

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE GUECELARD

ARRIVÉE LE  
15 SEP. 2014  
D.D.T. / S.U.A.

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification n°2 – Rapport de présentation

#### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du

- 9 SEP. 2014



Le Maire,  
Alain VIOT

ARCHITOUR architectes associés

Rémi HERSANT architecte dplg – urbaniste - Thomas CLAVREUL Urbaniste qualifié o.p.q.u.

63, bd Alexandre OYON 72100 LE MANS T : 02 43 84 94 35 F : 02 43 85 02 40

#### INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Guécélard a été approuvé par délibération du 25 avril 2007.  
Le PLU a été modifié une première fois le 29 septembre 2010.

La commune a décidé de procéder à une nouvelle modification de son document d'urbanisme.

#### Objets :

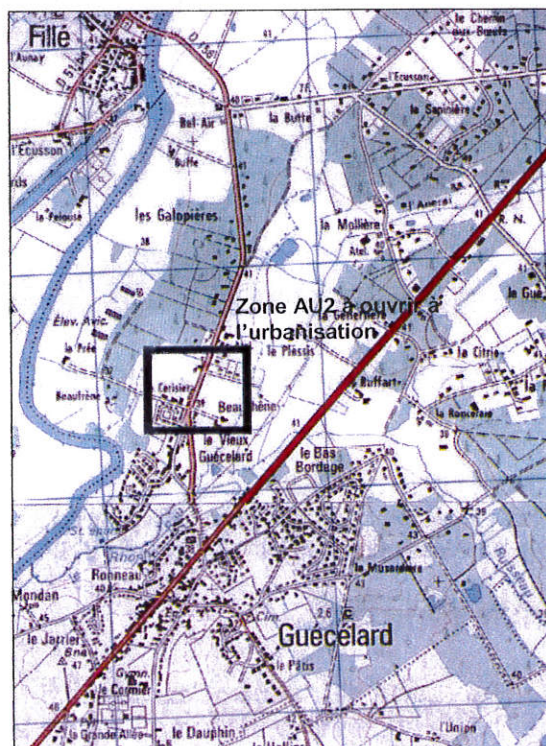
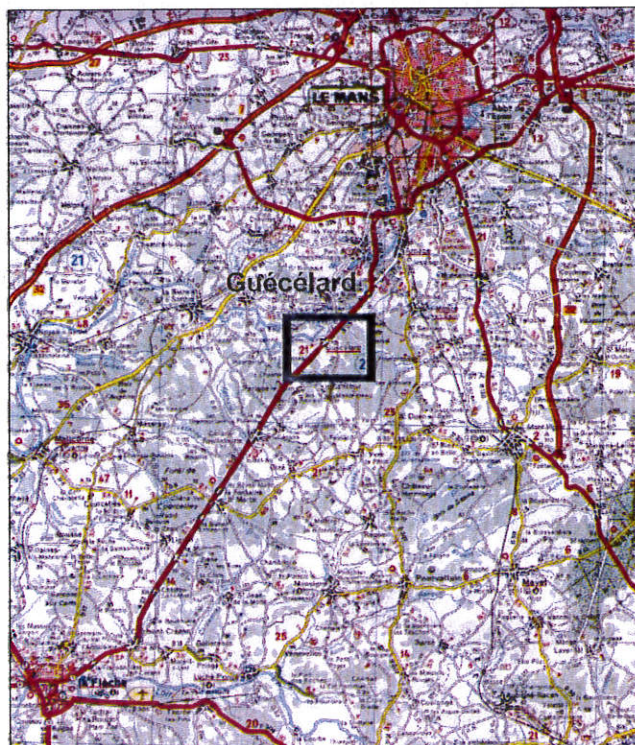
- Ouverture d'une partie de zone AU2 à l'urbanisation par basculement en zone AU1 et réalisation d'un schéma d'orientations d'aménagement et de programmation sur environ 7,5 ha.
- Modifier divers points du règlement :
  - Article 5 : suppression des règles de superficie minimum
  - Article 7 sur les reculs à simplifier
  - Article 11 à assouplir : toitures, façades, annexes, pentes de toit, clôtures
  - Article 13 : règles sur les espaces verts
- Suppression des règles de superficies minimum reportées aux orientations d'aménagement

Suivant les dispositions précisées aux articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme, ce changement de dispositions dans le PLU n'induit pas la réduction d'une zone agricole (A) ni d'une zone naturelle (N). Elle ne réduit pas non plus un espace boisé classé.



Elle ne compromet pas non plus l'économie générale du plan et ne génère pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification du PLU est donc celle retenue.



## CONTEXTE LOCAL

Guécélard est une commune située à 15 Km au sud du Mans et 26 Km au nord de La Flèche, sur l'axe Le Mans – La Flèche – Angers (RD 323). Elle couvre 1218 ha et compte 2716 habitants au recensement de 2009.

La commune est située dans l'arrondissement du Mans et le canton de La Suze.



## 1) Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2 route de Fillé sur Sarthe

### Objectifs de la modification et justification :

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU2 route de Fillé sur Sarthe. La zone AU2 couvre une superficie totale de 7,32 ha. La partie Est à basculer en AU couvre 4,16 ha.

La commune de Guécélard dispose dans son Plan Local d'Urbanisme de 33,8 ha de zones à urbaniser à vocation principale d'habitat :

- 8,5 ha en zone AU1
- 6,5 ha en zone AU1nc (assainissement non collectif)
- 18,8 ha en zone AU2 (urbanisation à plus long terme)

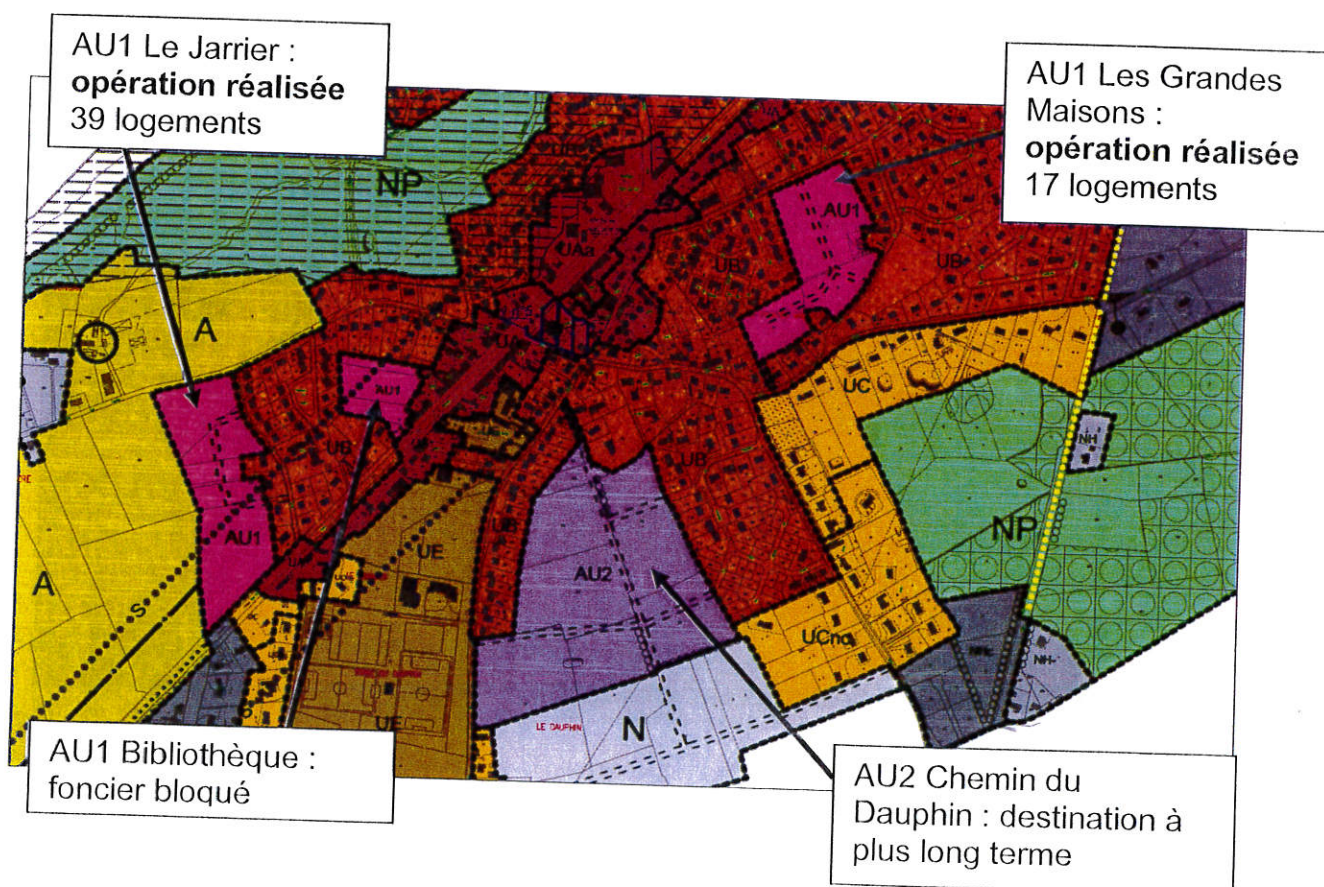
Une partie de ces zones à urbaniser a été consommée depuis l'approbation du PLU en 2007 :

- 3,5 ha au Jarrier (AU1)
- 2,9 ha aux Grandes Maisons (AU1)
- 0,8 ha Allée de Fillé (AU1nc)

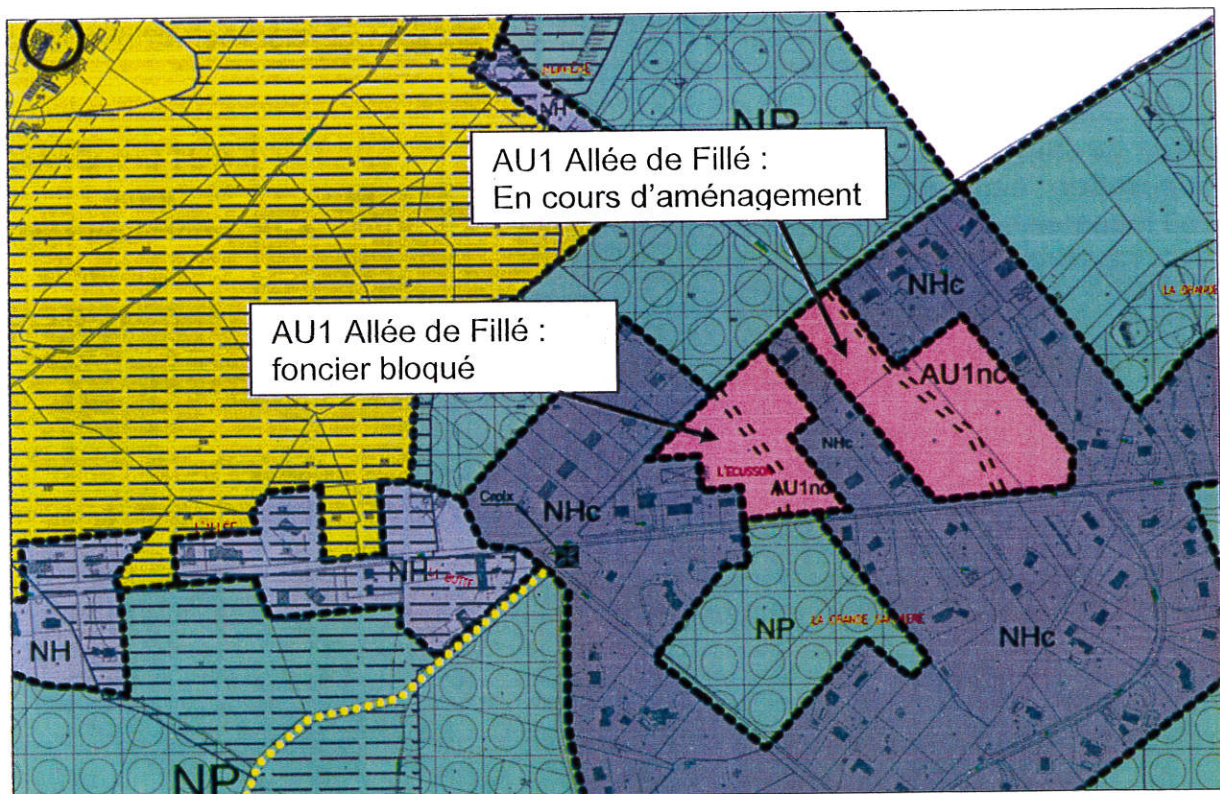
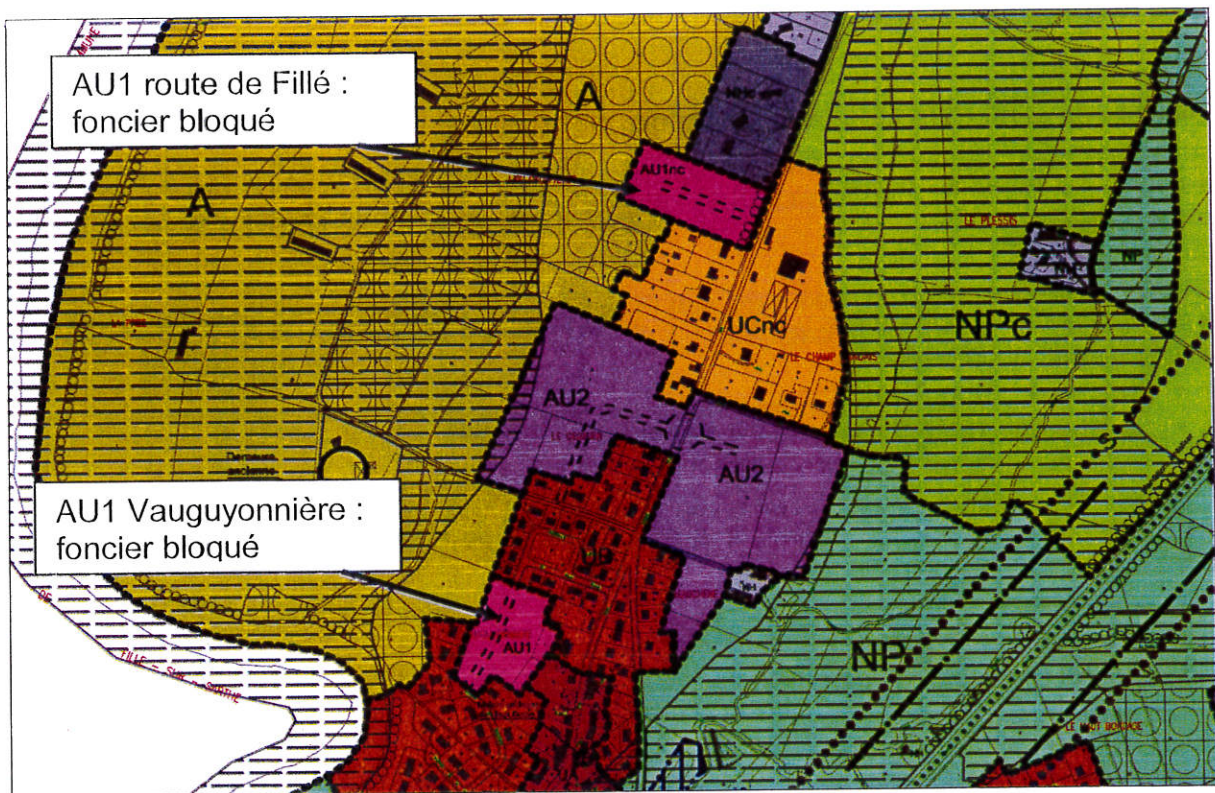
Soit un total de 7,2 ha de zones AU1 urbanisées.

Il reste aujourd'hui 3,2 ha de zone AU1 dans le bourg, répartis sur 3 secteurs : Bibliothèque, Vauguyonnière et route de Fillé.

Les propriétaires de ces terrains ne souhaitent pas vendre ou engager de projets d'urbanisme. La commune se retrouve donc dans une situation de blocage, ne disposant plus de foncier à aménager immédiatement.









Le PADD précise le souhait de maîtriser la progression démographique et le renouvellement de la population par une ouverture progressive de nouvelles zones à l'urbanisation :

*« La commune décidera de l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation en fonction de ses capacités de développement.*

*La maîtrise du rythme de croissance permettra également à la commune de lisser sa progression démographique, évitant les pics et creux qui perturbent bien souvent le bon fonctionnement des équipements publics. »*

### **Objectifs démographiques :**

Dans son PADD, la commune a établi une projection de développement suivant un rythme moyen de 16 logements neufs / an.

La commune souhaite ainsi créer les conditions permettant d'atteindre une population d'environ 3000 habitants en 2020.

En 2004, on estimait la population à 2700 habitants.

Le recensement de 2009 dénombre 2716 habitants.

Depuis 2009, la commune a enregistré 81 constructions de nouvelles habitations, soit 20,25 en moyenne chaque année.

Aussi, pour répondre aux objectifs de renouvellement de la population affichés au PADD, il est nécessaire de poursuivre l'accueil de nouveaux logements sur le territoire communal.

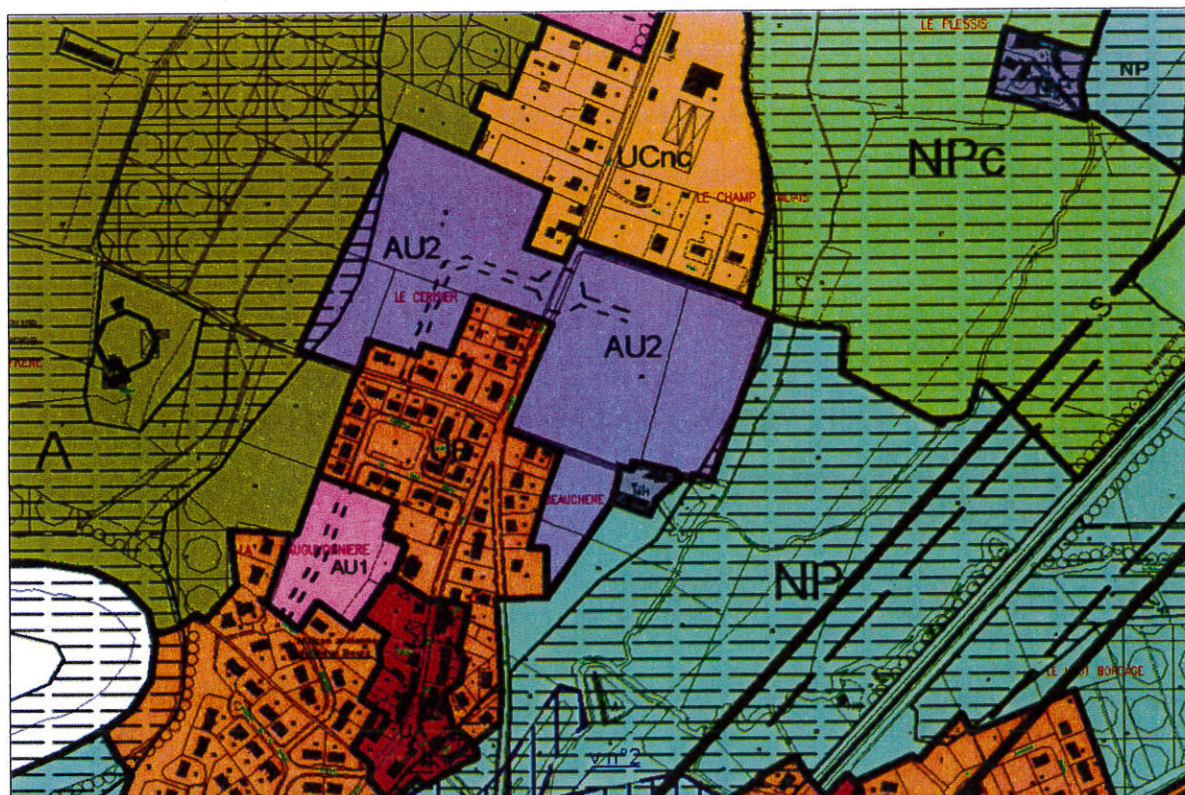
C'est pourquoi il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation la partie Est de la zone AU2 localisée route de Fillé sur Sarthe, sur une superficie de 4,16 ha.

Seule une partie de la zone AU2 est ouverte à l'urbanisation afin d'éviter la mise sur le marché d'un nombre de logement trop important, qui irait à l'encontre des principes de renouvellement progressif de la population affichés au PADD.

