



# PLU DE GUÉCÉLARD

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation du PLU : 12 décembre 2023



# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. TENDRE VERS UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'URBANISATION	p.4
2. CONFORTER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE GUÉCÉLARD	p.6
3. MAINTENIR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE	p.8
4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE	p.10



# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de GUÉCÉLARD en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe, l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour une douzaine d'années et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

À GUÉCÉLARD, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Guécélardais, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Tendre vers un développement maîtrisé de l'urbanisation
2. Conforter et améliorer le cadre de vie de GUÉCÉLARD
3. Maintenir la diversité économique
4. Préserver le patrimoine naturel et paysager

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

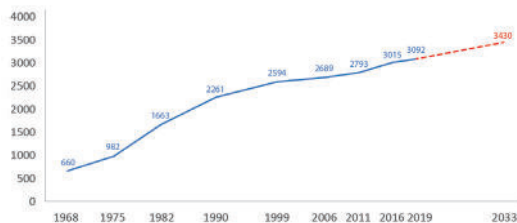


## OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE À LA DEMANDE EN MAÎTRISANT L'URBANISATION

GUÉCÉLARD connaît une croissance démographique soutenue depuis la fin des années 1990, ayant atteint 1,6% annuel, elle est nettement supérieure à la moyenne départementale. En 2019, on dénombre environ 3 092 habitants sur la commune.

Pour les 10 ans à venir, la municipalité souhaite maintenir moyenne annuelle observée entre 1999 et 2019 à savoir à un rythme de croissance de 1%/an. Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre 3 430 habitants. C'est ainsi une enveloppe raisonnable d'environ 200 nouveaux logements à produire dont 6 logt/an servant au maintien de la population actuelle.

Ainsi, les objectifs chiffrés de production de logements fixés par le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe sont respectés.



## OBJECTIF N°2 : POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

Afin de limiter la consommation des espaces, pro-

téger les zones naturelles et agricoles, ne pas éloigner les futurs habitants des équipements et des services, limiter les déplacements de véhicules, maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, la réalisation de nouveaux logements se fera en priorité en densification du bourg et du Vieux Guécélard.

Par conséquent, une partie des logements prévus pour la prochaine décennie devrait voir le jour au sein de l'enveloppe urbaine actuelle :

- Les lotissements en cours peuvent encore accueillir une quinzaine de logements.
- L'analyse du potentiel de densification a permis de déterminer des dents creuses dans le bourg et le Vieux Guécélard qui permettront d'accueillir 50 à 60 logements.

## OBJECTIF N°3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION

La dispersion de l'habitat ne permet pas de fédérer la vie locale et est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité...

De plus, **le bourg** de GUÉCÉLARD dispose d'une offre commerciale de proximité, d'équipements scolaires, et plus largement d'équipements sportifs et de loisirs.

C'est donc **le secteur prioritaire pour accueillir une population nouvelle.**

Les élus ont donc défini des secteurs d'extensions urbaines dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée pour permettre l'accueil de 120 à 130 futurs logements :

- Un secteur situé au sud de la résidence du Vieux Bourg dans le Vieux Guécélard. Il pourra accueillir environ 16 logements.
- Un secteur situé au nord du Vieux Guécélard. Il pourra accueillir environ 34 logements.
- Un second secteur situé au nord du Vieux Guécélard. Il pourra accueillir environ 21 logements
- Un secteur à proximité des équipements sportifs. Il pourra accueillir environ 44 logements.
- Un secteur à l'est du bourg pourra accueillir environ 15 logements.

Ces secteurs préférentiels ont été déterminés par leur proximité avec le bourg (ses commerces, ses services et ses équipements) et par leur accessibilité.

