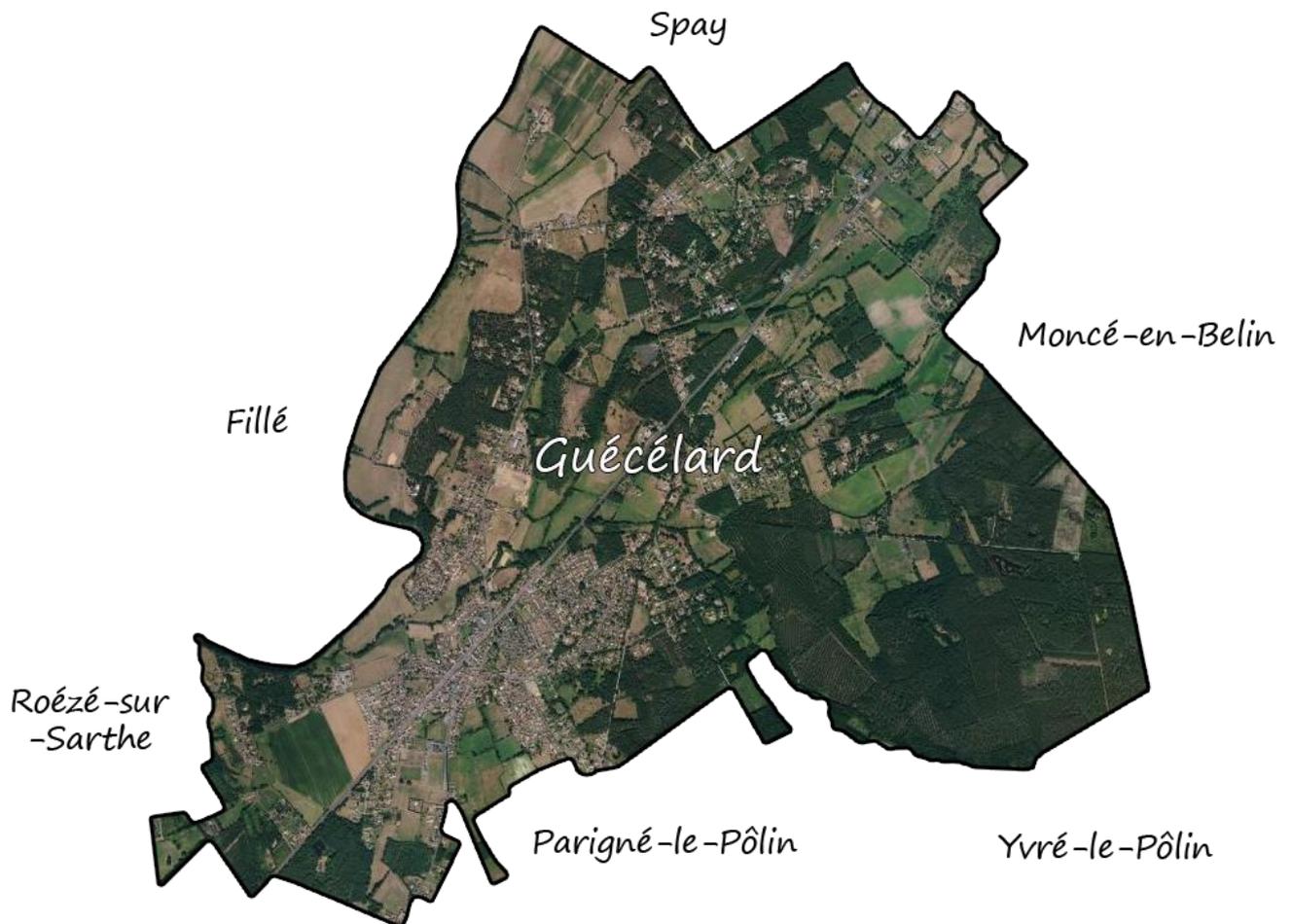


PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Arrêt du PLU : 31 janvier 2023



COMMUNE DE GUÉCÉLARD

SOMMAIRE

| | |
|--|-----|
| PRÉAMBULE..... | 4 |
| PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE GUÉCÉLARD..... | 6 |
| CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE..... | 7 |
| 1. L'évolution démographique | 8 |
| 2. L'habitat | 12 |
| 3. La situation socio-économique | 18 |
| 4. Les déplacements | 26 |
| 5. Le fonctionnement urbain | 29 |
| CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 33 |
| 1. L'environnement physique | 34 |
| 2. L'environnement biologique | 41 |
| 3. L'analyse paysagère | 57 |
| 4. L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale | 62 |
| 5. La gestion des ressources naturelles..... | 94 |
| 6. Les pollutions et nuisances | 100 |
| 7. Les risques majeurs | 103 |
| CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS | 111 |
| 1. Rappel réglementaire | 112 |
| 2. Identification du potentiel de densification et de mutation | 113 |
| 3. Analyse de la consommation d'espace | 128 |
| CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU | 129 |
| CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES..... | 133 |
| 1. Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs..... | 135 |
| 2. Le développement de l'habitat | 139 |
| 3. Le développement de l'activité économique | 164 |
| 4. La préservation du cadre de vie | 179 |
| 5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager..... | 186 |
| CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL..... | 197 |
| 1. Le règlement graphique..... | 198 |
| 2. Le règlement littéral | 199 |
| CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES | 235 |
| 1. Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie..... | 236 |
| 2. Bilan de la consommation d'espace à venir | 238 |
| 3. Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat..... | 239 |

| | |
|--|-----|
| 4. Les principales évolutions par rapport au précédent PLU..... | 241 |
| CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR | 245 |
| 1. L'impact du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches | 246 |
| 2. Les incidences du PADD sur l'environnement | 253 |
| 3. Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement | 254 |
| 4. Les autres incidences sur la composante environnementale | 272 |
| 5. Les scénarios de répartition des logements | 284 |
| 6. Les scénarios de développement des équipements collectifs | 291 |
| 7. Les scénarios de développement des activités économiques | 293 |
| CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS | 295 |
| 1. Le SDAGE Loire-Bretagne | 296 |
| 2. Le SAGE Sarthe Aval..... | 297 |
| 3. Le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe..... | 297 |
| 4. Le PCAET du Pays Vallée de la Sarthe..... | 304 |
| 5. Le SDTAN du département de la Sarthe..... | 305 |
| CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI | 306 |

PRÉAMBULE

Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

Les effets du PLU

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé¹, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

¹ Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE GUÉCÉLARD

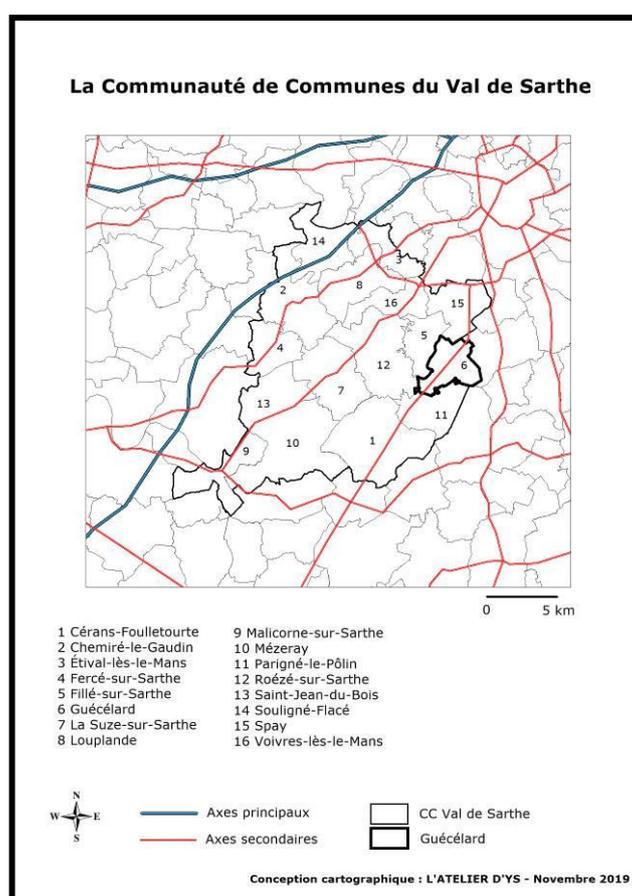
GUÉCÉLARD se situe au cœur du département de la Sarthe, dans la région Pays de la Loire.

À une quinzaine de kilomètres au sud-ouest du Mans, le territoire communal s'étend sur 1 218 hectares. Sa population est de 3 015 habitants en 2016.

Les communes limitrophes de GUÉCÉLARD sont :

- Fillé et Spay au nord,
- Roézé-sur-Sarthe à l'ouest,
- Yvré-le-Pôlin et Parigné-le-Pôlin au sud,
- Moncé-en-Belin à l'est.

GUÉCÉLARD fait partie de la Communauté de Communes du Val de Sarthe, établissement public de coopération intercommunale regroupant 16 communes pour un total d'environ 27 000 habitants.



Administrativement, GUÉCÉLARD est rattachée au canton de La Suze-sur-Sarthe et à l'arrondissement de La Flèche.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 40 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 70 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

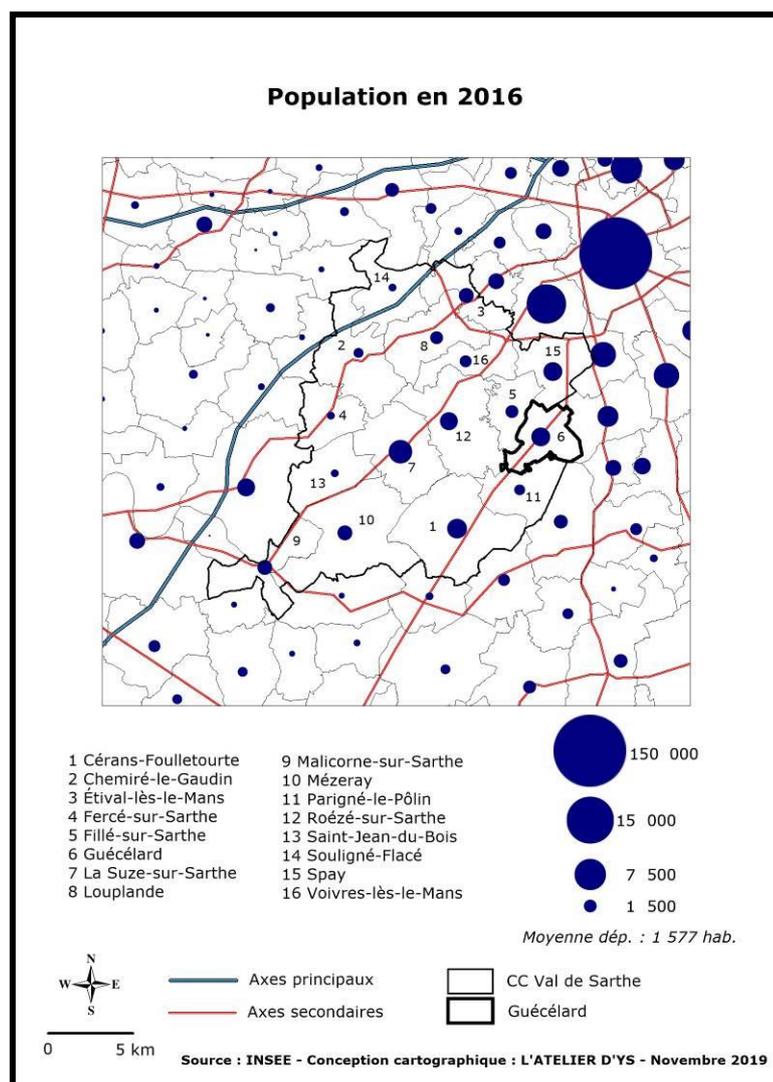
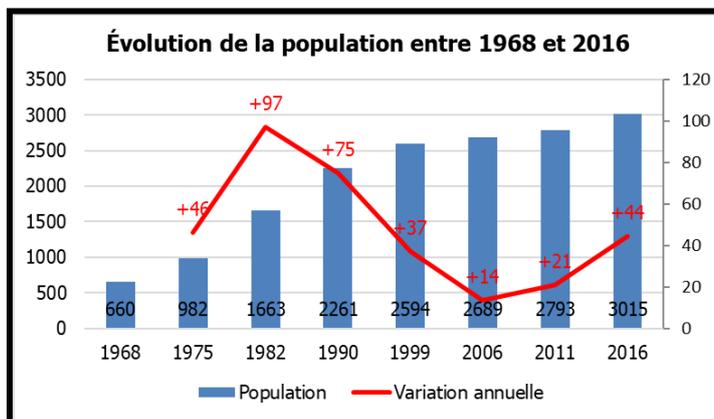
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO- ÉCONOMIQUE

1. L'évolution démographique

1.1. Une augmentation de population à nouveau soutenue...

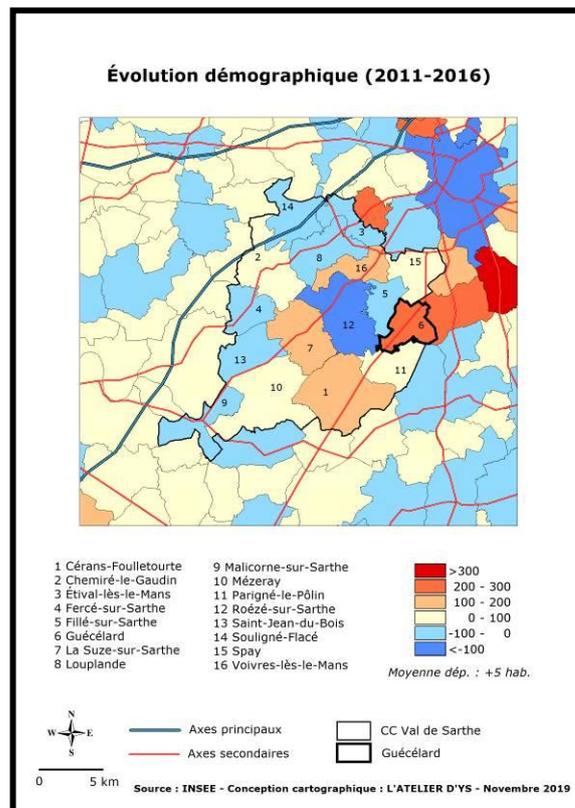
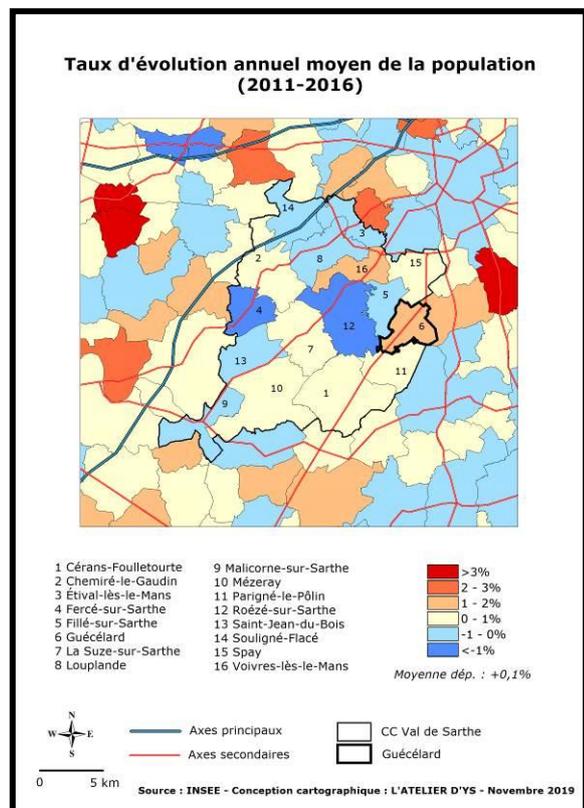
Depuis 1968, GUÉCÉLARD a connu trois phases démographiques contrastées :

- une croissance démographique très soutenue entre 1968 et 1999 (population multipliée par 4).
- un fort ralentissement de cette augmentation de population entre 1999 et 2011 (+200 habitants).
- une nette reprise depuis 2011 (+222 habitants).



Avec 3 015 habitants en 2016, GUÉCÉLARD constitue la 3^{ème} commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière La Suze-sur-Sarthe et Cérans-Foulletourte.

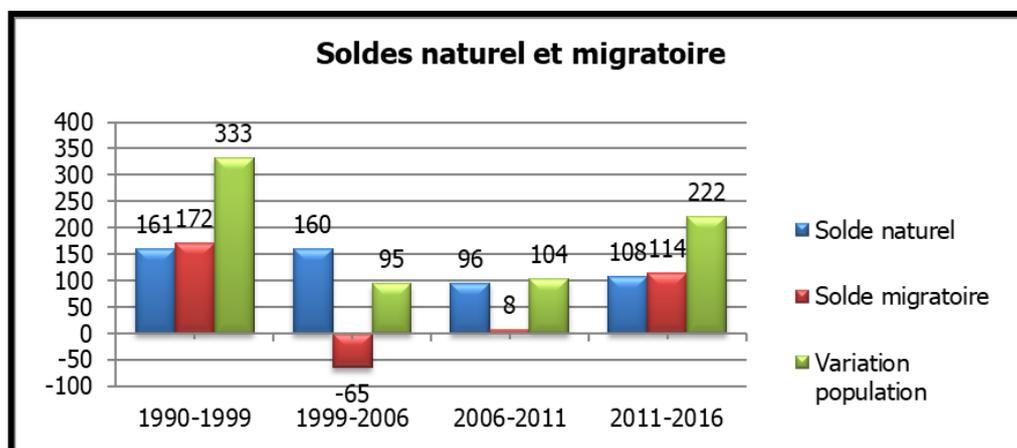
Comme la moitié des communes de la Communauté de Communes, GUÉCÉLARD a gagné des habitants entre 2011 et 2016. Et preuve d'une croissance démographique marquée (2 793 habitants en 2011), le taux d'évolution annuel moyen de la population est de +1,5% lors de la dernière période intercensitaire.



1.2. ...grâce à un excédent migratoire retrouvé

De 1990 à 1999 et de 2011 à 2016, les soldes naturel (différence naissances-décès) et migratoire (différence arrivées-départs) sont tous deux positifs et engendrent une augmentation de population importante.