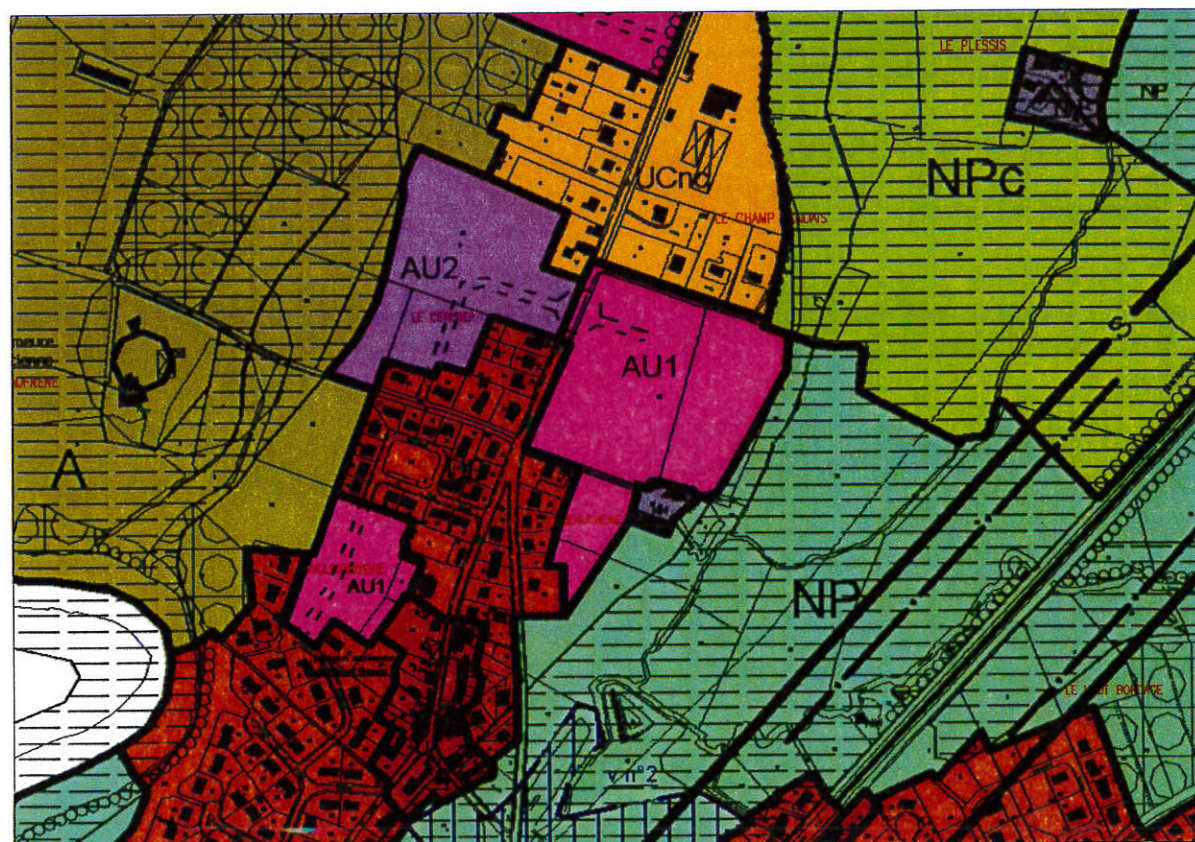
Le contour de la zone est modifié pour exclure les parties de terrain touchées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du 26-02-2007 et éviter de soumettre les populations à ce risque.

De plus, afin de maîtriser l'aménagement de la zone, un schéma d'orientations d'aménagement est intégré au PLU, précisant le programme et les principes de composition.





Zonage avant modification



Zonage après modification



### Capacités d'accueil de nouveaux logements

Les équipements communaux scolaires, culturels et sportifs sont suffisamment dimensionnés pour accueillir un développement de l'urbanisation.

La station d'épuration, commune avec Parigné le Pôlin, a été mise en service en 2009, pour une capacité totale de 3500 équivalents habitants.

En 2012, la station fonctionne à 60% de sa capacité hydraulique et 30% de sa capacité organique. Elle dispose donc d'une capacité suffisante pour suivre les projections démographiques des deux communes.

## Prise en compte des orientations du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe

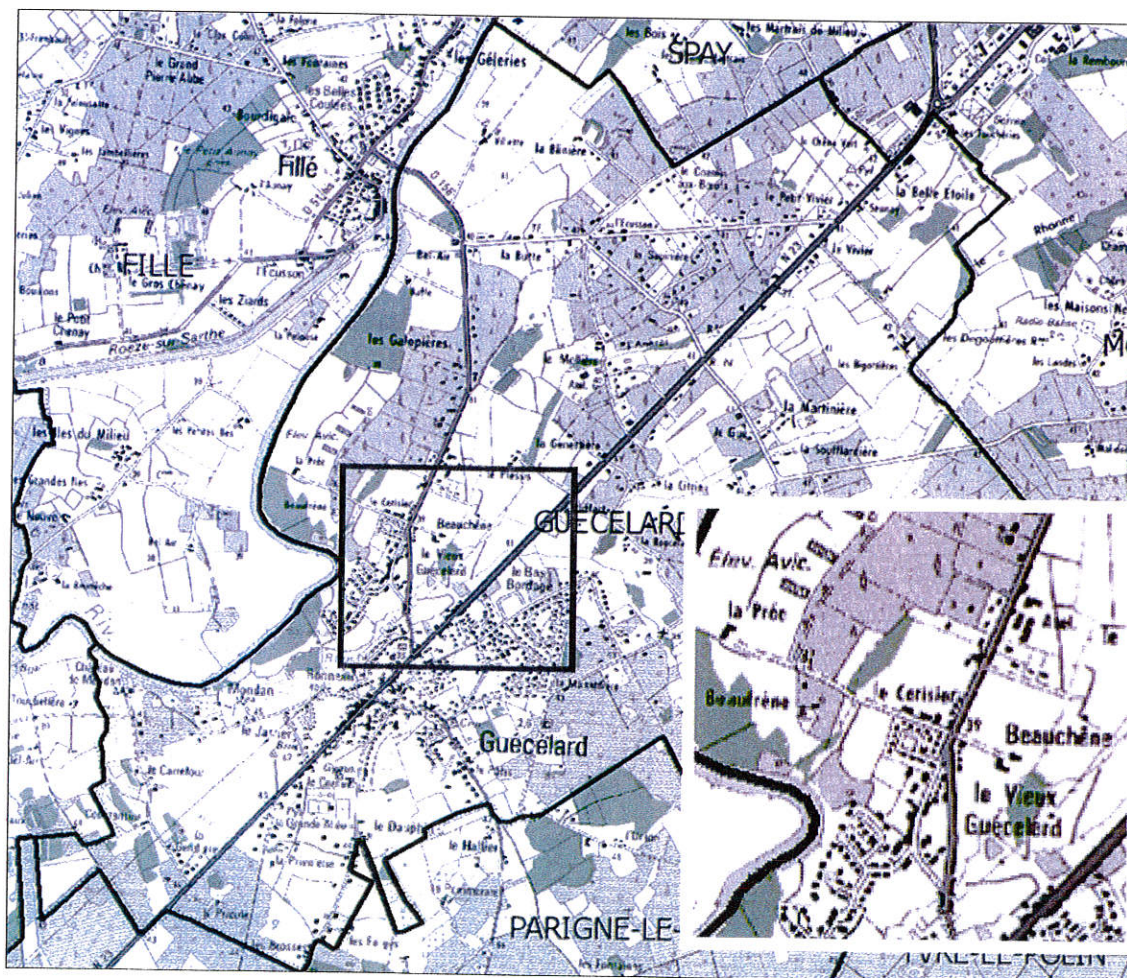
La commune de Guécélard a intégré la CC Val de Sarthe le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Elle est donc sortie du périmètre du SCoT du Pays du Mans, approuvé le 29 janvier 2014.

Elle sera concernée par les dispositions du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe en cours d'élaboration (actuellement en phase PADD).

### Prise en compte des contraintes diverses concernant le terrain

### Zones humides





La pré-localisation des zones humides réalisée par la DREAL ne relève pas de zone humide sur la zone AU. Des investigations complémentaires devront toutefois être menées pour s'assurer de la présence ou non de zones humides et adapter le projet en conséquence.

### Zone inondable

La frange Ouest de la zone AU, et une petite frange Est, sont situées en secteur soumis aux dispositions du PPRI de la Sarthe Aval.

Compte tenu de la présence de risque, ces secteurs ne devront pas accueillir de constructions. La partie de zone basculée en AU1 et concernée par le PPRI est reclassée en zone NP.

### Activité agricole








Une ancienne exploitation agricole est située à l'ouest de la zone AU, lieu-dit Beaufrêne. Il n'y a pas de règles de recul à respecter par les habitations grevant la zone à urbaniser.

### Assainissement :

L'ensemble de la zone est inscrit en zone d'assainissement collectif projeté dans l'étude de zonage d'assainissement.

Un réseau unitaire est présent sur la route de Fillé au droit de la zone AU.

Le zonage d'assainissement prévoit la desserte de la zone par des réseaux eaux usées et eaux pluviales, avec aménagement d'un poste de refoulement en partie Est de la zone.

	<b>POSTE DE RELEVEMENT PROJETE</b>
	<b>CONDUITE DE REFOULEMENT PROJETEE</b>
	<b>HABITATION</b>
	<b>ABRI DE JARDIN PREFABRIQUE</b>
	<b>SECTEUR RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF EXISTANT</b>
	<b>SECTEUR RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF PROJETE</b>
	<b>SECTEUR RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</b>





### **Intégration d'un schéma d'orientations d'aménagement :**

L'orientation d'aménagement est établie pour l'ensemble du secteur AU1 et AU2, pour assurer une cohérence dans l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Ce schéma est porté au document n°3 du PLU : « orientations d'aménagement ».

## **2) Modifications apportées au règlement**

### **a. Article 5 :**

#### **Zones concernées :**

UC, UZ, AU1, AUZ, A, N

#### **Objectifs de la modification et justification :**

Le règlement impose actuellement une superficie minimum pour autoriser de nouvelles constructions.

Dans les zones UC, AU1 (AU1 nc) et N (Nhc), cette superficie minimum se justifiait par l'absence de réseau d'assainissement collectif et la volonté de limiter la dispersion de l'habitat sur ces secteurs peu équipés.

Dans les zones UZ et AUZ, le souhait était de favoriser une bonne intégration des constructions dans le paysage.

La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 supprime ces règles de superficie minimum. Cette nouvelle disposition est d'application immédiate.



Aussi, l'article 5 de toutes les zones devient non réglementé.

Les orientations d'aménagement sont modifiées pour intégrer cette suppression : OA Le Cormier, OA Allée de Fillé, OA route de Fillé.

## **b. Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Zones concernées :**

UA, UB, UC, AU1, AU2

### **Objectifs de la modification et justification :**

Le règlement impose actuellement un recul différent suivant le positionnement de la construction dans la profondeur de la parcelle. La règle exige, au-delà d'une profondeur de 15 à 30 m suivant les zones, de respecter un recul des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition se justifiait par la volonté de préserver des arrières de parcelles moins densément bâtis et préserver ainsi des cœurs d'ilots aérés.

Cependant, la règle apparaît complexe à appliquer et limite les possibilités de densification du tissu urbain existant, alors que cette éventualité est encouragée par la loi ENE du 12 juillet 2010 (Grenelle de l'Environnement). L'objectif poursuivi étant de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation.

Aussi, il est proposé d'assouplir cette règle, à la fois pour autoriser une densification du tissu urbain, et simplifier le droit applicable.

Cependant, le principe d'implantation obligatoire des construire au moins une des limites séparatives en zone UA (centre bourg) est maintenu. Il s'agit ici de préserver la continuité du bâti le long des voies du centre bourg et participer au maintien de l'unité urbaine du centre.

L'article 7 de la zone UA devient :

#### « Dispositions générales :

- Les constructions nouvelles **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.

#### Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, c'est-à-dire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
  - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
  - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives. »



L'article 7 des zones UB, UC, AU1 et AU2 devient :

- « Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m. »

### **c. Article 11 : aspect extérieur des constructions - Façades**

#### **Zones concernées :**

UA, UB, UC, UE, AU1, AU2, A et N.

#### **Objectifs de la modification et justification :**

Le règlement précise que *« L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte sombre et mate. »*

L'objectif est de préserver l'harmonie des façades et la qualité architecturale des espaces urbains.

Cependant, cette notion apparaît difficile à interpréter, et elle exclut des teintes claires qui pourraient également bien s'intégrer dans l'environnement bâti. Il est également nécessaire de proposer une certaine souplesse pour permettre une personnalisation des devantures commerciales.

Aussi, il est proposé d'adopter une rédaction qui vise à exclure les teintes manifestement à éviter. Soit les teintes vives et criardes, également plus faciles à identifier dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

L'article 11 est modifié de la façon suivante :

#### **Remplacer :**

*« L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte sombre et mate. »*

#### **Par :**

*« L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte ni vive ni criarde.*

*Des teintes vives peuvent cependant être employées en façade pour des éléments ponctuels liés à l'identité de l'entreprise.»*

### **d. Article 11 : aspect extérieur des constructions - Toitures**

#### **Zones concernées :**

UB, UC, AU1, AU2, A et N.

#### **Objectifs de la modification et justification :**

Le règlement précise que *« Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. »*

Cette règle vise à préserver la qualité architecturale et l'homogénéité des toitures. Cependant, la règle apparaît trop contraignante au regard des enjeux présents.

Aussi, il est proposé un assouplissement sur la taille des tuiles, tout en conservant l'aspect plat des toitures et la teinte terre cuite foncée.

L'article 11 est modifié de la façon suivante :

#### **Remplacer :**



*« Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en petites tuiles plates se rapprochant des teintes traditionnelles, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. »*

Par :

*« Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. »*

#### **e. Article 11 : aspect extérieur des constructions - Annexes**

##### **Zones concernées :**

UB, UC, AU1, AU2, A et N.

##### **Objectifs de la modification et justification :**

Le règlement précise que *« Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m<sup>2</sup> sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.*

*Les annexes inférieures à 9 m<sup>2</sup> doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois. »*

Ainsi, au-delà de 9 m<sup>2</sup>, ces annexes sont soumises à des règles identiques à celles définies pour les bâtiments principaux : matériaux de toiture, teinte des façades. Certains abris de jardin, supérieurs à 9 m<sup>2</sup>, sont donc soumis à cette règle.

L'objectif de la commune est d'assouplir cette règle, et de faire en sorte que les constructions de type abris de jardin disposent d'une plus large souplesse que les garages ou constructions principales.

La limite entre abri de jardin et garage semble se situer en moyenne à 16 m<sup>2</sup>. Au-delà de cette surface, on peut envisager un stationnement de véhicule.

Aussi, il est proposé de changer le seuil de 9 m<sup>2</sup> par un seuil à 16 m<sup>2</sup>.

#### **f. Article 11 : aspect extérieur des constructions – Pente de toit**

##### **Zones concernées :**

UA, UB, UC, AU1, AU2, A et N.

##### **Objectifs de la modification et justification :**

Le règlement de chaque zone précise, pour les toitures que *« Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. »*

Cette rédaction sous entend que les toitures terrasses, plates, sont autorisées. Cependant, celles-ci peuvent présenter une très faible pente pour garantir un bon écoulement des eaux de toiture.

Aussi, on pourrait considérées qu'elles sont inclinées et donc exiger qu'elles présentent une pente de 35° minimum. Ce qui serait contraire à l'esprit dans lequel la règle a été élaborée, qui visait principalement les toitures 2 pentes, avec pour objectif de garantir l'harmonie des pentes de toits des habitations. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'angle minimum ne visait que les toitures inclinées et pas les toits plats.



Pour lever toute ambiguïté sur l'interprétation de cette règle, il est proposé de modifier le règlement portant sur les toitures, dans chaque zone, de la manière suivante :

*« Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasse qui pourront présenter une faible pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie. »*

#### **g. Article 11 : aspect extérieur des constructions – Clôtures**

##### **Zones concernées :**

UA, UB, UC, AU1, AU2, N et A.

##### **Objectifs de la modification et justification :**

Le règlement de la zone UA précise, pour les clôtures que *« Il est recommandé de ne pas employer de matières plastiques en clôture bordant le domaine public. »*

Le règlement des autres zones ne précise rien sur ce type de clôtures.

Afin de soigner la qualité des clôtures sur rue et éviter les éléments dévalorisant l'espace public, il est proposé d'introduire une règle interdisant certaines installations, en reprenant la formulation suivante :

*« L'usage de claustras, canisses, bâches plastiques est interdit en clôture sur rue. »*

Cet ajout s'applique dans les zones UA, UB, UC, AU1, AU2, N et A.

Les zones d'activités et d'équipement ne sont pas concernées (UE, UZ, AUZ).

#### **h. Article 12 : stationnement**

##### **Zones concernées :**

UB, AU1, AU2

##### **Objectifs de la modification et justification :**

Le règlement des zones concernées impose 2 places sur chaque parcelle, alors que suivant les types de logements, les deux places ne sont pas systématiquement nécessaires sur le terrain supportant le logement. Ce sera le cas notamment pour des logements destinés à des célibataires ou personnes âgées, y compris sous forme de logements individuels.

On peut également par exemple envisager le regroupement de places en entrée d'opération.

Aussi, pour assouplir le règlement sur ce point, il est proposé de modifier la rédaction de l'article de la façon suivante :

Après :

*« Habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement. »*

Ajouter :

*« dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale ».*

#### **i. Article 13 : espaces libres et plantations**

##### **Zones concernées :**



UB, UC, AU1, AU2

**Objectifs de la modification et justification :**

Le règlement précise une norme chiffrée pour la réalisation d'espaces verts dans les opérations groupées d'habitations. Cette norme contribue à prévoir une superficie d'espaces verts sans réflexion sur leur usage.

Il s'agit, par la présente modification, de maintenir une obligation d'espaces collectifs, mais en faisant référence aux schémas d'orientations d'aménagement qui précisent, en fonction du contexte local, une configuration adaptée des espaces collectifs à prévoir.

Le règlement est donc modifié de la façon suivante :

Remplacer :

*« Les espaces verts devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière. Lorsque celle-ci sera supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, un espace vert commun représentant 10 % de l'unité foncière (compris dans les 30 % d'espaces verts) devra être d'un seul tenant, perceptible depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération. »*

Par :

*« Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.*

*Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant. »*

### **3) Compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2 correspond aux orientations du PADD qui prévoyaient un développement de l'urbanisation sur ce secteur, lorsque la commune en jugerait le moment opportun.

Les points de modification du règlement portent sur des éléments mineurs. Ils ne s'inscrivent pas en contradiction avec les orientations générales du PADD.

Ils renforcent au contraire les objectifs de recentrage de l'urbanisation et d'économie d'espace en offrant davantage de possibilités de densification du bourg.

#### 4) Evolution du tableau de superficie des zones

Zones	Caractère des zones	PLU de 2006		Evolution (en ha)
		Superficies en ha	% de la superficie communale	
<b>Zones urbaines</b>				
UA	Centre bourg	11,4	0,9	
UB	Extensions récentes sous forme de lotissements	63,5	5,2	
UC	Extensions diffuses récentes	6,7	0,6	
UCnc / NB	Extensions diffuses récentes en assainissement non collectif	13,8	1,2	
UE	Zone d'équipements	10,6	0,8	
UZ / NAz	Zone d'activités économiques	6,6	0,5	
<b>Total zones urbaines</b>		<b>112,6</b>	<b>9,2</b>	
<b>Zones à urbaniser</b>				
AU1 / NAa	Habitat, ouverture immédiate	8,5	0,8	+4,1
AU1nc	Habitat, ouverture immédiate en assainissement non collectif	6,5	0,5	
AU2 / NA	Habitat, ouverture ultérieure	18,5	1,5	-4,4
AUZ / ZAC	Activités économiques, ouverture immédiate	61,3	5	
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>94,8</b>	<b>7,8</b>	
<b>Zones naturelles</b>				
N	Zone naturelle en périphérie du bourg	21,1	1,7	
NP / 1ND	Zone naturelle de protection forte	467,2	38,4	+0,3
NPc / NALc	Zone naturelle de protection forte où les carrières sont autorisées	38,7	3,2	
NH	Zone naturelle d'habitat diffus	57,5	4,7	
NHc	Zone naturelle d'habitat diffus constructible	101,5	8,3	
NHtf	Zone naturelle d'habitat diffus réservée pour un terrain de regroupement familial	0,9	0,1	
NL / 2ND + NAL	Zone naturelle de loisirs et de tourisme	9,4	0,8	
<b>Total zones naturelles</b>		<b>696,3</b>	<b>57,2</b>	
<b>Zones agricoles</b>				
A / NC	Agricole	314,3	25,8	
<b>Total zones agricoles</b>		<b>314,3</b>	<b>25,8</b>	
<b>Superficie totale de la commune</b>		<b>1218</b>	<b>100</b>	
<i>Espaces boisés classés</i>		<i>341,6</i>	<i>28</i>	

La modification du PLU n'apporte pas de changement au volume total des zones à urbaniser.



## **ANNEXE :**

Compte rendu de la réunion d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et du rapport d'enquête publique du 24 avril 2014.



# DEPARTEMENT DE LA SARTHE

## COMMUNE DE GUECELARD

### Plan Local d'Urbanisme



#### Document 1 Rapport de présentation

#### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 25 Avril 2007

Le Maire

  
Maurice DESBORDES



**ARCHITOUR architectes associés**

Rémi HERSANT, architecte dplg – urbaniste  
& Thomas CLAVREUL, Chargé d'études  
63, boulevard OYON, 72 100 LE MANS, tél. : 02 43 84 94 35



## SOMMAIRE

<b>I- PRESENTATION GENERALE</b>	<b>5</b>
A. LOCALISATION	6
B. HISTORIQUE	8
C. APPARTENANCES INTERCOMMUNALES	9
<b>II- MILIEUX PHYSIQUES, NATURELS ET PAYSAGES</b>	<b>11</b>
A. MILIEUX PHYSIQUES	12
B. MILIEUX NATURELS	15
C. PAYSAGES, FORMES URBAINES ET PATRIMOINE	18
<b>III- MILIEUX HUMAINS</b>	<b>31</b>
A. DEMOGRAPHIE	32
B. LOGEMENT - HABITAT	35
C. POPULATION ACTIVE ET MIGRATIONS	37
D. ACTIVITES ECONOMIQUES	38
E. EQUIPEMENTS PUBLICS, SERVICES ET ASSOCIATIONS	40
F. INFRASTRUCTURES	43
<b>IV- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>47</b>

<b>V-</b>	<b>JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE</b>	<b>50</b>
<b>A.</b>	<b>LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES</b>	<b>51</b>
<b>B.</b>	<b>OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE</b>	<b>63</b>
<b>C.</b>	<b>PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION</b>	<b>63</b>
<b>D.</b>	<b>TRADUCTION REGLEMENTAIRE : LES ZONES DU PLU</b>	<b>68</b>
<b>E.</b>	<b>AUTRES DISPOSITIONS DU PLU</b>	<b>74</b>
<b>G.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC AUTRES DOCUMENTS, SCHEMAS ET PROJETS SUPRA COMMUNAUX</b>	<b>76</b>
<b>H.</b>	<b>TABEAU DE SUPERFICIE DES ZONES</b>	<b>78</b>
<b>VI-</b>	<b>INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>81</b>



## INTRODUCTION

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Guécélard a été approuvé pour la première fois en 1977. Une première révision a été effectuée en 1986, une seconde en 1991 (partielle) et une troisième en 1994.

