

Le Mans, le 19 MAI 2023

Service urbanisme, aménagement et
affaires juridiques
Unité planification
Affaire suivie par : Marianne Girard
Tél : 02 72 16 40 78
Courriel : ddt-suaaj-planification@sarthe.gouv.fr

Monsieur le maire,

Conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet révision du PLU afin de recueillir l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La commission a examiné votre dossier lors de sa séance du 18 avril 2023. Après présentation du projet, échanges et discussion, elle a formulé l'avis suivant :

VU la délibération du 30 janvier 2019 du conseil municipal de la commune de Guécélard prescrivant la révision du PLU ;

Vu la délibération du 31 janvier 2023 du conseil municipal de la commune de Guécélard arrêtant le projet de révision du PLU ;

Considérant que le projet de territoire de la commune de Guécélard s'inscrit dans les objectifs et les préconisations du SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe ;

Considérant que l'avis de la commission ne porte que sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) et sur la rédaction du règlement écrit concernant les extensions et les annexes des habitations en zones agricole et naturelle ;

Considérant que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont présentés à titre d'information ;

Considérant que l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme dispose que « *le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des STECAL à condition qu'il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* » ;

Monsieur le maire
Mairie
2 Place du Gué
72230 Guécélard

Considérant la délimitation de huit STECAL (AF) d'une superficie totale de 3,24 ha pour permettre l'accueil et la régularisation des terrains des gens du voyage, de deux STECAL (AI) d'une superficie totale de 0,95 destinés au développement d'activités économiques en milieu agricole, un STECAL (NT, NTa, NTb et NTh) à vocation touristique sur une emprise totale de 23 ha dans un espace naturel et d'un STECAL (NI) d'une surface de 1,64 ha destiné à un espace naturel de loisirs ;

Considérant que la collectivité informe la commission que le STECAL (AF), route « des Martinières » d'une surface de 0,5 ha destiné pour accueillir de nouvelles familles des gens du voyage est abandonné en raison de la dangerosité de son accessibilité ;

Considérant que, sur les 7 STECAL restants prévus pour l'accueil des gens du voyage, les STECAL n° 3 (chemin des « Filières ») et 4 (chemin « aux Bœufs ») sont insérés dans des espaces boisés ;

Considérant le STECAL NI destiné à un espace de loisirs est impacté par une zone humide ;

Considérant que le règlement écrit pour les STECAL à vocation économique autorise l'extension des bâtiments d'activités dans la limite de 50 % de l'existant et la construction de nouveaux bâtiments dans la limite de 250 m² sans pour autant en fixer la distance d'implantation par rapport aux bâtis existants sur l'unité foncière ;

Considérant que le règlement écrit est trop permissif en secteur NT et ses sous-secteurs NTa NTb et NTh et qu'il ne permet pas d'assurer une protection en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologie comme présenté dans le PLU et que le projet est situé en partie en zone inondable du PPRi Sarthe aval ;

Considérant les dispositions du règlement en zone agricole (A) et naturelle (N), y compris dans les STECAL à vocation économique, permettant la réalisation d'une extension des constructions à usage d'habitation existante d'une emprise au sol de 50 % maximum pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² et une extension de 30 % pour les habitations dont l'emprise est supérieure à 100 m² ;

Considérant les dispositions du règlement en zone agricole (A) et naturelle (N), y compris dans les STECAL à vocation économique, permettant la réalisation de nouvelles annexes à l'habitation sous réserve d'une implantation n'excédant pas 25 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent avec une emprise au sol totale de 60 m² ;

Considérant les dispositions du règlement en zone agricole (A) et naturelle (N), y compris dans les STECAL à vocation économique, permettant la réalisation de piscines à l'habitation avec les mêmes réserves que les annexes à l'habitation ;

Considérant que l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme dispose que : « *le règlement peut désigner des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* » ;

Considérant que le règlement écrit dispose de règles spécifiques pour le changement de destination (implantation, création de nouveaux logements, etc.) ;

Considérant l'absence de justification de présentation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ainsi que les photos ne permettant pas d'apprécier le réel changement de destination et l'aspect architectural du bâtiment concerné ;

Considérant que certains bâtiments sont situés dans des sièges d'exploitation encore en activité ;

La commission, constatant la suppression du STECAL n°8, émet :

a) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme,

➤ un avis favorable aux STECAL

- destinés aux gens du voyage :

- n° 1, 6 et 7 ;
- n° 2 et 5 sous réserve de réduire la surface au plus près du bâti ;

- dédiés au développement économique en milieu agricole sous réserve :

- de réduire de moitié le périmètre pour le STECAL Sud Poterie ;
- d'introduire une distance d'implantation des constructions autorisées par rapport au bâti existant ;

- à vocation touristique sous réserve :

- de réduire le périmètre en prenant en compte les contraintes du PPRi Sarthe aval qui s'impose à ce secteur ;
- de réaliser un zonage naturel protégé d'environ 14 ha sur la partie sud du projet ;
- de ne pas inscrire le projet d'aménagement tel que présenté dans le PLU en l'état.

➤ un avis défavorable aux STECAL n° 3 et n° 4 destinés aux gens du voyage en raison de leur immédiate proximité avec des massifs boisés, à des fins de préservation des espaces naturels et forestiers.

b) au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, un **avis favorable** à l'unanimité concernant les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones agricoles ou naturelles **sous réserve** de :

- réduire l'emprise au sol des piscines à 40 m² ;
- fixer l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU ;
- de prendre en compte les annexes existantes en précisant 60 m² totale et cumulée.

c) au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, **une observation** : les changements de destination sont à retenir dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. La commission conseille pour cet exercice **d'étayer** les destinations existantes des bâtiments repérés et d'explicitier la destination envisagée.

Le service urbanisme, aménagement et affaires juridiques reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet
le directeur départemental des territoires,
président de la commission,
par subdélégation,
le chef du service urbanisme, aménagement et
affaires juridiques
Hervé Joslain