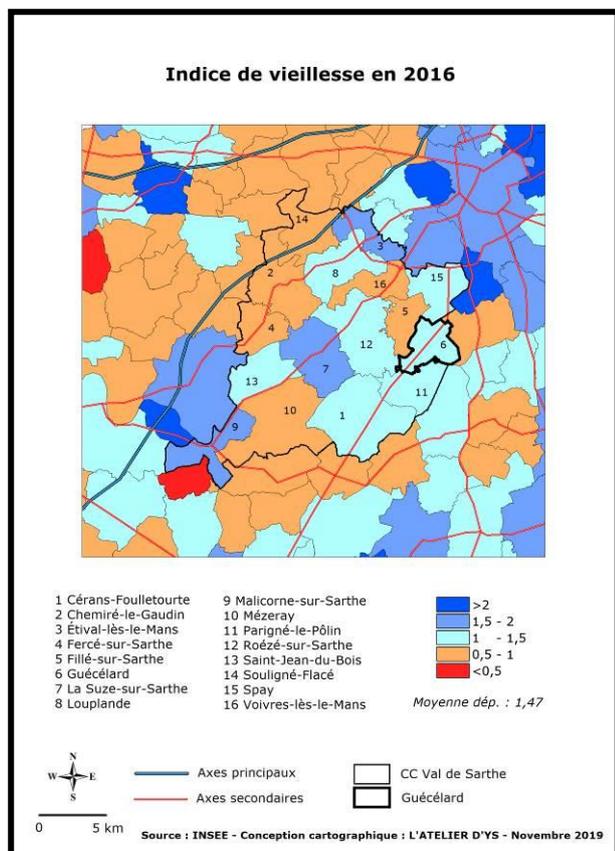
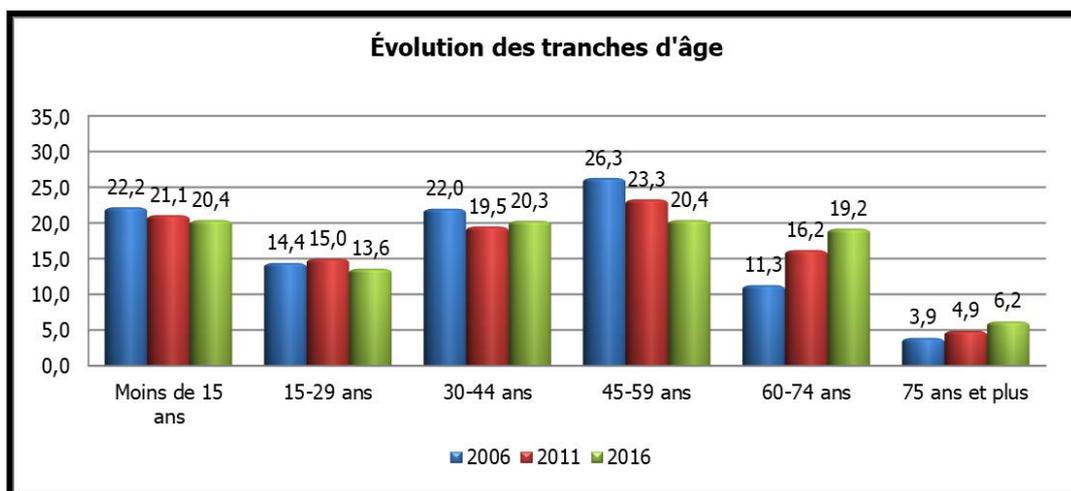
Entre 1999 et 2011, le solde migratoire est déficitaire puis quasiment nul, « freinant » ainsi la croissance démographique.



1.3. Un léger vieillissement de la population

D'une manière générale, la population de GUÉCÉLARD est relativement jeune : 54,3% de la population a moins de 45 ans. Cependant, on observe un léger vieillissement. Ces moins de 45 ans représentaient 55,6% de la population en 2011, 58,6% en 2006.

Symbole de ce vieillissement, la proportion de toutes les classes d'âge inférieures recule par rapport à 2011, au contraire des deux classes d'âge supérieures qui voient leurs proportions largement augmenter.



À l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² assez variables, les communes situées à proximité de l'agglomération du Mans ne possédant pas systématiquement un indice plus faible.

GUÉCÉLARD possède un indice de 1,24, légèrement plus élevé que la moyenne intercommunale (1,18).

² Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.1. Un desserrement des ménages

Le nombre de ménages³ recensés en 2016 s'élève à 1 160 contre 1 052 en 2011. Entre 1975 et 2011, la taille moyenne des ménages Guécélardais a diminué (de 3,4 à 2,6 personnes par logement).

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

Néanmoins, il faut souligner que depuis 2011, cette taille de ménages s'est stabilisée à 2,6 personnes par logement.

SYNTHÈSE

La population de GUÉCÉLARD augmente à un rythme rapide, largement supérieur aux moyennes intercommunale et départementale.

L'indice de vieillesse communal est comparable à l'indice de la Communauté de Communes du Val de Sarthe.

Et preuve d'une population relativement jeune, les moins de 15 ans représentent 1 habitant sur 5 et la proportion de ménages unipersonnels est peu élevée.

Quelques chiffres-clés :

| | Commune de GUÉCÉLARD | Communauté de Communes du Val de Sarthe | Département de la Sarthe |
|--|---------------------------------|--|-------------------------------------|
| Taux d'évolution annuel moyen de la population (2011-2016) | +1,5% | +0,2% | +0,1% |
| Indice de vieillesse en 2016 | 1,24 | 1,18 | 1,47 |
| Part des moins de 15 ans en 2016 | 20,4% | 20,5% | 18,7% |
| Part des ménages d'une personne en 2016 | 15,9% | 23,2% | 34,6% |

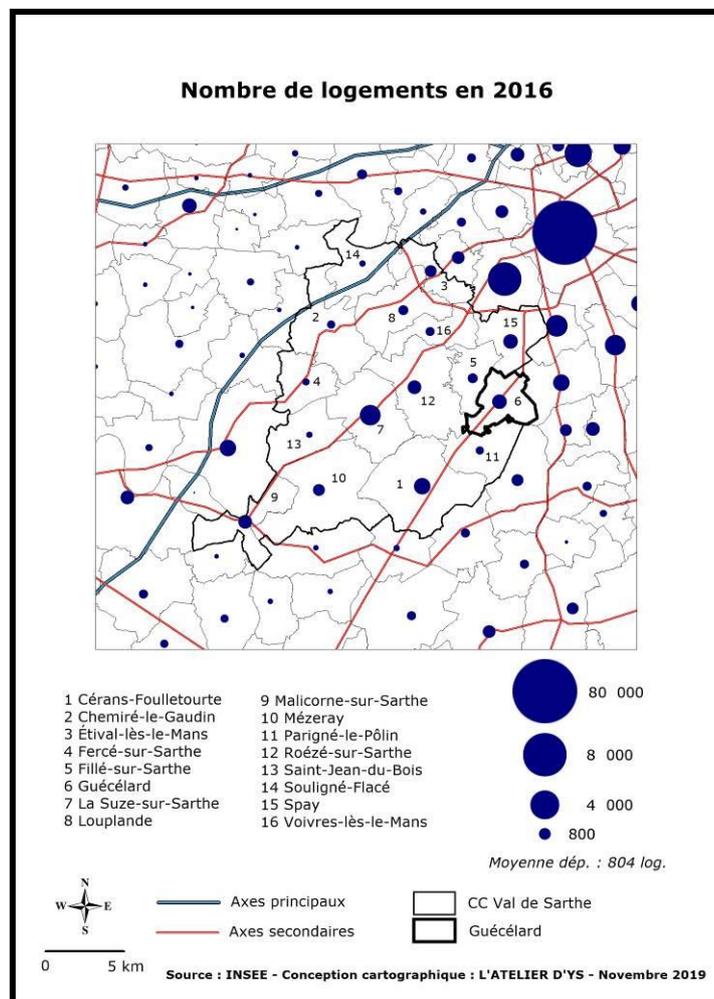
Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.**

³ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2. L'habitat

2.1. Composition du parc de logements



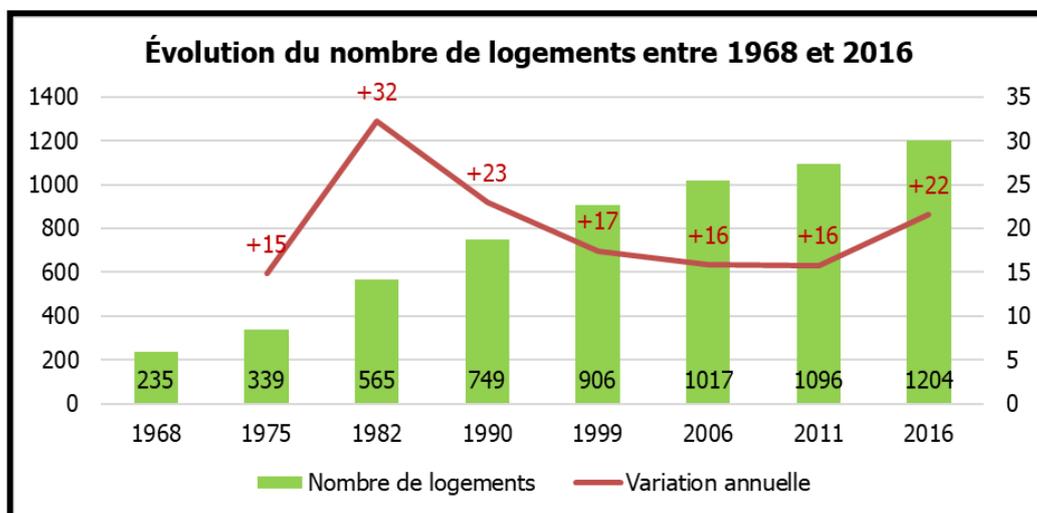
En 2016, GUÉCÉLARD compte 1 204 logements (dont 1 165 résidences principales), soit 9% du parc de logements intercommunal.

A noter que la commune de La Suze-sur-Sarthe concentre à elle seule quasiment 20% des logements à l'échelle de l'EPCI.

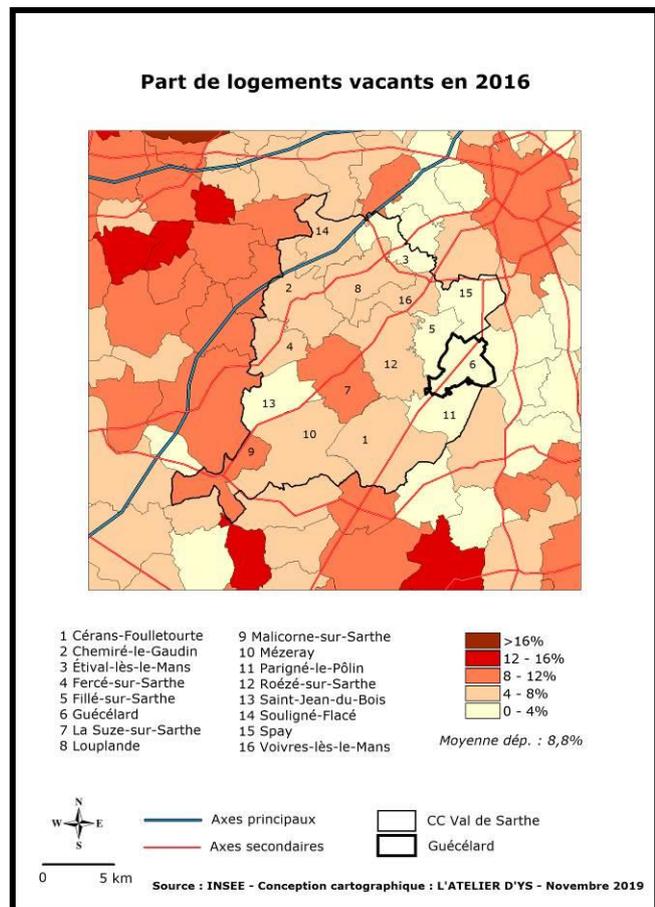
Parmi ces 1 204 logements Guécélardais, on dénombre 1 197 maisons individuelles, soit 99,4% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation quasiment unique sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1968 et 2016, le nombre de logements a été multiplié par 5 sur la commune. Le parc s'est enrichi de 969 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 20 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Guécélardais repart à la hausse depuis 2011.



La part des résidences secondaires est très faible puisqu'elle ne représente que 0,6% des logements.

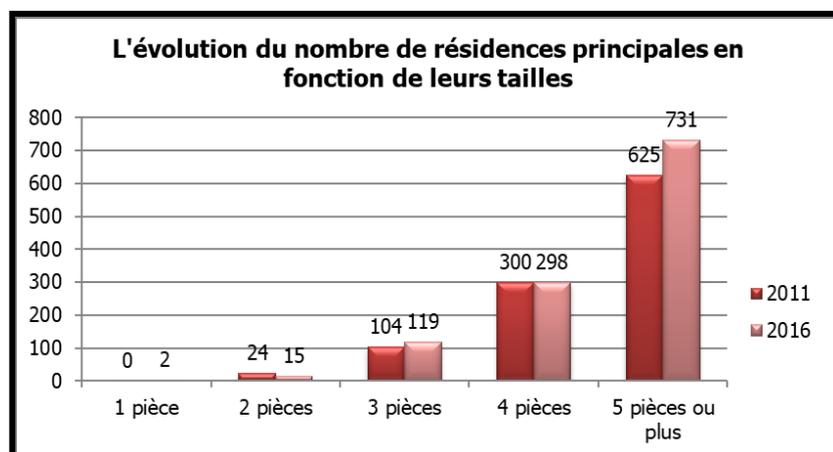


Par rapport à 2011, la vacance s'est stabilisée à un très faible niveau, largement inférieur à la moyenne départementale. Seuls 32 logements (soit 2,7%) sont concernés.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

2.2. Une large majorité de très grands logements

Globalement, les logements de GUÉCÉLARD ont tendance à être de plus en plus grands. Ainsi, entre 2011 et 2016, c'est surtout le nombre de très grands logements (5 pièces ou plus), déjà largement majoritaire, qui s'est accru.



En 2016, en moyenne, une résidence principale Guécélardaise comporte 5 pièces contre 4,3 au niveau départemental.

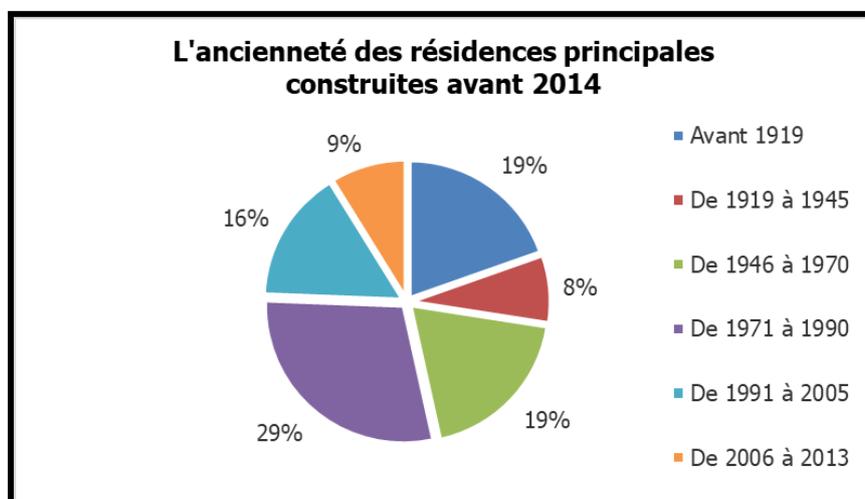
Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Une ancienneté variable du parc de logements

Le parc de logements Guécélardais est équitablement réparti entre quatre époques de construction :

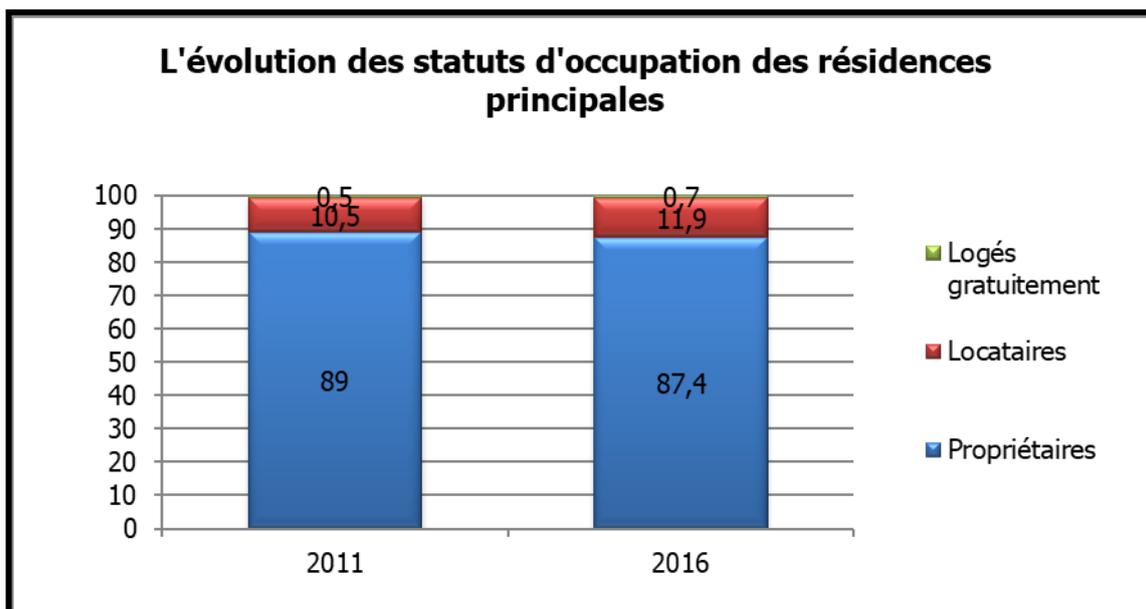
- un gros quart date d'avant-guerre.
- un petit quart date d'entre 1946 et 1970.
- un gros quart date d'entre 1971 et 1990.
- un quart date d'entre 1991 et 2013.



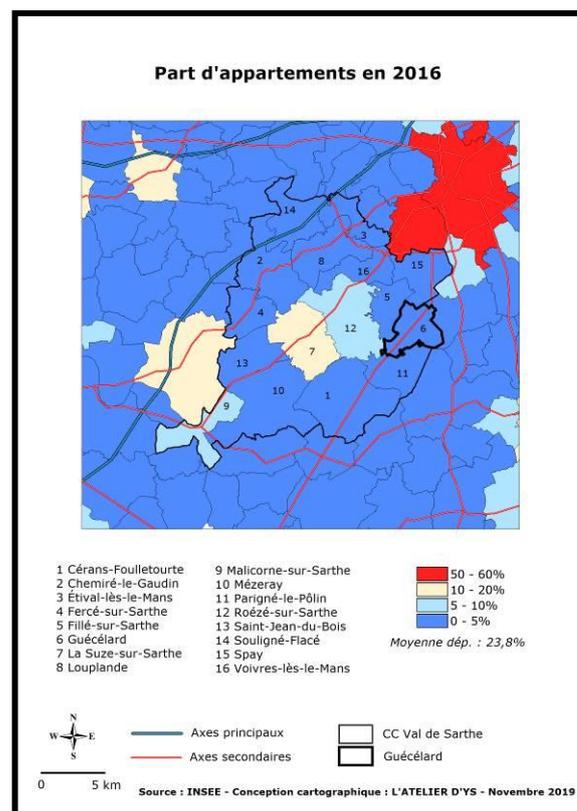
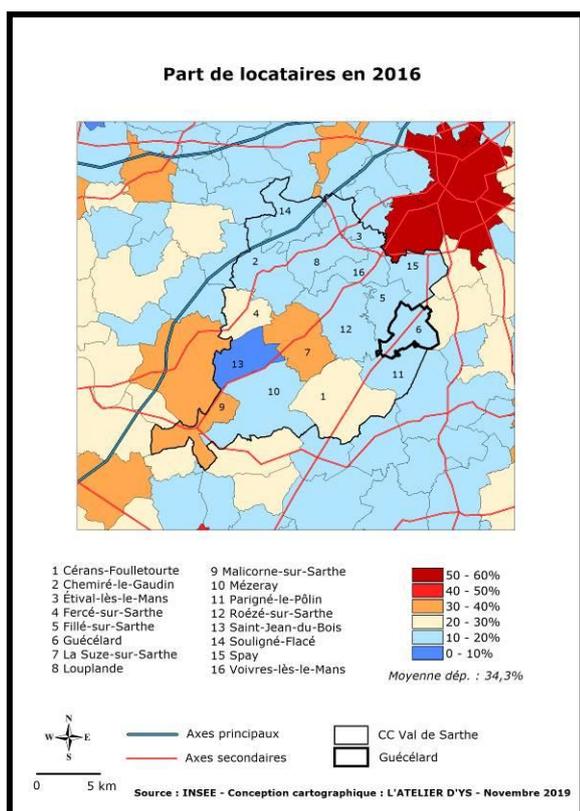
En termes de confort, on ne dénombre, en 2016, que 15 résidences principales (sur 1 165) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

En 2016, la proportion des résidences principales occupées par des propriétaires est largement majoritaire (87,4%), même si celle-ci a quelque peu diminué par rapport à 2011 (-1,6 point), au profit de la part de locataires (+1,4 point).