Sur le reste de la commune le bâti existant en campagne conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

## OBJECTIF N°4 : CONTRIBUER À L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

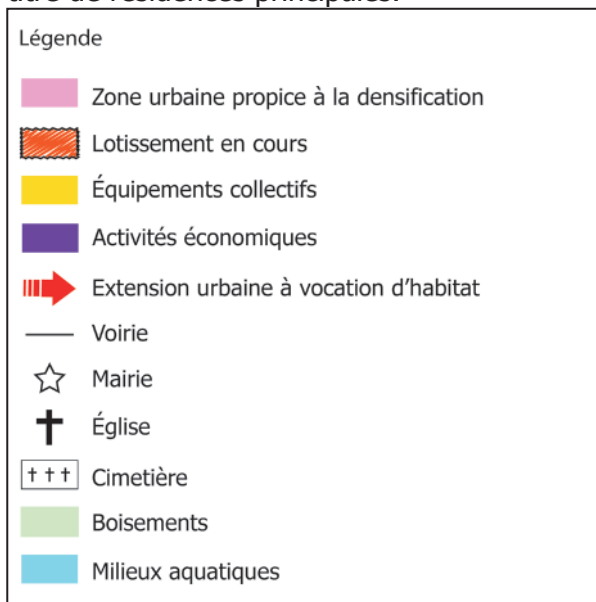
Il s'agit de veiller à modérer la consommation foncière afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans mettre sous pression les espaces agricoles et naturels stratégiques.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 18 hectares entre 2009 et 2019 pour la construction de 188 logements, soit une densité de 10 logements par hectare.

Toujours dans l'idée de protéger les zones naturelles et agricoles et pour ne pas éloigner les habitants des équipements et services l'objectif est d'appliquer une **densité moyenne de 17 logements par hectare** dans les secteurs faisant l'objet d'OAP. C'est un objectif qui respecte les ambitions du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe.

### OBJECTIF N°5 : PERMETTE LE REGROUPEMENT FAMILIAL

Pour permettre le regroupement familial sur certaines propriétés et répondre aux besoins des familles concernées, les élus souhaitent autoriser des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Ces STECAL a vocation d'habitat permettront l'implantation de caravanes à titre de résidences principales.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 2. CONFORTER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE GUÉCÉLARD

### OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

GUÉCÉLARD bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services notamment sportifs et de loisirs. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échanges.

Soucieuse de répondre aux besoins des habitants et compte tenu les perspectives de croissance démographique, l'offre en équipement devra être confortée et améliorée.

C'est avec cet objectif que les élus guécélardais souhaitent pouvoir développer les équipements sportifs et de loisirs en ouvrant à l'urbanisation un secteur dans la continuité sud des terrains de foot.

Une réflexion a également été menée sur la déchetterie. Cet équipement d'intérêt intercommunal nécessite également de s'adapter à la croissance démographique intercommunale. Par conséquent, les élus souhaitent autoriser un agrandissement de la déchetterie dans le prolongement du site actuel.

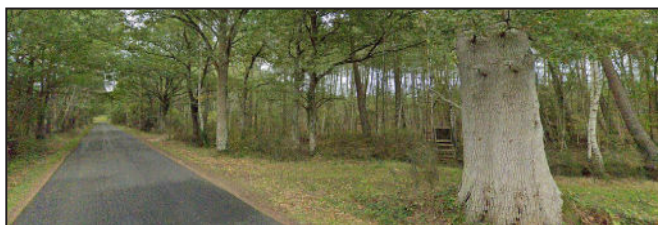


### OBJECTIF N°2 : VALORISER LE CADRE DE VIE NATUREL

Un large espace situé au nord des équipements collectifs, entre la RD 323 et le chemin du Dauphin est concerné par des zones humides. Ces espaces sont essentiels pour la gestion des eaux pluviales et la qualité de la ressource en eau.

Pour la préservation de ces milieux sensibles, aucun aménagement lourd n'y est autorisé.

Les élus souhaitent donc profiter de cet espace pour mettre en valeur le caractère naturel de la commune et y créer un espace naturel de loisirs. Divers aménagements légers pourraient y prendre place pour la détente et le loisir des Guécélardais tout en préservant la perméabilité des sols et la ressource en eau.



### OBJECTIF N°3 : FAVORISER LE COVOITURAGE

Une aire de covoiturage est présente dans le centre-bourg, à proximité de l'église.

