

Avis Technique du service ADS Val de Sarthe sur le PLU de la Commune de Guécélard

Consultation transmise le 16 février et 20 février 2023

RAPPORT DE PRESENTATION		Remarques
Page 2	« La Chapelle Janson » entête	Coquille
Page 149	<p>2.2.6. Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation - Logements nécessaires sur 10 ans : 202 environ</p> <p>À noter : cette répartition ne prévoit aucun logement à construire ni dans les hameaux ni dans les lieux-dits.</p>	<p>7 DP divisions ont été accordées en 2022 suivis de 7 PCMI autorisés en dehors de l'enveloppe urbaine après le débat sur les orientations du PADD. Ces terrains divisés ont été classés en zone A.</p> <p>Ces « coups partis » n'ont pas été pris en compte dans le potentiel de développement pour l'habitat pour la décennie à venir</p>
Page 192	<p>5.2.1. La protection du patrimoine bâti La commune de GUÉCÉLARD a souhaité prévoir une protection sur les éléments du petit patrimoine sur l'ensemble de la commune permet de préserver 11 éléments. Il s'agit de manoirs, maisons, château, église, statue...</p> <p>Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.</p>	<p>Prévoir une annexe de type « fiche patrimoine » constituant un récapitulatif photographique des éléments bâtis à protéger et y mentionner les caractéristiques du patrimoine à préserver.</p>
Page 194	<p>5.3. Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination - La commune de GUÉCÉLARD a souhaité permettre le changement de destination de 7 constructions situées en zone agricole, répondant à ces critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre). • le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 50 m². 	<p>Argumenter plus sur la notion d'« intérêt architectural ou patrimonial ». Justifier le choix de ces bâtiments.</p> <p>Les bâtiments repérés sont-ils desservis par les réseaux électriques et eau potable ?</p>

ANNEXE DOSSIER CDPENAF	Remarques
<p>STECAL 1 STECAL 2 STECAL 3 STECAL 4 STECAL 5 « Des divisions parcellaires sont faites et des constructions sont prévues avant l'approbation du PLU » STECAL 6 – La Petite Belle Etoile - « 3 constructions présentes mais non cadastrées » STECAL à vocation économique – « Trèfle Blanc » Entreprise de composition florales</p>	<p>Bâtiments existants non cadastrés Dépendance 142 m² Pas de bâti sur la parcelle Pas de bâti sur la parcelle Pas de DP division ou PA accordés Pas de PC accordés pour ces constructions → zone AF Pas d'autorisation en lien avec une activité professionnelle – Zone Ai</p>

PAGE	REGLEMENT	AVIS
14	<p>Lexique : Emprise publique - L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Sont donc exclus les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...</p>	<p>Défavorable : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques</p>
16	<p>III.1.1. Modalités de calcul des places de stationnement Règle générale : Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le <u>nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente</u> (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.</p>	<p>Défavorable : proposer un ratio</p>

21	<p>Titre 2) Dispositions communes applicables ponctuellement sur le territoire</p> <p>I. Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques au plan</p> <p>II. Bâti</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.</p>	<p>Défavorable : étayer la notion « respect des caractéristiques du patrimoine à préserver »</p>
35	<p>Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>5.1 Aspect des constructions</p> <p>5.1.1 Façades : les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles</p>	<p>Défavorable :</p> <p>Cette disposition ne traduit pas la volonté communale de mettre en place une architecture de bonne tenue. Le règlement se doit d'être plus explicite.</p> <p>Ajouter un 5.4 . Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :</p> <p>Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti</p> <p><i>Exemple : Toute intervention sur ce bâti doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.</i></p> <p><i>Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction. Détailler ensuite couvertures, maçonneries, ouvertures, ...</i></p> <p>Même remarque pour l'ensemble des zones concernées par les éléments bâtis à protéger</p>

