appui des éléments du rapport de présentation (p. 191). Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 3 mars 2022, qui couvre la période 2022-2027, pose comme règle « la préservation des zones humides » et comme exception leur destruction, sauf à être en mesure d'appliquer une compensation pour rétablir les fonctionnalités de la ZH détruite. Les projets ne peuvent pas impacter plus de 1 000 m<sup>2</sup> de ZH conformément au règlement du SAGE Sarthe aval qui interdit dans son article 2 la destruction de ZH supérieures ou égales à 1 000 m<sup>2</sup> (travaux soumis à la rubrique 3310).

L'OAP TVB établie dans le PLU peut définir les modalités de protection du patrimoine naturel et paysager communal. L'OAP thématique TVB est à conforter en ce sens. Elle décline des grands principes d'aménagement en faveur de la préservation de la biodiversité, des zones humides et du paysage qui mériteraient d'être illustrés pour faciliter leur appréhension par les aménageurs et les habitants. La carte de synthèse pourrait par exemple mettre en avant les corridors biologiques à renforcer pour parfaire les continuités écologiques. En tout état de cause, certains de ces principes sont repris dans les OAP sectorielles. L'OAP sectorielle n°1 évoque des arbres à conserver et la présence d'une zone humide, les OAP n°2 à 5 un filtre végétal à créer et l'OAP n°3 une haie à conserver pour permettre une transition paysagère plus douce avec les zones urbanisées, naturelles et agricoles limitrophes. Il est opportun de renforcer certains traits de ces éléments avec un descriptif (illustration, agencement, composition) des filtres végétaux et en qualifiant la zone humide à préserver. Par ailleurs, certaines OAP pourraient introduire plus encore la végétalisation qui a un impact positif sur la santé (arbres et couvert végétal sur sols, murs et toits) et sur l'atténuation des îlots de chaleur. Dans un contexte de réchauffement climatique, les arbres participent à ombrager les rues, et les façades de maisons. De même, les espaces verts (petits, parcs) contribuent à fournir des aires de rafraîchissement et des zones calmes aux habitants. Dans le choix des végétaux, il convient de privilégier les espèces les moins allergisantes (p. 108 du règlement du PLU).

#### b) L'assainissement

Les eaux usées de Guécélard sont traitées par la station d'épuration de type boues activées. Elle a une charge nominale équivalente à 3500 équivalents habitants. La charge actuelle est de 60 % de la capacité de traitement.

**Le projet de PLU s'attachera à démontrer que le réseau d'assainissement est en capacité d'absorber l'accroissement de population et d'activités des communes qui y sont reliées. Pour cela, un**

diagnostic assainissement engagé depuis 2021 permettra, entre autres, de justifier les capacités du réseau et de la station à accepter des raccordements supplémentaires. Si tel n'est pas le cas le PLU présentera des conditions dans le règlement ou dans les OAP sectorielles sur leur ouverture à l'urbanisation au regard de l'état du système d'assainissement. **De surcroît, il peut être aujourd'hui retenu de mentionner dans ces OAP qu'elles sont ouvertes à l'urbanisation dès lors que le système d'assainissement est en capacité d'accueillir les constructions projetées.**

### c) La prise en compte des risques

#### 1 – Les risques naturels

##### **Le risque feux de forêt**

La forêt représente environ 462 ha, soit plus de 38 % du territoire communal. La commune est concernée par le risque feux de forêts, d'ailleurs évoqué dans le rapport de présentation (p.107-108). Dans ce dernier document, il convient de faire référence à l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 2019, relatif au débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention et la protection contre les feux de forêt. **Le débroussaillage est obligatoire dans les 50 mètres autour des habitations et constructions selon les modalités définies dans l'arrêté.** Il est également essentiel de mentionner l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2021 portant règlement de protection de la forêt contre les incendies.

Il est alors incontournable de se rapprocher du centre régional de la propriété forestière pour établir le diagnostic forestier du territoire avant de retenir un zonage ou une protection appropriée des boisement afin de ne pas compromettre les milieux forestiers ni la filière forestière.

**Les boisements sont très majoritairement classés en zone N dans le PLU. Il paraît primordial de maîtriser l'urbanisation à proximité immédiate de ces boisements à des fins de réduction de l'exposition des personnes et des biens et d'amélioration de la défendabilité des zones habitées et des forêts.** Il est pertinent de prévoir, dans la mesure du possible, des zones tampons par exemple de 100 à 200 mètres entre les zones boisées et les habitations. En ce sens la suppression des STECAL n°3 et 4 est justifiée. Les OAP n°1 et n°5 prévoient une bande de 10 m inconstructible pour limiter le risque lié aux feux de forêts. Celle-ci pourrait être augmentée.