Le questionnaire à la population a montré que 84% des sondés estiment que cette aire de covoiturage répond à un besoin quotidien de la population.

Par conséquent les élus souhaitent conforter cet espace de stationnement comme aire de covoitu-

rage pour faciliter les déplacements domicile-travail et contribuer à limiter le nombre de voitures en circulation et leurs inconvénients.

### OBJECTIF N°4 : RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

Des liaisons douces seront créées dans les futurs lotissements et les élus souhaitent amener une réflexion sur la place du piéton dans le centre-bourg. L'objectif est de limiter l'utilisation des véhicules pour rejoindre les commerces, les services et les équipements collectifs dans le centre de GUÉCÉLARD.

Plus généralement, les élus souhaitent maintenir et développer des chemins de promenades à l'échelle de la commune afin de renforcer les itinéraires de randonnées existants, notamment les sentiers recensés au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

### OBJECTIF N°5 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

Par ailleurs, les élus souhaitent autoriser l'implantation d'un parc photovoltaïque sur la commune, sur un site précédemment réservé à une carrière. Cette ambition permettra à GUÉCÉLARD de contribuer à



la transition énergétique.

## OBJECTIF N°6 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en regroupant au maximum le développement de l'habitat et de l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Sarthe sera respectée.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

### 3. MAINTENIR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE

#### OBJECTIF N°1 : PERMETTRE AUX ENTREPRISES DE S'IMPLANTER LOCALEMENT

Une partie de la zone d'activités de la Belle Étoile est implantée au nord GUÉCÉLARD, de part et d'autre de la RD 323, en limite de Moncé-en-Belin. Pour répondre aux objectifs du SCoT et poursuivre les politiques d'accueil des entreprises locales dans le tissu économique de GUÉCÉLARD, cet objectif se traduit dans le PLU par une extension de ce parc d'activités dans la continuité de l'existant.

Cette réserve non consommée existait déjà au PLU précédent cependant les élus souhaitent appliquer une stratégie foncière raisonnée et durable : les surfaces prévues sont donc diminuées pour répondre aux stricts besoins de la prochaine décennie en matière de développement économique.

#### OBJECTIF N°2 : CONFORTER LE COMMERCE DANS LA CENTRALITÉ

GUÉCÉLARD dispose dans son bourg de plusieurs commerces et services de proximité : boulangeries, restaurants, bar, épicerie, coiffeur, pharmacie, fleuriste...

Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune.

Pour soutenir cette diversité commerciale, la municipalité souhaite limiter le changement de destination de certains locaux commerciaux situés dans le bourg.

Le PLU propose également des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de commerces et de services de proximité dans la centralité commerciale de GUÉCÉLARD. Cette mesure, qui répond aux objectifs du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe, permet aux communes comme GUÉCÉLARD de favoriser l'implantation et le regroupement des commerces de proximité pour renforcer leur attractivité par un effet de masse.

#### OBJECTIF N°3 : FAVORISER L'AGRICULTURE

L'histoire de GUÉCÉLARD est liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, près de la moitié de la superficie communale possède encore un caractère agricole. L'objectif du PLU est de préserver les sièges et sites de production en garantissant les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installations nouvelles, et en respectant les périmètres réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations.

Rappelons que l'urbanisation en extension urbaine, qui engendre une consommation de terres agricoles, sera calibrée afin de répondre aux stricts besoins de la commune et de la Communauté de communes du Val de Sarthe en ce qui concerne le développement économique, et en évitant de fragiliser les exploitations existantes.

Enfin, le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

#### OBJECTIF N°4 : ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Sur son territoire communal, GUÉCÉLARD compte certaines activités implantées en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique. C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le groupe de travail pourra créer plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer.