Depuis sa dernière révision, le POS a subi deux modifications (1996 et 2002), deux mises à jour (1999 et 2001) et une révision simplifiée (2005).

Le Conseil municipal a décidé par délibération du 27 mai 2004 de réviser à nouveau le Plan d'Occupation des Sols transformé en Plan Local d'Urbanisme par les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Un Plan Local d'Urbanisme est un document qui fixe les règles d'occupation et d'utilisation des sols, à partir du projet de la commune préalablement défini (Projet d'Aménagement et de Développement Durable, P.A.D.D.)

La présente révision du document d'urbanisme communal a pour objets :

- De mettre en place des mesures destinées à assurer un développement communal cohérent, maîtrisé et durable,
- De garantir les équilibres entre développement urbain, protection de l'environnement et pérennité des activités agricoles,
- D'intégrer les risques naturels et notamment d'inondation.

## NOTE DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme contient plusieurs éléments :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui expose le projet de la commune en termes d'urbanisme et d'aménagement (document prospectif),
- Les Orientations d'aménagement qui exposent des projets précis de la commune,
- Le règlement (règles d'urbanisme) : Le règlement détaillé par zones et par articles et les plans de zonage (chaque zone possède son règlement propre),
- Les textes et plans des servitudes d'utilité publique,
- Les annexes (textes et documents graphiques).

Le rapport de présentation de ce Plan Local d'Urbanisme présentera les éléments suivants :

- 1- Le diagnostic territorial de la commune
- 2- Les contraintes supracommunales
- 3- Les enjeux du territoire
- 4- Le parti d'aménagement retenu au regard du P.A.D.D. et sa justification (exposition des zones)
- 5- Les incidences de la mise en œuvre du PLU et la prise en compte de la préservation de l'environnement



# I- PRESENTATION GENERALE

## A. LOCALISATION

Guécélard est une commune située à 15 Km au sud du Mans et 26 Km au nord de La Flèche, sur l'axe Le Mans – La Flèche – Angers (RN 23). Elle couvre 1218 ha et compte 2594 habitants au recensement de 1999. Soit une densité de 213 hab/km<sup>2</sup>.

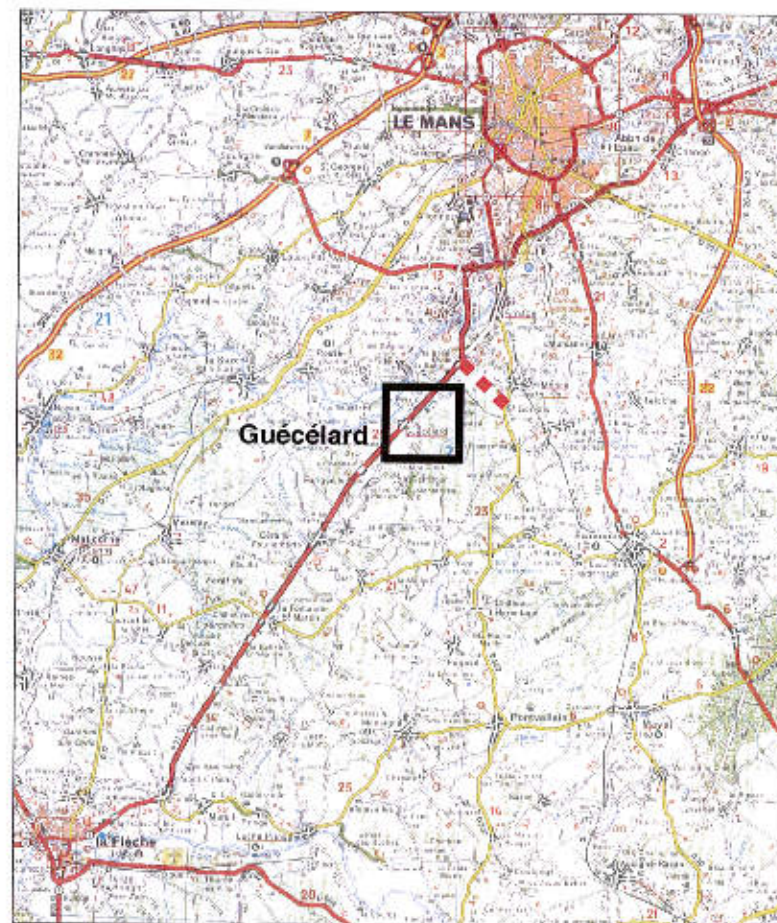
La commune est située dans l'arrondissement du Mans et le canton de La Suze.

Guécélard bénéficie d'une très bonne accessibilité vers l'agglomération mancelle et ses pôles d'emploi et de commerces :

- Le Mans centre ville : 15 Km, 25 minutes,
- Le Mans zone industrielle sud : 10 Km, 16 000 emplois, 8 minutes,
- Le Mans zone commerciale nord : 23 Km, 33 minutes

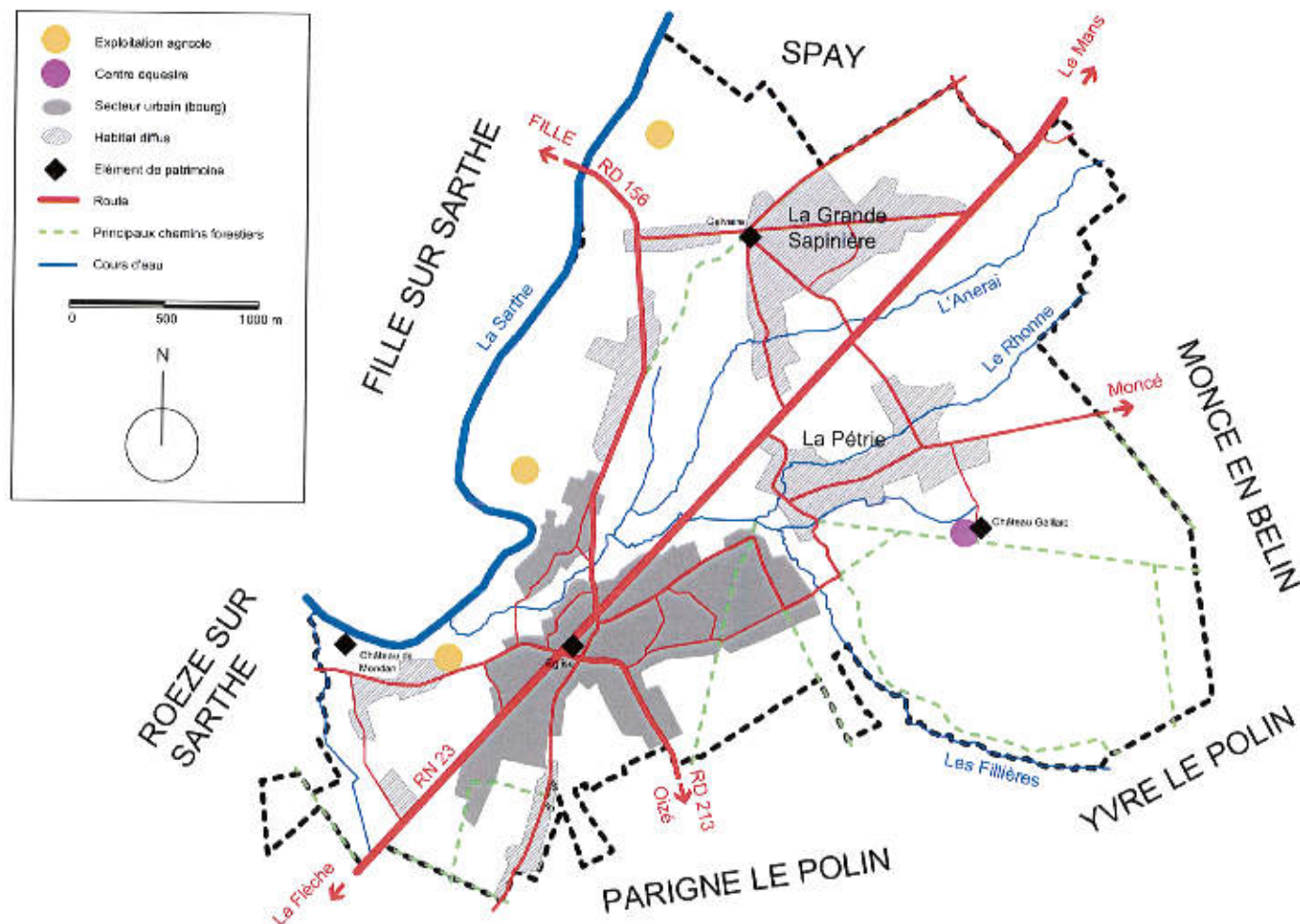
La commune est bordée par celles de Spay, Moncé en Belin, Yvré le Pôlin, Parigné le Pôlin, Roëzé sur Sarthe et Fillé sur Sarthe.

Guécélard jouxte également la Communauté de communes du Val de Sarthe (Fillé, Roëzé, Parigné le Pôlin).





# ORGANISATION DU TERRITOIRE DE GUECELARD



## **B. HISTORIQUE**

Le nom de la commune serait originaire du nom d'un Franc : Coelhard. Il se serait installé au IV<sup>ème</sup> siècle au Gué, d'où le nom Gué-Seelard au XII<sup>ème</sup> siècle, puis Guécélard.

L'installation d'un cimetière et la construction d'une chapelle qui deviendra l'église donnent naissance à la paroisse du Gué-Seelard en 1250, puis celle de Fillé-Guécélard en 1468, qui compte alors 520 habitants.

Le village constitue le point de passage primordial entre Le Mans et l'Anjou (le chemin Mansays). Vers 1770 - 1780, est aménagée la route royale entre Le Mans et Angers, aujourd'hui route nationale 23.

En 1880, Guécélard devient une commune à part entière. Son développement est ensuite lié à l'urbanisation croissante de l'agglomération mancelle et au phénomène péri-urbain qui voit de nombreux citadins sortir des grandes agglomérations pour investir les villages alentours.

La progression démographique est alors très rapide : entre 1962 et 1999, la commune passe de 589 habitants à 2594 habitants.



## C. APPARTENANCES INTERCOMMUNALES

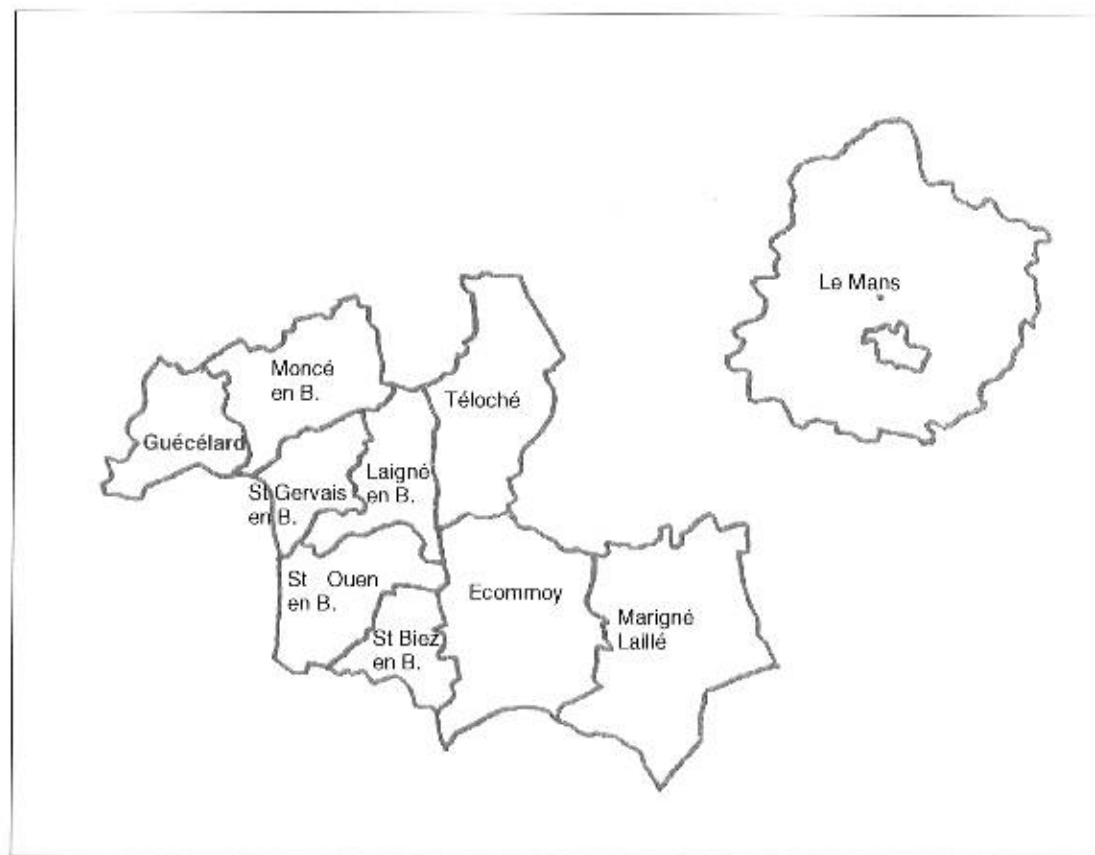
### 1. Communauté de communes Orée de Bercé Belinois

Création : 1993. Elle rassemble 9 communes, soit environ 18700 habitants en 1999.

**Compétences :**

- obligatoires : aménagement de l'espace, développement économique ;
- optionnelles : protection et mise en valeur de l'environnement, politique du logement, du cadre de vie, équipements culturels et sportifs et de l'enseignement préélémentaire et élémentaire ;
- principales compétences facultatives : actions dans le domaine social, actions à destination de l'enfance et de la jeunesse.

Siège : Hôtel communautaire, Ecommoy.



## **2. Le Pays du Mans**

Créé le 14 octobre 2002, il rassemble 47 communes et 256 000 habitants.

Le Syndicat Mixte regroupe 6 communautés de communes (Antonnière, Bocage Cénomans, Orée de Bercé Belinois, Portes du Maine, Rives de Sarthe, Sud-Est du Pays Manceau), la Communauté Urbaine Le Mans Métropole, les communes de Champagné, Spay et Ruaudin, ainsi que le Conseil Général.

Le Pays a pour mission d'exercer des activités d'étude, d'animation et de gestion nécessaires à la mise en œuvre de projets économiques, sociaux, environnementaux, culturels et touristiques.

Trois enjeux principaux ont été retenus dans le cadre de la Charte de Territoire du Pays du Mans :

- Développer la qualité des échanges et des flux entre territoires
- Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire autour et avec son agglomération
- Construire une identité commune en préservant les spécificités des territoires.

Le prochain SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Région Mancelle sera élaboré sur le périmètre du Pays du Mans, incluant ainsi Guécélard.

### **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Station d'Épuration Parigné le Pôlin – Guécélard**

#### **Syndicat du Bassin du Rhonne**

Ce syndicat a pour objet d'assurer toutes les actions nécessaires à la conservation quantitative et qualitative, à l'amélioration et à la meilleure utilisation hydraulique du bassin et l'entretien du Rhonne et de ses affluents. Ce syndicat regroupe 11 communes.

#### **SIDERM**

Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Région Mancelle (S.I.D.E.R.M.) regroupant 41 communes.

## II- MILIEUX PHYSIQUES, NATURELS ET PAYSAGES



## **A. MILIEUX PHYSIQUES**

### **1. Topographie et hydrographie**

Guécélard est située dans la vallée de la Sarthe. La topographie est ainsi assez plane. L'altitude moyenne oscille entre 40 et 45 mètres.

Le point culminant se situe dans les bois, à l'extrême est de la commune : la Butte de Monnoyer culmine à 70 m d'altitude. Elle est située en limite communale sur le territoire de Moncé.

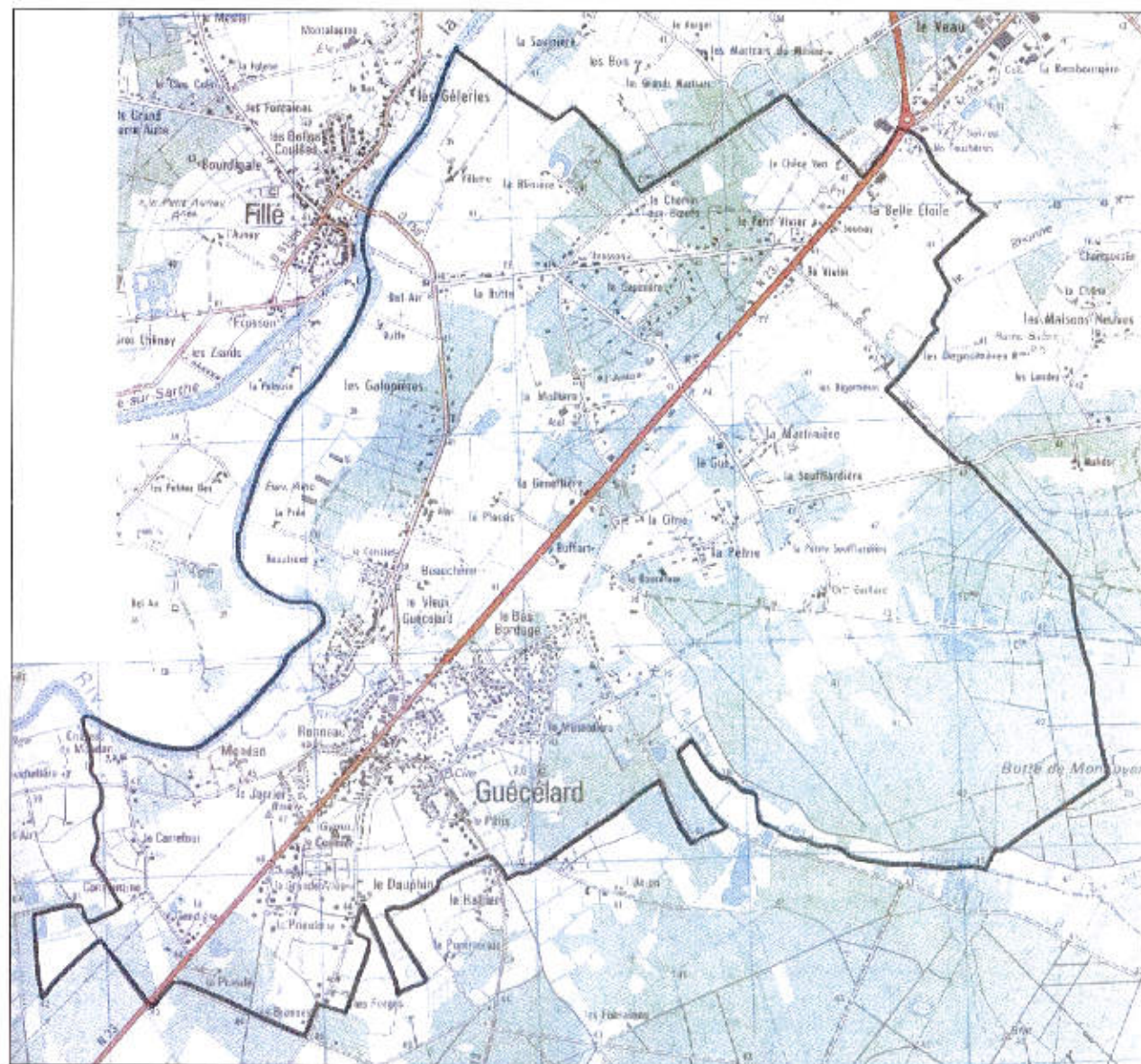
Le territoire de la commune est drainé par de nombreux cours d'eau se rejoignant au niveau du Vieux bourg avant de se jeter dans la Sarthe : Le Rhonne, L'Anerai et Les Filières sont les principaux.  
La Sarthe constitue la limite ouest de la commune.

Le ruisseau du Boussay, en limite sud-ouest de la commune, se jette lui directement dans la Sarthe, derrière le château de Mondan.  
Du fait de la présence de ces cours d'eau, une partie du territoire est inondable.

Suite aux inondations de 1995, le Préfet a lancé un P.P.R.N.I. (Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation) anticipé, en attendant le document final. Celui-ci est actuellement en cours de validation.

Le P.P.R.N.I. définit des zones d'aléa et un règlement : le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec ce plan.

La Sarthe est classée comme cours d'eau à migration, ce qui implique selon les article L.232-7 et L.323-1 1<sup>er</sup> alinéa du code rural, que tout nouvel ouvrage construit sur la Sarthe doit être équipé d'une passe à poissons.  
La Sarthe est également classée en 2<sup>ème</sup> catégorie piscicole.



**CONTOUR DE LA COMMUNE**  
Echelle approximative : 1/ 30 000



## **2. Géologie**

Le substrat géologique est constitué par des sables et grès cénomaniens. Ils sont issus de sédimentations marines du crétacé.

Ces formations sont recouvertes par des alluvions modernes le long des cours d'eau de la Sarthe, du Rhonne, de l'Anerai et des Filières. Ces alluvions couvrent une bande de terrain d'environ 100 mètres de large le long de l'Anerai et du Rhonne, et 200 mètres de large le long des Filières.

Le ruisseau du Boussai, au sud de la commune, dépose lui aussi des matériaux alluvionnaires.

Les sables du Cénomaniens contiennent une nappe importante sur un plancher argileux. Cette nappe est drainée par les cours d'eau se jetant dans la Sarthe. L'affleurement périodique de la nappe s'illustre par des inondations.

## **3. Les sols**

Les sols de la commune sont dans l'ensemble assez pauvres et acides. Les terrains dans leur majorité sableux sont recouverts d'une végétation de pinèdes, adaptée à ce type de sol.

Les terres potentiellement intéressantes pour l'agriculture sont davantage situées dans la vallée de la Sarthe.



## **B. MILIEUX NATURELS**

Les milieux naturels les plus intéressants sont ceux situés dans les secteurs boisés. Ils remplissent un rôle écologique en abritant de nombreuses espèces végétales et animales et notamment des oiseaux.