**Les autres risques naturels et technologiques sont notamment pris en compte dans le rapport de présentation du PLU.**

#### 2 – Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Elles s'imposent au PLU et sont à annexer au document d'urbanisme (articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme). Par exemple, le PPRI Sarthe Aval approuvé le 26 février 2007 est annexé et traduit sur le plan des SUP. **Toutefois, il est constaté que le report de plusieurs SUP n'a pas été effectué (comme celles associées à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel) ; d'autres sont à actualiser ou à préciser (Cf. point 6.2 en annexe).**



#### IV - le développement des énergies renouvelables.

Dans le contexte de l'accélération de la production des énergies renouvelables, le règlement du PLU est à ajuster. Au regard de la diversité des installations solaires aux sols, le troisième item 2.2.2 du règlement de la zone A (p. 66) est à faire évoluer. À la place de « permettre le maintien d'une activité agricole sur le site sous forme de pâturage », il vous est proposé de mentionner « de garantir une activité agricole sur le site ». Pour favoriser l'implantation de centrales solaires au sol sous conditions, il convient de reprendre le deuxième item du chapitre 2.2.2 du règlement écrit de la zone agricole à insérer dans le 1<sup>er</sup> item du chapitre 2.2.1 (p. 83) de la zone N.

**En conclusion**, et compte tenu de ce qui précède, j'émet, au titre de l'État, un **avis favorable** au projet de PLU arrêté par la commune de Guécélard, **sous réserve de :**

- prendre des mesures pour s'engager plus encore dans la sobriété foncière (réduction et ajustements de zones à urbaniser, de STECAL...);
- conforter les contenus des OAP sectorielles en matière d'échéancier d'opérationnalité et de diversification de l'offre de logements;
- rendre plus efficiente l'OAP TVB;
- prévoir des zones tampons dans les OAP et STECAL proche des boisements;
- mieux encadrer dans le règlement les possibilités d'extension et d'annexes des habitations en zones agricole et naturelle;
- mettre à jour et annexer au PLU l'ensemble des servitudes d'utilité publique du territoire.

Vous trouverez, en annexe, un certain nombre d'observations et d'anomalies relevées par les services de l'État visant à améliorer la sécurité juridique de votre PLU. Elles permettent de renforcer aussi bien sa compréhension que sa lisibilité pour faciliter sa mise en application.

Je vous informe que cet avis et ses annexes sont à joindre au dossier d'enquête publique.

Concernant la numérisation du document, l'ensemble des pièces constitutives est à élaborer sous forme de fichiers informatiques, dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil national de l'information géographique (CNIG) et en vue de son versement dans le géoportail de l'urbanisme (articles L. 133-1-2, R. 133-2 du code de l'urbanisme). L'ensemble des fichiers du PLU est à transmettre à l'État en même temps que la délibération d'approbation, sauf si ce dernier est publié simultanément sur le géoportail de l'urbanisme. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la publication des documents d'urbanisme sur le GPU conditionne, avec leur transmission au préfet, le caractère exécutoire de ces documents.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour tout échange sur votre dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,



Emmanuel AUBRY

**Copie :**

- Sous-préfète de La Flèche
- DDT/SUAAJ/Planification

PLU arrêté de la commune de Guécélard  
A N N E X E à l'avis de l'État

Toutes les pièces constitutives du PLU arrêté (rapport de présentation, PADD, règlement...) sont à signer et dater par le maire pour consolider juridiquement le document d'urbanisme. L'article L. 1316-4 du code civil stipule que : « La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie celui qui l'appose. Elle manifeste le consentement des parties aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte. Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État ».

### 1 – Rapport de présentation

- page 4 : il manque deux objectifs dans la présentation du rapport de présentation. Il convient de justifier les objectifs chiffrés de modération de l'espace et l'inventaire de stationnement.
- page 9 : les données démographiques du PLU ne prennent pas en compte le dernier recensement INSEE de 2019. Il convient de les reprendre.
- page 24 : le nombre d'exploitations agricoles est à actualiser.
- page 50 : il convient de remplacer la carte SRCE par celle du SRADDET.
- page 52 : la carte est à rendre plus visible.
- page 117 : il convient de justifier l'ouverture à l'urbanisation et les capacités d'accueil de la station des eaux usées.
- page 102 : il existe une confusion entre le classement sonore et le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

Le classement sonore des infrastructures terrestres est bien évoqué dans le rapport de présentation, il fait suite à la loi du 31 décembre 1992 et les infrastructures terrestres sont classées dans chaque département par le préfet en fonction de leurs caractéristiques et du trafic. Le dernier arrêté du préfet de la Sarthe du 18 mars 2016 détermine les infrastructures selon cinq catégories. La RD n° 323 est classée en catégorie 2 ou 3 selon les tronçons.

