

DECISION DU BUREAU N° D21_01_2023

Prise en application de la délibération du 4 juin 2020

Le Président de la Communauté de communes du Val de Sarthe,

Vu la délibération du conseil de communauté en date du 4 juin 2020 portant délégation de fonction du conseil de communauté au Bureau pour formuler au nom de la Communauté de communes, un avis sur les PLU, PLUi et SAGE,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 5211-10,

Vu le projet de PLU de la Commune de Guécélard arrêté par délibération en date du 31 janvier 2023 ,

DECIDE

Article 1^{er} : D'émettre un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la Commune de Guécélard.

Pour autant, les remarques suivantes ont été apportées :

Le projet de PLU arrêté de la Commune de Guécélard prévoit la production de près de 200 nouveaux logements dans les dix prochaines années permettant d'accueillir 340 habitants supplémentaires par rapport à 2019, représentant un taux de croissance annuel moyen du nombre de logements conforme à celui prévu par le SCOT Pays Vallée de la Sarthe, avant la révision qui a été lancée.

Ces logements prendront place en partie dans l'enveloppe urbaine actuelle (près de 36 % des nouveaux logements dont 28 % en dents creuses et le reste dans des lotissements en cours de commercialisation) Ces objectifs sont compatibles avec ceux prescrits par le SCOT du Pays Vallée de la Sarthe qui préconise que 30 % des nouveaux logements prennent place dans l'enveloppe urbaine. Il sera nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour une superficie de 7,52 ha. La densité sur ces nouvelles zones sera de 17 logements/ha.

Les logements vacants ne pourront pas être mobilisés, vu le faible taux de vacances sur la Commune (2,7 % en 2019).

Les hameaux ne pourront plus accueillir de nouvelles constructions d'habitations (uniquement extensions, réhabilitations, etc).

Le taux de croissance attendu de la population (+1 % par an à l'horizon 2032) suit un rythme légèrement inférieur à celui des dernières années (1,1% de croissance entre 2016 et 2019).

En matière de développement économique, le projet PLU prévoit une réduction de près de 96 % des surfaces prévues pour l'accueil d'activités dans le PLU en vigueur dans le secteur de la Belle étoile. La Commune souhaite néanmoins conserver une possibilité d'extension de 2,3 ha, qui est déjà existante dans le PLU actuel, mais qui souffre d'une difficulté d'accès (voirie non adaptée). Cette zone fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui précise notamment qu'elle est impactée d'une bande inconstructible de 75 m de l'axe de la départementale (marge loi Barnier), faute de réalisation d'étude paysagère qui aurait permis de réduire cette emprise. Cette OAP prévoit également un accès direct sur la départementale qui semble à ce jour peu probable. Une zone humide y est également recensée, ce qui pourra impacter la réalisation de futurs projets. Il n'est pas précisé à quel type

d'activité cette zone est destinée. Le rapport de présentation présente un projet d'implantation (entreprise Ageneau) qui n'est plus d'actualité. Au regard de son positionnement géographique, cette emprise pourrait être considérée comme zone d'activités à vocation intermédiaire au sens du SCOT.

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières :

- Pour favoriser le regroupement familial, 8 STECAL sont prévus autorisant le stationnement de caravanes à titre de résidences principales.
- Un STECAL est également prévu pour permettre la réalisation d'un projet agrotouristique sur le site de Buffe, le long de la Sarthe (23 ha en tout), dont 1,7 ha pour l'accueil de nouvelles constructions.
- 2 STECAL à vocation économique, pour permettre le développement d'entreprises implantées en diffus (pas d'impact sur l'activité agricole).

Un secteur d'extension d'une superficie d'environ 0,51 ha, est prévu dans le prolongement sud-ouest de la déchetterie existante, afin de permettre l'extension de cette dernière (accès prévu dans l'OAP par la déchetterie existante). Il est regretté que la Communauté de communes n'ait pas été consultée préalablement à ce choix, afin d'évaluer sa pertinence et son intérêt.

La préservation des espaces naturels (boisements et étangs et cours d'eau) et agricoles, la prévention des risques d'inondation sont des enjeux importants pour la Commune. Il convient de s'assurer que le règlement puisse autoriser la réalisation des ouvrages nécessaires à la gestion de milieux aquatiques et prévention des risques d'inondation (GEMAPI). Le projet de PLU dans la définition de la trame verte et bleue et la limitation de la consommation d'espaces agricoles tend à les préserver.

Concernant les déplacements, le souhait est de conforter le parking de covoiturage existant en centre bourg, de travailler sur les déplacements piétons en agglomération et de maintenir et développer les chemins de randonnée existants. Il n'est pas fait mention de continuités de ces chemins relativement aux Communes limitrophes.

Un avis technique a été produit par le service ADS, qui estime que la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est insuffisamment abordée 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.

Article 2 : La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à Madame la Sous-préfète de la Sarthe et publiée.

Fait à La Suze-sur-Sarthe, le 05/06/2023

Le Président, Emmanuel Franco