	<p>5.3. Éléments de paysage à protéger Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions 6.1. Éléments de paysage à protéger</p>	<p><i>Redondance du point 5.3 et 6.1</i></p>
36	<p>Article UA 7 - Stationnement 7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues - Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, sont exigées 2 places de stationnement par logement minimum.</p>	<p>Défavorable : pas de règle pour les autres destinations autorisées dans la zone</p>
53 56 59	<p>CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUB CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUE CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUZ</p>	<p>Favorable sous réserve : Rappeler la nécessité d'une opération d'ensemble qui ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.</p>
66	<p>2.2.3. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TIERCES À L'ACTIVITÉ AGRICOLE 2.2.3.1. Extensions - L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :</p> <p>2.2.3.3. Changement de destination - Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU</p>	<p>Favorable sous réserve : ajouter la définition d'une construction existante (légalement autorisée)</p> <p>Défavorable : Construction tierce suppose qui a perdu toute destination agricole – <i>Rappel Doctrine ministérielle : Lorsqu'un ensemble de constructions agricoles a été désaffecté et est utilisé pour l'habitation, la jurisprudence considère que cet ensemble ne constitue plus un ensemble agricole mais un ensemble d'habitation. En conséquence, dans ce cas, la transformation d'une grange en bâtiment d'habitation ne constitue pas un changement de destination (Rép. min. n° 1768, JO Sénat Q, 29 nov. 2007).</i></p>
68	<p>TIERS À L'ACTIVITÉ AGRICOLE 4.4.4 Extensions des habitations existantes</p>	<p>Défavorable : règle pas équitable – Maison 100 m² - extension = 150 m²</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les habitations de 0 à 100 m², une extension de 50% de l'emprise au sol sera autorisée. - Pour les habitations de plus de 100 m², une extension de 30% de l'emprise au sol sera autorisée. 	<p>Maison 101 m² : extension = 131m² → Limiter l'emprise au sol à 150 m² par exemple</p>
72	<p>CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AF La zone AF correspond aux STECAL à vocation de regroupement familial.</p> <p>Article AF 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites</p> <p>Autres équipements recevant du public</p> <p>2.2 Sont autorisés sous conditions</p> <p>2.2.1 Equipements d'intérêt collectif ou de service public</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage. - La construction de bâtiments et installations liés à l'accueil des gens du voyage (local sanitaire, technique, salle commune...) sous réserve qu'il n'existe pas déjà à un tel bâtiment sur le terrain d'accueil, sous réserve de ne pas créer de logement nouveau et de respecter les conditions d'emprises au sol et de hauteurs prévues à l'article AF 4. - L'installation de caravanes sans limite de durée à condition que la caravane constitue la résidence principale de son utilisateur. <p>2.2.2 Autres dispositions</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant. - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement. - La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment. 	<p>Défavorable : rappeler la définition d'un bâtiment existant (légalement construit)</p> <p>UN PA est en cours d'instruction déposé sur le STECAL 5 dans le but d'aménager 5 lots à usage d'activité et habitation liées</p>

76	<p>CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AI La zone AI correspond aux STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique. Le PLU de GUÉCÉLARD possède une zone AI délimitant les parties du territoire où est autorisée la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».</p>	<p>Défavorable pour la parcelle située 21 RTE DE LA PETRIE – pas d'activité artisanale ou économique existante</p>
78	<p>L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 50% de la surface de la construction initiale par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.</p>	

Questions :

- Est-ce que le PLU applique l'article R151-21 ? : Dans les zones U et AU, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU sauf si le règlement s'y oppose. En l'absence de précisions inscrites dans le plan local d'urbanisme indiquant que l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion, les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet.

A préciser dans les zones A et U.

- Il n'est pas fait mention des **abris pour animaux** non liés à une activité agricole. Sont-ils assimilés à une annexe ? quid des terrains nus non exploités ?

CONCLUSION :

Le règlement du PLU servant en effet de base pour l'instruction de toutes les demandes d'occupation et d'utilisation du sol, il doit définir des règles précises de préservation de la qualité architecturale et paysagère du territoire que ce soit pour les nouvelles constructions que pour les bâtiments existants et les éléments patrimoniaux ou paysagers à préserver.

La politique de préservation du patrimoine et du paysage et la production d'un cadre de vie de qualité a pour objectif au sein des dispositions réglementaires de conduire à concevoir les projets d'aménagement ou de construction en intégrant espaces bâtis et espaces non bâtis, volumétrie et insertion dans le paysage naturel ou urbain. Elles offrent la possibilité d'édicter des prescriptions relatives à la réfection/réhabilitation de constructions existantes différentes de celles édictées pour les constructions neuves.

Pour atteindre les objectifs dévolus aux collectivités publiques de l'article L.101-2 le règlement de PLU se doit de promouvoir la qualité et la diversité des formes urbaines et architecturales, adaptées au contexte existant ou à créer, en établissant des règles concernant l'implantation des constructions, l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords (L.151-17 et L.151-18) et identifier le patrimoine urbain et paysager (éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en définissant les moyens pour y parvenir (L.151-19).

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est insuffisamment abordée à l'article 5 de la thématique III, et plus particulièrement en zone UA qui couvre la centralité du bourg de GUÉCÉLARD. L'article 5 ne propose aucune règle précise et suffisamment détaillée pour contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Il convient de trouver un équilibre entre un règlement de PLU proposant un contenu souple et un contenu avec un excès de détails. Proposer une rédaction plus circonstanciée où sont règlementés à minima l'aspect des matériaux et couleurs, les façades, les toitures, les ouvertures et les clôtures.

Le 04/05/2023,

La Responsable du Service unifié
A.D.S.
Amanda DELAUNAY