Ils sont surtout composés de pins mais parfois aussi de chênes, de châtaigniers, de hêtres ou de bouleaux. On retrouve également des essences forestières de type genêts et bruyères sur l'ensemble du territoire.

Des étangs situés derrière Château Gaillard constituent un milieu naturel humide bien préservé.

La vallée de la Sarthe et les vallons des différents cours d'eau parcourant la commune présentent eux aussi un intérêt biologique. Ces milieux humides sont souvent accompagnés de haies et alignements d'arbres.



*Vallée de la Sarthe autour de la ferme de Vilette*

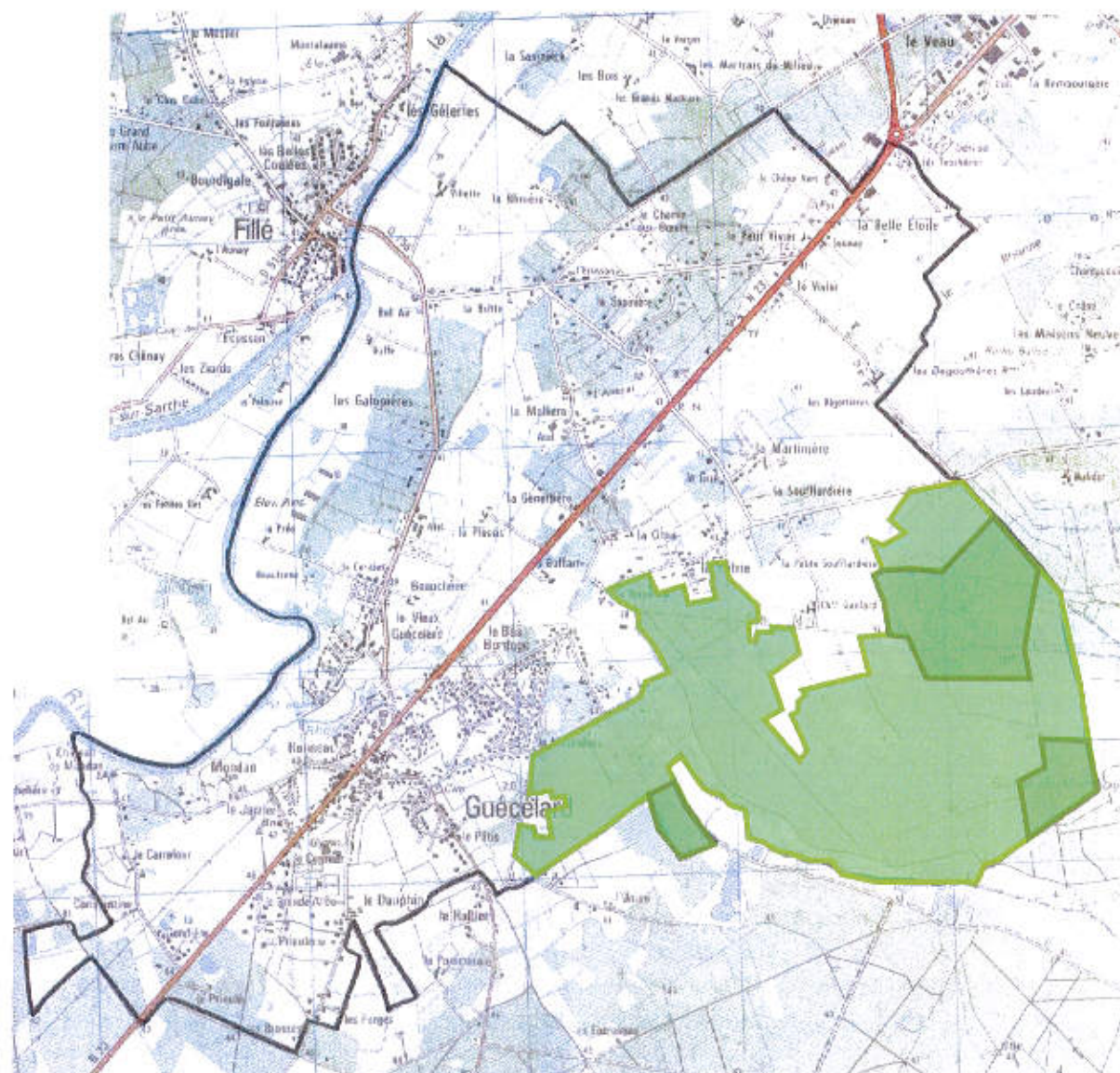
Des inventaires écologiques ont été réalisés par la DIREN, mettant en avant l'intérêt écologique de plusieurs secteurs dans la partie Est de la commune.

On recense ainsi 4 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sur le territoire de Guécélard :

- La Butte de Monnoyer,
- Les étangs de Château Gaillard,
- Les fosses entre l'Union et St Hubert,
- Les Bois de Moncé et de St Hubert.

-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

Echelle approximative :  
1 / 30 000



Les espèces identifiées par ces inventaires ou observées sur la commune :

- Grassette du Portugal,
- Genêt poilu,
- Héliantheme faux-alysson,
- Rossolis à feuilles rondes,
- Jonc Squareux,
- Rhynchophore blanc,
- Utriculaire mineure,
- Osmonde royale,
- Fougère grand aigle,

La plupart de ces espèces sont protégées au niveau national ou au niveau régional.

Un certain nombre d'espèces animales nidifient dans les parties boisées :

- Pic épeichette,
- Mésange huppée,
- Pic noir,
- Alouette lulu,
- Huppe faciée.



H  
oute forestière (chemin aux Boeufs)



## C. PAYSAGES, FORMES URBAINES ET PATRIMOINE

### 1. Analyse paysagère de la commune

Le territoire de la commune de Guécélard est en grande partie couvert par des bois. Ceux-ci occupent environ 40% de la superficie de la commune.

Ces bois sont parfois investis par des habitations implantées le long de voies. Les boisements situés le long de la RD 156 en direction de Fillé, de l'allée de Fillé du chemin aux Boeufs ou de la route de la Pétrie ont désormais un caractère résidentiel très marqué.



*Chemin aux Boeufs*

De nombreux chemins forestiers irriguent la commune jusqu'à l'intérieur du bourg, mettant les bois à la portée des promeneurs et résidents du bourg de Guécélard.

Les bois sont découpés par les vallons humides qu'empruntent les cours d'eau de l'Anerai, du Rhonne et des Filières, formant de longues coulées occupées par des landes ou des prairies plus ou moins bocagères.



*A l'arrière de la RN 23, carrefour de la Belle Etoile*



*Des clairières défrichées au milieu des bois*

Quelques secteurs déboisés forment des clairières, notamment autour de Château Gaillard, du Petit Vivier, de la Grande Sapinière et au sud du bourg. Ces espaces libres sont occupés par des cultures ouvertes (Château Gaillard, Le Carrefour-Le Jarrier), ou par des pâtures (la Grande Sapinière, le Petit Vivier).

La vallée de la Sarthe présente un paysage différent, davantage bocager. On retrouve ponctuellement ce type de paysage, caractérisé par des haies ceinturant des prairies, autour des fermes de Villette et de Beaufrêne, ainsi qu'entre la RD 156 en direction de Fillé et en bordures de la RN 23.



*Des constructions neuves à fort impact dans des terrains découverts*

Le paysage de la commune souffre par endroits d'un mitage de l'espace rural par des constructions neuves récentes : le chemin aux Bœufs, la Pétrie. L'intégration paysagère de ces constructions est souvent difficile à cause de la disparité des matériaux de couverture utilisés et des couleurs de façade.



*Une urbanisation diffuse participant au mitage du paysage*

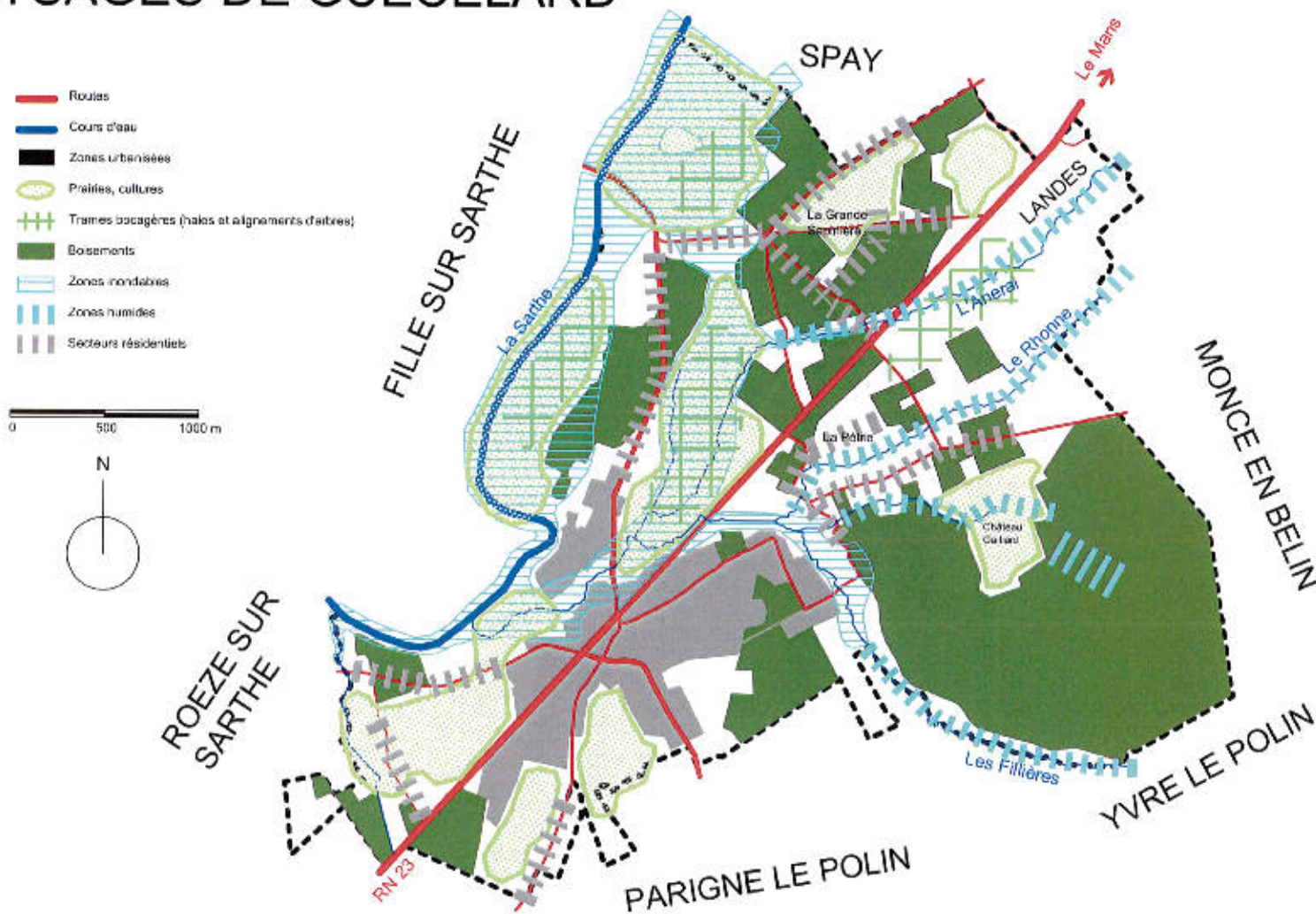


*Secteur difficile à qualifier : clôtures disparates, implantation désordonnée des maisons*

Ces constructions contribuent d'autre part à dénaturer le caractère traditionnel des constructions en campagne (petites tuiles plates de teinte terre cuite, petites ouvertures, façades de teinte plus discrète).



## PAYSAGES DE GUECELARD



## La Route Nationale 23

La RN 23 marque une coupure importante du territoire par sa largeur, son caractère rectiligne et le trafic important qu'elle supporte.

Les façades de la nationale sont radicalement différentes de part et d'autre du bourg. En arrivant de La Flèche, il n'y a aucune construction le long de la RN 23. Par contre depuis Le Mans, même si l'entrée dans le village est clairement perceptible, on remarque depuis le rond-point de la Belle Etoile, un saupoudrage de constructions tout le long de son tracé, dont d'anciennes stations-service fermées depuis l'arrivée de l'autoroute et qui sont de véritables points noirs dans le paysage. L'importance du trafic a rendu le secteur attractif pour des activités commerciales principalement à hauteur du rond-point de la Belle Etoile.

Les accès aux parcelles débouchent directement sur cet axe à très grande circulation. Des risques importants sont ainsi générés, surtout que la largeur de la nationale (3 voies au total) permet un trafic à vitesse élevée. Cependant les qualités paysagères de ce tronçon, grâce à de nombreux boisements de pins de part et d'autre de la voie, sont à protéger et à rétablir en certains points.

Cet axe nécessiterait une réflexion qualitative pour mettre un frein à cette dilution de constructions hétérogènes, remédier aux friches en intégrant la sécurité routière, les nuisances dues au trafic et obtenir une qualité paysagère valorisante pour l'entrée du bourg.



*Le rond point de la Belle Etoile*





*Séquences le long de  
la RN 23 entre le  
carrefour de la Belle  
Etoile et le bourg de  
Guécélard.*





## **2. Les formes urbaines**

### **Le centre bourg**

Le bourg ancien est un bourg rue qui borde la Route Nationale 23. Il s'est implanté à l'origine à proximité des berges de la Sarthe et du Rhonne en dehors des limites submersibles en période de crue. Les constructions y sont implantées principalement à l'alignement de l'actuelle nationale sur un parcellaire en lanières.

Le bâti y est d'une grande homogénéité et la continuité assez remarquable sur toute la traversée du bourg. En effet, l'architecture typique du Belinois, la typologie (principalement des habitations individuelles) et les lignes formées par les toitures et les corniches, filant sur des linéaires importants, accompagnent la traversée dans une grande cohésion grâce à un ensemble harmonieux. Il n'y a guère que le centre commercial et la mairie qui viennent rompre cette continuité.

Une réflexion sur une éventuelle densification et l'évolution possible du bâti du centre bourg est à mener. En effet, compte tenu de la pression foncière sur le secteur en raison de la facilité d'accès au Mans, une possibilité de densification par la hauteur est à réfléchir pour éviter de rompre l'harmonie actuelle.

### **La périphérie immédiate du bourg**

Le développement du village s'est fait croissant voire galopant le long des voies. Sous forme de lotissements de taille importante répartis autour du bourg. On assiste à une consommation d'espace importante car le bourg s'est étiré en laissant de nombreux terrains de grande taille enclavés à proximité immédiate du centre bourg. Les opérations de lotissement se caractérisent par l'absence de liaisons entre elles, un tracé extrêmement sinueux et de nombreuses impasses. Les implantations des constructions sont assez peu structurées. Certaines opérations dans d'anciennes pinèdes ayant conservé de nombreux pins offrent cependant un cadre agréable et arboré à leurs habitants.

## Les extensions diffuses

La commune ne compte pas de véritables hameaux mais plutôt une série de secteur résidentiels en campagnes, souvent développés en zone boisée. Les premières opérations sont celles de la Grande Sapinière, datant des années 70 -80.

L'étalement de l'agglomération s'est poursuivi ces dix dernières années par des opérations de lotissements privés et des divisions parcellaires dans la continuité du bourg et en campagne aussi bien le long de voies carrossables que de chemins. Ces opérations ont pour effet de complètement diluer le contour du bourg. Ses limites ne sont plus perceptibles. Le mitage en campagne est devenu très important et a engendré sur certains secteurs des défrichements très importants. Ce phénomène a été possible grâce à l'importance des zones NB (zones naturelles d'habitat diffus) du POS actuel.

## Les zones NB

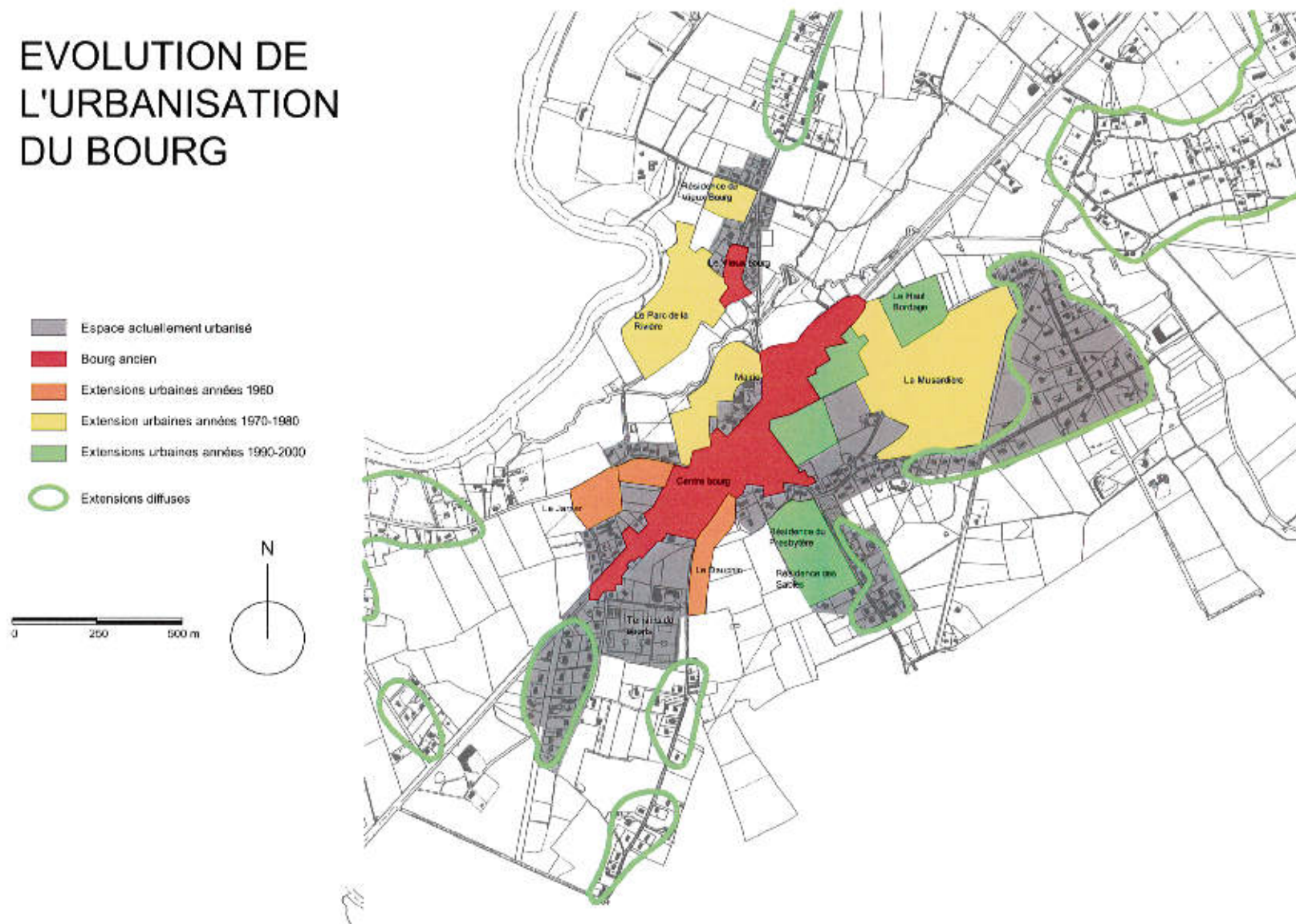
Elles ont permis de valoriser de grands terrains dans un cadre naturel agréable à proximité du Mans. Ce mode d'urbanisation a accru le trafic des voitures sur des voies au gabarit inapproprié, voire à la chaussée inadaptée au trafic de véhicules particuliers. Et sur les voies recevant un trafic déjà important la multiplication des accès individuels a dégradé la sécurité. Elles ont engendré de plus une extension de réseaux, coûteuse pour la commune, sur des secteurs recevant très peu d'habitations. Le passage des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères y est parfois difficile. Ces secteurs ne disposant pas de l'assainissement collectif, ils nécessitent la réalisation d'un assainissement autonome que l'hydromorphie des sols de la commune rend difficile.

## Les effets de l'étirement linéaire de l'urbanisation

- Multiplication d'accès individuels sur des voies souvent passagères.  
Est ainsi induite une forme d'**insécurité routière**, aggravée par une typologie de voie souvent inadaptée à la circulation des piétons. De plus, le recul des constructions par rapport à la voie a souvent pour **effet de créer une ambiance rurale favorisant la vitesse des véhicules**.
- Les besoins en infrastructures augmentent.  
Les voies doivent souvent être retraitées, recalibrées pour sécuriser les circulations piétonnes, cyclistes. Les réseaux doivent être étirés loin du centre bourg : assainissement, trottoirs, éclairage public, signalisation, ... **La réalisation de ces infrastructures constitue un coût important pour la collectivité**.
- La multiplication des constructions le long des voies a également pour effet de créer **un front continu d'habitations empêchant la création d'accès vers l'arrière de ces parcelles**.  
Les **espaces résiduels** entre les branches urbanisées le long des voies se retrouvent inutilisables pour la construction.
- La forme urbaine du bourg se retrouve éclatée.  
La lecture d'ensemble du bourg est brouillée : on ne perçoit plus ses limites. Les liaisons entre les secteurs urbanisés s'effectuent principalement en voiture. La pratique de l'ensemble du bourg par les piétons devient difficile.



## EVOLUTION DE L'URBANISATION DU BOURG



### **3. Le bâti**

#### **Le bâti ancien**

Il propose une architecture rurale typique du Belinois. Ce sont des maisons très généralement uniquement sur rez-de-chaussée. Quelques maisons sont à étage. Les implantations se font systématiquement à l'alignement de la rue et accolée à la maison voisine. C'est une architecture fragile qui peut être très facilement dénaturée par une réhabilitation indélicate. Elle se caractérise par une très grande modestie et une simplicité de forme et de matériaux. Les éléments d'ornement en pierre ou en brique sont modestes. Quelques constructions font l'objet d'un travail un peu plus soigné le long de la Nationale avec des éléments en pierres travaillées. Les façades sont recouvertes d'un enduit de teinte sobre ocre ou gris clair. Quant aux toitures, elles sont en ardoises ou en tuiles plates de petite taille.