#### OBJECTIF N°5 : METTRE EN VALEUR LES BERGES DE LA SARTHE PAR UN PROJET TOURISTIQUE

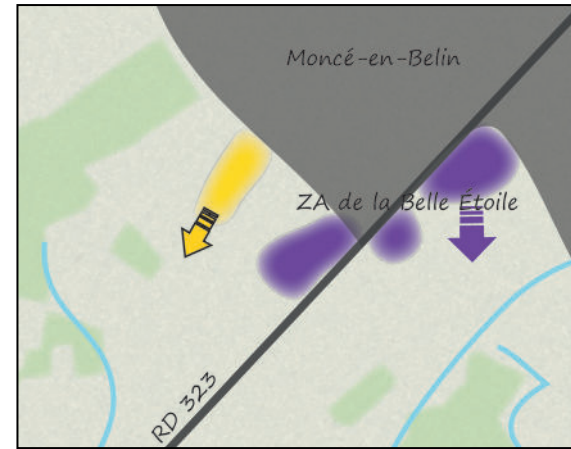
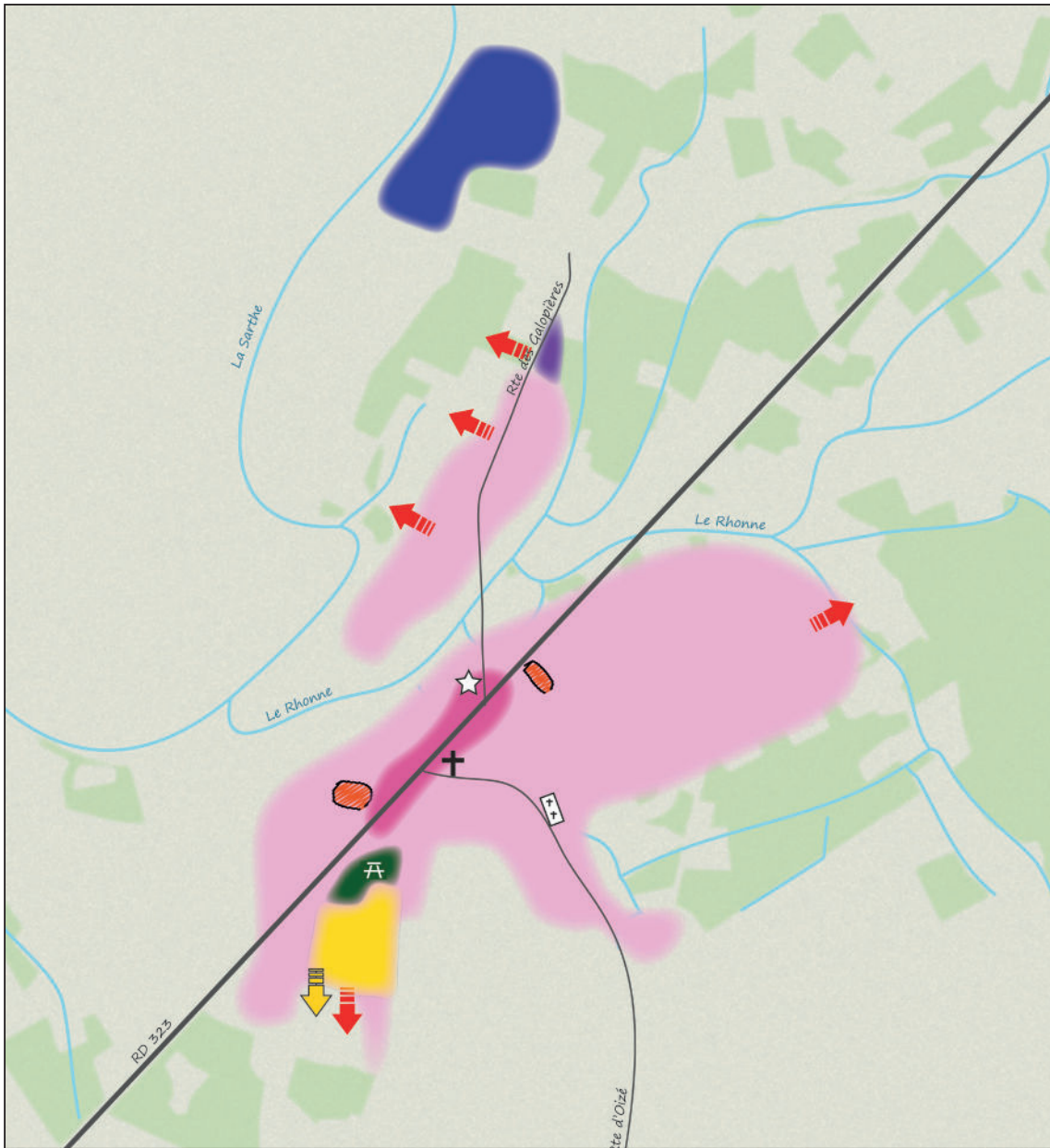
Les élus souhaitent autoriser un projet touristique au lieu-dit Buffe qui permettra la mise en valeur des berges de la Sarthe.