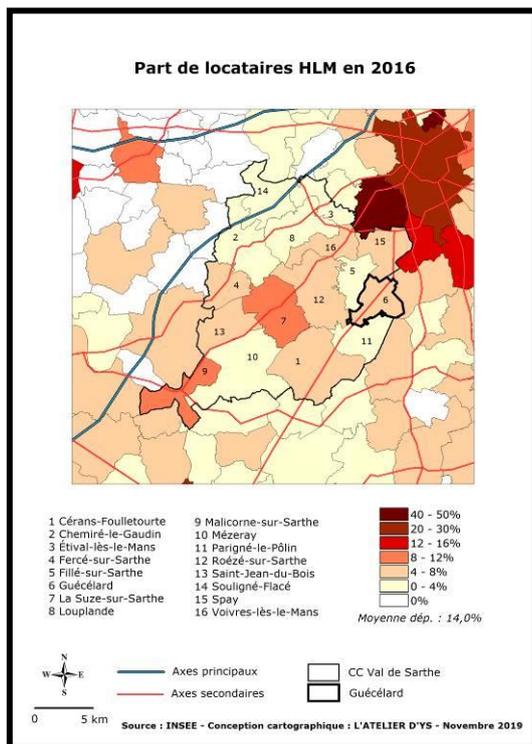


Ce taux de locataires reste cependant très inférieur à la moyenne de la Communauté de Communes (20%). Ceci peut s'expliquer en partie par une proportion d'appartements très limitée (0,5%) sur la commune.



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

2.5 Le parc locatif social



Globalement, à l'échelle de la Communauté de Communes du Val de Sarthe, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est assez faible (5,4%).

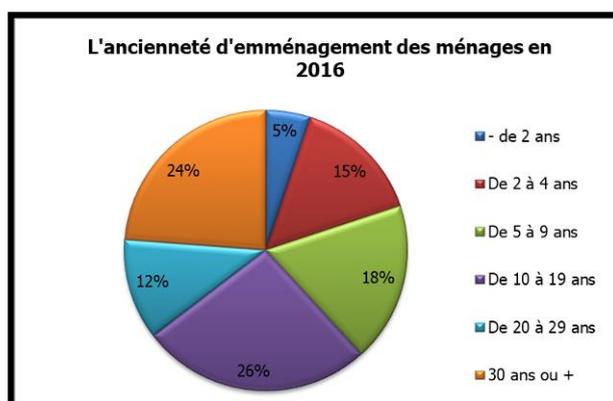
GUÉCÉLARD possède un taux comparable (5,9%).

Plus largement, le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) dénombre 76 logements sociaux⁴ sur la commune en 2018 :

- 28 dans la rue des Mimosas.
- 17 dans la rue Éric Tabarly.
- 10 dans l'impasse des Tulipes.
- 10 dans la rue des Jonquilles.
- 6 dans l'impasse des Bégonias.
- 4 dans l'impasse des Iris.
- 1 dans l'allée de Fillé.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2016, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 17,4 ans à GUÉCÉLARD. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 23,8%.



⁴ Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte-SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

SYNTHÈSE

GUÉCÉLARD concentre 9% des logements de l'intercommunalité.

Le rythme de construction Guécélarde est très soutenu entre 2011 et 2016, deux fois supérieur à la cadence intercommunale.

La proportion de logements vacants se stabilise à un très faible niveau.

Par ailleurs, en ce qui concerne les résidences principales de GUÉCÉLARD, elles sont en moyenne nettement plus spacieuses qu'à l'échelle du département.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est très faible.

Quelques chiffres-clés :

| | Commune de GUÉCÉLARD | Communauté de Communes du Val de Sarthe | Département de la Sarthe |
|---|---------------------------------|--|-------------------------------------|
| Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2011- 2016) | +1,9% | +1,0% | +0,7% |
| Part de logements vacants en 2016 | 2,7% | 6,2% | 8,8% |
| Taille moyenne des résidences principales en 2016 | 5,0 | 4,8 | 4,3 |
| Part de locataires en 2016 | 11,9% | 20,0% | 34,3% |

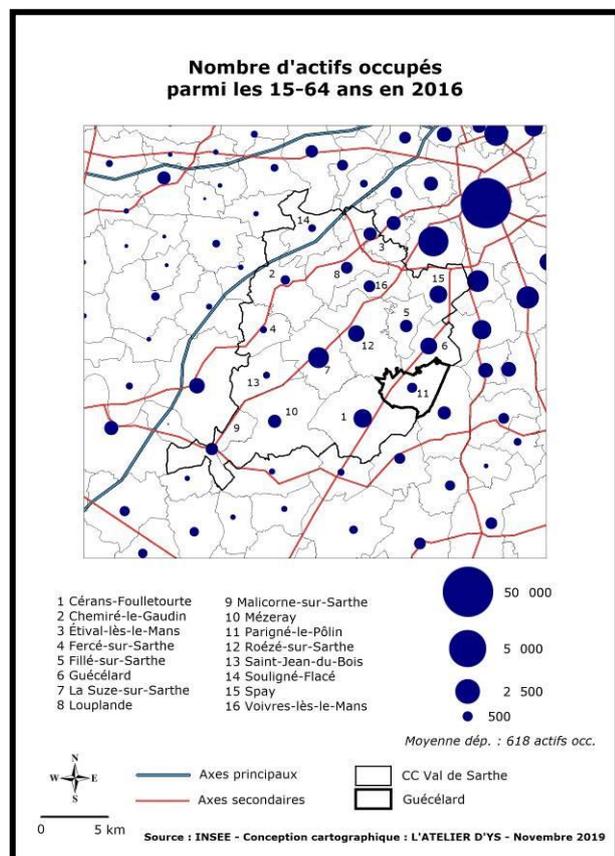
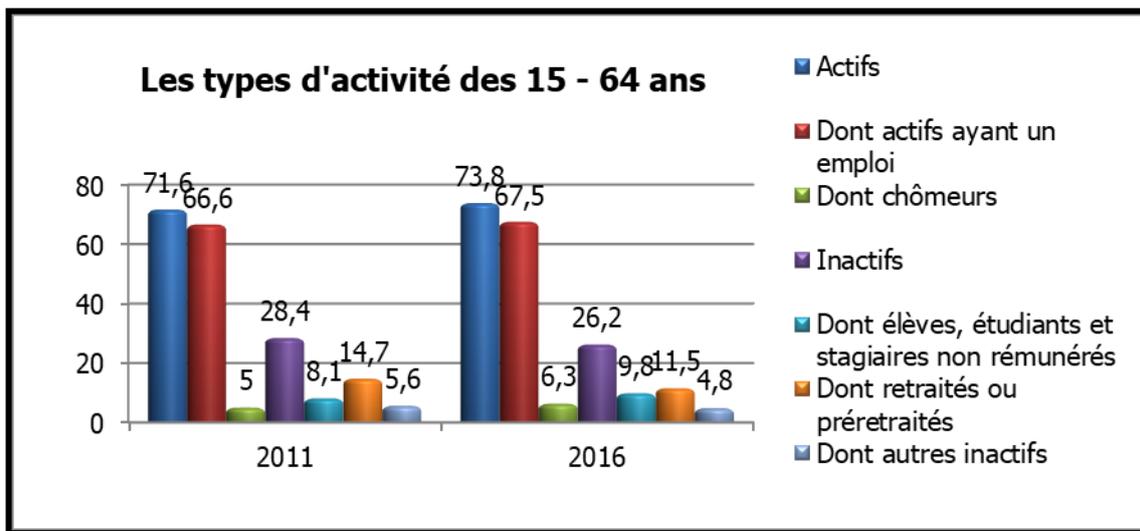
Enjeux :

- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2016, la population active représente 73,8% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2011 (+2,2 points). Cette proportion reste cependant inférieure aux moyennes intercommunale (76,4%) et départementale (74,6%).

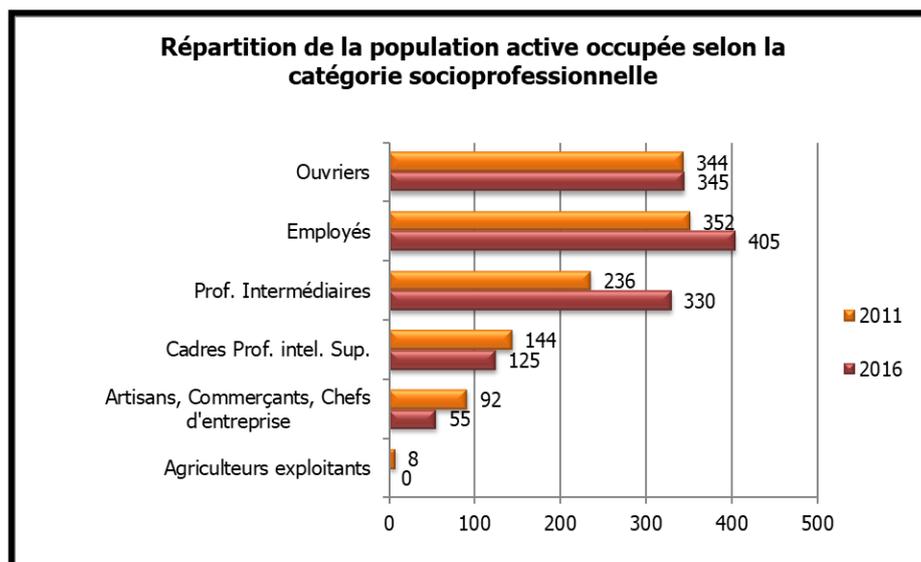


En 2016, GUÉCÉLARD compte 1 260 actifs occupés parmi ses habitants, soit 84 de plus qu'au précédent recensement de 2011.

Parmi ces 1 260 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « employés », « ouvriers » et « professions intermédiaires » qui représentent plus de 85% des actifs occupés.

Au niveau des tendances, on observe :

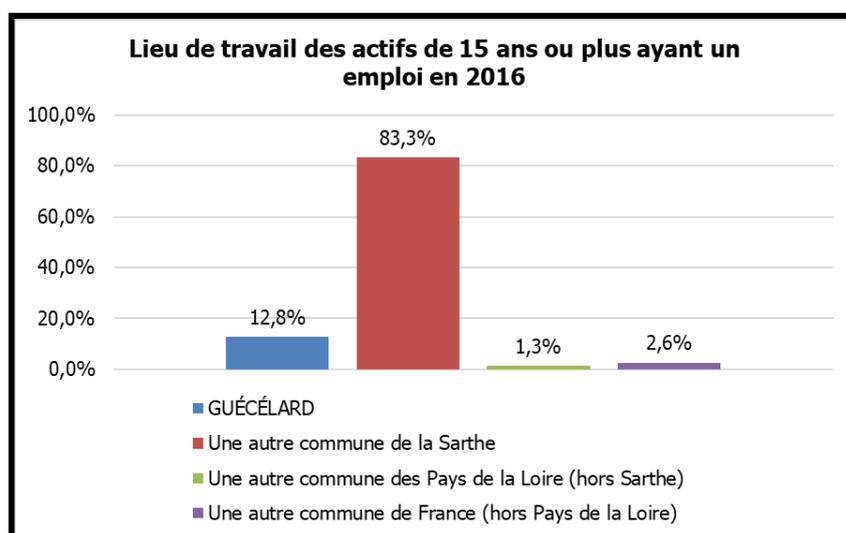
- une progression du nombre de professions intermédiaires (+94) et d'employés (+53).
- une stagnation du nombre d'ouvriers.
- une baisse du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-37), de cadres et professions intellectuelles supérieures (-19) et d'agriculteurs exploitants (-8).

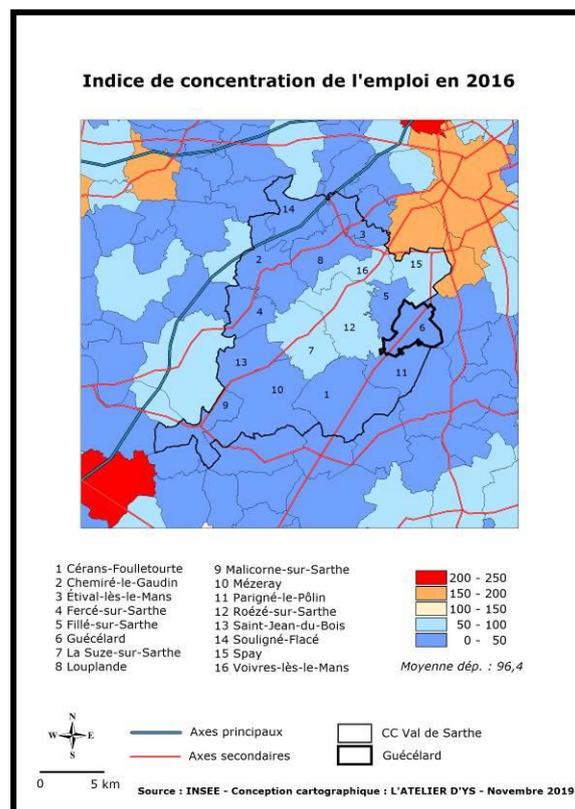
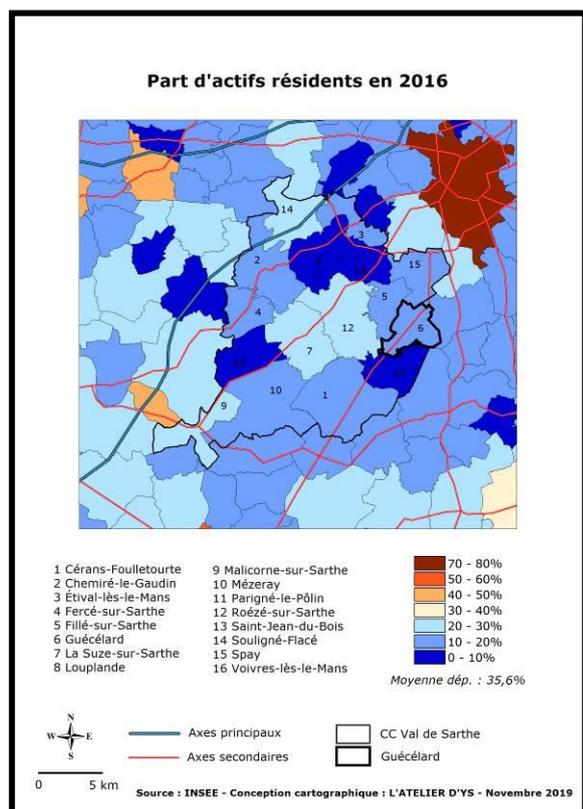


3.2 Une très forte mobilité professionnelle

Parmi les actifs ayant un emploi en 2016, seulement 12,8% travaillent à GUÉCÉLARD. Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

Les communes attirant le plus d'actifs Guécélardais ayant un emploi sont Le Mans (585) et Allonnes (110).



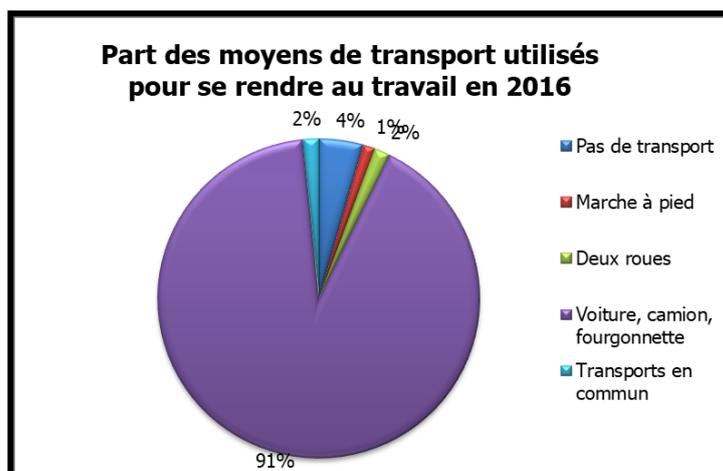


Cette part d'actifs résidents est inférieure à la moyenne intercommunale (15,8%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi⁵, aucune commune de l'EPCI ne peut être qualifiée de pôle d'emplois, c'est-à-dire avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi.

Toutes les communes de l'EPCI peuvent donc être qualifiées de résidentielles.

À noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Guécélardais utilisent dans 91% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

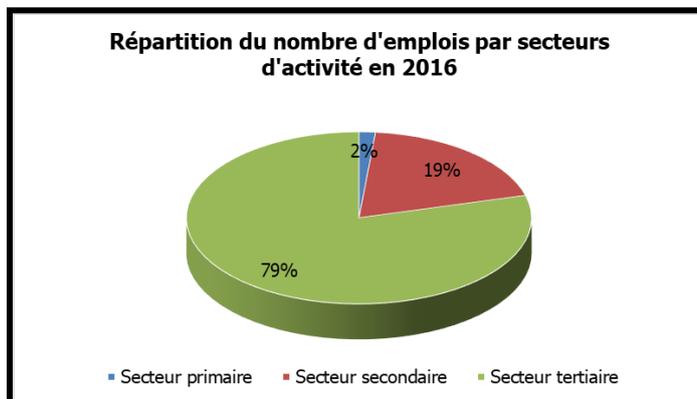


⁵ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

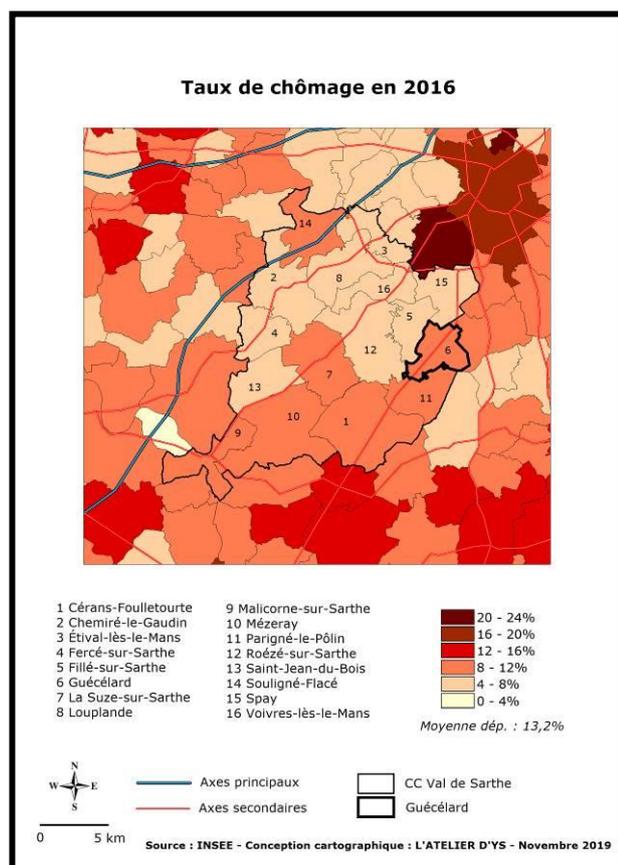
3.3 Une large majorité d'emplois tertiaires

En 2016, sur la commune de GUÉCÉLARD, on dénombre 327 emplois. A noter que :

- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 79% de ces emplois.
- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 19% de ces emplois.
- le secteur primaire 2%.



3.4 Un taux de chômage limité

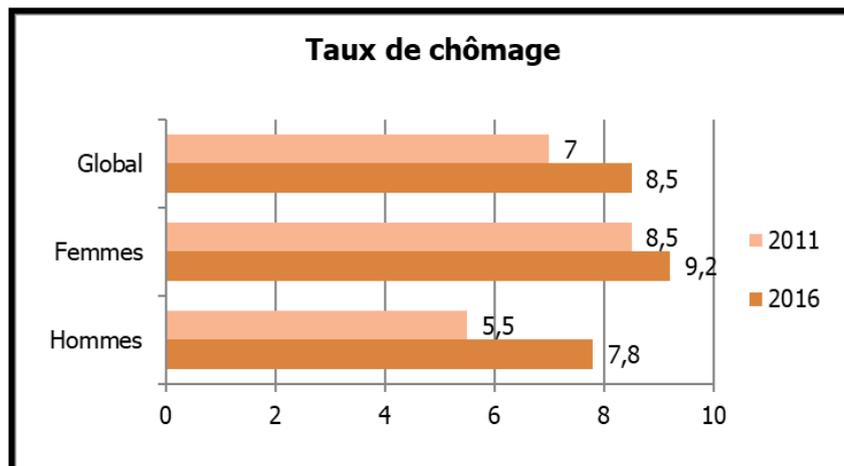


Le taux de chômage⁶ à GUÉCÉLARD a augmenté par rapport à 2011 (+1,5 point) mais reste nettement en-dessous de la moyenne départementale (8,5% contre 13,2%).

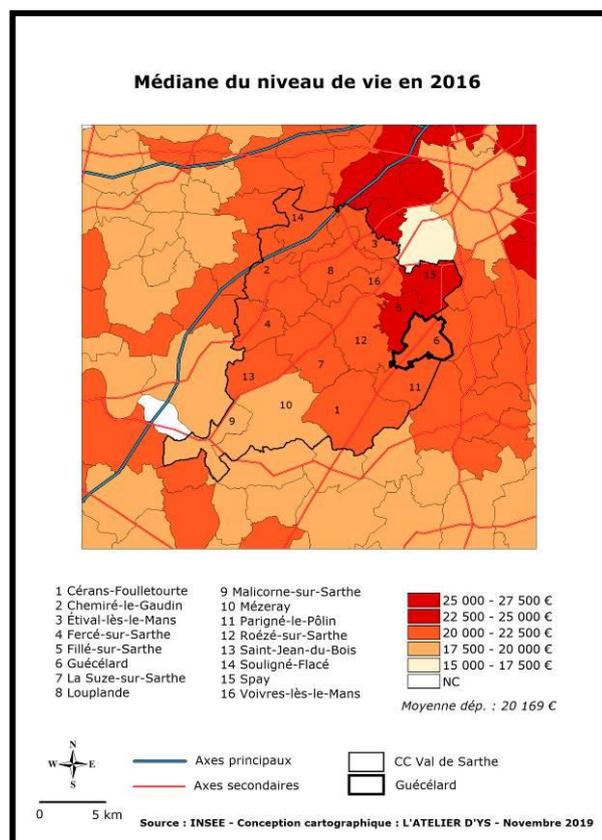
Si l'on compare les taux de chômage des hommes et

⁶ Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

des femmes, on remarque que le chômage masculin a augmenté plus vite que le chômage féminin entre 2011 et 2016.



3.5 Des revenus relativement élevés



Cette structure de la population active implique un niveau de vie⁷ médian supérieur à la médiane départementale (22 354 € contre 20 169 €).

On remarque que les communes de l'est de l'EPCI, en partie polarisées par la métropole mancelle, présentent un niveau de vie plus élevé.

⁷ Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Le revenu disponible comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

3.6 Les zones d'activités

La commune de GUÉCÉLARD dispose d'une zone d'activités :

- La ZA de la Belle Étoile, située au nord-est du territoire communal, à cheval sur GUÉCÉLARD et Moncé-en-Belin

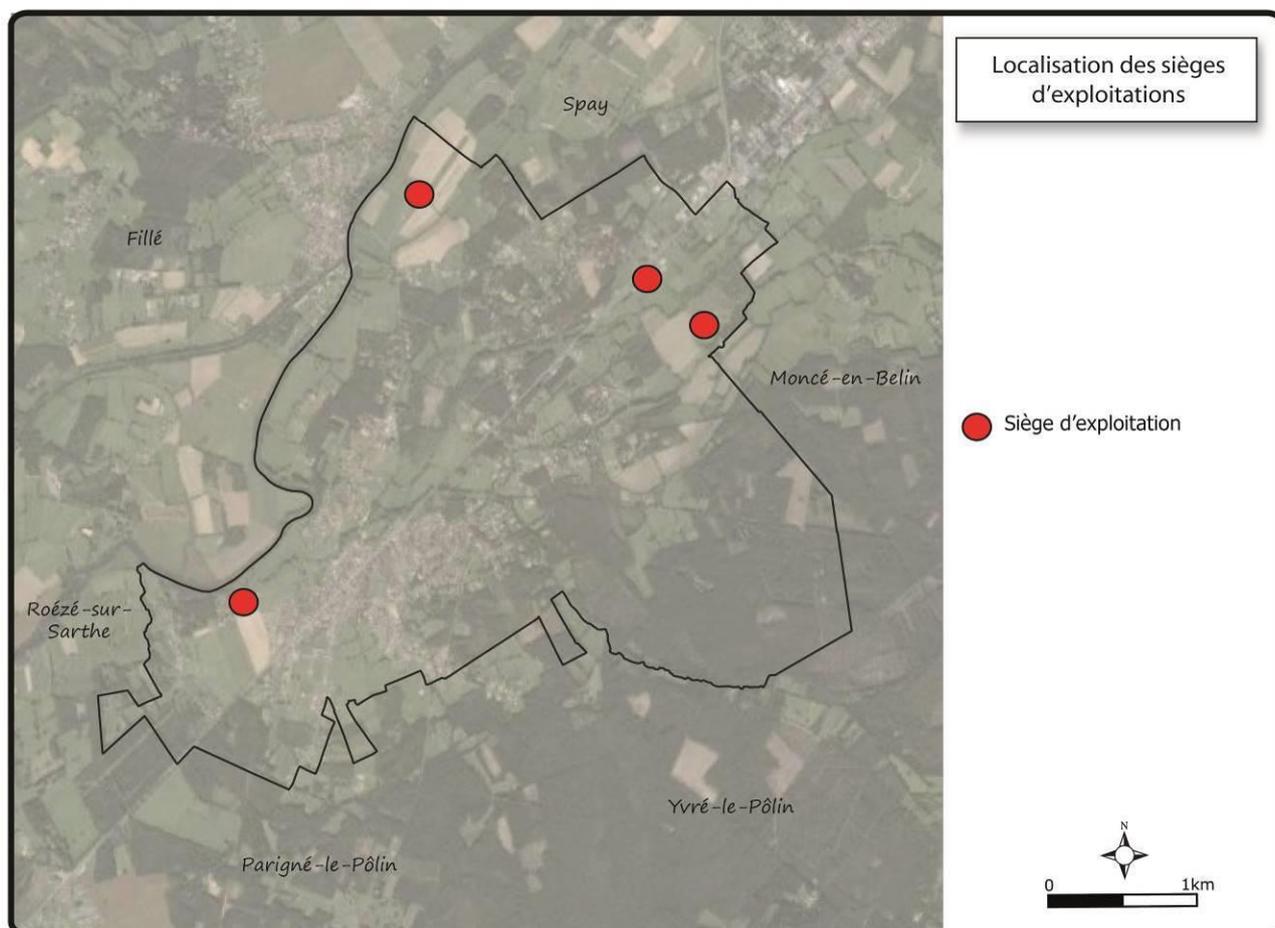


ZA de la Belle Étoile

3.7 Le secteur agricole

Le recensement général agricole (RGA) 2020 recense 4 exploitations sur le territoire communal : à Mondan, à La Villette et aux Bigottières

Selon le RGA 2020, la surface agricole utilisée (SAU) par les exploitations de GUÉCÉLARD est de 513 ha.



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2022

SYNTHÈSE

GUÉCÉLARD concentre moins de 5% des emplois totaux de l'EPCI.

La proportion d'actifs ayant un emploi se situe entre la proportion du département et la proportion de la Communauté de Communes.

Par ailleurs, la commune est marquée par une très forte mobilité professionnelle.

Enfin, le taux de chômage de GUÉCÉLARD est comparable au niveau intercommunal.

Quelques chiffres-clés :

| | Commune de GUÉCÉLARD | Communauté de Communes du Val de Sarthe | Département de la Sarthe |
|---|---------------------------------|--|-------------------------------------|
| Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2016 | 67,5% | 70,2% | 64,8% |
| Part d'actifs résidents en 2016 | 12,8% | 15,8% | 35,6% |
| Taux de chômage en 2016 | 8,5% | 8,1% | 13,2% |

Enjeux :

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines et préserver la vitalité du bourg de GUÉCÉLARD.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de GUÉCÉLARD est traversé par la route départementale 323, classée Route à Grande Circulation, reliant vers le nord Le Mans et vers le sud-ouest La Flèche.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de cette RD. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde à cet axe.

Par ailleurs, le territoire communal de GUÉCÉLARD est traversé par les RD 156 et 213.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 1 165 ménages recensés, 1 126 (soit 96,7%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Guécélardais en 2016 est supérieur à la moyenne intercommunale (93,1%).

Ceci peut s'expliquer en partie par la relative proximité de l'agglomération mancelle, principal pôle d'emplois régional attirant un nombre important d'actifs de GUÉCÉLARD.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

GUÉCÉLARD figure sur la ligne régionale 26 « Le Mans - La Flèche - Saumur » du réseau de transports en commun (autocars) Aléop, géré par la Région Pays de la Loire. De GUÉCÉLARD, celle-ci relie Le Mans en une vingtaine de minutes et La Flèche en une quarantaine de minutes.

Deux arrêts existent sur la commune : « Belle Etoile » et « Eglise ».

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Pays de la Loire.

La desserte ferroviaire

La commune ne possède pas de gare SNCF. La gare la plus proche se situe à La Suze-sur-Sarthe, à une dizaine de kilomètres à l'ouest. Depuis celle-ci, plusieurs trains relient quotidiennement La Mans en 10 à 15 minutes.

Le covoiturage

Il existe une aire de covoiturage sur la commune, située Place du 8 mai 1945.



L'aire de covoiturage

4.4 Les liaisons douces

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, les écoles et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

En matière de randonnée, plusieurs circuits pédestres ont été aménagés sur la commune, comme celui du ruisseau des Fillières (12 km).

Plus globalement, plusieurs chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) traversent le territoire communal et proposent plus de 8 km de promenade.



Sentiers inscrits au PDIPR

Enjeux :

- Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.
- Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.
- Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.

5 Le fonctionnement urbain

5.1 Les équipements administratifs

La mairie est située en cœur de bourg, 2 place du Gué.



La mairie

Un relais La Poste est présent au 2 place du Gué.

5.2 Les équipements scolaires et parascolaires

GUÉCÉLARD est dotée d'une école primaire publique (René Cassin), située 16 chemin du Dauphin, qui accueille environ 300 élèves.

Le restaurant scolaire se trouve dans les locaux de l'école.

Il existe également un accueil de loisir les mercredi après-midi.



L'école René Cassin.

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, GUÉCÉLARD dispose :

- de trois terrains de football et plusieurs terrains d'entraînement, situé au sud du bourg, entre impasse du Cormier et le chemin du Dauphin,
- d'une salle des sports située chemin du Dauphin,
- de deux terrains de tennis situés Impasse du Cormier,
- de la salle des fêtes située Chemin du Dauphin,



La salle des fêtes



La salle des sports

5.4 Les équipements de santé

GUÉCÉLARD dispose de plusieurs professions médicales et paramédicales (médecins, infirmiers-ères, kinésithérapeutes, ostéopathe, dentiste, pharmacie...).

5.5 La vie associative

On dénombre une soixantaine d'associations sur la commune de GUÉCÉLARD, touchant les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social, du périscolaire...

Enjeux :

> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

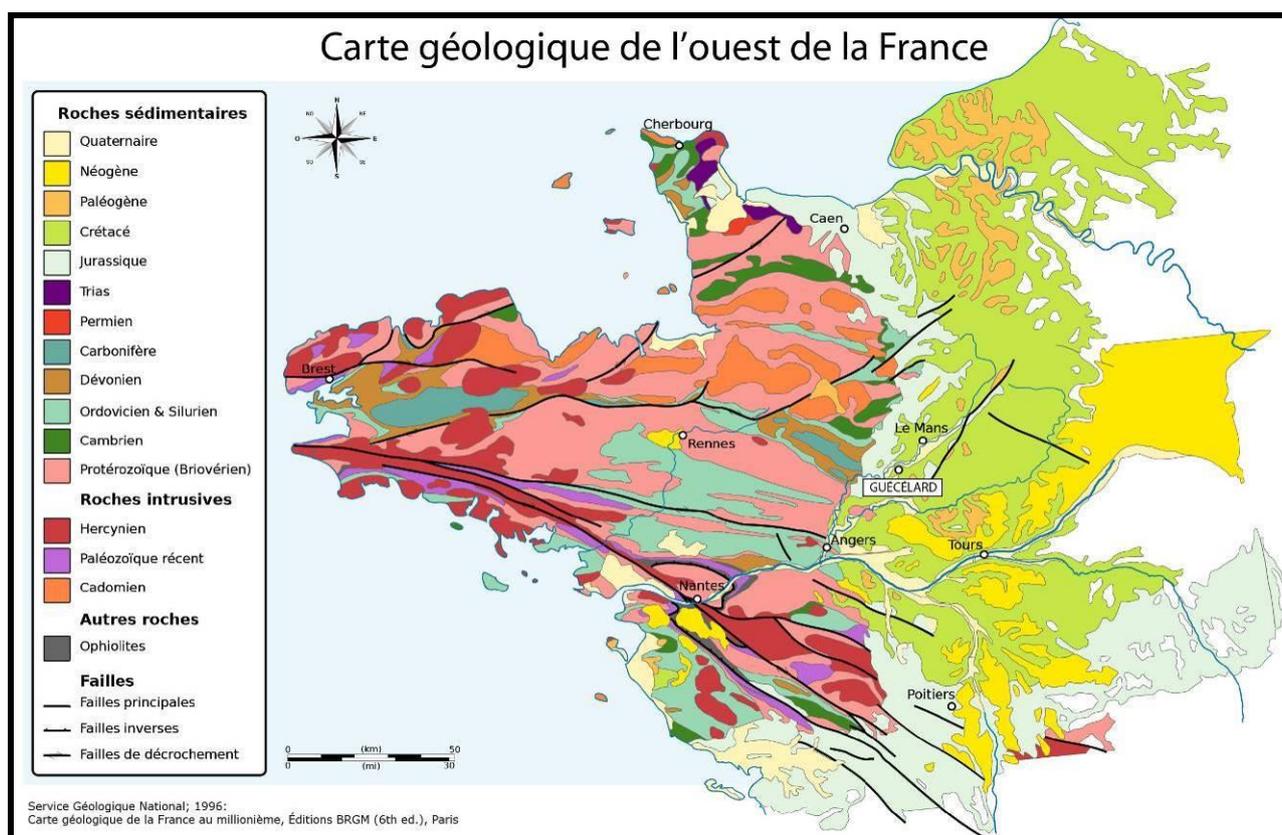
| | ATOUS | CONTRAINTES |
|------------------------------|--|--|
| Démographie | - Croissance démographique liée à des soldes naturel et migratoire positifs. | - Population vieillissante. - Desserrement des ménages. |
| Habitat | - Rythme de construction croissant. - Faible taux de vacance. | - Prépondérance des très grands logements. |
| Activité économique | - Présence d'une zone d'activités | - Taux de chômage en hausse. |
| Déplacements | - Aire de covoiturage. | - faible desserte en transports en commun. - Forte mobilité professionnelle |
| Fonctionnement urbain | - Bon niveau d'équipements. - Vie associative riche. | - Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat. |

CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

1.1 Une commune à la marge du Bassin Parisien

Le département de la Sarthe se caractérise par une grande diversité et une forte complexité géologique. C'est un territoire situé entre l'extrémité orientale du Massif Armoricain (ère primaire) et les confins occidentaux du Bassin Parisien (ère secondaire). Bon nombre de ces formations sont présentes dans les paysages actuels sous forme d'affleurements.