#### **Le bâti récent**

Les maisons sont isolées sur leur parcelle, n'affirment pas réellement d'alignement et présentent souvent des pignons aveugles dans la perspective des voies. Les enduits sont de teinte claire et chaude pour les plus récentes, les toitures en tuiles de toute taille de teinte généralement très claire pour les constructions les plus récentes.

Ces constructions se démarquent également par leurs clôtures qui utilisent des matériaux très variés. Cela induit des ambiances le long des voies complètement hachées par la diversité des matériaux, des couleurs et des gabarits des murets réalisés. Le plus souvent elles utilisent des matériaux qui ne correspondent pas à ceux des habitations qu'elles bordent.

### **4. Les espaces publics**

#### **La RN 23**

La largeur du gabarit de la route nationale dans le bourg nous incite à l'envisager comme un espace public. Sa largeur, parfaitement continue en tout point de près de 25 mètres, lui donne le gabarit d'un véritable boulevard. Son aménagement se limite à deux très larges trottoirs de part et d'autre de la voie, plantés de petits arbres d'alignement. Les trottoirs étant en tout point franchissables par les véhicules, une confusion d'usage apparaît avec un stationnement de véhicules assez anarchique. Et plus particulièrement aux abords de l'Eglise où se concentrent les commerces et équipements malgré la présence d'un parking public.

C'est un axe sensible aux proportions agréables qui doit garder sa simplicité et sa fluidité.

## La Place de l'Eglise

Située en bordure de la Nationale, l'Eglise ouvre directement sur un large trottoir bordant la Route. Cependant sur ces abords la distinction entre espaces piétons et circulation automobile y est confuse. En effet, le trottoir très large permet le stationnement ainsi que la circulation des piétons et des véhicules.

## La Place de la Mairie

Cet espace récent a un contour qui est en rupture avec l'organisation qui caractérise le bourg de Guécélard. En effet sa forme distend la continuité bâtie du boulevard et son aménagement bien que valorisant rend l'ensemble de cet espace complexe. Le parking y est morcelé. La circulation y est peu lisible. L'aménagement de cet espace triangulaire ne prend pas en compte la nationale qui en est pourtant le plus grand côté.

Bien que les toitures et le gabarit de la Mairie et du centre commercial respectent l'harmonie du bâti du centre bourg et que leurs façades s'ouvrent vers la route nationale, leur implantation très en retrait distend la rectitude du tracé de la route nationale, déjà très large, sans définir un espace urbain valorisant. L'organisation et les accès y sont complexes et s'établissent en rupture avec la Nationale.

## 5. Le Patrimoine

### Sites archéologiques

- Croix de la Martinière : sépultures du Haut Moyen-âge découvertes en 1954
- Gué Antique du Vieux Guécélard
- Buffe : ancienne maison forte du XIV-XVème siècles entourée de douves en parties comblées
- Eglise : église médiévale avec ancien cimetière
- Voie romaine Le Mans-Angers : chemin aux Bœufs, RD 156 et CR 2.



## **Patrimoine architectural**

### **Buffard**

Cette demeure située à proximité du lieu dit Buffe, peut-être née d'un partage ou d'une extension de la seigneurie de Buffe, est une grande bâtisse à étage couverte d'un toit à quatre pentes en ardoises et d'éléments d'ornement et de modénature en tuffeau.

### **Maisons rue du Vieux-Bourg**

Quelques habitations, en brique et roussard couvertes de petites tuiles plates, sur l'ancienne route de La Flèche font partie du vieux Guécélard, endroit considéré comme le plus ancien de la commune. Elles datent du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle.

### **Château Mondan**

Citée dès le IX<sup>e</sup> siècle Mondan est l'une des terres les plus anciennes du village. Si il est peu probable qu'il y ait eu là un château fort, la présence d'une maison forte est plausible. Le bâtiment du XVIII<sup>e</sup> a été fortement modifié au XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup>.

### **Château Gaillard**

Lors de la Révolution, la propriété a été vendue comme bien national à un marchand de ferraille manceau. Cette demeure est un assemblage de constructions de diverses époques. Des modifications sont apportées à la construction originelle au XIX<sup>e</sup> siècle et un nouveau bâtiment est ajouté au début du XX<sup>e</sup> siècle.

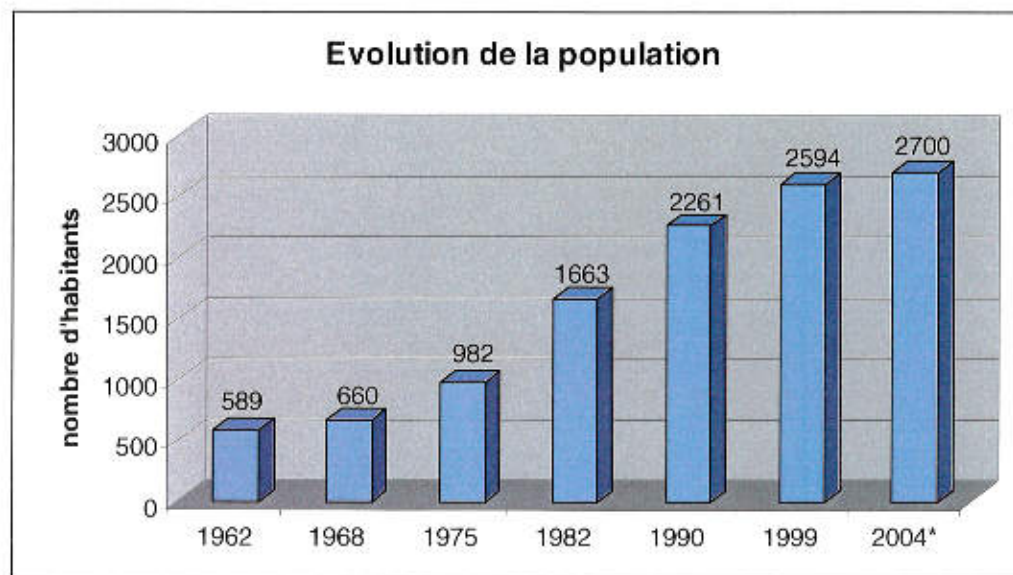
### **Eglise Notre-Dame**

Le village n'ayant été érigé que tardivement en paroisse, il a longtemps été dépourvu d'église. A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, lorsque la localité devient commune après sa séparation d'avec Fillé, la construction d'une église est décidée. Les plans sont réalisés par l'architecte Vérité et l'édifice est bâti en partie de matériaux de récupération. Il est consacré à la Vierge le 2 octobre 1900.

### III- MILIEUX HUMAINS

## A. DEMOGRAPHIE

### 1. Une croissance démographique spectaculaire



Source : INSEE

\* Estimation

Taux annuel de variation de la population	1975-1982	1982-1990	1990-1999
solde naturel	+ 0,64%	+ 0,88%	+ 0,74%
solde migratoire	+ 7,14%	+ 3,03%	+ 0,79%
variation de population	+ 7,78%	+ 3,91%	+ 1,55%

Source : INSEE.

En l'espace de 30 ans, la population de la commune a été multipliée par 4.

L'évolution démographique de la commune ne présente pas de variation importante jusqu'à la fin des années 60. C'est à partir de cette période que la commune va connaître un accroissement de population très important, caractérisé par l'arrivée massive de familles accédant à la propriété et à la recherche d'un cadre de vie de qualité.

Cette mutation se traduit par des opérations de lotissements successives sur le bourg et également par quelques opérations en campagne (Grande Sapinière).

A partir de 1990, la progression se fait plus mesurée. Le rythme de constructions neuves ralentit.

D'autre part, le solde naturel est continuellement positif depuis 1975 et très régulier.

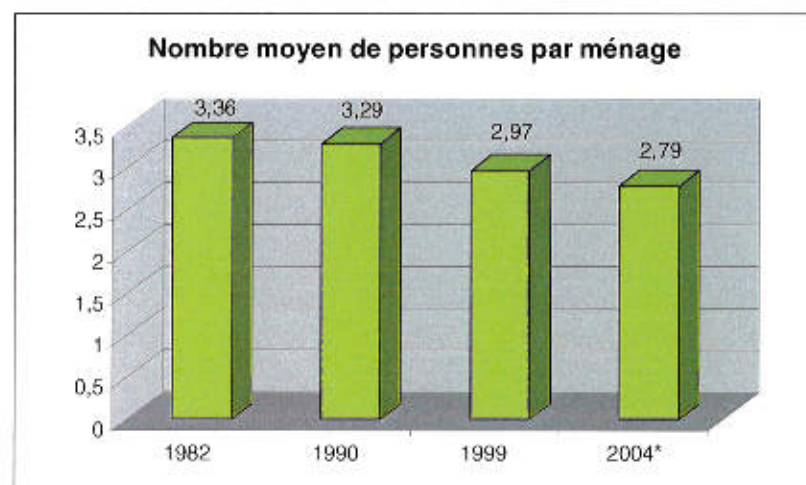
Pour la période 1999-2004, le solde naturel peut être estimé à + 0,6% par an en moyenne.



L'arrivée massive de population dans les années 70 et 80 n'est pas sans incidences. Le départ des enfants de cette génération du foyer familial se réalise sur la période 1990-2015, d'où un solde migratoire fléchissant.

Une autre tendance se dessine, celle de la baisse régulière de la taille des familles qui s'illustre par une plus faible occupation des logements et un besoin continu de nouveaux logements.

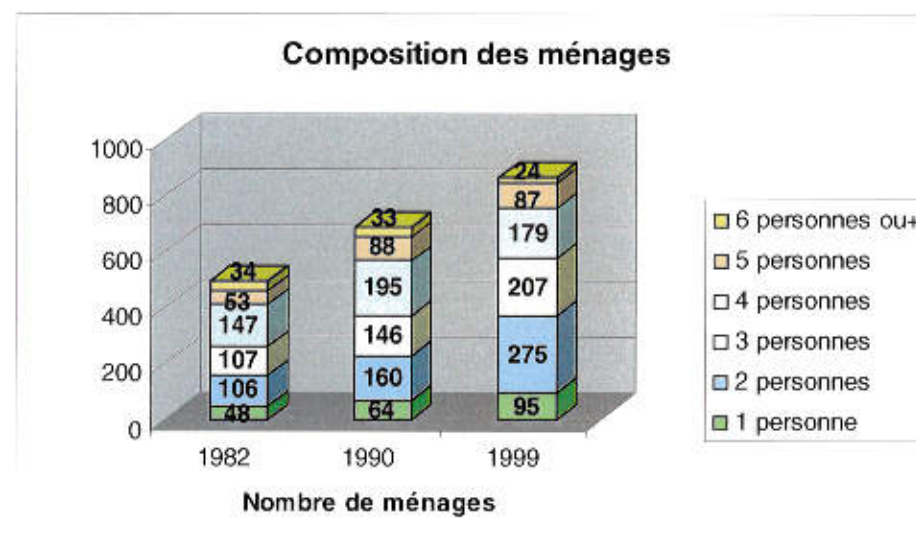
Ce phénomène de décohabitation, constaté également au niveau national, trouve sa source notamment dans l'allongement de la durée de la vie et le maintien à domicile des personnes âgées, la décomposition familiale, ou la baisse de la natalité.



Source : INSEE. \* Estimation

Le nombre de ménages augmente continuellement entre 1982 et 1999. Le nombre de familles composées de deux personnes s'accroît très fortement. Ce phénomène s'explique davantage par le départ des enfants de la génération arrivée à Guécélard dans les années 70-80 que par l'arrivée de jeunes couples.

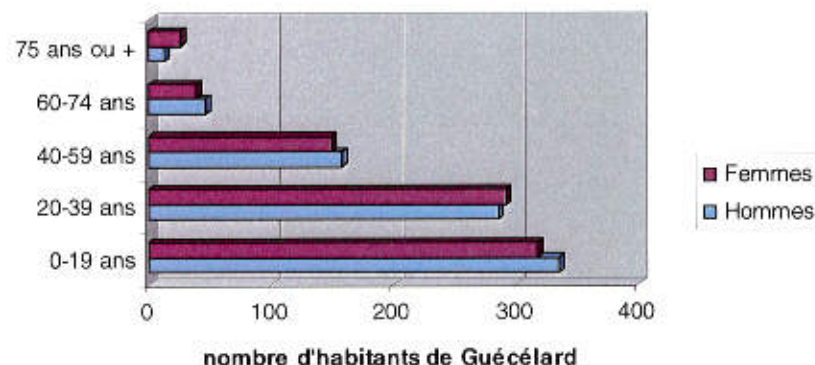
Néanmoins, la taille moyenne des familles reste très élevée sur la commune : 2,97 en 1999. Pour comparaison, le nombre moyen de personnes par ménage sur le département s'élève à 2,4 seulement en 1999.



Source : INSEE.

Cette tendance laisse présager un vieillissement de la population communale lorsque la génération arrivée dans les années 70-80 arrivera à l'âge de la retraite, soit vers 2005-2010.

**Pyramide des âges de la population de Guécélard en 1982**



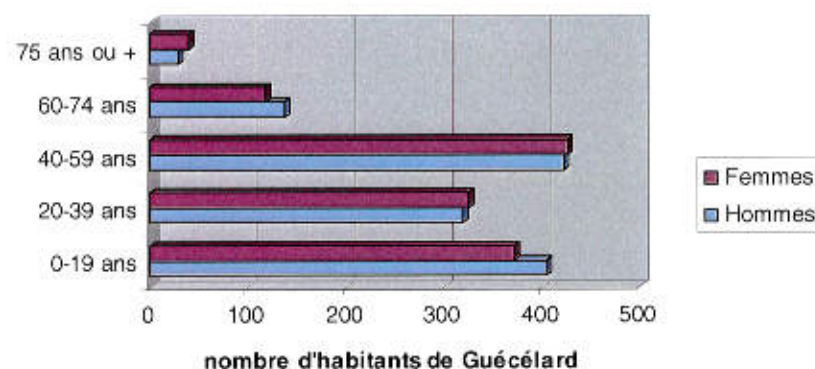
L'étude des pyramides des âges de Guécélard confirme cette perspective, mettant en avant la difficulté de renouveler la population.

Néanmoins, la population de la commune reste encore jeune. Guécélard compte ainsi :

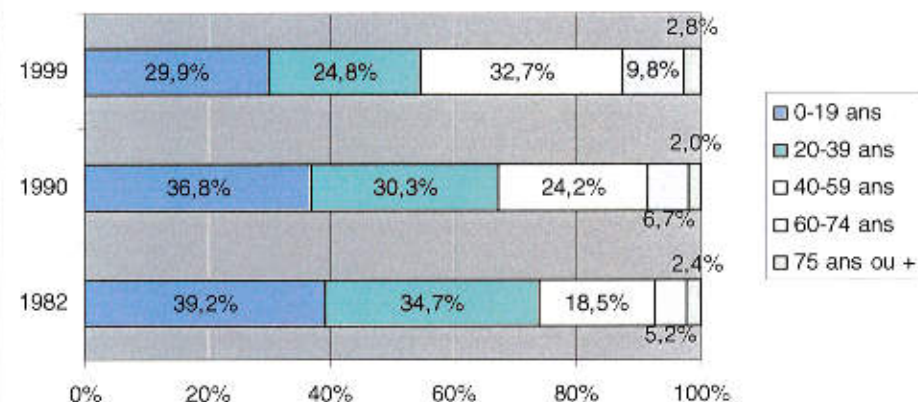
- 29,9% de moins de 20 ans en 1999, contre 24,7 % sur l'ensemble du département,
- 12,6 % de plus de 60 ans contre 23,1 % sur l'ensemble du département.

L'enjeu semble donc de pouvoir attirer une population plus jeune, entrant dans la vie active, pour diversifier le profil des nouveaux arrivants sur Guécélard et assurer un renouvellement progressif de la population.

**Pyramide des âges de la population de Guécélard en 1999**



**Evolution de la structure par âge de la population**



## B. LOGEMENT - HABITAT

### 1. Un parc de logements très récent

La commune compte 986 logements en 2004. 80 constructions neuves ont été édifiées sur la commune depuis 1999. Sur les 906 logements recensés en 1999, seuls 30% ont été construits avant 1975. La quasi-totalité des logements sont occupés à titre de résidence principale. La commune ne compte que 2,6% de résidences secondaires. La vacance ne s'élève qu'à 1,6% en 1999, ce qui révèle un marché immobilier très tendu.

La grande majorité de la population de la commune est propriétaire de son logements, soit 85% des ménages.

### 2. Un rythme de construction encore élevé

Logements construits	nombre	nombre / an	%
avant 1949	146	-	14,8
de 1949 à 1974	144	5,8	14,6
de 1975 à 1981	247	41,2	25,1
de 1982 à 1989	200	28,6	20,3
de 1990 à 1999	169	18,8	17,1
De 1999 à 2004	80	16	8,1
Total	986	-	100

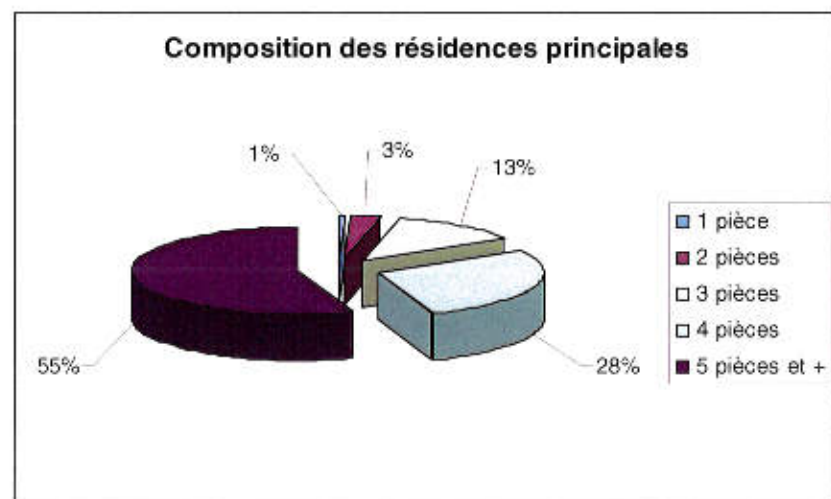
Source : INSEE, données communales

Si le rythme de construction s'est ralenti à partir de 1990, il reste encore à un niveau élevé. La commune conserve une attractivité importante.

A noter que la construction a connu un léger creux entre 1990 et 1993 (8 logements neufs par an sur cette période). Alors qu'à la fin des années 90, le rythme de construction s'élevait de nouveau à environ 25 constructions neuves par an en moyenne, pour redescendre de nouveau ensuite.



### 3. Des résidences principales de type maison individuelle de grande taille



Source : INSEE.

En 1999, 83% des résidences principales comportent au moins 4 pièces.

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales composées de 4, 5 pièces ou plus a augmenté de plus de 30%, tandis que sur la même période, le nombre de T3 n'a augmenté que de 7 %, accentuant davantage le déséquilibre initial.

L'offre de logements ainsi produite n'est accessible que pour un type particulier de familles : c'est-à-dire principalement des familles ayant déjà plusieurs enfants et des ménages aisés.

Les jeunes couples ou célibataires ne disposent ainsi que de peu de produits immobiliers correspondant à leurs besoins sur la commune. Les jeunes adultes quittant le foyer familial et souhaitant rester sur la commune peuvent également se retrouver dans ce cas de figure.

### 4. Logements sociaux

En 2004, la commune compte 47 logements sociaux, soit 5% du parc de résidences principales.

### 5. Réhabilitation

Compte tenu de la tension du marché immobilier, il reste peu de logements vacants susceptibles d'être réhabilités sur la commune.

## **C. POPULATION ACTIVE ET MIGRATIONS**

La commune compte 1295 actifs en 1999, soit 50% de la population. Dont 1185 actifs occupés.

La majorité de la population active travaille à l'extérieur de la commune : soit 87%. Les migrations pendulaires (quotidiennes pour se rendre sur son lieu d'activité) vers l'agglomération mancelle sont très importantes.

Dans l'attente de la réalisation de la ZAC de la Belle Etoile, le nombre d'emplois proposés sur la commune reste faible au regard du nombre d'actifs.

Les ménages de Guécélard sont très motorisés : 95% d'entre eux disposent d'une automobile, 61% en ont deux ou plus. Seuls 37 ménages ne disposent pas d'automobile.

## D. ACTIVITES ECONOMIQUES

### 1. Entreprises, commerces et artisans

La commune compte de nombreuses entreprises : 280 emplois sont proposés sur la commune. La plupart profitent de l'effet vitrine offert par la RN 23, notamment les activités de commerces et de restauration.

Le bourg rassemble essentiellement des commerces et services de proximité. Les autres entreprises sont disséminées le long de la RN 23 ou regroupées au niveau du secteur de la Belle Etoile.

Cette ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) couvre une surface d'environ 45 ha et est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales. Sont également admises dans la zone les constructions de bureaux, d'hôtels et de restaurants.

#### Commerces

1 Supérette,  
1 Fleuriste,  
1 Boulangerie-Viennoiserie,  
1 Brasserie Crêperie,  
1 Bar-Tabac-Presse,  
1 Poissonnerie,  
2 vendeurs de frites,  
3 Restaurants.

#### Entreprises commerciales

Cheminées du Maine,  
Espace Bleu-Vert (matériel de motoculture),  
Euro Caravanes,  
Helen'antiquités,

Maine Discount,  
Pôle Marketing (location de bungalow),  
Wels (vente de camping-car).

#### Services

1 Auto-école,  
1 pharmacie,  
1 manucure,  
2 coiffeurs,  
1 station essence,  
1 cabinet médical,  
1 banque.

#### Artisans

1 Maçon,  
1 Carreleur.

#### Autres entreprises

Design (carrosserie Moto),  
Agence Mans (Rénovation habitat),  
Euro Paysage (création et entretien d'espaces verts),  
Europe Automobile (garage),  
Garage Delor Auto Dépanne,  
Graphi Concepts Organisation,  
Groupe EIS,  
Jolivet (sellerie automobile),  
MG Distribution Infrico,  
THC,  
Transport Service Express,  
Tryba Fenêtres.

