

REÇU LE

10 MAI 2023

MAIRIE DE GUÉCÉLARD

Monsieur le Maire  
MAIRIE  
2 Place du Gué  
72230 Guécélard

**Urbanisme  
Aménagement**

Le Mans, le 04 mai 2023

Siège social

15, rue Jean Grémillon  
CS21312  
72013 Le Mans CEDEX 2  
Tél : 02 43 29 24 24  
Fax : 02 43 29 24 25  
[accueil@sarthe.chambagri.fr](mailto:accueil@sarthe.chambagri.fr)

Nos Réf. : CP – 2023.PAU.010  
Objet : Avis PLU Guécélard  
Dossier suivi par : Céline PELLIER

Monsieur le Maire,

C'est avec attention que la Chambre d'agriculture a étudié le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté le 31 janvier 2023. Je vous prie de trouver ci-dessous nos remarques.

### La prise en compte de l'activité agricole

Nous avons constaté que l'étude était très complète et répondait à de nombreux attendus, sauf malheureusement en ce qui concerne le diagnostic agricole du territoire et l'analyse des incidences agricoles du projet.

La carte de la page 24 du rapport de présentation est, en l'état actuel de nos connaissances, erronée et incomplète. La liste des exploitations professionnelles, actuellement en activité, pourrait être actualisée et leurs productions principales indiquées. Nous signalons que le centre équestre est à considérer comme une activité agricole (cf L 311-1 Code Rural). L'existence d'une autre activité équestre professionnelle sera à vérifier au Nord-Est de la Martinière.

Une erreur consiste également à considérer que la surface agricole du territoire est de 513 ha ; le chiffre tiré du RGA couvre l'ensemble des surfaces exploitées (même hors territoire de Guécélard) par les exploitations qui ont leur siège sur la commune. La Surface Agricole Utilisée, déclarée à la PAC à l'intérieur de la limite communale, s'étend seulement sur 213 ha, soit 17 % environ du territoire. La répartition de cette SAU aurait également été intéressante à connaître (environ 100 ha de prairies et 100 ha de cultures...).

L'analyse p178 de la protection de l'activité agricole est ainsi à reprendre. La zone classée en A couvre dans les faits autant de surfaces artificialisées que de terres agricoles.

L'agriculture communale est très contrainte : vastes zones boisées, zone agglomérée étendue, urbanisation très éparse et diffuse, présence de zones inondables, qualité agronomique globalement faible. Tout cela concourt à complexifier l'exercice et le maintien de l'activité agricole ; il est donc essentiel que le PLU n'ajoute pas de contraintes supplémentaires.

Une meilleure concertation avec les agriculteurs de la commune aurait permis d'éviter certains écueils et de faire ressortir les enjeux et problématiques actuelles de l'agriculture.

## La consommation d'espace

Concernant l'habitat, nous remarquons les efforts que la collectivité a fait en matière de densification de l'enveloppe urbaine, qui répondra à environ 1/3 des besoins estimés. D'autre part, la densité fixée à 17 logements par hectare pour les nouvelles opérations permettra d'augmenter l'efficacité de la consommation d'espace.

Nous souhaitons que l'optimisation s'applique également aux espaces à urbaniser pour les activités. Bien que fortement réduite la zone destinée à l'accueil d'entreprises prélève de la terre agricole (la fauche étant, au contraire de ce qui est inscrit p 165, un usage agricole). L'incidence n'est donc pas nulle. Nous vous recommandons pour cela la lecture du document « ZAN : CONCILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOBRIETE FONCIERE » élaboré par les trois chambres consulaires régionales Pays de la Loire.

Au vu des consommations passées (18 ha de 2009 à 2019) et de la surface prévue en zones à urbaniser (11 ha), on peut considérer que le projet communal s'inscrit dans la trajectoire nécessaire vers le « Zéro Artificialisation Nette ». Mais, dans tous les cas, et jusqu'aux phases opérationnelles d'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation ou d'activités, nous demandons que l'objectif ERC (Eviter-Réduire-Compenser) reste prioritaire. Il convient d'éviter toute nouvelle gêne à l'activité agricole et de mettre en place si nécessaire des zones tampons, intégrées au sein des opérations d'aménagement, afin de favoriser une bonne cohabitation avec les nouveaux habitants et autres usagers limitrophes.

## Les règlements graphiques et écrits

### Zonage A/N

Nous constatons que certaines zones Naturelles sont parfois délimitées trop largement aux dépens de la zone Agricole sur le territoire. La nécessaire protection des réservoirs et corridors écologiques, lorsqu'ils sont avérés, ne doit pas occulter l'occupation réelle et l'usage actuel des parcelles agricoles. C'est pourquoi nous demandons que le zonage prenne au maximum en compte la SAU, la mise à jour des sites agricoles (sièges ou sites secondaires), ainsi que les remarques que les agriculteurs pourraient faire sur ce point lors de l'enquête publique.