Par contre, les cartes stratégiques de bruit et les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) sont imposés par une directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Les cartes stratégiques de bruit 3<sup>e</sup> échéance du réseau routier départemental ont été approuvées par arrêté préfectoral du 21 décembre 2018 et la RD n° 323 est concernée. Les PPBE ont pour objectif de prévenir les effets du bruit, de réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit et de protéger les zones calmes. Le PPBE de compétence départementale 3<sup>e</sup> échéance n'est pas réalisé. Les informations sont sous le lien suivant :

<http://www.sarthe.gouv.fr/les-cartes-strategiques-de-bruit-et-les-plans-de-a1663.html>

Il est à noter que le réexamen et la révision des cartes de bruit est en cours avec la 4<sup>e</sup> échéance. Ces cartes publiées pour le 30 juin 2022 sont à actualiser.

- page 107 : une erreur sur la date de l'arrêté préfectoral concernant le débroussaillage est à signaler. Le dernier arrêté date du 1<sup>er</sup> juillet 2019 est à prendre en considération. Les massifs boisés de la commune sont à présenter. Les plans simples de gestion (PSG) mériteraient d'être mis en évidence pour justifier les choix retenus au PLU. Un diagnostic forestier est à fournir.
- page 128 : un tableau récapitulatif présentant les secteurs localisés en dents creuses et le potentiel foncier retenu est à réaliser.
- page 141 et 143 : il convient de lever l'incohérence du pourcentage de logements en dents creuses (27 %, puis 28 %). À corriger.
- page 151 : un échancier d'ouverture à l'urbanisation est à introduire dans les OAP.
- page 175 : un tableau récapitulatif de tous les STECAL permettrait de mieux se repérer. Un inventaire des ZH serait dans l'idéal à réaliser pour tous les STECAL.
- page 187 « *les zones naturelles Np correspondaient aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère, ce sont essentiellement des boisements* ». Or, sur le plan de zonage, aucun boisement n'est apparent en zone Np. Il convient de corriger ce point après échanges avec le CRPF.
- page 194 à 196 : aux lieux-dits Villette, Les Bigottières et Mondant, il est envisagé un changement de destination des bâtiments, notamment pour l'hébergement de tiers (location à des fins d'habitation, gîte, camping à la ferme, tables d'hôtes, ou toutes activités recevant du public). Il est utile de rappeler le principe d'un raccordement obligatoire au réseau de distribution d'eau potable (article R. 111-9 du code de l'urbanisme) dans le règlement du PLU. L'utilisation d'un puits, en vue de la consommation humaine, ne pouvant se faire que pour un usage domestique unifamilial, après déclaration en mairie, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.
- page 196 : une photo pour le changement de destination n° 7 est à insérer.
- page 236 : la consommation d'espace est évaluée 10 ans avant l'arrêt du projet et non à l'approbation.
- page 295 : il convient d'ajouter et faire référence au SRADDET, dans la comptabilité des documents supérieurs.

## **2 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

- page 3 : les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme sont à actualiser suite à la loi climat et résilience.
- page 15 : OAP TVB très succincte (il peut être proposé une légende sur la préservation des lisières, connexions forêts/milieu urbain, les cours d'eau...).
- un paragraphe sur le développement de transports collectifs et autres, pour pallier à l'autosolisme très présent sur le territoire conforterait le PLU.

## **3 – Règlement écrit**

- un report sur chaque page (en entête ou pied de page) de la zone concernée par le règlement écrit est attendu.
- plus d'un tiers des résidences principales ont été construites avant 1949. La rénovation énergétique des bâtiments est devenue une priorité. Des dispositions en faveur d'un habitat performant d'un point de vue énergétique sont à inscrire dans le règlement écrit. Il n'est abordé que le dispositif pour les nouvelles constructions.
- le pastillage des changements de destination est à révéler.

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et/ou invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite, ce dans toutes les zones classées N.

D'un point de vue biodiversité il est étrange de limiter les essences sur un critère allergène. Parmi les essences listées dans l'annexe 3 on retrouve des essences typiques du bocage Sarthois : Aulne, Bouleaux Charmes, Noisetiers, frênes.

Aussi, il est préconisé de revoir cette interdiction de limiter les essences sur un critère allergène, a minima dans les zones N (espace naturel) et NP (espace naturel stricte).

- page 25 : l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme est abrogé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

- page 25 : pour l'inventaire des zones humides, il est fait référence à l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 qui n'est plus applicable. L'article L. 214-7-1 du code de l'environnement est également abrogé. Il convient de réexaminer ce paragraphe au vu de la nouvelle réglementation.