Deux commerçants ambulants : un poissonnier et un vendeur de pizzas, passage une fois par semaine.



## **2. Tourisme**

Un centre équestre à Château Gaillard  
Chambres d'hôtes au Château de Mondan

Des chemins de randonnées sillonnent la commune, empruntant des chemins forestiers. La communauté de communes édite un guide illustrant les circuits balisés. Sur la commune, il s'agit du chemin des Filières et du chemin forestier de château Gaillard.

## **3. L'agriculture**

Il ne reste actuellement plus que 3 exploitations professionnelles sur la commune et un éleveur de chevaux. Contre 6 exploitations professionnelles recensées en 2000.

Compte tenu de l'importance des surfaces boisées, la superficie agricole utilisée (SAU) communale est assez faible, soit 325 ha en 2000. Les agriculteurs de la commune exploitent pour partie des terres en dehors du territoire de Guécélard : la SAU des exploitations situées sur la commune était de 528 ha en 2000.

Les trois exploitations et les terres cultivées sont situées à proximité de la Sarthe :

- Mondan : Culture de maïs, carottes, vaches laitières,
- Beaufrêne : aviculture, vaches allaitantes,
- Villette : Maïs, pommes de terre, vaches laitières.

Jusqu'en 2000, le nombre d'exploitations professionnelles sur la commune s'est maintenu. Dans le même temps, la SAU totale de ces exploitations a légèrement augmenté, avec un accroissement notable des cultures céréalières.

Le cheptel de bovins s'est maintenu au même niveau entre 1979 et 2000. L'élevage de poulets s'est développé sur Beaufrêne.

## E. EQUIPEMENTS PUBLICS, SERVICES ET ASSOCIATIONS

### 1. Equipements

La commune compte sur son territoire :

- Une Mairie,
- Une bibliothèque,
- Une salle associative,
- Une salle polyvalente,

- Un complexe sportif : gymnase et terrains de sports,
- Un groupe scolaire.

#### Autres équipements

- Une déchetterie,
- Une station d'épuration.

Le groupe scolaire comprend une école primaire, une école maternelle, une garderie péri-scolaire.

#### Evolution des effectifs scolaires

	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004	2004/2005
<b>Ecole Maternelle</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>107</b>	<b>106</b>
<b>Ecole Primaire</b>	<b>146</b>	<b>152</b>	<b>149</b>	<b>160</b>	<b>178</b>
CP	29	32	43	45	35
CE1	30	30	31	36	43
CE2	33	29	27	34	41
CM1	32	28	25	23	36
CM2	22	33	23	22	23
<b>Total</b>	<b>256</b>	<b>252</b>	<b>246</b>	<b>267</b>	<b>284</b>

Les effectifs scolaires ont augmenté de près de 10% entre 2001 et 2004, notamment ceux de l'école primaire.

### 2. Services publics

#### Permanences :

Mairie,  
La Poste.

- Assistante sociale à la Mairie deux fois par mois,
- Familles rurales à la salle associative une fois par mois,
- Mission locale à la Mairie deux fois par mois.

### 3. Transports publics

Aucune ligne de TIS (Transports Interurbains Sarthois) ne dessert la commune.

La SNCF assure une liaison Le Mans – La Flèche par autocar avec un arrêt place de la Mairie de Guécélard.

12 voyages en moyenne sont proposés quotidiennement vers Le Mans et 10 en moyenne vers La Flèche. Les temps de trajets varient entre 20 et 40 minutes vers Le Mans et entre 25 et 35 minutes vers La Flèche.

### 4. Associations

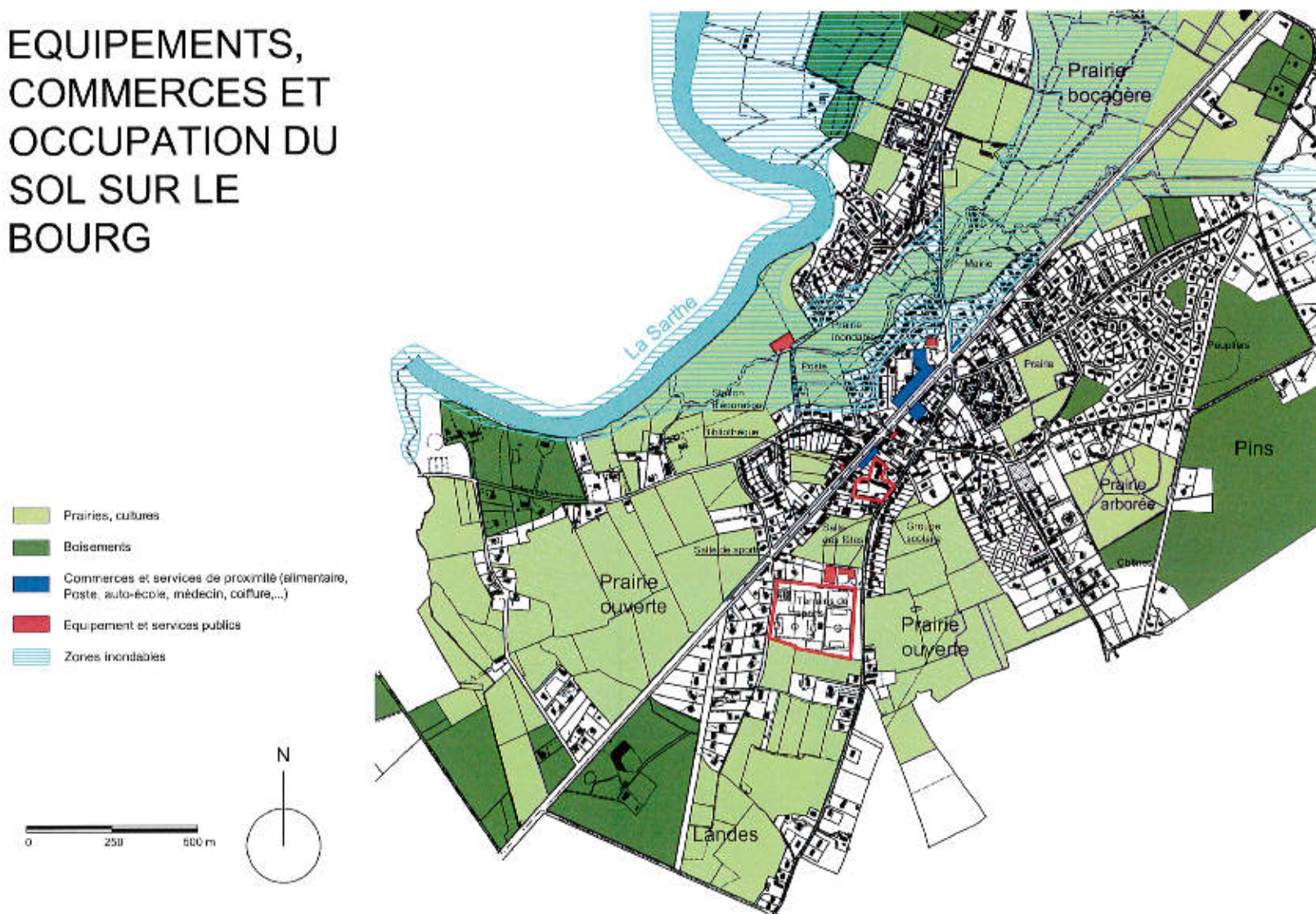
La commune est riche de 24 associations :

Secours populaire,  
Comité des fêtes,  
Union sportive de Guécélard,  
Club omnisport et de loisirs,  
Gym-Rando,  
Les aînés ruraux,  
GARDE (Groupement Associatif pour la Ruralité et la Défense de l'Environnement),  
Les Ancien d'Afrique du Nord,  
ACPG/CATM,  
Association des commerçants et artisans de Guécélard,  
AGLAE (Association Guécélardaise de loisirs d'animation et d'évasion),

Méca sports (karting),  
Association de défense des Guécélardais,  
Groupe Flash,  
Association « pour Amélie »,  
APEGI (Association pour la Protection de l'Environnement de Guécélard et de défense des Inondés),  
Association des secouristes français de la croix blanche,  
Association du théâtre des petites mains,  
AJAC (Association de Jonglage et d'Activités de Cirque),  
JIGA (Jeunesse Initiatives Guécélard Association),  
Guécélard Bracam,  
Créa-Loisirs,  
Association des Jardiniers de France.



## EQUIPEMENTS, COMMERCES ET OCCUPATION DU SOL SUR LE BOURG



## **F. INFRASTRUCTURES**

### **1. Trame viaire**

L'axe routier principal traversant la commune est la RN 23 reliant Le Mans à Angers. Le trafic enregistré en traversée de bourg est de 15 560 véhicules/jour (Source : Conseil Général, DDE, 2001).

Un réaménagement de cette route est prévu entre le bourg de Guécélard et le carrefour de la Belle Etoile. Actuellement, la circulation se fait sur trois voies et pose des problèmes de sécurité routière. Le projet envisagé consiste à réaliser un double tourne à gauche au niveau des routes de Moncé et de Fillé dite « route aux Lièvres ». Les autres possibilités de traversée sur ce tronçon de la RN 23 seront supprimées.

Deux routes départementales traversent Guécélard :

La RD 156 relie le bourg à celui de Fillé : 1630 véhicules/jour,

La RD 213 en direction de Oizé : 1250 véhicules/jour.

La réalisation d'un nouvel axe entre le carrefour de la Belle Etoile et la route du Lude est programmée. Ce projet est destiné à soulager la route Arnage – Le Lude (RD 307).

Des voies communales viennent compléter la trame viaire de Guécélard, assurant un maillage satisfaisant. Notons cependant le développement de nombreuses constructions neuves sur des axes assurant un rôle de liaison entre des secteurs de la commune ou entre le bourg de Guécélard et les communes voisines. La multiplicité des accès individuels sur ces axes est souvent source d'insécurité routière : RD 156, allée de Fillé,...

Enfin, de nombreux chemins forestiers sillonnent la commune.

## 2. Assainissement

Le SIVUSE Guécélard-Parigné le Pôlin exerce la compétence assainissement. Le réseau est géré par la SOAF.

Le réseau est de type séparatif eaux usées – eaux pluviales.

La station d'épuration est de type boues activées et présente une capacité de 1500 équivalents habitants. Elle traite les effluents des deux communes. Construite en 1978, elle arrive à saturation.

La commune a mis à jour son zonage d'assainissement. Une nouvelle station d'épuration sera construite sur le territoire de Guécélard. Le site retenu se situe en bordure du ruisseau du Boussay, à proximité de la RN 23. Ce site est en-dehors des zones inondables.

L'étude propose aussi la remise en conformité des branchements EU et EP et la réhabilitation du réseau EU.

Les effluents seront redirigés vers la nouvelle station à travers la réalisation de conduites de refoulement. Deux nouveaux postes de refoulement seront alors réalisés. La nouvelle station d'épuration pourrait présenter une capacité de 3500 équ-hab.

### Réseau de collecte des eaux pluviales :

Notons qu'une partie du bourg est située en zone inondable, soit 40 à 50 maisons, ainsi qu'une quinzaine de logements en-dehors du bourg. Un bassin d'orage existe au Haut Bordage, mais situé en zone inondable (aléa faible).

L'exutoire principal du réseau sillonnant le bourg est le Rhonne. Le déversement se fait au niveau de la station d'épuration et au niveau de la route des Galopières (RD 156).

Certains secteurs de collecte ne disposent pas d'exutoire, l'eau s'infiltrant directement dans le sol via les fossés.



### **3. Gestion des déchets**

La communauté de communes assure le ramassage des ordures ménagères tous les jeudis matins.  
Des points d'apport volontaire pour le verre, le plastique et le papier sont implantés sur différents sites de la commune.

Une déchetterie est située au lieu dit la Brosse, au nord de la commune.

### **4. Eau potable**

La compétence est exercée par le SIDERM (Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau potable de la Région Mancelle).

## Bilan du POS de 1994

Lors de la dernière révision du POS, les surfaces des zones NA destinées à l'habitat ont été augmentées d'environ 5 ha, tandis que les zones NB (zones naturelles constructibles) ont été réduites d'environ 40 ha.

Néanmoins, les zones NB représentaient encore près de 250 ha après cette révision, soit 20% de la superficie du territoire communal.

Cependant, depuis 1994, seuls 4,5 ha environ de terrains en zone NA ont été consommés pour l'habitat, sur un total de 60 ha réservés à cet usage, dont 15 ha pouvant être urbanisés immédiatement. Il s'agit des opérations du Haut Bordage et de la résidence des Sables situées dans le bourg.

Dans le même temps, environ 80 % des façades des terrains en bordure de voie dans les zones NB ont été consommées. Ainsi, le développement de Guécélard depuis 10 ans s'est fait essentiellement à travers une urbanisation diffuse très consommatrice d'espace, aux détriments des extensions du bourg.

Ce mode de développement a eu pour effet de créer des secteurs d'ambiance résidentielle en campagne mais en discontinuités et déconnectés du bourg.

Des voies de liaisons entre villages se voient aujourd'hui supporter un nombre d'accès individuels importants. D'autres voies, très étroites, se trouvent supporter un usage inadapté à leurs caractéristiques. Concernant l'assainissement, ce développement induit également soit la multiplication d'assainissements autonomes que la collectivité aura la charge de contrôler, soit des extensions de réseaux d'assainissement collectif difficiles à amortir sur des linéaires bâtis peu denses et discontinus.

Les 300 ha inscrits en zone NC ont été réservés à un usage agricole mais se retrouvent parfois enclavés entre de multiples zones NB, où les habitations multiples génèrent des contraintes pour l'agriculture (éloignement à respecter pour la construction de bâtiments d'élevage ou pour les épandages).

L'inscription de secteurs en zones naturelles et en espaces boisés classés a permis de préserver de grands éléments du cadre naturel de la commune.

Enfin, la ZAC de la Belle Etoile éprouve des difficultés à démarrer, conditionnée par la réalisation de l'axe routier entre le rond point de la Belle Etoile et la route du Lude.

## IV- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL



## **ATOUTS**

- Un territoire d'implantation recherché
- Une très bonne accessibilité vers les agglomérations du Mans, de La Flèche et d'Angers (RN 23)
- Des activités économiques nombreuses et diversifiées et un potentiel de développement important sur la ZAC
- Un bon niveau d'équipements publics
- Une vie associative riche
- Un cadre naturel boisé de grande valeur : paysagère, diversité biologique
- Un potentiel touristique intéressant : vallée de la Sarthe, bois de Moncé
- Un projet de remise à niveau du réseau d'assainissement
- Un maillage de chemins forestiers pénétrant jusqu'à l'intérieur du bourg

## **HANDICAPS**

- Une pression foncière forte sur les espaces naturels
- Un mitage important en campagne : les constructions récentes disparates s'intègrent parfois difficilement dans le paysage
- Un étalement du bourg important
- Une urbanisation diffuse coûteuse en réseaux
- Un bâti traditionnel fragile
- La RN 23 : un trafic important dans le bourg
- Une population active travaillant essentiellement à l'extérieur de Guécélard
- Des prix fonciers et immobiliers susceptibles d'exclure une partie des personnes souhaitant s'installer à Guécélard
- Une offre de logements peu diversifiée : surreprésentation des grands logements
- Un risque de vieillissement de la population
- Un risque d'inondation bien présent

## **OBJECTIFS**

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en assurant un renouvellement progressif de la population et une mixité sociale
- Maintenir un rythme de développement de la commune compatible avec les capacités de ses équipements et infrastructures
- Diversifier l'offre de logements
- Intégrer la contrainte inondation dans le développement communal
- Préserver le paysage du mitage et favoriser une meilleure intégration paysagère des constructions
- Préserver le caractère architectural du bâti traditionnel de la commune et des éléments de patrimoine
- Préserver les espaces naturels le long des cours d'eau
- Poursuivre le développement du bourg suivant une trame cohérente de voies hiérarchisées
- Assurer des liaisons aisées et sécurisées entre les différents secteurs du bourg
- Valoriser les espaces publics
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles de la commune
- Conforter l'offre touristique
- Maintenir les chemins

## V- JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE



## A. LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

### 1) Respect du cadre réglementaire : Lois d'aménagement et d'urbanisme

#### a) la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

##### **L'article L121-10 rappelle les principes permettant de favoriser un développement durable**

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le PLU de Guécélard tente de répondre aux objectifs de la loi SRU de la façon suivante :

- Recentrage de l'urbanisation sur le bourg pour freiner la consommation de terrains en secteurs naturels, souvent boisés.
- Planification du développement du bourg à long terme en se dotant des outils permettant à la commune de maîtriser la consommation de foncier.
- Mise en place d'orientations d'aménagement permettant la maîtrise de la forme urbaine et l'imposition d'un pourcentage minimum de logements sociaux à intégrer dans les opérations groupées.
- Protection par un zonage A (agricole) des terres présentant un potentiel agronomique important.
- Protection par un zonage N (naturel) inconstructible des milieux naturels sensibles.

## **b) La loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003**

*Cette loi crée un nouveau document distinct du PADD : les Orientations d'aménagement.*

Ce document définit des schémas d'aménagement des zones à urbaniser (AU) qui devront être respectés par les aménageurs : alignements de construction, principes de voies à créer,...

## **c) la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et la gestion de l'assainissement**

*Elle vise à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.*

*Elle impose notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lequel un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.*

L'étude diagnostic d'assainissement a été réalisée récemment sur la commune.

Cette étude a mis en avant la nécessité d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées. La station d'épuration est commune à Parigné le Pôlin et Guécélard.

Un projet de création d'une nouvelle station est en cours. Le terrain réservé pour cet ouvrage est situé en limite ouest de la commune de Guécélard, éloigné des premières habitations d'environ 200 m.

Le dimensionnement de cet ouvrage devrait être porté à 3500 équivalents habitants. Cette capacité correspond aux possibilités de développement d'habitations et d'activités sur les deux communes à un horizon de 15 à 20 ans.

D'autre part, le zonage d'assainissement a été récemment approuvé.

La définition du zonage du PLU a été réalisée en tenant compte des éléments exposés dans le diagnostic d'assainissement.

De son côté le cabinet chargé du zonage d'assainissement a repris les orientations définies dans le PLU (zones AU, projections démographiques,...) pour définir le zonage d'assainissement.

Sur les zones constructibles relevant de l'assainissement autonome, un minimum de 1500 m<sup>2</sup> est retenu pour garantir la possibilité de réaliser un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.

#### **d) la loi sur les Paysage du 8 janvier 1993**

*Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.*

Le territoire de Guécélard se caractérise par des paysages boisés. D'autre part, de nombreux cours d'eau, bordés d'arbres, sillonnent la commune.

Le souhait de la commune, affiché dans le PADD, est de préserver la qualité paysagère des boisements, des abords des cours d'eau et des abords de la RN 23, notamment aux entrées de bourg.

Les paysages de la commune sont protégés dans le PLU à l'aide de plusieurs outils :

- Un zonage N naturel inconstructible comprenant les boisements, les abords des cours d'eau et de la RN 23,
- La protection d'éléments de paysage : haies, taillis mais aussi des éléments de patrimoine bâti (au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme),
- Des espaces boisés classés.

#### **e) la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)**

*L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*



La RN 23 est concernée par ces dispositions (75 mètres).

La zone du Jarrier (AU1) est située en entrée de bourg. Les orientations d'aménagement définissent des prescriptions de nature à répondre aux critères de la Loi Barnier :

Nuisances :

35 m minimum entre habitations et RN23 (règlement).

Sécurité :

Pas de nouvel accès sur la RN23 (orientations d'aménagement).

Qualité architecturale (Art. 11 de la zone AU) :

Toitures ardoises ou petites tuiles plates de teinte terre cuite,

Les teintes d'enduit des façades ne doivent pas être vives,...

Qualité de l'urbanisme :

Un schéma d'aménagement exposé dans le document « Orientations d'aménagement » précise le principe de tracé des voies.

Qualité des paysages :

Plantations à réaliser en limites d'opération (orientations d'aménagement).

La zone NHtf est concernée par les dispositions de la loi Barnier. Le règlement édicte des règles de nature à répondre aux différents critères :

Nuisances :

35 m minimum entre habitations et RN23 (règlement).

Sécurité :

Pas de nouvel accès sur la RN23.

Qualité architecturale (Art. 11 de la zone NH) :

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

Qualité de l'urbanisme et des paysages :

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 3,5 m à l'égout du toit.

Des plantations doivent être conservées en limites du terrain ou remplacées par des plantations de même importance.

La zone NPC est concernée par les dispositions de la loi Barnier. Le règlement et le zonage précisent des dispositions de nature à répondre aux différents critères :

Nuisances et sécurité :

Un accès unique et adapté sur la RN23 après accord du service concessionnaire de la voie.

Implantation des installations de stockage en dehors des zones inondables indiquées par le PPRI

Les installations liées à l'exploitation de carrière doivent s'implanter à une distance minimale de 30 m comptée à partir de l'axe de la RN 23

Qualité architecturale (Art. 11 de la zone NP) :

Les installations techniques devront être de teinte sombre pour une meilleure intégration dans le paysage.

Qualité de l'urbanisme et des paysages :

Un merlon planté d'arbres de haute tige sera aménagé en bordure de RN 23 (voir plan de règlement).

Les boisements existants de part et d'autre du site sont protégés par le PLU (espaces boisés classés et éléments de paysage protégés)

La zone AUZ en partie nord de la commune est pour partie concernée par ces dispositions. Aucune précision spécifique n'est apportée pour répondre aux critères loi Barnier. La prise en compte de ceux-ci devra s'effectuer au moment de l'aménagement de la zone.

Aucun autre secteur de développement urbain n'est situé dans la bande de 75 mètre comptée à partir de l'axe de la RN 23.