Le projet s'articule autour de l'implantation de résidences légères de loisirs qualitatives accompagnées de services de détente et de bien-être. Le porteur de projet prévoit également la mise en valeur du site par des activités liées à la Sarthe, son histoire et l'histoire du site de Buffe.

Enfin, le projet prévoit également la création d'un verger destiné à la production et à la vente directe de produits qualitatifs.







Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Lotissement en cours
- Équipements collectifs
- Centralité commerciale
- Activités économiques
- Projet touristique
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Extension urbaine à vocation d'équipements
- Extension urbaine à vocation d'activités
- A Valorisation du site en espace naturel de loisirs
- Voirie
- ☆ Mairie
- + Église
- + + + Cimetière

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

### OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

Les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable au plan régional, national ou communautaire.

Des réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur la commune, notamment les boisements au sud-est et les berges de la Sarthe.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique, dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces.

### OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des Guécélardais nécessitent la préservation des ressources naturelles.

Dans ce cadre, le PLU maintiendra la trame bleue constituée par les ruisseaux, les mares et les zones humides. Il s'agit en l'occurrence d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités, dans le respect du SAGE Sarthe Aval.

Une bande inconstructible protégera règlementairement les abords des cours d'eau de toutes constructions.

### OBJECTIF N°3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Le territoire communal présente un réseau de haies et de boisements qui ponctue l'espace, garant du maintien de la biodiversité : diversité des milieux, faune et flore variées, axes de circulation pour les animaux.

Il s'agira d'identifier puis de maintenir ces boisements et ces haies bocagères, notamment celles qui ont pour rôle de :

- créer une transition végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.
- valoriser le paysage communal.
- réduire les problèmes d'érosion des sols lorsqu'elles sont plantées perpendiculairement à la pente.
- d'accompagner les cours d'eau, les sentiers de randonnée et les corridors écologiques.

### OBJECTIF N°4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

Les paysages naturels, agricoles et urbains de GUÉCÉLARD constituent les vecteurs de l'identité et de l'attractivité du territoire mais également de la qualité de vie offerte à ses habitants.

À ce titre, les aménagements doivent prendre en considération l'histoire des lieux et les formes traditionnelles de l'habitat. Plus largement, il s'agira de maintenir la qualité paysagère communale en respectant ces principes :

- prendre en compte la topographie dans la définition des projets urbains et considérer l'impact paysager de ce qu'ils donnent à voir.

- porter une attention au traitement des limites entre les zones urbanisées et le grand paysage.
- conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- valoriser la diversité des activités agricoles pour préserver la diversité des paysages agraires (élevage, cultures...) et empêcher la fermeture des paysages.



### OBJECTIF N°5 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT LOCAL

GUÉCÉLARD possède un patrimoine bâti d'intérêt local, à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire.

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution du petit patrimoine bâti et culturel GUÉCÉLARD, et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.