A l'inverse, plusieurs terrains forestiers ou friches, sans potentiel agricole, ont été mis en zone A et viennent s'ajouter aux très nombreuses parcelles non agricoles car accueillant des habitations. La surface « zonée » en A (39 %) ne reflète donc pas réellement le souhait de la collectivité de protéger l'agriculture.

### STECAL

Nous sommes satisfaits de la faible incidence des STECAL sur les terres agricoles. Quel qu'en soit l'usage, nous demandons une délimitation de ces secteurs au plus près des besoins réels.

Les secteurs prévus pour le projet touristique de Buffe pourraient être réduits aux parties réellement constructibles, en prenant en compte le PPRNI.

### Changements de Destination

Plusieurs bâtiments, inclus dans des sites agricoles en activité, sont repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ce repérage nous pose question. En effet si le projet est lié à la destination Agricole (comme les logements de fonction, ou tout autre local lié et nécessaire à l'activité agricole) nous pensons que le repérage au zonage n'est pas nécessaire.

Il convient d'autoriser la diversification touristique des exploitations (tant qu'elle reste une activité accessoire par rapport à la production agricole), et nous demandons que cela soit au maximum possible sans repérage préalable. Nous souhaitons une application souple de la loi Elan sur ce point. Nous pensons que les gîtes doivent prendre place dans des constructions existantes, mais que l'implantation de structures légères (hébergements « insolites » de type cabanes, yourtes, tiny-houses...) devraient pouvoir être autorisées, sous conditions de nombre et de distance, même sans projet connu au moment de l'élaboration du PLU. Le camping à la ferme (selon sa définition légale) doit également être autorisé.

### Emplacements réservés

Nous rappelons la nécessité de consulter les exploitants et propriétaires avant de faire apparaître des Emplacements Réservés sur les plans de zonage. Le futur cimetière et le cheminement le long de la Sarthe auront des incidences sur l'activité agricole (consommation de terres exploitées, accessibilité à maintenir vers d'autres parcelles, question des clôtures ou du dérangement potentiel au bétail ....). La concertation en amont des projets est là encore essentielle.

### Règlement écrit

#### - Partie « dispositions communes à l'ensemble des zones »

Concernant les haies protégées en application de l'article L151-23 (p 21 et 71 du Règlement), il est nécessaire de mieux préciser les « travaux » pour lesquels une Déclaration Préalable sera nécessaire. Nous souhaitons que les coupes d'entretien, de gestion et de régénération (dont le recépage par coupe rase) soient possibles sans procédure administrative.

Nous nous interrogeons sur la manière dont sera exercée l'expertise nécessaire à l'instruction des demandes de Déclaration Préalable et nous souhaitons que la nécessité liée aux pratiques et besoins agricoles (accès aux parcelles, extension de bâtiments existants...) soit bien prise en compte. Sur quel état des lieux, objectif et actualisé, sera réalisée l'analyse des rôles et intérêts des haies concernées ?

Nous reconnaissons également les multiples intérêts des zones humides (régulation hydrologique, réservoirs de biodiversité...) et, tout comme vous, nous souhaitons qu'elles soient préservées dans leurs fonctionnalités.

Toutefois, vous avez choisi de faire apparaître, sur les plans de zonage du PLUi, certaines zones dont le caractère de zones humides selon la définition du Code de l'Environnement n'a pas été vérifié.

Nous vous demandons donc de supprimer ce report des zones de la « pré-localisation DREAL », qui ont comme indiqué p24 une simple valeur informative.

- Partie « dispositions applicables aux zones agricoles »

Comme vu précédemment, nous demandons que soient ré-examinées les règles concernant le changement de destination en lien avec l'activité agricole (p64). Des éclaircissements sont également souhaités concernant la notion de changement d'usage (cela relève-t-il d'une procédure d'urbanisme ?).

En matière de logement de fonction (p65), il serait utile de préciser dans la première condition : qu'il n'existe pas déjà un logement « disponible et décent » à proximité du site de production.

P66, pour les unités de méthanisation, nous préférons qu'il soit indiqué « sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'exploitations agricoles locales. »

Sur la même page, nous demandons que seuls soient autorisés les parcs photovoltaïques au sol répondant à la définition légale de l'agri-voltaïsme.

D'autre part, le règlement doit permettre les trackers destinés majoritairement à l'autoconsommation liée à une exploitation agricole.

- Partie « dispositions applicables aux zones naturelles »

Nous souhaitons que la zone Naturelle permette la constructibilité liée aux exploitations agricoles en activité, à moins de 100 m d'un bâtiment d'exploitation déjà existant.

## **Avis**

Considérant :

- Qu'il a été effectué une réduction notable des zones à urbaniser,
- Que les incidences agricoles du projet sont relativement limitées,

La Chambre d'agriculture **conditionne son avis favorable au PLUi** :

- à la rédaction d'un meilleur état des lieux de l'agriculture dans le rapport de présentation
- à la prise en compte de nos remarques en matière de Règlement, et principalement en matière de changements de destination.

Je demeure à votre disposition pour toute précision sur nos attentes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,  
Olivier LEBERT