#### **f) La loi sur le bruit du 31 décembre 1992**

*La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit définit dans son article 13, des devoirs nouveaux pour tous les aménageurs et constructeurs dans le domaine de la lutte contre le bruit généré par les infrastructures terrestres (infrastructures appelées à supporter en 2015 plus de 5000 véhicules par jour).*

*L'arrêté préfectoral n°980/4669 du 23 novembre 1998 classe les infrastructures routières en 5 catégories suivant le niveau des nuisances sonores qu'elles dégagent. L'article 3 de cet arrêté stipule que « les bâtiments à construire dans le secteurs affecté par le bruit (...) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ».*

Ainsi, une zone de nuisance est déterminée de part et d'autre de la RN 23 : catégorie 3, 100 m.

A l'intérieur de cette zone, les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

### **g) La règle d'urbanisation limitée, art. L. 122-2 du code de l'urbanisme**

*Cet article stipule que :*

*« Dans les communes qui sont situées à moins de 15 Km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de 15 Km du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un SCOT applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002.(...).*

*Il peut être dérogé aux dispositions (des deux alinéas précédents) soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. (...) »*

Dans le cas de Guécélard, la révision du document d'urbanisme n'entraîne pas d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Au contraire, la surface totale des zones AU (NA au POS) a été réduite.

La communauté de communes Orée de Bercé Belinois vient en outre d'intégrer le périmètre de SCOT de la Région Mancelle.

### **h) La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des Gens du voyage**

*Un schéma départemental des Gens du voyage a été approuvé le 11 juillet 2003 et entré en vigueur le 29 septembre 2003.*

Il prévoit qu'une aire d'accueil est à réaliser sur l'une des communes de la Communauté de communes Orée de Bercé Belinois. Son emplacement reste à définir.

Le règlement du PLU de Guécélard interdit le stationnement des caravanes excepté dans le cadre de l'aménagement d'aires d'accueil.

Le schéma départemental prévoit également la prise en compte des familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation (séjour quelques mois par an).

Un terrain en particulier sur la commune est retenu pour autoriser la sédentarisation ou semi sédentarisation de Gens du voyage. Il s'agit d'une propriété privée au lieu dit le Vivier, sur la RN 23.

Le règlement (zone NHtf) y autorise le stationnement de caravanes et la construction de locaux communs dans une limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## i) La loi sur l'archéologie préventive du 1<sup>er</sup> août 2003

Plusieurs sites archéologiques ont été recensés :

- La Croix de la Martinière / La Sapinière du Grand Chemin
- Le Vieux Guécélard
- Buffe
- Eglise

Aucun de ces sites n'est situé en zone urbanisée (exceptée l'église) ou à urbaniser. Leur protection est assurée par un zonage A ou N. Leur localisation est précisée sur les plans de zonage à l'aide d'une trame spécifique.

Ces sites sont concernés par les dispositions du code du patrimoine :

*Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.*

*Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.*

*Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.*

*La loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.*

*Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.*

*Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.*



Service responsable : Service Régional de l'Archéologie,  
1 rue Stanislas Baudry  
44000 NANTES  
Secrétariat : 02.40.14.23.30

## 2) Respect des servitudes

### AC1 - Servitude de protection des monuments historiques

Manoir de la Beunèche, sur la commune de Roëzé sur Sarthe.

Le périmètre des 500 m de protection affleure le coin sud ouest du territoire de Guécélard. Il ne concerne qu'une petite partie de terrain non bâti en zone NL (naturelle de loisirs) et qui plus est en zone inondable soumise aux dispositions du PPRNI.

### EL3 - Servitudes de halage et de marchepied

En bordure de la Sarthe. En l'absence de chemin de halage, la servitude de marchepied subsiste. Soit l'obligation de maintenir un espace libre de 3,25 mètres à l'usage du service de la navigation, et à l'usage des pêcheurs.

### EL7 – Servitudes d'alignement

Servitudes d'alignement dans le bourg le long de la RD 213.

### I3 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

### I4 - Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

Une ligne souterraine suivant la RN 23 (Arnage – La Suze)

Une ligne aérienne suivant l'itinéraire : Constantine, Le Jarrier, le Vieux Bourg, Beauchêne, Le Plessis, La petit Molière, puis parallèlement à la RN 23 vers Arnage.

La ligne aérienne traverse plusieurs secteurs urbains ainsi qu'une partie de la zone AU du Jarrier.

### PT3 - Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications

Câble de fibre optique.

### T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement

### EL2bis – Servitudes liées au Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 26-02-2007

### 3) Risques naturels et technologiques

Plusieurs types de risques ont été identifiés sur le territoire de la commune :

#### Risques technologiques :

- Transport de gaz naturel sous haute pression

Une canalisation de transport de gaz traverse le territoire parallèlement à la RN 23.

Cet ouvrage transite par des zones habitées (partie ouest du bourg).

Néanmoins, aucune nouvelle zone à urbaniser pour l'habitat n'est développée le long de son tracé.

- Transport de matières dangereuses sur la RN 23

La RN 23 traverse le bourg de Guécélard. Cependant le bourg n'est pas davantage étiré le long de cet axe dans le PLU, excepté sur les terrains du Jarrier. Des prescriptions sont cependant édictées dans les orientations d'aménagement pour tenir compte de la proximité de la RN 23.

#### Risques naturels : Inondations

Le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation de la Sarthe Aval a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 2007.

Le PPRNI délimite différentes zones d'aléas, avec un règlement correspondant. Les règles du PPRNI ont une portée supérieure à celles du PLU.

Chaque fois que des points de règlement du PLU sont susceptibles d'interférer avec des dispositions du PPRNI, le règlement du PLU renvoie au PPRNI annexé au PLU.

Les zones inondables sont reportées sur les plans de zonage.

Aucune zone constructible non bâtie n'est définie à l'intérieur des zones inondables. Quelques terrains constructibles au POS, notamment Allée de Fillé ont été retirés des zones constructibles pour limiter les risques.

#### 4) Protection des milieux naturels

Plusieurs ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sont relevées sur la commune, mettant en évidence des milieux naturels sensibles :

- Bois de Moncé et de St Hubert,
- Etangs à l'est de Château Gaillard,
- Butte de Monnoyer,
- Fossés entre l'Union et St Hubert.

L'ensemble des terrains en ZNIEFF sont inscrits en zone naturelle protégée au PLU (NP). Exceptés quelques terrains déjà bâtis chemin des Filières (zone NHc).

Les abords des cours d'eau (Rhonne, Annerai, Filières,...) et les boisements de la partie nord de la commune, considérés comme des milieux sensibles, sont eux aussi inscrits en zone NP.

#### 5) Protection des activités agricoles et respect des contraintes sanitaires

La commune de Guécélard compte 3 exploitations agricoles, localisées dans la partie ouest du territoire, à proximité de la Sarthe.

Beaufrêne et Villette sont suffisamment éloignées de zones d'habitat. Leur développement n'est pas contraint par la proximité d'habitations. Mondan, en revanche, est située proche du bourg (à l'ouest). Les zones NA (urbanisation future) du POS précédent ont été réduites pour ne pas compromettre l'avenir de ce siège d'exploitation. Désormais, l'exploitation est située à environ 100 m de la zone AU du Jarrier. Quelques bâtiments agricoles sont également situés aux Bigottières : il sont inscrits en zone agricole.

Le règlement de la zone A précise ainsi que sont admises :

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur implantation respecte les réglementations sanitaires en vigueur (règlement sanitaire départemental, réglementation sur les installations classées).*

Une large zone A a été définie sur la plaine route de la Suze, pour un usage strictement agricole de ces terrains au vu de leur bon potentiel agronomique.

Tous les sièges d'exploitation agricole de la commune sont ainsi inscrits en zone A (agricole) pour assurer leur pérennité.

Toute transformation de bâtiment pour un usage autre qu'agricole est interdite, sauf dans le cas d'une diversification d'une activité agricole principale (gîte, camping à la ferme,...).

**Rappel des contraintes d'éloignement à respecter entre certaines activités agricoles et tiers :**

Le règlement sanitaire départemental de la Sarthe, impose un retrait des constructions à usage d'habitation par rapport aux bâtiments d'élevage (art. 153.3 et 153.4) :

« Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins et de palmipèdes gras à gaver, sur lisier, ne peuvent être implantés, pour les créations, à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (tel que périmètres de plan d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public ;
- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;
- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 m pour les élevages enfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, et à 50 m pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs d'intérêt collectif (telles que périmètres de plans d'eau, parcs de loisirs, camping-caravaning à l'exclusion des zones telles que les parcs naturels ou les parcours pédestres) et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines est interdite.»

Service responsable : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales  
99 avenue Bollée  
72000 LE MANS

La réglementation sur les installations classées réglemente également ces distances :

- o Bovins : 100 m (50 m pour les élevages sur litière)
- o Porcs / Lapins : 100 m
- o Volailles : 100 m (50 m si la densité est inférieure à 0,75 animaux / m<sup>2</sup>)



Rappel de la règle de réciprocité :

*Elle impose un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles, afin d'éviter les nuisances présentant un caractère permanent pour le voisinage, tout en permettant aux exploitations agricoles de se développer sans contraintes liées à la présence de tiers.*

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »*

## **B. OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

La commune souhaite poursuivre son développement à un rythme régulier et maîtrisé, tout en préservant la qualité de son cadre de vie.

Le PADD détaille et justifie la politique de développement définie par la commune dans son Plan Local d'Urbanisme.

La commune juge ses capacités d'accueil à environ 300 habitants supplémentaires en 15 ans.

Soit la possibilité d'atteindre environ 3000 habitants en 2020.

Ce qui correspond, compte tenu de la poursuite attendue du phénomène de décohabitation, à une moyenne de 16 logements neufs par an.

Pour atteindre ces chiffres, les besoins en surface à urbaniser sont estimés à environ 18 ha (détails du calcul dans le PADD). Avec la répartition suivante des logements : 75% de logements individuels, 25% de logements intermédiaires ou groupés.

## **C. PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATION**

### **Un développement équilibré**

La commune se donne les moyens, à travers son PLU et ses outils, de maîtriser l'évolution de sa population et plus largement l'ensemble de son développement.

### **Politique du logement**

Pour que la croissance démographique soit équilibrée, la commune souhaite proposer une offre de logements plus diversifiée.

Cela se traduit notamment dans le PLU à travers l'obligation de réaliser 10% de logements sociaux dans la plupart des nouvelles opérations groupées. Cette obligation est précisée dans le document « orientations d'aménagement ».

La définition du terme logement social est entendue telle que précisée à l'art. 52 de la loi SRU du 13 décembre 2000.

## **Répartition de l'habitat sur le territoire et protection contre les risques**

La commune fait le choix dans son Plan Local d'Urbanisme de recentrer son urbanisation sur le bourg, poursuivant ainsi plusieurs objectifs :

- protéger le cadre de vie des habitants en mettant un frein au mitage de la campagne par des constructions neuves,
- protéger les espaces naturels sensibles, notamment les boisements,
- limiter le nombre de biens et personnes soumis au risque d'inondation,
- éviter des surcoûts importants en infrastructures : aménagements de voies, carrefours, éclairage public,...
- permettre un raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif et éviter ainsi des charges importantes de contrôle des dispositifs d'assainissement autonomes,
- renforcer le bourg de Guécélard, ses commerces, ses services, ses équipements, en les rendant accessibles à la plus grande partie de la population.

Quelques terrains restent cependant constructibles en campagne, mais correspondant à des espaces vides entre des zones bâties. Les terrains libres touchés par un risque d'inondation sont classés inconstructibles.

Concernant l'organisation du bâti en campagne, des règles sont édictées pour éviter les incohérences mises en lumière dans le diagnostic : urbanisation étirée le long des axes routiers et multiplication des accès individuels sur ces voies.

Ainsi, allée de Fillé et route de Fillé, des zones libres restent constructibles (AU1nc) mais avec des prescriptions quant à l'organisation interne de la zone (obligation de réaliser une voie de desserte interne).

D'autre part, le règlement de la zone UC et NHc (terrains constructibles en campagne) précise que la construction principale doit être édifiée à moins de 30 m de la voie qui dessert la parcelle.

Il est fait référence aux voies publiques ou privées communes existantes à la date d'approbation du PLU.

Le but est d'éviter un découpage à posteriori d'une bande de terrain pour constituer un nouvel accès à une parcelle située en deuxième front bâti.

## **Développement du bourg**

Un schéma illustré dans le PADD expose le développement envisagé pour le bourg à long terme, compte tenu des différentes contraintes réglementaires ou techniques : zones inondables, ferme de Mondan, bois protégés,...

### **Gestion des terrains à urbaniser**

La priorité est accordée à l'urbanisation des terrains situés à l'intérieur du bourg. Ceux-ci sont ouverts immédiatement à l'urbanisation (AU1). Soit environ 8 ha. La commune dispose de suffisamment de capacités en terme d'équipements pour supporter l'urbanisation rapide de ces zones.

D'autres terrains, plus éloignés du centre bourg, seront ouverts à l'urbanisation sur décision du Conseil Municipal, par modification du Plan Local d'Urbanisme (zones AU2).

Ils constituent des réserves foncières et ne seront ouverts que si les capacités de la commune le permettent.

Pour les extensions urbaines à plus long terme, au-delà de 2020, des terrains sont inscrits en zone N (naturelle), où le règlement gèle toute possibilité de construire pour ne pas compromettre le développement futur.

Ces terrains pourront être inscrits en zone AU lors de la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour aider à la maîtrise foncière, un Droit de Préemption Urbain pourra être mis en place sur tout ou partie des zones U et AU.

### **Equipements et infrastructures**

Le développement du bourg s'accompagnera de besoins spécifiques. Aussi, des terrains seront consacrés à l'accueil d'équipements publics (scolaires, sportifs...) : zone UE à côté des terrains de sport.

Des emplacements sont d'autre part réservés pour plusieurs usages : extension du cimetière, élargissement du chemin des Filières, du chemin de la Pétrie, entretien de collecteurs,...

Sur un autre plan, un projet de création de voie routière est en cours entre le rond point de la Belle Etoile et la RD 307 sur la commune de Moncé en Belin. Des emplacements sont réservés pour cet ouvrage au PLU au bénéfice du Conseil Général.

### **Protection du patrimoine et du caractère du bâti**

Le règlement d'urbanisme prescrit un certain nombre de règles de façon à protéger le caractère du bâti et l'harmonie d'ensemble du bourg :

- Permis de démolir obligatoire pour les éléments de patrimoine relevés sur les plans de zonage,
- Teintes d'enduit vives ou criardes interdites,



- Toiture inclinées : pente minimale de 35°,
- Ardoises ou petites tuiles plates en toiture,
- Prescriptions sur les clôtures (matériaux, hauteurs,...),
- Nouvelles plantations obligatoirement d'essences locales bocagères.

## **Orientations en terme de développement économique**

### **ZAC de la Belle Etoile**

*La Communauté de communes dispose de la compétence développement économique. A ce titre, elle souhaite pouvoir développer une zone d'activité à l'échelle communautaire sur le site de la Belle Etoile, compte tenu de sa bonne accessibilité et de la disponibilité foncière des terrains.*

*Aussi, une Zone d'Aménagement Concerté pour des activités économiques a été créée sur le site de la Belle Etoile par délibération du 19 octobre 1993. Le dossier de réalisation a été soumis à enquête publique en 2001. Par la suite, un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été déposé en décembre 2004.*

*Le projet a reçu un avis défavorable de la police de l'eau, notamment au regard de la prise en compte des risques d'inondation. Avis relayé dans un courrier du Préfet daté du 4 août 2005.*

*La Communauté de communes souhaite néanmoins conserver la possibilité de réaliser une zone d'activité sur ces terrains, sans augurer de la conception précise de l'aménagement de cette zone.*

*Tout nouveau projet sur ce site (zone AUZ) devrait alors être envisagé en tenant compte des caractéristiques des terrains, et intégrer dans sa conception des aménagements compensatoires à l'impact sur l'écoulement des eaux de cet aménagement.*

*Le projet, après étude d'impact spécifique sur l'environnement et enquête publique, devra recevoir l'avis favorable de la police de l'eau.*

De l'autre côté de la RN 23, sur le secteur du Chêne Vert, des terrains sont également réservés pour des activités économiques. Proches d'axes majeurs, ces terrains permettent un accès direct au réseau routier primaire.

D'autres terrains plus petits, et accueillant déjà des activités, autoriseront le développement d'activités économiques : La Petite Mollière, La Grande Sapinière, La Gendrière (sud de la commune).

Par contre, la commune souhaite à travers son PLU préserver les qualités des abords de la RN 23.

Le règlement des zones situées sur la RN 23, entre l'Allée de Fillé et le bourg, n'autorisera pas l'installation de nouvelles activités. Celles déjà présentes pourront toutefois réaliser des extensions limitées.

Les espaces boisés situés le long de la RN 23 sont quant à eux protégés.

Autre activité conséquente autorisée : l'extraction de matériaux du sous sol au lieu dit Le Plessis.

Comme le POS précédent, le PLU autorise ce type d'activité sur des terrains situés au nord du bourg, entre la route de Fillé et la RN 23. La reconversion du site est prévue en plan d'eau.

Les terrains concernés sont en grande partie inondables. Une étude d'impact sur l'environnement devra être réalisée dans le cadre du montage de ce projet.

Enfin, des activités de tourisme devront pouvoir se développer, notamment sur les secteurs du château de Mondan et de Château Gaillard, bénéficiant d'un règlement d'urbanisme particulier.

### **Protection des activités agricoles**

Les exploitations agricoles sont peu nombreuses (3). Les secteurs présentant les meilleurs potentiels agronomiques sont inscrits en zone A (agricole) réservée exclusivement à cette activité.

Cela concerne les terrains aux abords de la Sarthe autour des trois exploitations de la commune, et d'autres au sud du bourg et autour de Château Gaillard.

### **Protection des espaces naturels et des paysages**

Les espaces naturels sensibles sont inscrits en zone NP (naturelle protégée) inconstructible :

- Abords des cours d'eau et zones humides,
- Boisements.

D'autres éléments naturels bénéficient d'une protection particulière au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme (éléments de paysage protégés) : certains taillis, ripisylves (plantations en bordure des cours d'eau) et haies.

Les ripisylves participent notamment au maintien des berges. Le règlement précise toutefois que certains arbres peuvent être abattus ponctuellement, et après accord de la commune, pour les besoins de l'entretien des berges.

Les chemins de randonnée sont indiqués sur les plans de zonage comme étant à protéger. Les haies les bordant sont également relevées et protégées au titre d'éléments de paysage.

## **D. TRADUCTION REGLEMENTAIRE : LES ZONES DU PLU**

Le règlement divise la commune en 4 grands types de zones :

- Les zones U : urbaines,
- Les zones AU : à urbaniser,
- Les zones A : agricoles,
- Les zones N : naturelles.

Certaines zones sont différenciées en sous zones comportant chacune leur règlement d'urbanisme propre.

### **1) Les zones urbaines**

#### **➤ Zone UA : centre bourg**

**Localisation : centre ancien (vieux bourg) et bâti en façade de la RN 23.**

#### **Caractéristiques principales du règlement :**

- Tous types de constructions autorisés à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations
- Implantation du bâti à l'alignement, sur au moins une limite séparative
- Prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions : façades, toitures, clôtures,...
- Une sous zone UAa vise à conforter la fonction commerciale du centre bourg en interdisant la construction de nouveaux logements indépendants et la transformation de bâtiments commerciaux pour le seul usage d'habitation

#### **Justifications :**

- Permettre une mixité des fonctions (habitat, commerce, artisanat,...)
- Conserver le caractère dense du centre bourg, affirmer la centralité
- Préserver le patrimoine bâti

### ➤ Zone UB : extensions récentes du bourg sous forme de lotissements

#### Localisation : périphérie du centre bourg

#### Caractéristiques principales du règlement :

- Tous types de constructions autorisés à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations
- Implantation du bâti à l'alignement des constructions existantes, possibilité d'être en retrait de la voie, et en retrait par rapport aux limites séparatives
- Emprise au sol limitée à 50 % de l'unité foncière

#### Justifications :

- Permettre une mixité des fonctions (habitat, commerce, artisanat,...)
- Limiter la densité pour marquer la distinction avec le centre bourg

### ➤ Zone UC : extensions récentes diffuses

#### Localisation : en périphérie du bourg

#### Caractéristiques principales du règlement :

- Tous types de constructions autorisés à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations
- Implantation du bâti à l'alignement des constructions existantes, possibilité d'être en retrait de la voie, et en retrait par rapport aux limites séparatives
- Implantation de la construction principale à 30 m maximum des voies existantes
- Emprise au sol limitée à 30 % de l'unité foncière
- *Une sous zone UCnc (assainissement non collectif) où les terrains doivent présenter une superficie minimum de 1500 m<sup>2</sup> pour être constructibles*

#### Justifications :

- Permettre une mixité des fonctions (habitat, commerce, artisanat,...)
- Empêcher une urbanisation anarchique (multiplication des accès individuels, urbanisation en second rideau,...) et une trop forte consommation d'espaces



### ➤ **Zone UE : équipements**

**Localisation :** Groupe scolaire et équipements sportifs rue du Dauphin.

**Caractéristiques principales du règlement :**

- Seuls les équipements publics sont autorisés

**Justifications :**

- Laisser l'aménagement de ces secteurs à l'initiative de la collectivité

### ➤ **Zone UZ : activités économiques**

**Localisation :** La Petite Mollière, la Grande Sapinière, la Gendrière.

**Caractéristiques principales du règlement :**

- Constructions à usage d'activité artisanales, commerciales ou de services dans une limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activité
- Les terrains doivent présenter une superficie minimum de 1500 m<sup>2</sup> pour être constructibles
- Emprise au sol limitée à 60 %
- Teintes vives interdites pour les façades et toitures
- Clôtures maçonnées limitées à 0,5 m de hauteur

**Justifications :**

- Eviter le développement d'habitations dans la zone, source de conflits
- Permettre une intégration des bâtiments d'activité dans les paysages naturels et urbains

## 2) Les zones à urbaniser

L'aménagement des zones AU devra respecter les schémas définis dans le document « orientations d'aménagement » de façon à assurer une cohérence globale du bourg et de ses extensions.