- page 66 : en zone A, le règlement autorise l'installation de parc photovoltaïque au sol à la condition de maintenir une activité agricole sur le site sous forme de pâturage. Cette condition limitative au pâturage est à revoir, le PLU peut s'en tenir à la compatibilité avec l'activité agricole. En l'état, toute parcelle agricole pourrait devenir un parc photovoltaïque.

#### Zones UA, UA et 1AU :

- page 33 : le stationnement de caravanes constituant la résidence permanente de son utilisateur est à autoriser en zone urbaine.

- page 39 : les constructions destinées à la destination « industrie » sont autorisées sous conditions en zone à urbaniser dédiée à l'habitat et aucune règle n'est fixée. Ce point est à compléter ou à supprimer, car l'activité industrielle semble peu compatible avec l'habitat.

- page 65 : le logement de fonction est autorisé sous conditions d'être intégré au volume d'un des bâtiments de l'activité. Cette règle est à conforter par l'expression d'une surface de plancher dédiée à l'habitation ou d'un pourcentage en fonction du bâtiment d'activité.

- page 68 : l'extension des habitations est à encadrer en fixant une emprise au sol maximal après extension.

Pour les annexes, il est proposé de prendre en compte les annexes existantes sur l'unité foncière pour limiter le mitage de la zone agricole. Les annexes totales et cumulées (existantes à la date d'approbation du PLU) ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- page 79 : l'extension des habitations est à encadrer en fixant une emprise au sol maximale après extension.

De plus, il convient de prendre en compte les annexes existantes sur l'unité foncière pour limiter le mitage de la zone agricole. Les annexes totales et cumulées (existantes à la date d'approbation du PLU) ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes au-delà des 25 m existant ne peuvent pas être autorisées (p.68, p.78, p.101). Le schéma de présentation est à reprendre pour les annexes en dehors du périmètre fixé à 25 m.

#### **4 – Règlement graphique**

- les zones humides sont mal représentées, il convient de changer les couleurs et leurs représentations graphiques.

- les périmètres des monuments historiques (MH) mériteraient d'être intégrés sur le règlement graphique pour faciliter l'instruction des autorisations d'application des sols.

– les sièges d'exploitation agricole sont à matérialiser pour pérenniser l'activité.

### 6.1.3 – annexes sanitaires

– le plan des réseaux d'assainissement est à fournir. L'actualisation du schéma sera à intégrer dès sa finalisation par la collectivité.

### 6.2 – Servitudes d'utilité publique (SUP)

La liste des servitudes d'utilité publique est à répertorier selon l'ordre officiel fixé par les articles R. 151-51 et A. 126-1 du code de l'urbanisme et doit comporter pour chacune d'entre elles les éléments suivants, en tout ou partie :

- une **fiche de synthèse** (qui sera le document auquel toute personne se référera) sur la procédure d'institution, l'indemnisation éventuelle, les effets de la servitude,
- les textes de code et de lois régissant la servitude,
- les textes réglementaires nationaux, décrets et arrêtés ministériels,
- les circulaires ministérielles,
- les arrêtés préfectoraux ayant instauré la servitude,
- la liste des réseaux, immeubles, sites concernés, avec l'indication du plan où la servitude est reportée,
- l'adresse du service gestionnaire auprès duquel il est possible d'obtenir tous renseignements.

La liste annexée au PLU arrêté ne comporte pas toutes ces informations et doit être complétée.

## 7 – Les contributions des organismes suivants :

**Le plan des servitudes d'utilité publique devra être complété par les éléments apportés par les gestionnaires des réseaux (ci-joints).**

### **DGAC**

– courrier du 13/03/2023 transmis dans le cadre de la consultation pour avis sur le projet de PLU arrêté le 31 janvier 2023(1 pages)

### **GRTgaz**

- courrier du 23/03/2023 transmis dans le cadre de la consultation pour avis sur le projet de PLU arrêté le 31 janvier 2023, avec fiche de présentation des ouvrages GRTgaz (11 pages)
- I1 : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation – fiche de présentation (3 pages)
- I3 : servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz naturel – fiche de présentation des ouvrages GRTgaz impactant le territoire (1 page)
- 1 arrêté préfectoral du 5/08/2016
- 2 plans annexés à l'arrêté.

### **RTE**

- courrier du 13/03/2023 transmis dans le cadre de la consultation pour avis sur le projet de PLU arrêté le 31 janvier 2023 (3 pages).
- I4 : servitudes les tracés des ouvrages sont disponibles sur le site de l'open data de réseaux énergie : <https://opendata.reseaux-energie.fr/pages/accueil/>.

**ARS**

– courrier du 16/03/2023 transmis dans le cadre de la consultation pour avis sur le projet de PLU arrêté le 31 janvier 2023 (3 pages).