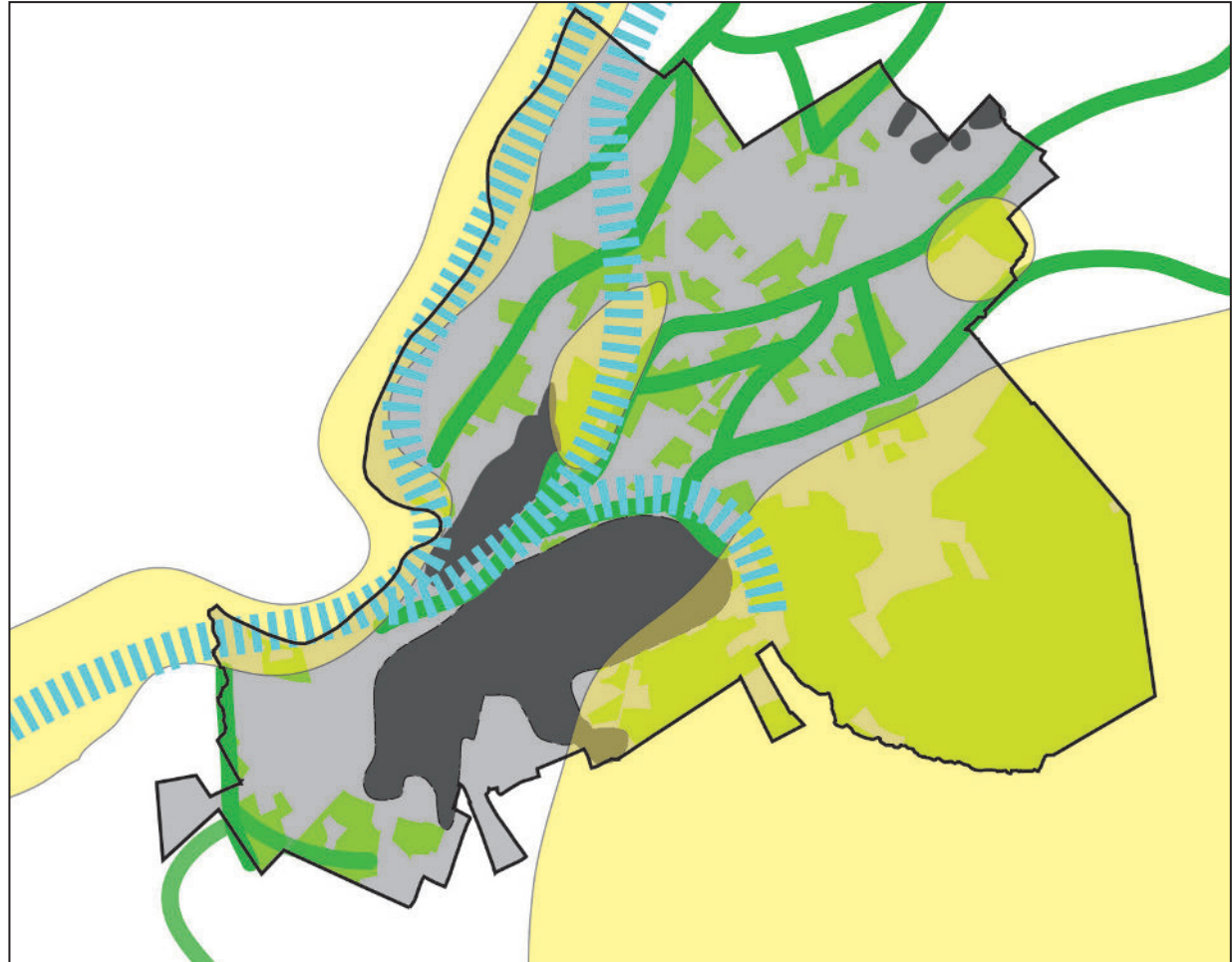
## OBJECTIF N°6 : SE PROTÉGER DU RISQUE D'INONDATION

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés en dehors des zones d'aléas du PPRI.

Les projets de constructions situés en zones d'aléas du PPRI seront soumis au règlement du PPRI Sarthe Aval.

### Légende

- Espaces urbanisés
- Boisements
- ▨ Zone inondable
- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement





L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