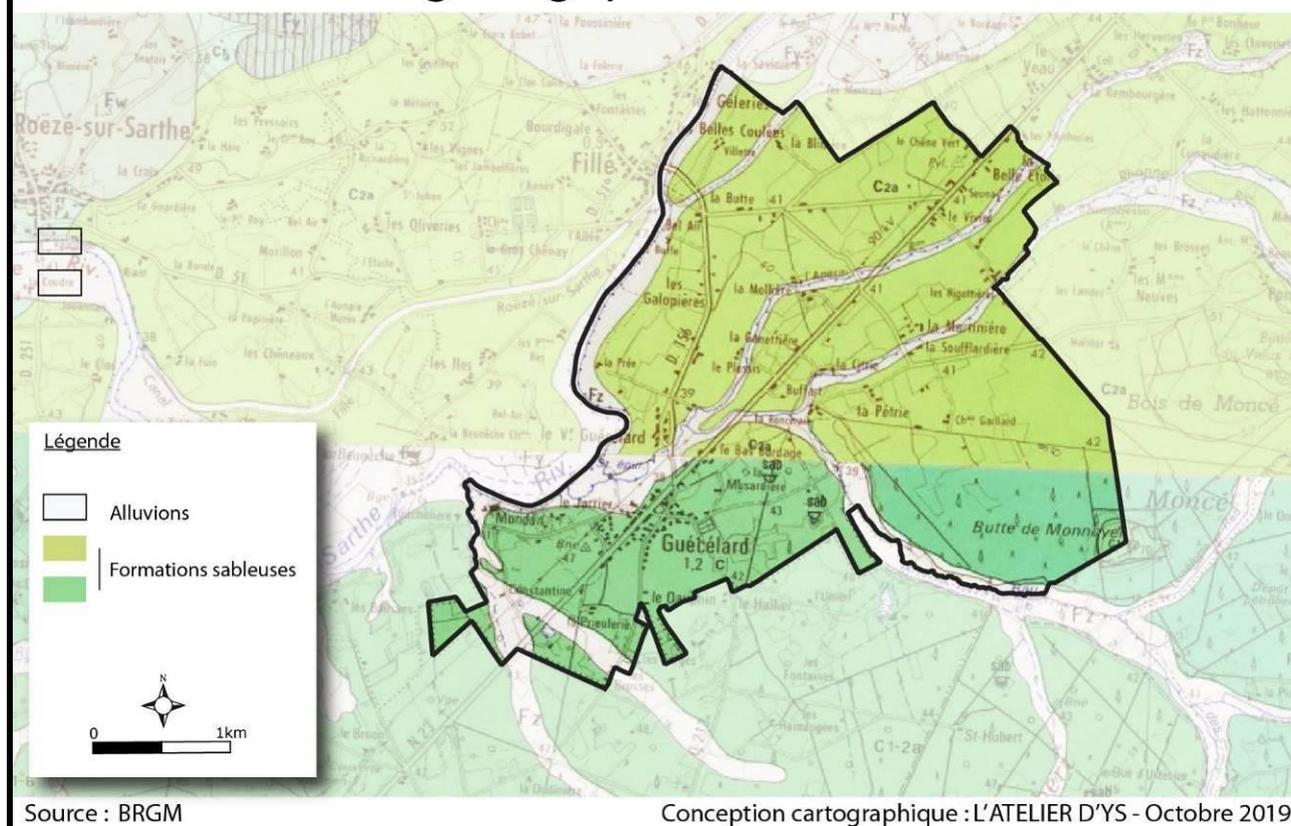


Les roches variées du sous-sol guécélarais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de GUÉCÉLARD est située à l'ouest du bassin parisien.

Carte géologique de GUÉCÉLARD



Le sous-sol guécélardais est majoritairement composé de couches sédimentaires :

- ✓ Des alluvions marquent les lits des cours d'eau.
- ✓ Des formations sableuses plus ou moins riches en grès dans l'ensemble du sous-sol communal.

1.2 La charpente naturelle de GUÉCÉLARD

Géomorphologie

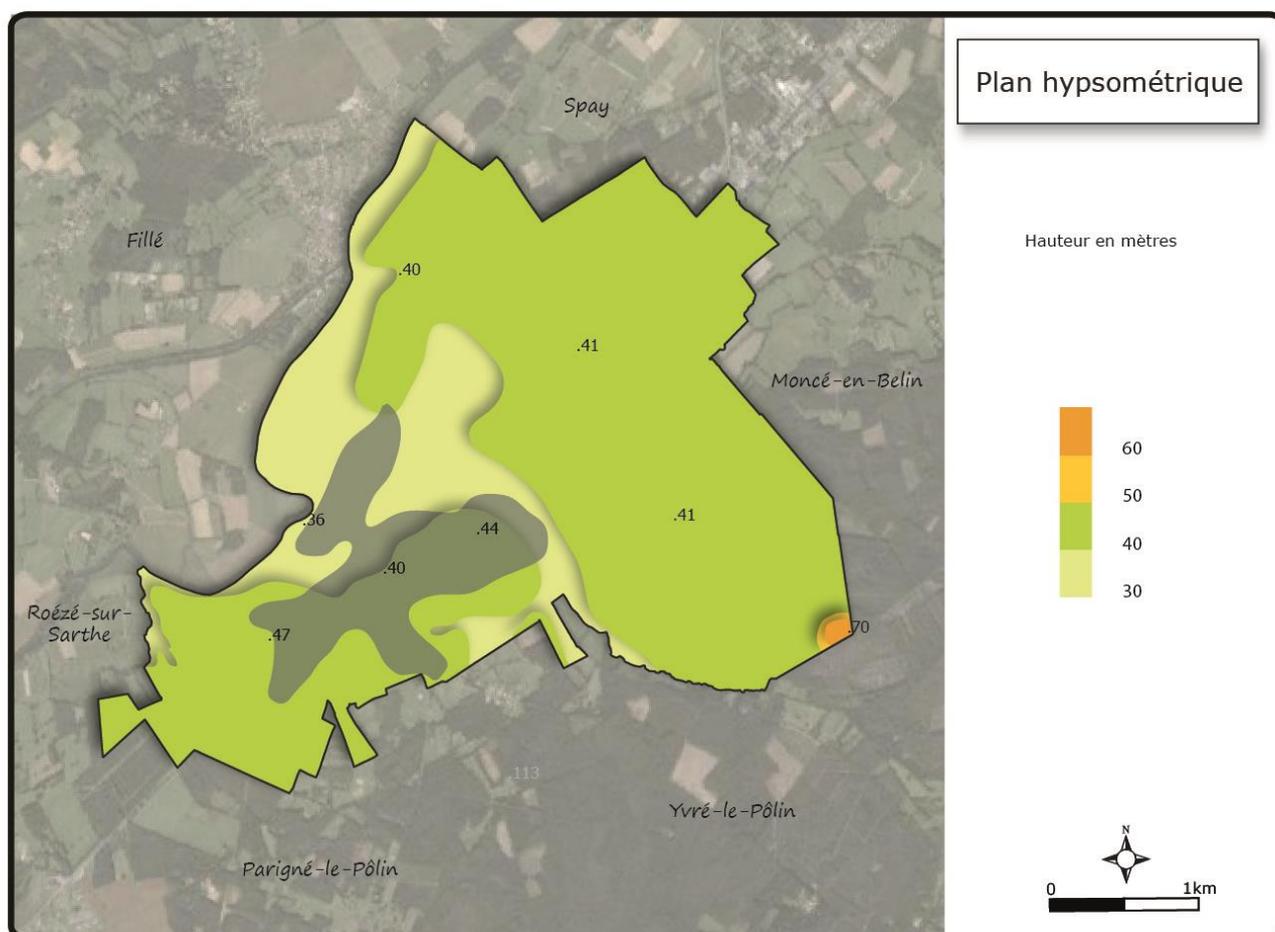


Source : géoportail

L'observation du contexte géomorphologique de GUÉCÉLARD montre la portion de territoire qu'occupe la commune.

On constate à cette échelle que qu'il n'y a pas d'évènement géologique marqué, GUÉCÉLARD est située dans le fond de la vallée de la Sarthe, vallée qui est très évasée dans ce secteur.

Plan hypsométrique



Source : IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

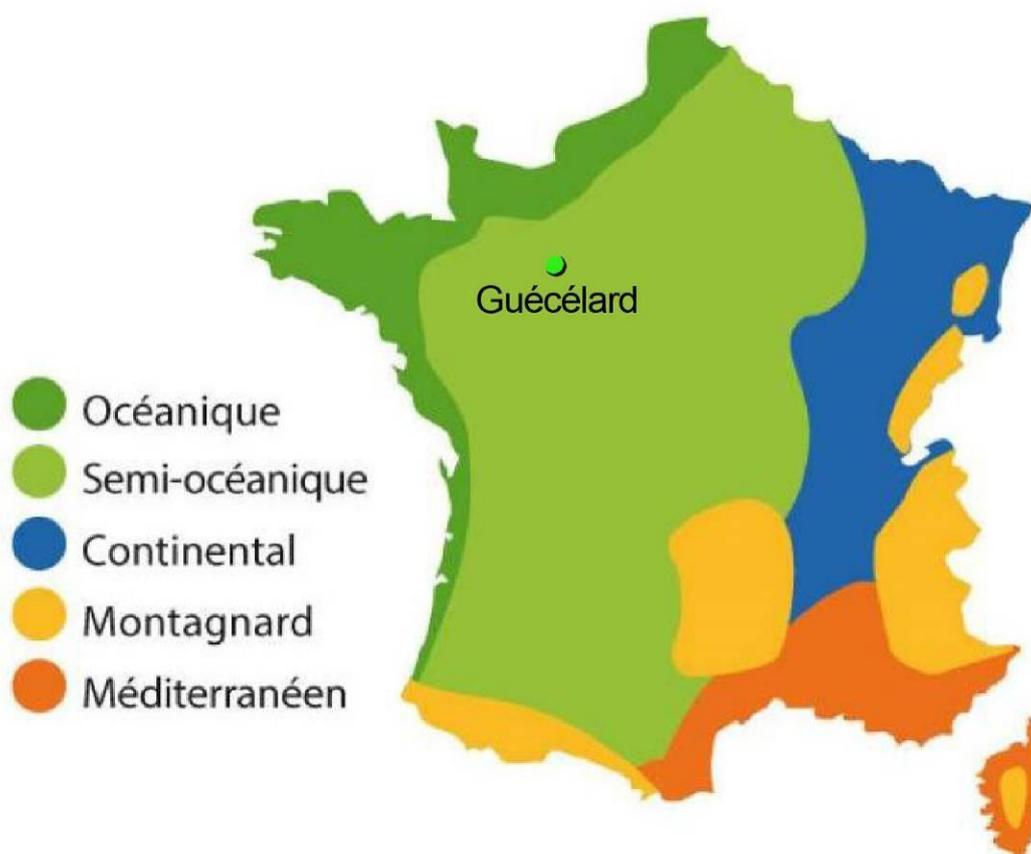
La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune.

On constate un dénivelé de 34 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut. Le point le plus bas (36 mètres) se situe à l'ouest de la commune, au bord de la Sarthe. Le point le plus haut (70 mètres) se situe au sud-est de la commune, sur la Butte de Monnoyer.

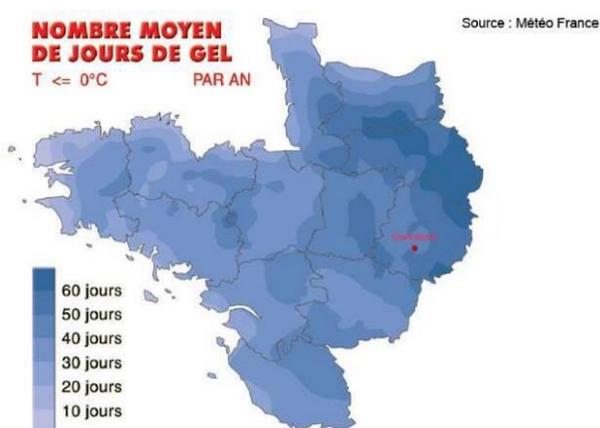
Le relief est homogène, à l'exception de la Butte de Monnoyer, la vallée évasée de la ne laisse que 10 mètres d'amplitude altimétrique, de 36 à 47 mètres.

La position de l'enveloppe urbaine du bourg à proximité de la Sarthe est également à signifier ; elle aura des incidences dans la manière de le percevoir.

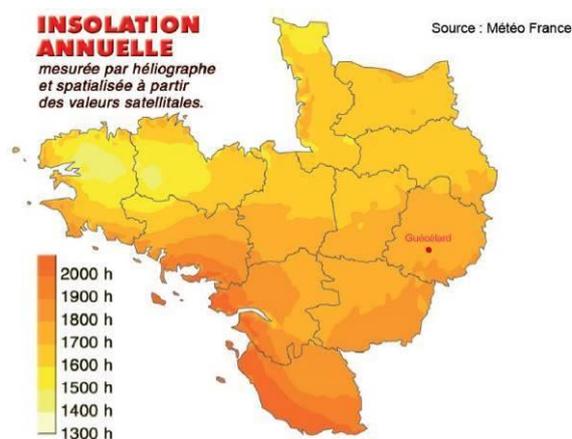
1.3 Un climat tempéré océanique dégradé



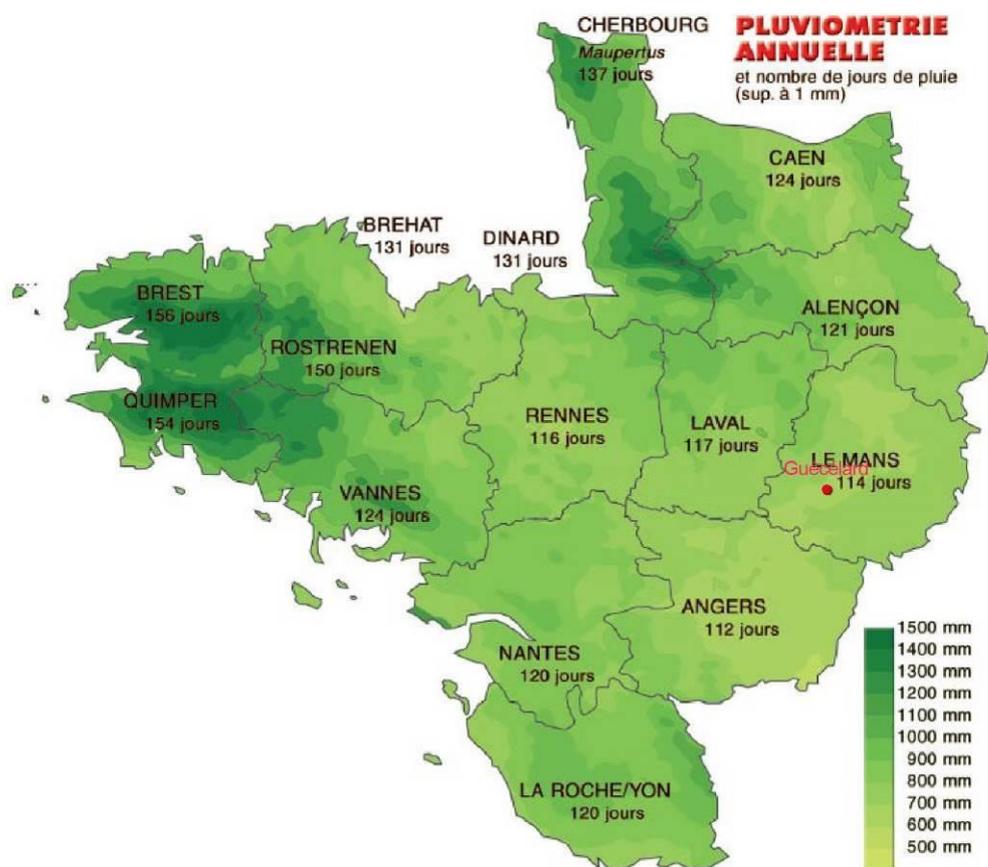
Le climat de la région de GUÉCÉLARD est de type tempéré semi-océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.



Les gelées augmentent avec la distance à la mer, mais les fortes gelées (moins de -5 °C) restent rares, même loin des côtes.



La progression vers le sud est favorable à l'insolation, mais la proximité de la mer est aussi un atout : en particulier l'été, les brises côtières dégagent le ciel et accumulent les nuages sur la terre.



Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 680 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 114 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de GUÉCÉLARD enregistre plus de 45 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11,1° et l'ensoleillement d'environ 1 825 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure (moyenne de 1991 à 2010)

| Villes | Lille | Paris | Strasbourg | Le Mans | Bordeaux | Marseille |
|------------------------------------|-------|-------|------------|---------|----------|-----------|
| Durée totale d'insolation en heure | 1617 | 1661 | 1692 | 1825 | 2035 | 2724 |

1.4 Le réseau hydrographique

Il s'agit des cours d'eau identifiés par la DDT 72 au titre de la police de l'eau mis à jour en juillet 2022.

La commune de GUÉCÉLARD fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Sarthe Aval.

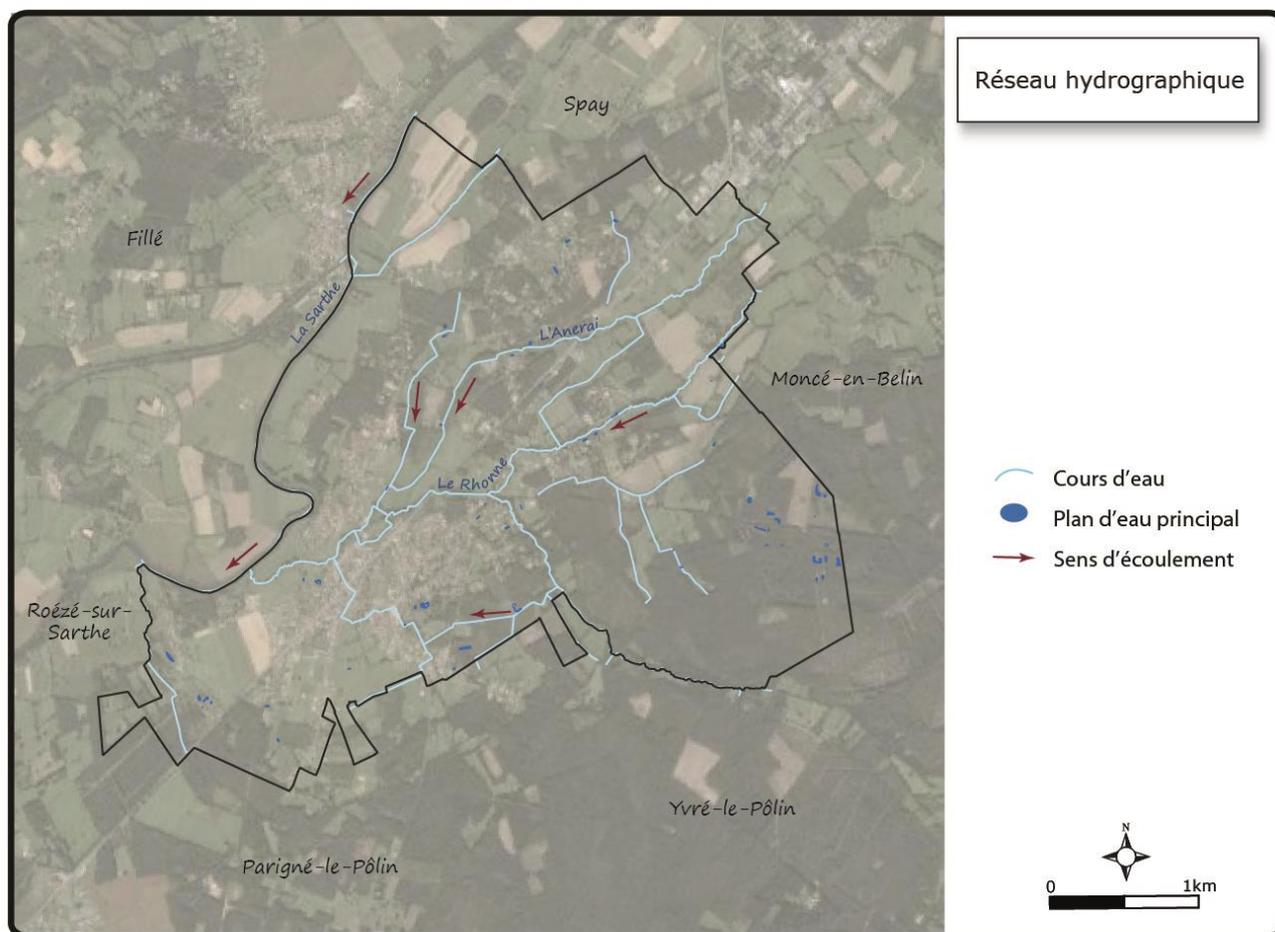
Les principaux cours d'eau sont les suivants :

- ✓ La Sarthe qui constitue la limite nord-ouest du territoire.
- ✓ Les ruisseaux du Rhonne et de l'Anerai qui alimentent le Sarthe
- ✓ De nombreux petits cours d'eau qui alimentent le Rhonne puis la Sarthe.