Afin d'éviter un gaspillage de terrains, un minimum de 5 logements devra être réalisé par opération dans ces zones. En outre, des espaces verts conséquents devront être réalisés pour agrémente les ambiances.

### ➤ Zone AU1 : secteur à urbaniser pour l'habitat, ouverture immédiate

**Localisation :** Terrain des Grandes Maisons, terrain derrière la bibliothèque, le Jarrier, la Vauguyonnière. Allée de Fillé et route de Fillé (AU1nc).

#### Caractéristiques principales du règlement :

- Habitations, équipements, artisanat et commerces de proximité autorisés
- Aménagement d'un espace vert commun pour les opérations d'ensemble (minimum 10 % d'un seul tenant)
- Autres points de règlement identiques à UB
- *Sous zone AU1nc : assainissement non collectif : terrain de 1500 m<sup>2</sup> minimum, et 20% d'emprise au sol maximum pour les constructions*

#### Justifications :

- Garantir une organisation cohérente de la zone

### ➤ Zone AU2 : secteur à urbaniser pour l'habitat, ouverture ultérieure

**Localisation :** rue du Dauphin en face du stade, route de Fillé.

Les règles de la zone AU2 reprennent celles de la zone AU1.

### ➤ **Zone AUZ : activités économiques**

**Localisation : ZAC de la Belle Etoile, terrains du Chêne Vert.**

**Caractéristiques principales du règlement :**

- L'aménagement de la zone devra être établi suivant un schéma d'aménagement d'ensemble
- Superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup> pour que le terrain soit constructible
- Application de la loi Barnier

**Justifications :**

- Idem que pour la zone UZ

### **3) La zone agricole**

**Localisation : vallée de la Sarthe, quelques terrains au sud du bourg et autour de Château Gaillard**

**Caractéristiques principales du règlement :**

Sont autorisées :

- Les constructions agricoles à plus de 100 m des zones U et AU
- Extensions et adaptations de bâtiments existants à moins de 100 m de zones U et AU sans augmentation des nuisances
- Les habitations liées aux exploitations agricoles à 100 m maximum du siège d'exploitation
- Les transformations de bâtiments pour un usage de tourisme, complémentaire à une activité agricole
- Les clôtures maçonnées sont interdites

**Justifications :**

- Eviter l'apport de contraintes pour l'activité agricole
- Favoriser une intégration des constructions dans le paysage

#### 4) Les zones naturelles

**Caractéristiques principales du règlement :** Zones inconstructibles.

➤ **Zone N : secteur naturel en périphérie du bourg**

**Localisation :** terrains au sud du bourg.

Secteurs réservés pour les extensions à long terme du bourg. Toute nouvelle construction y est interdite. Seuls y sont autorisés les équipements d'infrastructure.

➤ **Zone NL : secteur naturel de loisirs et de tourisme**

**Localisation :** Château Gaillard, château de Mondan.

Les installations de loisirs et de tourisme ouverts au public sont autorisées.

➤ **Zone NH : secteur naturel d'habitat diffus**

**Localisation :** habitations non agricoles disséminées en campagne.

Les extensions et réhabilitations du bâti existant sont autorisées, à condition de n'induire pas plus d'un logement supplémentaire.

*Une sous zone NHtf autorise la construction d'équipements collectifs (150 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol) dans le cadre de la sédentarisation de familles (cf schéma départemental des Gens du voyage).*

*Une sous zone NHc autorise la construction de nouvelles habitations en remplissage des dents creuses (anciennes zones NB) à condition d'être implantées à moins de 30 m de la voie desservant la parcelle.*

➤ **Zone NP : secteur naturel protégé**

**Localisation :** abords des cours d'eau, zones inondables, boisements.

Elle ne comprend pas d'habitations. Seuls y sont autorisés les équipements d'infrastructure.

*Une sous zone NPc autorise l'exploitation de carrières au Plessis.*



## **E. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU**

### **1) Espaces Boisés Classés (EBC)**

Une grande partie de la commune est occupée par des bois, constituant un ensemble à protéger en tant que :

- Abri pour la faune et flore, lieu de grande biodiversité,
- Ensemble paysager et à potentiel touristique : chemin de randonnée, activité équestre,...
- Espace de production sylvicole.

Ces bois sont protégés au titre des espaces boisés classés où tout défrichement est interdit. Les coupes et abattages sont soumises à autorisation.

### **2) Protection des éléments de paysage**

Des éléments de paysage sont protégés par les dispositions de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme :

- des haies, notamment le long des chemins de randonnée et des cours d'eau.
- des taillis en bordure de la RN 23.

Leur destruction est soumise à autorisation du Maire. Ces éléments sont localisés sur les plans de zonage.

Il est précisé dans le règlement que :

*« Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :*

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien des berges,...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

*Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents. »*

Des éléments de patrimoine sont également protégés au même titre. Ces éléments sont reportés sur les plans de zonage :

- Demeure de Buffard,
- Les maisons du Vieux bourg (dont celle de M. Esnault),
- Château de Mondan,

- Château Gaillard,
- Demeure de Buffe,
- Demeure de Beaufrêne,
- Ensemble des Bigottières,
- Croix de l'allée de Fillé,
- Le Pont dit « romain » sur le Rhonne,
- L'ancienne Gendarmerie à cheval (Hélène antiquité).

### 3) Emplacements réservés

Des emplacements ont été réservés pour la réalisation de voies, espaces et ouvrages publics. La liste est jointe au dossier et les emplacements sont localisés et numérotés sur les plans de zonage.

#### Aménagements de voies

Un emplacement est réservé pour le projet de liaison routière du Conseil Général entre le rond point de la Belle Etoile et la RD 307 sur Moncé en Belin (n°1). Des liaisons seront créées dans le secteur du Cormier (n°3 et 4). Le chemin des Filières pourra être élargi (n°2), ainsi que le coude du chemin des Minières (n°6).

Une liaison vers Parigné le Pôlin pourra être aménagée en prolongement du chemin des Filières (n°5).

## **G. COMPATIBILITE AVEC AUTRES DOCUMENTS, SCHEMAS ET PROJETS SUPRA COMMUNAUX**

### SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

La commune de Guécélard fait désormais partie intégrante du périmètre du SCOT de la Région Mancelle, modifié par arrêté préfectoral du 20 mars 2006. Son élaboration n'a pas encore débuté.

### SDAGE (Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, entré en vigueur fin 1996, fixe, pour les 10 à 15 prochaines années, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau.

Il cherche à concilier l'exercice des différents d'usage de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Il définit le cadre des futurs SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et identifie en particulier les secteurs prioritaires.

*Les préconisations du SDAGE, qui s'imposent aux administrations publiques, s'articulent autour de 7 objectifs vitaux :*

- *Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable. Il s'agit essentiellement de résoudre les difficultés d'approvisionnement et d'améliorer la qualité des eaux potabilisables et distribuées.*
- *Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface, en réduisant les flux polluants rejetés.*
- *Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer, en assurant en particulier un débit minimal et en respectant leur dynamique naturelle.*
- *Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides dont la haute valeur écologique et les fonctions de régulation ont souvent été négligées.*
- *Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux.*
- *Réussir la concertation notamment avec l'agriculture qui est fortement impliquée tant par les prélèvements d'eau pour l'irrigation que par les pollutions par les nutriments et les produits phytosanitaires.*
- *Savoir mieux vivre avec les crues. Celles-ci ont un rôle majeur dans le renouvellement des écosystèmes et dans l'évolution morphologique des cours d'eau. Ce rôle doit être préservé tout en réduisant les dommages causés aux populations.*

Les orientations du PLU de Guécélard n'apparaissent pas incompatibles avec les objectifs du SDAGE :

- Le PLU prévoit la protection des abords des cours d'eau par la définition d'une zone naturelle protégée NP le long du Rhonne, de l'Annerai et des Filières. Ainsi que par la protection des ripisylves (éléments de paysage protégés)
- Le PLU fixe des règles de raccordements au réseau d'eaux usées et contient le plan de l'étude de zonage d'assainissement
- Le PLU fixe une superficie minimale de 150 m<sup>2</sup> pour les secteurs relevant de l'assainissement non collectif pour garantir la possibilité de mise en place d'un système autonome

### SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Il n'existe pas encore de SAGE approuvé sur la Sarthe Aval (en aval du Mans).

## Le Schéma Départemental des Carrières

*La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (D.R.I.R.E.) élabore un Schéma Départemental des carrières. La dernière mise à jour sur la Sarthe date de 1996 et préconisait une limitation des exploitations alluvionnaires.*

La carte Géologique du BRGM classe les terrains concernés par la zone NPc sur la commune de Guécélard en sables Cénomaniens, et non en alluvions.

*Le Schéma Départemental des carrières définit certaines contraintes à prendre en compte pour l'ouverture de carrières :*

- *Les contraintes insurmontables (aucune possibilité d'exploitation) :*
  - . *sur un site archéologique (pas de site archéologique sur Guécélard dans la zone des carrières)*
  - . *dans le lit mineur de la Sarthe et ses berges sur une largeur minimum de 35 mètres*
- *Les contraintes fortes (autorisation délivrée exceptionnellement) :*
  - . *dans la zone inondable*
- *Les contraintes avec attention particulière sur la remise en état (autorisation sous réserves particulières) :*
  - . *ZNIEFF de type I (pas le cas sur le site classé NPc)*
  - . *Paysage classé de type II (pas le cas sur le site classé NPc)*

Tout projet de carrière dans la zone NPc devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préfectorale accompagnée d'une étude d'impact sur l'environnement.

Le projet devra de plus être compatible avec les orientations du SDAGE et du schéma Départemental des Carrières.



## H. TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

Zones	Caractère des zones	POS de 1994		PLU de 2006	
		Superficies en ha	% de la superficie communale	Superficies en ha	% de la superficie communale
<b>Zones urbaines</b>					
UA	Centre bourg	8,1	0,7	11,4	0,9
UB	Extensions récentes sous forme de lotissements	78,2	6,4	63,5	5,2
UC	Extensions diffuses récentes	-	-	6,7	0,6
UCnc / NB	Extensions diffuses récentes en assainissement non collectif	263,2	21,7	13,8	1,2
UE	Zone d'équipements	-	-	10,6	0,8
UZ / NAz	Zone d'activités économiques	9,6	0,8	6,6	0,5
<b>Total zones urbaines</b>		<b>359,1</b>	<b>29,6</b>	<b>112,6</b>	<b>9,2</b>
<b>Zones à urbaniser</b>					
AU1 / NAa	Habitat, ouverture immédiate	15,2	1,2	8,5	0,8
AU1nc	Habitat, ouverture immédiate en assainissement non collectif	-	-	6,5	0,5
AU2 / NA	Habitat, ouverture ultérieure	43,3	3,5	18,8	1,5
AUZ / ZAC	Activités économiques, ouverture immédiate	45	3,6	61,3	5
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>103,5</b>	<b>8,3</b>	<b>95,1</b>	<b>7,8</b>
<b>Zones naturelles</b>					
N	Zone naturelle en périphérie du bourg	-	-	21,1	1,7
NP / 1ND	Zone naturelle de protection forte	97,2	8	466,9	38,4
NPc / NALc	Zone naturelle de protection forte où les carrières sont autorisées	29	2,4	38,7	3,2
NH	Zone naturelle d'habitat diffus	-	-	57,5	4,7
NHc	Zone naturelle d'habitat diffus constructible			101,5	8,3
NHtf	Zone naturelle d'habitat diffus réservée pour un terrain de regroupement familial	-	-	0,9	0,1
NL / 2ND + NAL	Zone naturelle de loisirs et de tourisme	321,7	26,4	9,4	0,8
<b>Total zones naturelles</b>		<b>447,9</b>	<b>36,8</b>	<b>696</b>	<b>57,2</b>
<b>Zones agricoles</b>					
A / NC	Agricole	307,5	25,3	314,3	25,8
<b>Total zones agricoles</b>		<b>307,5</b>	<b>25,3</b>	<b>314,3</b>	<b>25,8</b>
<b>Superficie totale de la commune</b>		<b>1218</b>	<b>100</b>	<b>1218</b>	<b>100</b>
<b>Espaces boisés classés</b>		<b>325,9</b>	<b>26,7</b>	<b>341,6</b>	<b>28</b>

## **I. EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS PRECEDENT (1994)**

Le tableau de superficie des zones dresse une évolution des surfaces de chaque zone. La correspondance POS – PLU n'est cependant pas exacte et le tableau ne rend pas compte complètement de toutes les évolutions.

La principale évolution du PLU par rapport au POS est la forte diminution des possibilités de construire en campagne. Les zones NB disparaissent au profit :

- De zones NH inconstructibles
- De zones UC (en périphérie du bourg) et NHc (en campagne) où quelques possibilités de constructions neuves demeurent.

Les possibilités de densification resteront limitées compte tenu de la règle qui impose d'implanter la construction principale à moins de 30 m de la voie en zone UC.

### **Ce choix exprimé dans le PLU s'explique par la volonté de recentrer l'urbanisation sur le bourg :**

Le diagnostic territorial a mis en avant le fait que la consommation des zones NB du POS s'est faite aux détriments des zones NA du bourg. Ce qui a abouti à une consommation importante d'espace en campagne, une diffusion de l'habitat sur l'ensemble du territoire et des difficultés en terme d'infrastructures (extensions de réseaux, aménagements de voies,...).

Avec une urbanisation recentrée sur les zones AU, la commune se dote des moyens de contrôler son développement. Les zones AU devant être urbanisées par des opérations d'ensemble, et ouvertes à l'urbanisation uniquement par modification du PLU (pour les zones AU2). Contrairement aux zones NB qui pouvaient être urbanisées sans possibilité de blocage de la part de la collectivité, et sans obligations de réalisation d'équipements internes.

La réduction des zones NB répond également à la volonté de stopper la greffe de nouvelles habitations sur le réseau de voirie existant, et à obliger les aménageurs à réaliser les équipements internes nécessaires à leur opération : voie de desserte notamment.

### **Autres évolutions par rapport au POS de 1994 :**

Les surfaces des zones AU sont plus réduites au PLU par rapport aux zones NA du POS. Les besoins en terrains constructibles pour les années futures sont désormais calculés en fonction des besoins réels et justifiés de développement affichés dans le PADD.

Des zones A sont définies autour des sièges d'exploitation agricole, sur des surfaces plus homogènes que les zones NC du POS.

La réduction des zones NA sur le secteur de la route de la Suze permet de préserver la pérennité de l'exploitation de Mondan.

A contrario, la zone NC est réduite au Chêne Vert au profit d'activités économiques. Les terrains ne présentent cependant pas une qualité agronomique exceptionnelle et restent éloignés des sièges d'exploitation agricole.

Les secteurs dédiés aux activités économiques sont recentrés sur le secteur de la Belle Etoile. Les zones NAz en bordure de la RN 23 sont supprimées, laissant uniquement des possibilités d'extensions limitées aux activités présentes en bordure de voie. Cette orientation, encouragée par la loi Barnier, vise à préserver la qualité paysagère des abords de la RN 23.

Une zone UE, inexistante au POS, est définie et réservée aux équipements sur des terrains situés à un emplacement stratégique en cœur de bourg.

Concernant les espaces naturels, la protection des zones boisées est plus stricte au PLU puisque les équipements de tourisme et de loisirs n'y sont plus autorisés, contrairement à ce qu'indiquait la zone 2ND du POS.

Deux secteurs uniquement pourront désormais développer une activité touristique : le château de Mondan et Château Gaillard.

Les espaces boisés classés couvrent une surface légèrement plus importante au PLU. La commune souhaite préserver son patrimoine boisé en tant qu'ensemble naturel sensible et élément de la qualité du cadre de vie des habitants de la commune.

Enfin, des outils de protection supplémentaires sont définis pour les haies et les éléments de patrimoine local.



## VI- INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



## **1) Impacts prévisibles de l'urbanisation des zones AU sur l'environnement**

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'aménagement de terrains actuellement en prairies pour des habitations ou des activités économiques.

32,6 ha pourraient ainsi être consommés pour l'aménagement de zones d'habitat (AU1 et AU2) et 61,3 ha pour des activités économiques (AUZ).

Notons cependant que la zone AUZ comprend déjà quelques terrains bâtis et que des portions de voies existantes se trouvent incluses dans ces zones.

Néanmoins, l'urbanisation de ces secteurs aura plusieurs types d'impacts sur l'environnement :

### **o Impact sur l'écoulement des eaux**

L'aménagement de ces terrains induit une imperméabilisation de surfaces (voirie, toitures,...) qui aura pour effet un accroissement du ruissellement des eaux superficielles.

L'augmentation du ruissellement aura un impact direct sur :

- le régime général d'écoulement des cours d'eau en aval (augmentation du risque d'inondation),
- la qualité du milieu récepteur, les eaux pluviales charriant des particules polluantes (poussières,...) sur les surfaces de voirie.

Néanmoins, la loi sur l'eau de 1992 impose pour tout aménagement d'une superficie supérieure à 1 ha la réalisation d'une étude destinée à mesurer l'impact de l'opération sur l'écoulement superficiel des eaux et sur la qualité de l'environnement.

Des mesures spécifiques doivent ainsi être mises en place, de nature à limiter l'impact de l'opération d'aménagement sur l'environnement : ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie, traitement avant rejet dans le milieu récepteur,...

Concernant la ZAC de la Belle Etoile :

Le projet retenu a reçu un avis défavorable de la police de l'eau. Tout projet d'aménagement envisagé à l'avenir sur cette zone devra faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement et recevoir l'avis favorable de la police de l'eau.

Le respect de la loi sur l'eau dans le cadre de la réalisation des opérations d'aménagement doit être de nature à ne pas aggraver l'impact de l'urbanisation sur les risques d'inondation.

### ○ **Impact sur la qualité des eaux (assainissement)**

L'efficacité des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées aura une incidence sur la qualité des eaux.

La politique de développement mise en place à travers le PLU conduit à privilégier un raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif, dans le prolongement du bourg, plutôt qu'une multiplication de dispositifs autonomes.

Les dispositifs d'assainissement autonomes assurent une protection efficace des eaux en favorisant une infiltration in situ et en écartant tout risque de pollution massive.

Alors que les réseaux collectifs enregistrent parfois des défauts de branchements ou des rejets de pollution (canalisation défectueuses,...) avant station.

Cependant, l'avantage du raccordement au réseau public réside en ce qu'il évite à la collectivité d'avoir à contrôler un nombre très important de dispositifs d'assainissement autonomes (et à échéances régulières).

D'autant plus qu'une étude diagnostic du réseau d'assainissement collectif a été réalisée sur Guécélard, mettant en avant des dysfonctionnements et prévoyant des interventions destinées à les corriger : remise en conformité de branchements et réhabilitation du réseau EU.

Les effets de l'urbanisation future sur la qualité des eaux devraient ainsi être maîtrisés.

Notons que l'impact de l'aménagement de la ZAC de la Belle Etoile doit être envisagé dans le cadre de la procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, comprenant une étude d'impact sur l'environnement.

### ○ **Impact sur la faune, la flore et la diversité biologique**

L'urbanisation sur la commune de Guécélard se fera essentiellement aux dépens de terrains actuellement en prairies. Ces secteurs ne constituent pas les milieux présentant la plus grande diversité biologique, par rapport aux milieux humides et/ou boisés très présents sur le territoire.

Les zones AU sont de plus fréquemment ceinturées par des espaces actuellement bâtis.

L'impact sur la biodiversité restera donc limité.

D'autant plus que des éléments de paysage sont protégés à l'intérieur des zones AU (quelques haies sur la zone AU2 du Dauphin).

Quant aux grands boisements, ils sont inscrits en espaces boisés classés et relèvent du régime forestier. Leur exploitation est donc contrôlée par la DDAF.

Les milieux humides, notamment les abords des cours d'eau ou les étangs proches de Château Gaillard, sont inscrits en zone NP, inconstructible.

#### ○ **Impact sur l'équilibre des espaces**

Par rapport au POS, le PLU tente un rééquilibrage des usages de l'espace au profit des zones naturelles et agricoles. Une partie importante du territoire rural a cependant été consommée pour la construction d'habitations individuelles.

Les nouvelles orientations du PLU devraient limiter et contrôler de manière générale la consommation d'espaces.

#### ○ **Impact sur les déplacements**

En recentrant l'urbanisation future autour de son bourg, la commune tente de favoriser des déplacements doux (piétons, cyclistes) aux dépens de l'usage unique de l'automobile.

D'autre part, le rassemblement des habitants sur le bourg doit être de nature à rendre plus viables les transports collectifs.

#### ○ **Impact sur les paysages**

En favorisant un développement sur le bourg, l'impact des nouvelles constructions sur les paysages restera limité. D'autant plus que les vues lointaines ou d'ensemble du bourg sont quasi inexistantes, compte tenu de la présence de boisements et de la platitude des terrains.

Les entrées de bourg par la RN 23 ne devraient pas souffrir de dégradations étant données les dispositions de la loi Barnier, reprises dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2) Incidences du projet de carrières au Plessis**

Tout comme la ZAC de la Belle Etoile, la création d'une carrière relève du régime d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. L'impact de cette activité devra donc être mesurée dans le cadre de la réalisation des études nécessaires au projet.

L'impact paysager de la carrière et de ses installations devra être minimisé par la mise en place d'aménagements paysagers comme indiqué dans le PLU : plantations sur talus en bordure de RN 23 et préservation des taillis de part et d'autre du terrain situé en bordure de voie.

## **3) Effets des mesures de protection mises en place dans le Plan Local d'Urbanisme**

Les principales mesures de protection concernent les boisements (espaces boisés classés), les haies et éléments de patrimoine (éléments de paysage protégés au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme).

Les grands espaces boisés seront ainsi maintenus.

Le règlement d'urbanisme des zones AU indique également des prescriptions en terme de réalisation d'espaces verts et préconise des essences bocagères pour les haies en clôture.

La préservation d'éléments végétaux dans les zones AU, associée à une gestion intégrée des eaux de ruissellement, doivent être de nature à préserver une biodiversité au sein des zones urbanisées.