Du fait de la géomorphologie du territoire communal, le réseau hydrographique guécélarçais est dense et traverse l'ensemble du territoire d'est en ouest.

La commune possède également plusieurs plans d'eau représentant une surface totale de plus de 3 ha.

Ce réseau hydrographique, qui s'étend sur plus de 34 km, constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.



Source : DDT 72, Cadastre

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Août 2022

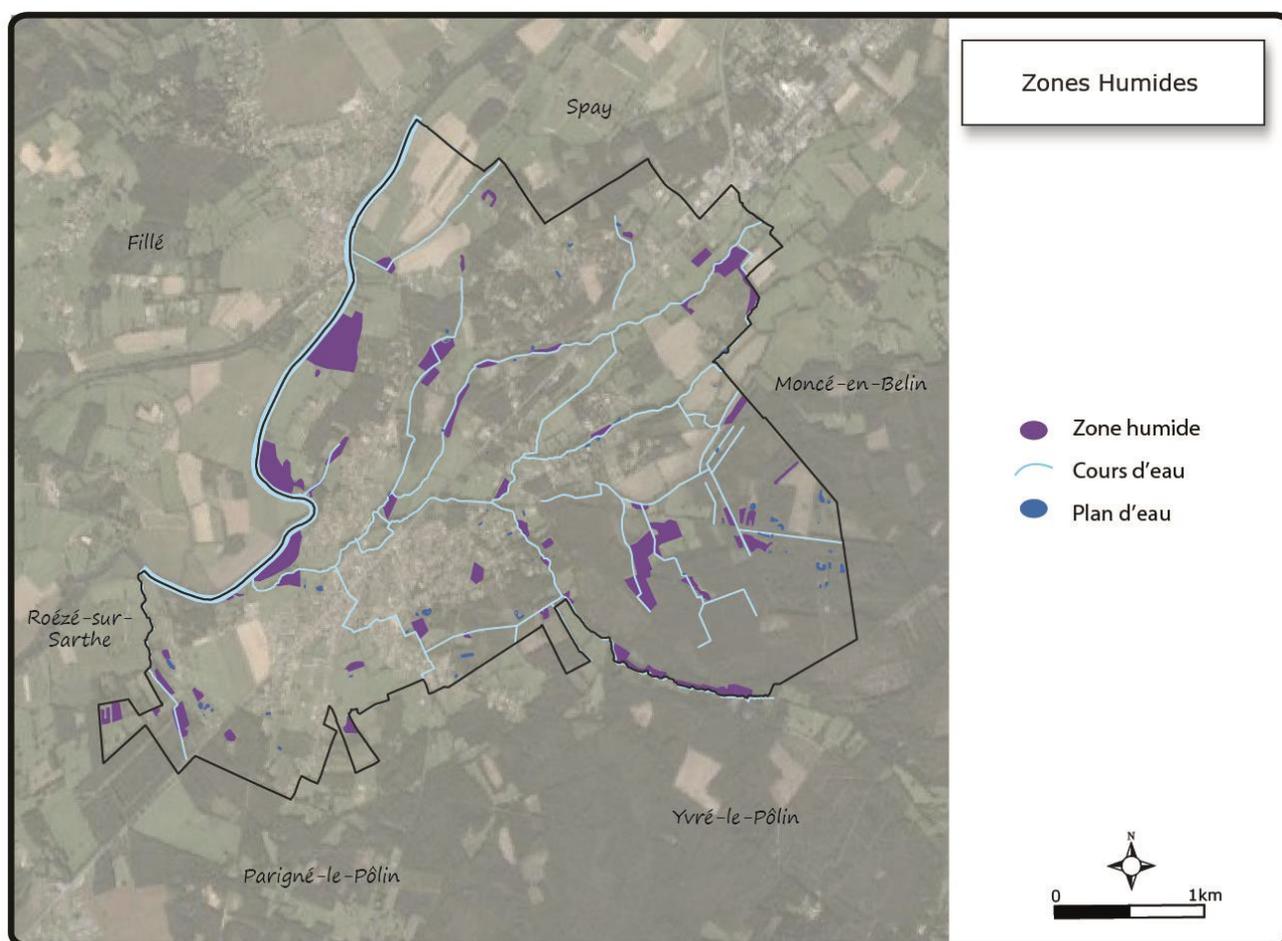
2 L'environnement biologique

2.1 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."
(Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

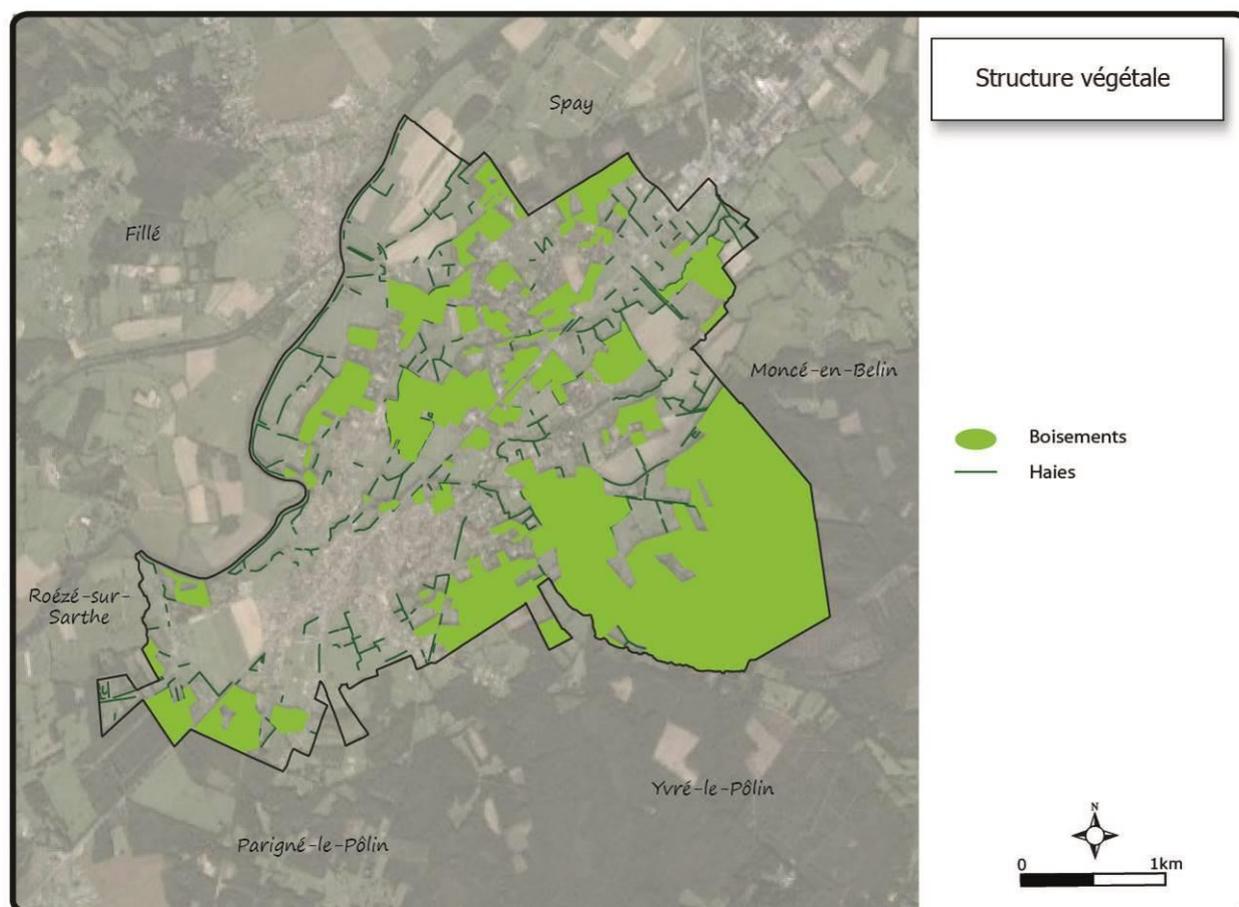
La commune est concernée par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Sarthe Aval. L'inventaire des zones humides mis à jour en 2018 par la DREAL des Pays de la Loire recense **63 ha** de zones humides à GUÉCÉLARD.



Source : DDT 72, DREAL, Cadastre

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

2.2 La structure végétale



Source : Orthophoto, FRC Pays de la Loire

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

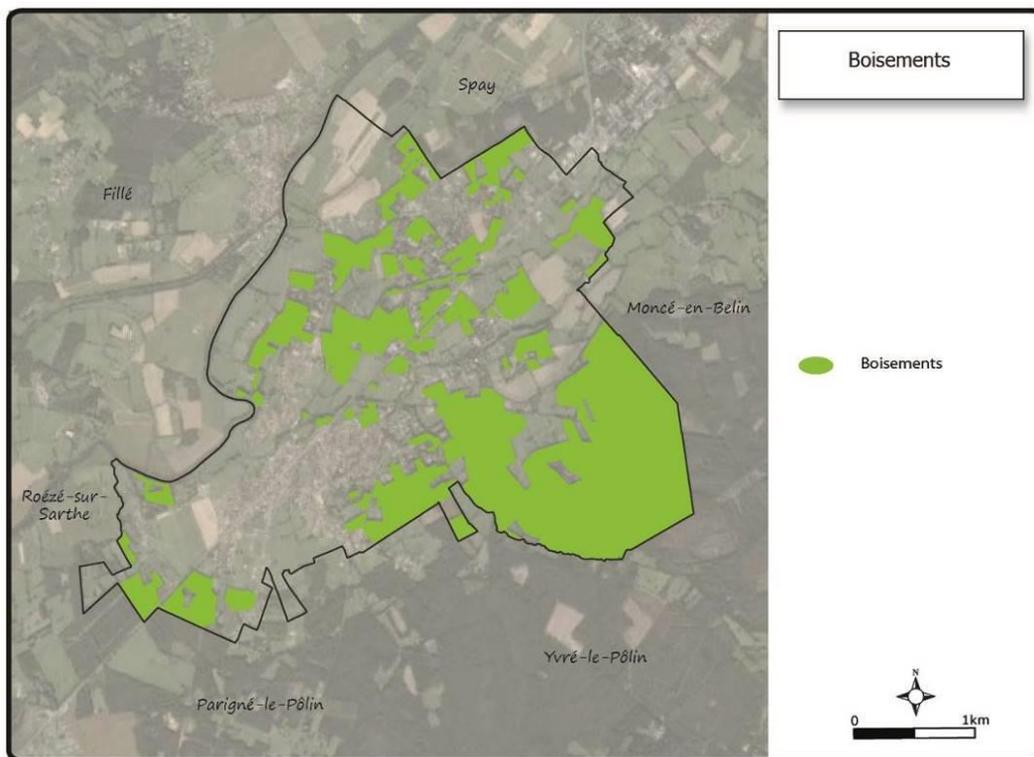
Haies et boisements

Les boisements de GUÉCÉLARD constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les landes, les haies bocagères, les ripisylves (gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Ces boisements (bois et plantations artificielles) couvrent près de **423 ha** du territoire, soit près de 35% de GUÉCÉLARD. Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur près de **37 km**, environ 30ml/ha. Les moyennes départementales et régionales sont, respectivement, de 35ml/ha et 51ml/ha.

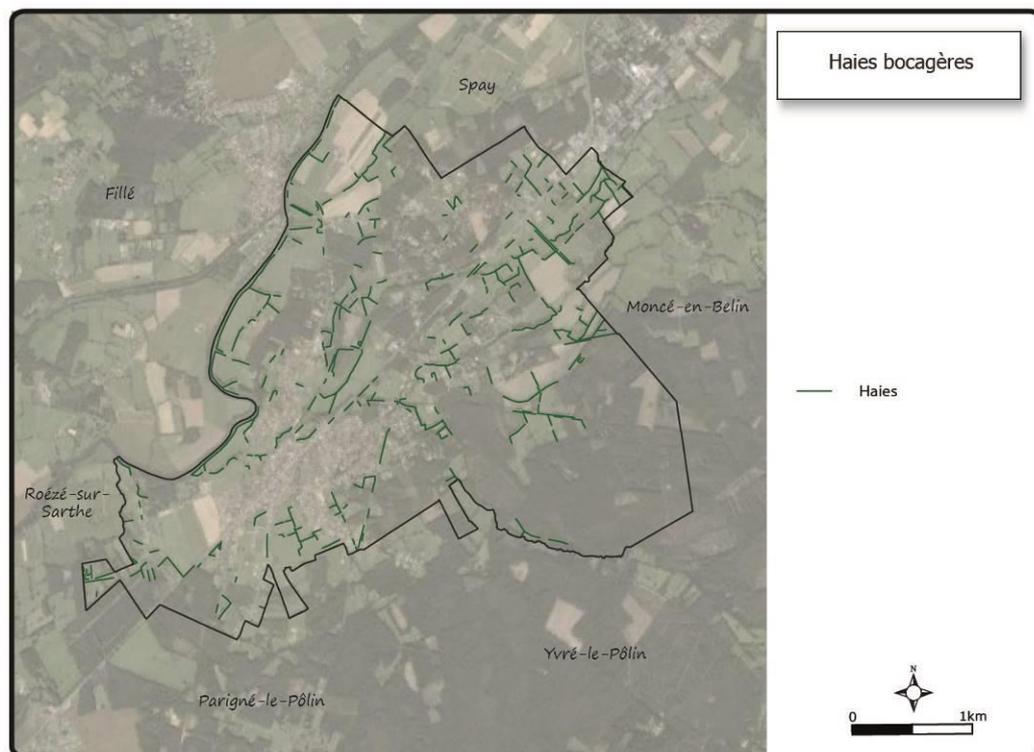
Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



Source : Orthophoto, FRC Pays de la Loire

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019



Source : Orthophoto, FRC Pays de la Loire

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

2.3 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes sur le plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À GUÉCÉLARD, trois ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II ont été répertoriées.

ZNIEFF type I : FOSSES ENTRE L'UNION ET SAINT-HUBERT (520016181)

Cette ZNIEFF est implantée sur les communes de GUÉCÉLARD de GUÉCÉLARD et d'Yvré-le-Pôlin. Elle couvre **51,85 ha** dont 4,9 ha sur le territoire Guécélarde.

Description

Cette ZNIEFF est située dans le massif forestier de Saint-Hubert.

La mise à nu de sables acides dans un contexte hydromorphe (réalisation d'un réseau de drains au sein de vastes secteurs de plantations de résineux présentant çà et là des faciès de lande humide) a permis à des communautés végétales remarquables de s'épanouir au sein de divers fossés, où parmi les sphaignes croissent, entre autres, la Grassette du Portugal (*Pinguicula lusitanica*), espèce protégée dans la région, et la Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*), protégée sur l'ensemble du territoire national. Des inventaires supplémentaires seraient nécessaires pour déterminer l'intérêt zoologique du site.

Cette ZNIEFF est en lien avec la ZNIEFF de type II n° 520016178 intitulée « BOIS DE MONCÉ ET DE SAINT-HUBERT » au travers notamment de la gestion sylvicole pratiquée.

ZNIEFF type I : ÉTANGS À L'EST DE CHÂTEAU-GAILLARD (520016179)

Cette ZNIEFF est implantée exclusivement sur la commune de GUÉCÉLARD. Elle couvre **35,8 ha**.

Description

Cette ZNIEFF est située dans le bois de Moncé. Elle correspond à une pinède.

Cette zone est composée d'un assemblage de pièces d'eau et d'étangs à vocation de loisirs, au sein d'un environnement dominé de longue date par les résineux et notamment le Pin maritime. La nature du sous-sol

(sables cénomaniens acides), le contexte hydromorphe, la configuration des pièces d'eau (berges en pente douce, faible profondeur) associés à leur assèchement progressif (bonne perméabilité des sols en surface) ont permis à des communautés végétales remarquables de se développer. Alors que des faciès de lande humide s'établissent çà et là sur l'ensemble du secteur avec la présence du Jonc squarreux (*Juncus squarrosus*), des espèces généralement caractéristiques des stades initiaux des tourbières occupent ici des surfaces non négligeables. On notera ainsi ! sur le site le Rhynchospora blanc (*Rhynchospora alba*) et les Rossolis à feuilles rondes et intermédiaires (*Drosera rotundifolia*, *intermedia*). Des surfaces d'eau libre peu profondes sont propices à l'Utriculaire mineure (*Utricularia minor*). Toutes ces espèces sont protégées dans la région ou sur l'ensemble du territoire national.

Cette ZNIEFF est en lien avec la ZNIEFF de type II n° 520016178 intitulée « BOIS DE MONCÉ ET DE SAINT-HUBERT » au travers notamment de la gestion sylvicole pratiquée.

ZNIEFF type I : BUTTE DE MONNOYER (520420034)

Cette ZNIEFF est implantée sur les communes de GUÉCÉLARD et de Moncé-en-Belin. Elle couvre **42,55 ha** dont 10,25 ha sur le territoire Guécélarde.

Description

Cette ZNIEFF est située dans le bois de Moncé. Elle correspond à une pinède.

Butte sablonneuse dominé par le pin Maritime (*Pinus pineaster*), offrant un panorama original et accueillant une végétation très peu diversifiée mais présentant deux espèces protégées dans les Pays de la Loire, en limite de leur aire de répartition : le Genêt poilu (*Genista pilosa*) et l'Hélianthème faux-alysson (*Halimium lasianthum* subsp. *alyssoides*).

Cette ZNIEFF est en lien avec la ZNIEFF de type II n° 520016178 intitulée « BOIS DE MONCÉ ET DE SAINT-HUBERT » au travers notamment de la gestion sylvicole pratiquée.

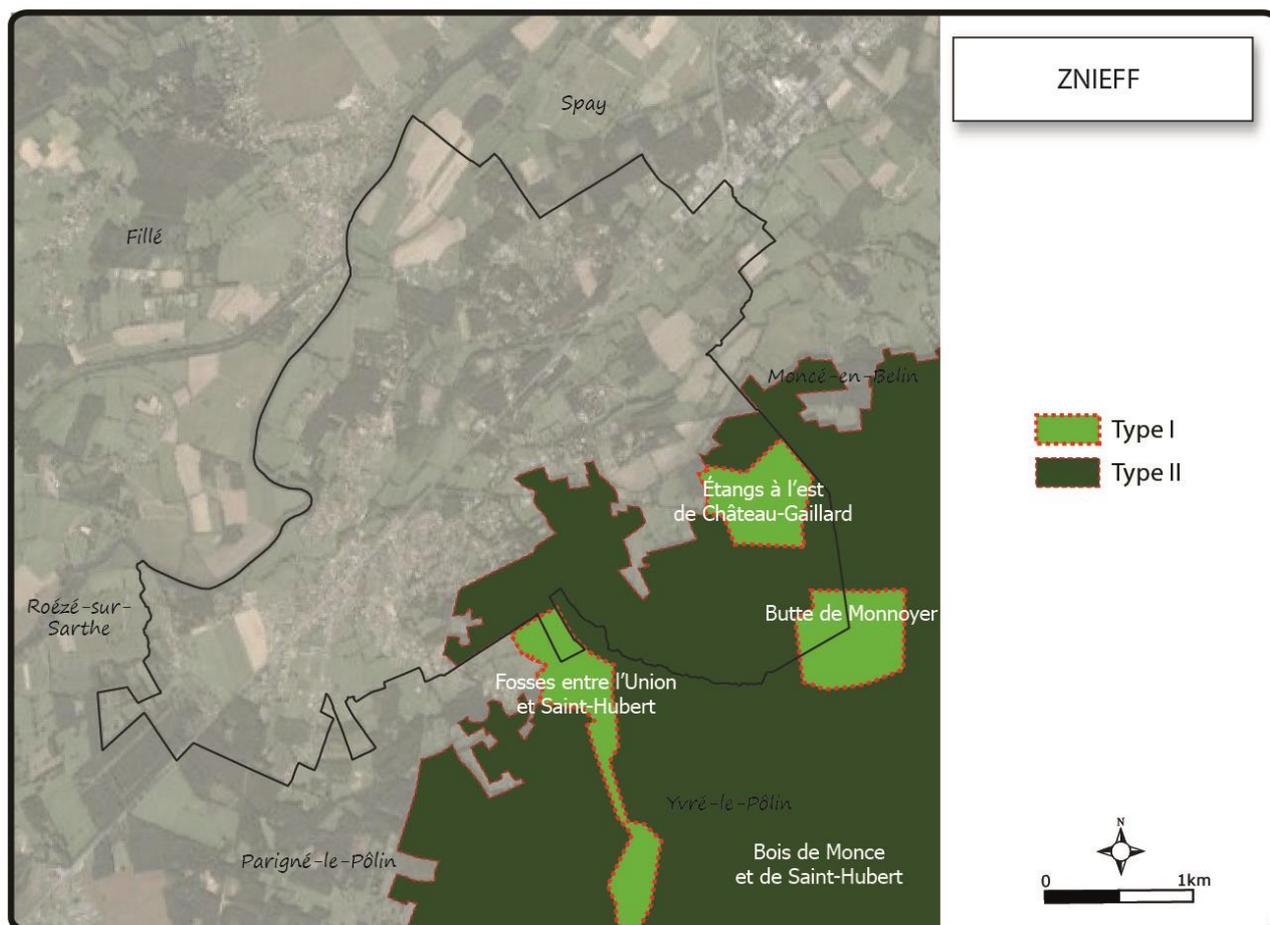
ZNIEFF type II : BOIS DE MONCÉ ET DE SAINT-HUBERT (520016178)

Cette ZNIEFF d'une superficie de **2 013,01 ha** couvre partiellement cinq communes. Environ **264,6 ha** sont situés sur le territoire de GUÉCÉLARD.

Description

Ce vaste secteur forestier dominé par le Pin maritime, reposant en majorité sur les sables cénomaniens, présente, en fonction du degré d'hydromorphie, une flore acidiphile d'intérêt patrimonial. Les faciès les plus xérophiles (collines, buttes) accueillent de manière très diffuse le Genêt poilu (*Genista pilosa*) ou plus ponctuellement l'Hélianthème faux-alysson (*Halimium lasianthum* subsp. *alyssoides*) dans les sous-bois à Callune et Bruyère cendrée. Lorsque le caractère d'hydromorphie s'accroît, la lande mésophile à humide s'installe ainsi que le Jonc squarreux (*Juncus squarrosus*). La nature du sous-sol (sables acides), le contexte hydromorphe, la présence de pièces d'eau, de fossés de drainage ont également permis à des communautés végétales remarquables de se développer avec des espèces généralement caractéristiques des stades initiaux des tourbières qui peuvent occuper ici de vastes surfaces. On y trouve le Rhynchospora blanc (*Rhynchospora alba*) et les Rossolis à feuilles rondes et intermédiaires (*Drosera rotundifolia*, *intermedia*). Certaines zones d'eau libres de très faible profondeur sont propices à l'Utriculaire mineure (*Utricularia minor*). Huit espèces végétales protégées dans la région ou sur l'ensemble du territoire national trouvent ainsi là des conditions optimales à leur développement avec parfois de considérables populations. L'inventaire zoologique du secteur reste à effectuer.

Il existe des liens fonctionnels avec les ZNIEFF de type I « FOSSES ENTRE L'UNION ET SAINT-HUBERT » (520016181), « ÉTANGS À L'EST DE CHÂTEAU-GAILLARD » (520016179) et « BUTTE DE MONNOYER » (520420034) en raison de l'activité sylvicole pratiquée.



2.4 Les continuités écologiques de GUÉCÉLARD

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de GUÉCÉLARD, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.4.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur GUÉCÉLARD :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

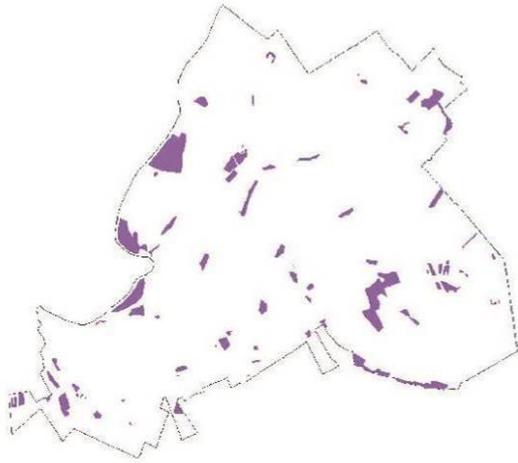
La sous-trame des milieux humides est basée sur la prélocalisation effectuée par la DREAL des Pays de la Loire.

La sous-trame aquatique est basée sur les inventaires des cours d'eau réalisés par la DDT 72 au titre de la police de l'eau.

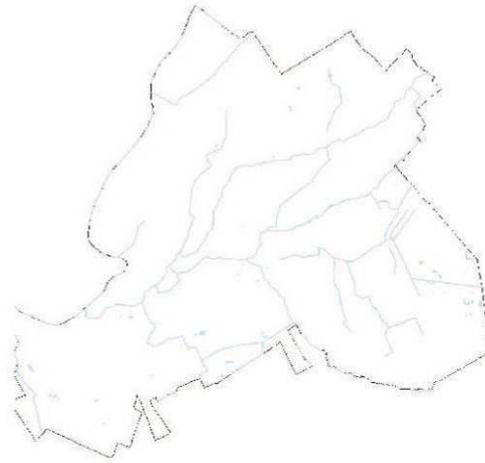
Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

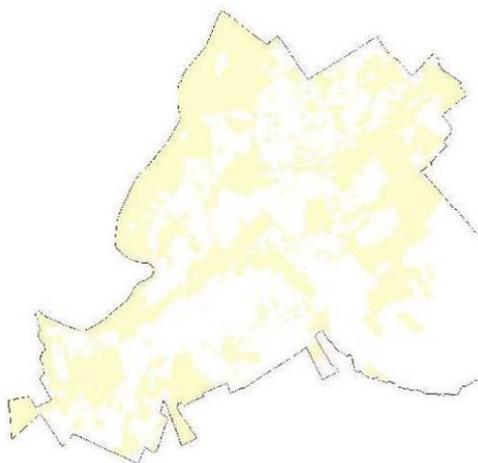
Sous-trame zones humides



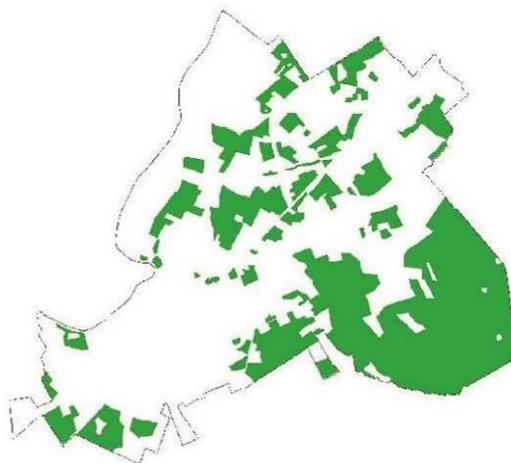
Sous-trame aquatique



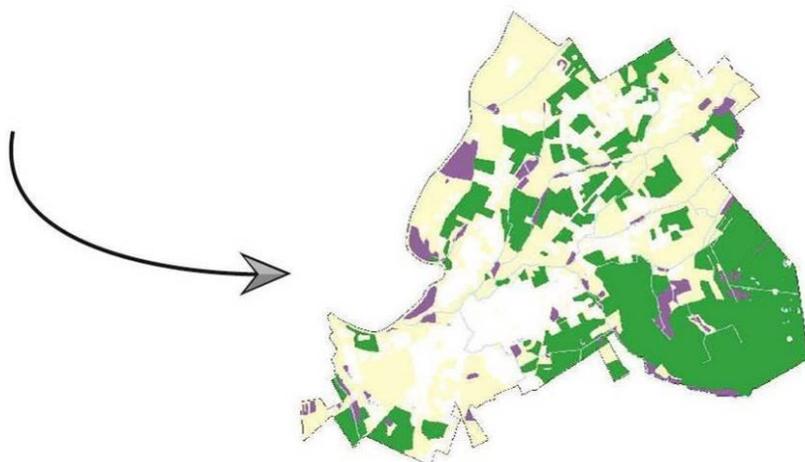
Sous-trame milieux ouverts



Sous-trame forestière



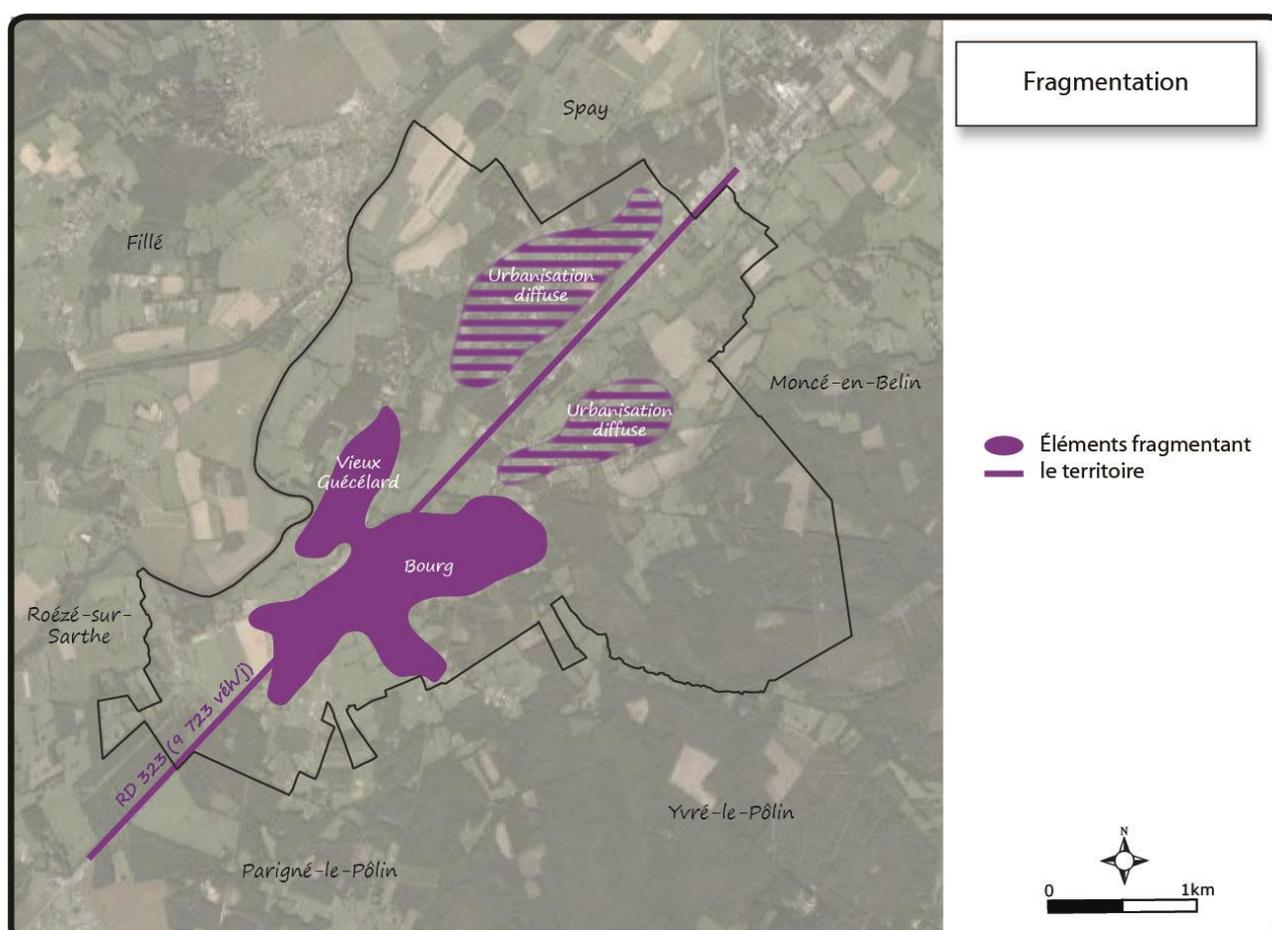
Trame verte et bleue



Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Les taches urbaines du bourg, du Vieux Bourg, les poches d'urbanisation lâches ainsi que la RD 323 peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



Source : Orthophoto, IGN Scan 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

2.4.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

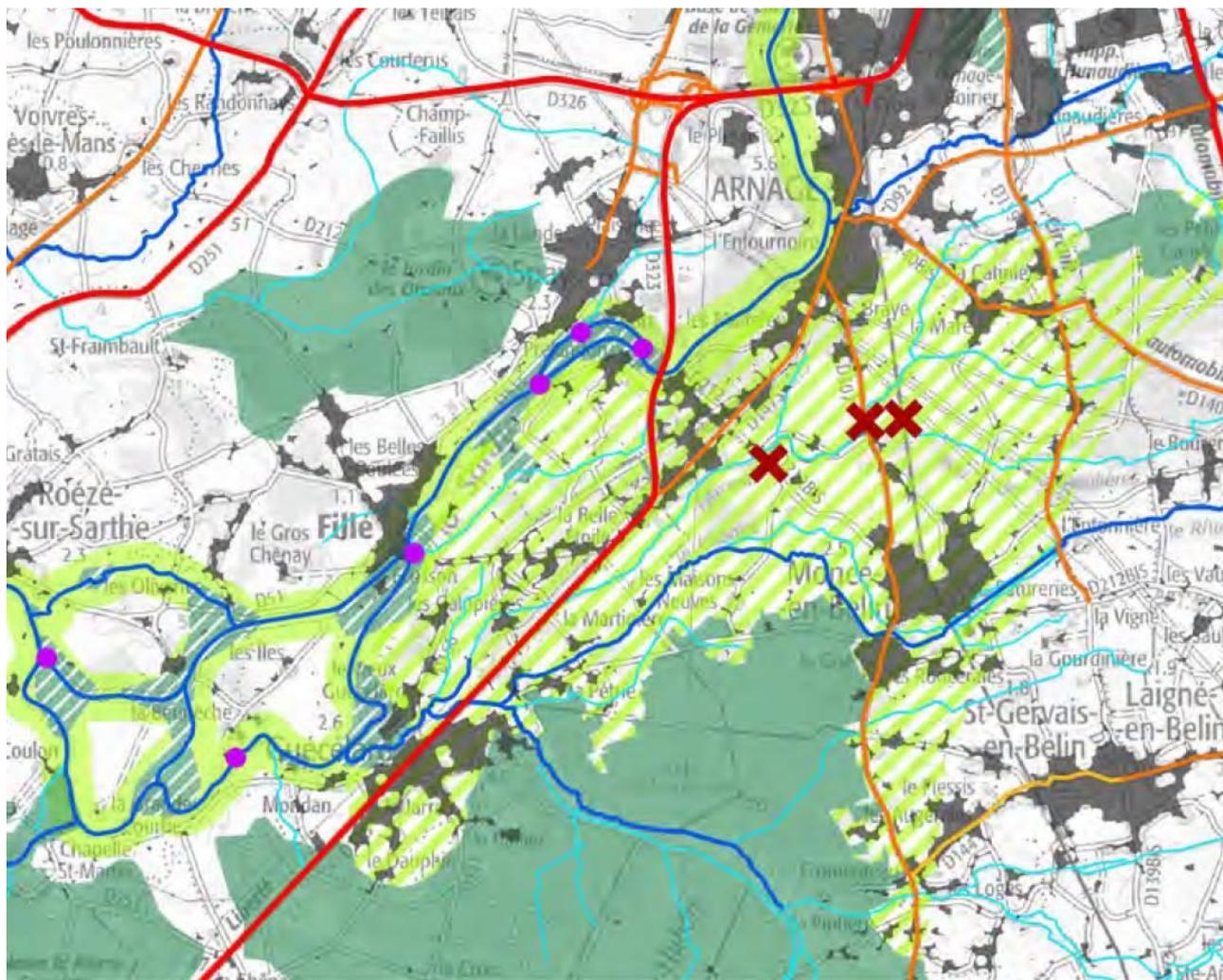
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de GUÉCÉLARD possède trois ZNIEFF de type I : « Fosses entre l'Union et Saint-Hubert » (520016181), « Étangs à l'est de Château-Gaillard » (520016179) et « Butte de Monnoyer » (520420034) et une ZNIEFF de type II : « Bois de Moncé et de Saint-Hubert » (520016178).

À une échelle plus large, le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire et le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe donnent également quelques indications sur ce qu'il convient de prendre en compte.



Extrait du SRCE des Pays de la Loire

Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

-  Sous-trame des milieux aquatiques
-  Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
-  Sous-trame bocagère

Corridors écologiques "potentiels" = dont l'emprise doit être précisée localement

-  Corridors écologiques linéaires
-  Corridors vallées
-  Corridors territoires

Éléments de fragmentation potentiels

Éléments fragmentant ponctuels

-  Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
-  Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Éléments fragmentant linéaires

-  Niveau 1 = très fort
-  Niveau 2 = fort
-  Niveau 3 = moyen

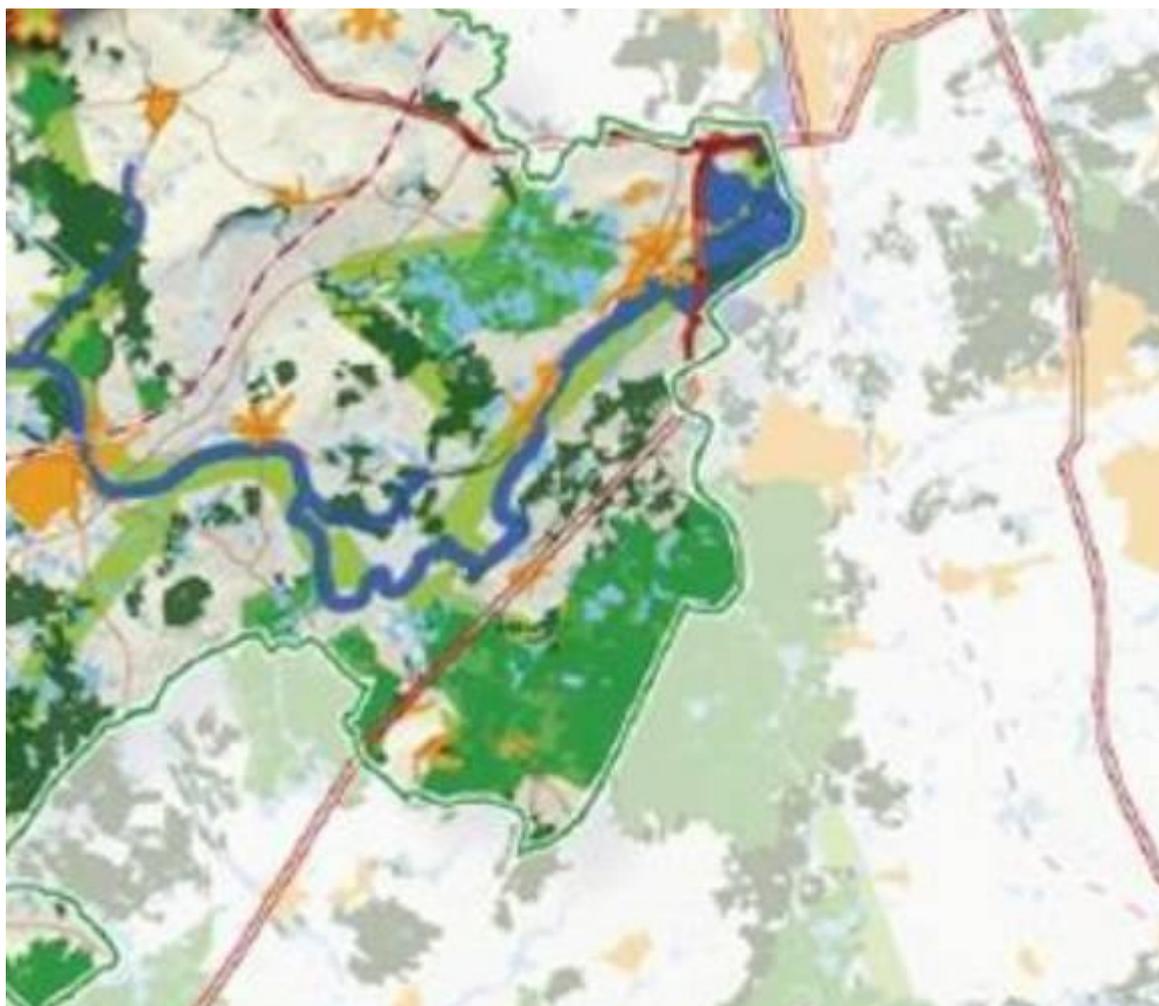
Éléments fragmentant surfaciques

-  Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités

-  Passage à faune
-  Viaduc



Réservoirs de biodiversité majeurs :



Milieux boisés constitutifs du réservoir majeur



Milieux prairiaux et/ou bocagers à forte connectivité constitutifs du réservoir



Milieux humides constitutifs du réservoir

Noyaux de biodiversité complémentaires :



Boisements



Cours d'eau principaux à compléter avec ceux classés au titre de l'article L 214-17 du CE



Zones à dominantes humides probables

Corridors écologiques structurants :

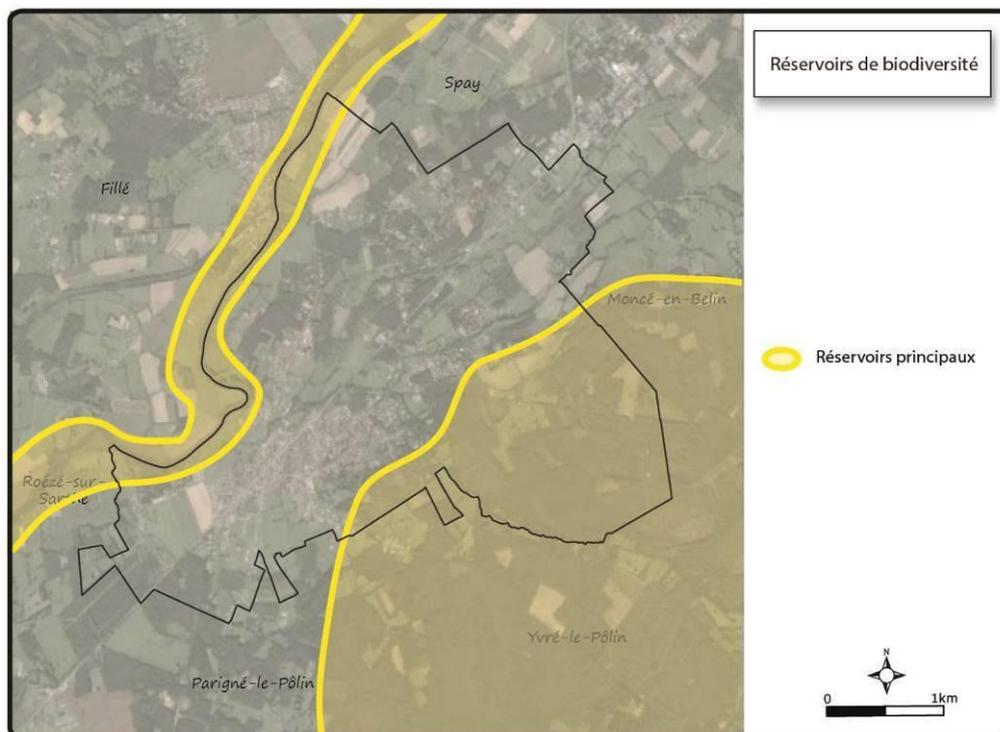


Trame urbaine



Principales ruptures

Nous pouvons ainsi considérer que le massif au sud-est du territoire et les abords de la Sarthe constituent des réservoirs principaux de biodiversité à GUÉCÉLARD.



Source : SRCE, SCoT, INPN, DREAL, DDT72

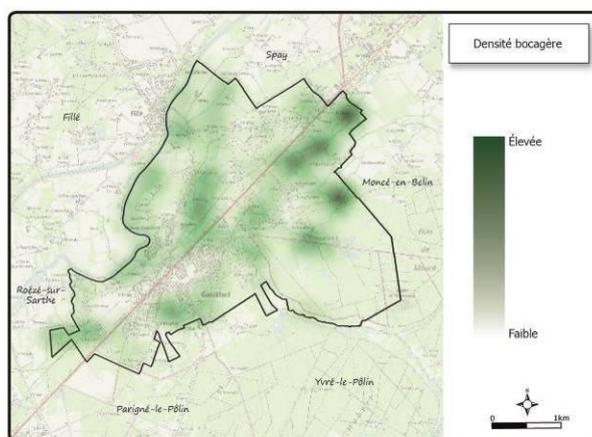
Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

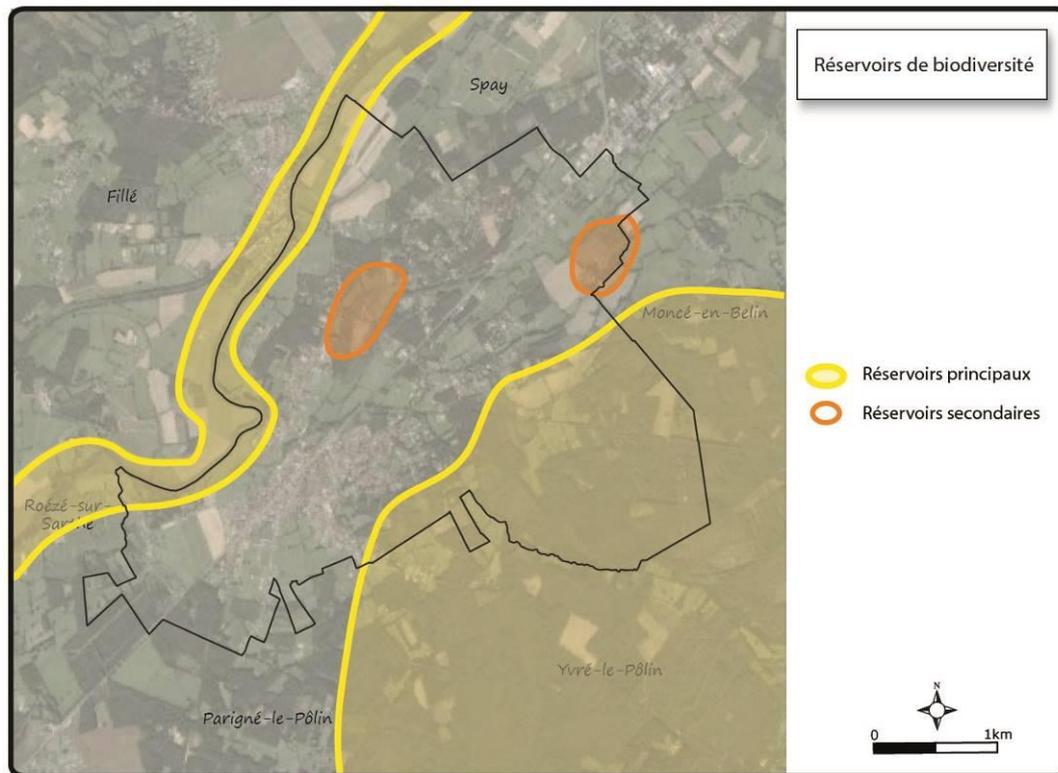
Une approche cartographique a permis de les analyser. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des zones humides et localisation des boisements).

Le maillage bocager a également été étudié sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère guécélardaise a été modélisée sur la carte ci-dessous (environ 37 km, de haies soit 30 ml/ha).



Source : FRC Pays de la Loire

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019



Source : Orthophoto, FRC Pays de la Loire

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

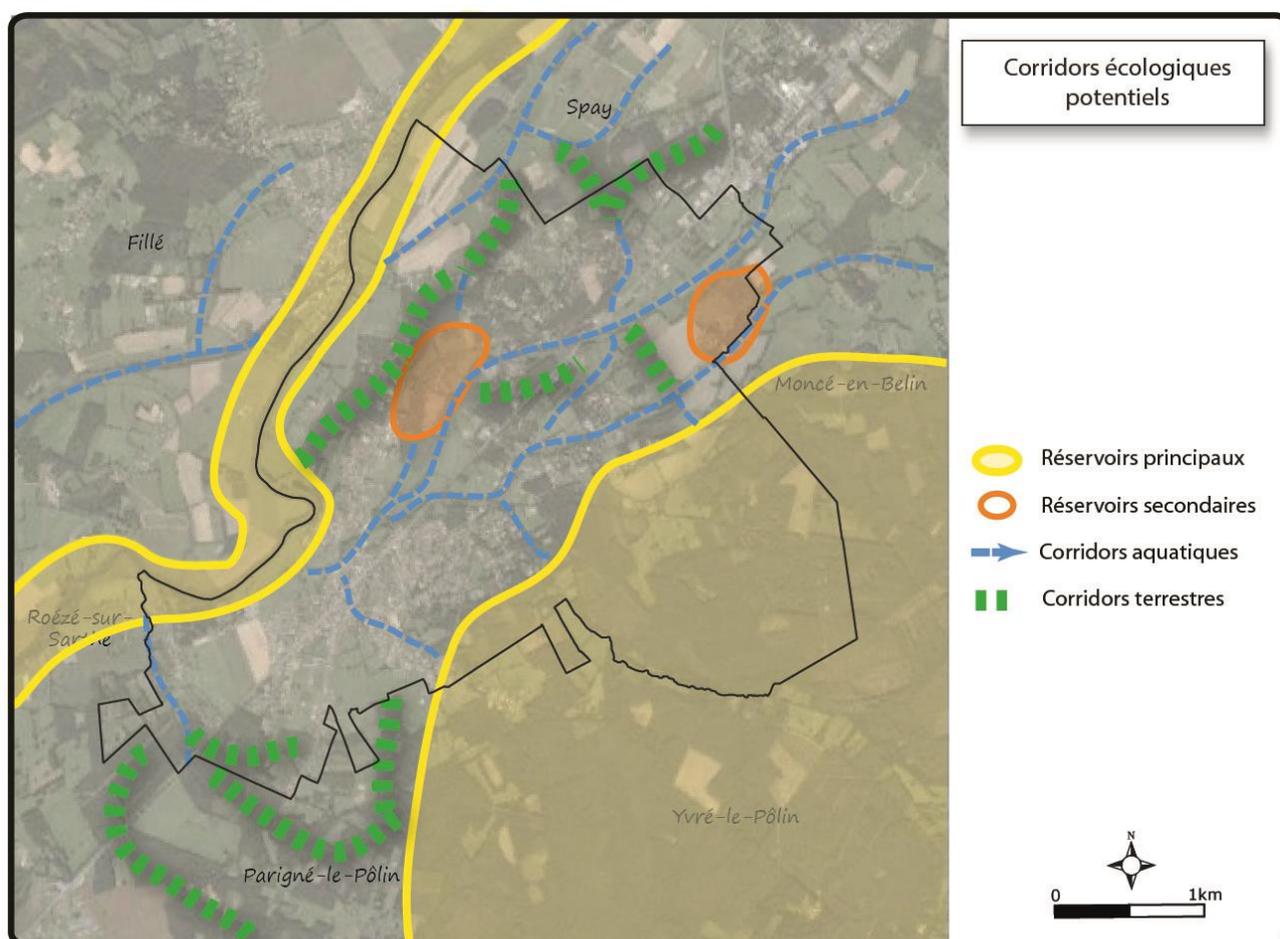
2.4.3 L'identification des corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...



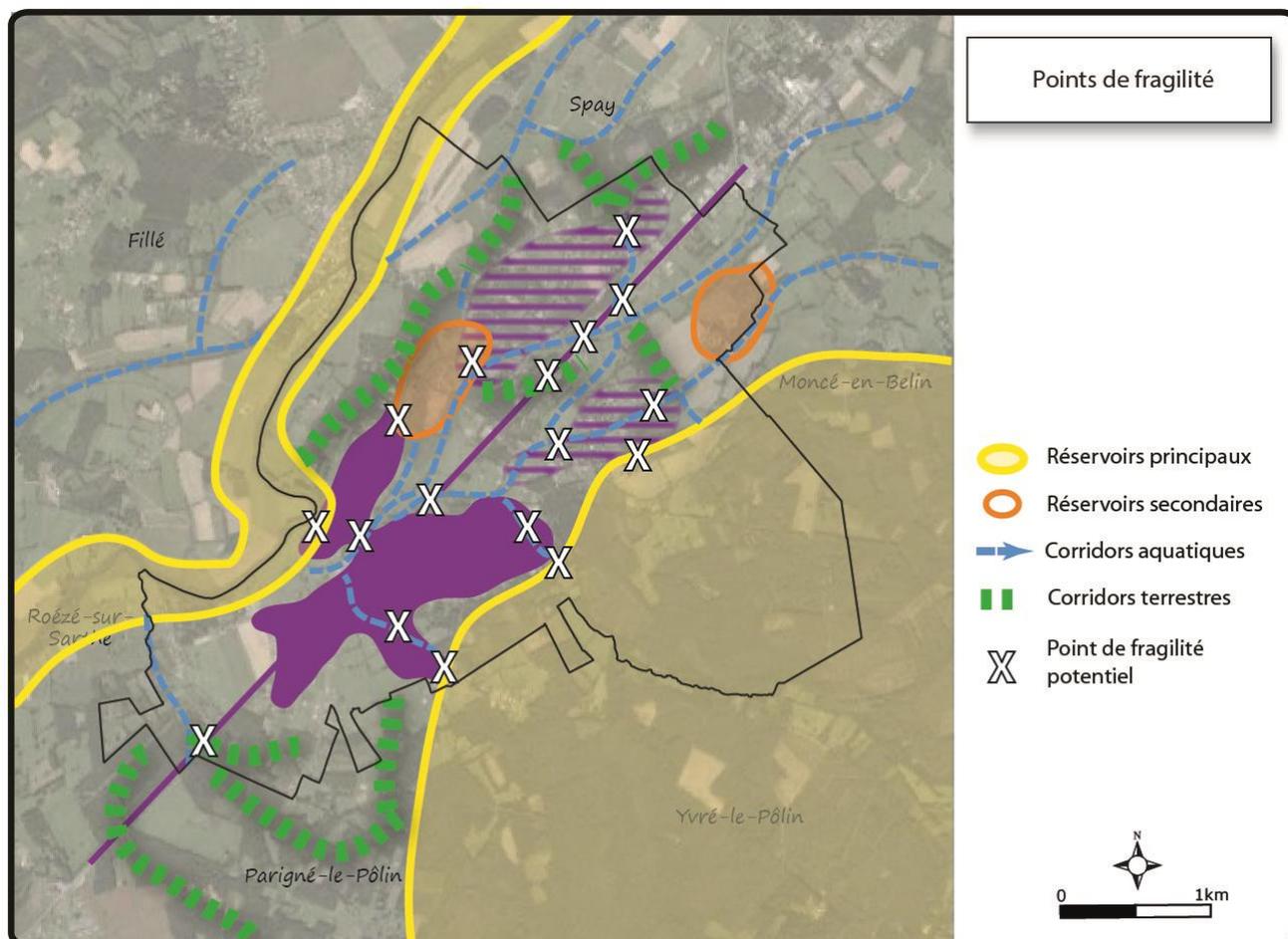
Source : Orthophoto, FRC Pays de la Loire, DDT72

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

Les vallées des ruisseaux et les boisements peuvent être considérés comme les principaux corridors communaux. Le bocage dégradé limite la présence de corridors terrestres. Cependant les boisements permettent de déterminer des continuités terrestres sur le territoire communal.

2.4.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

Plusieurs obstacles peuvent être recensés à GUÉCÉLARD et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

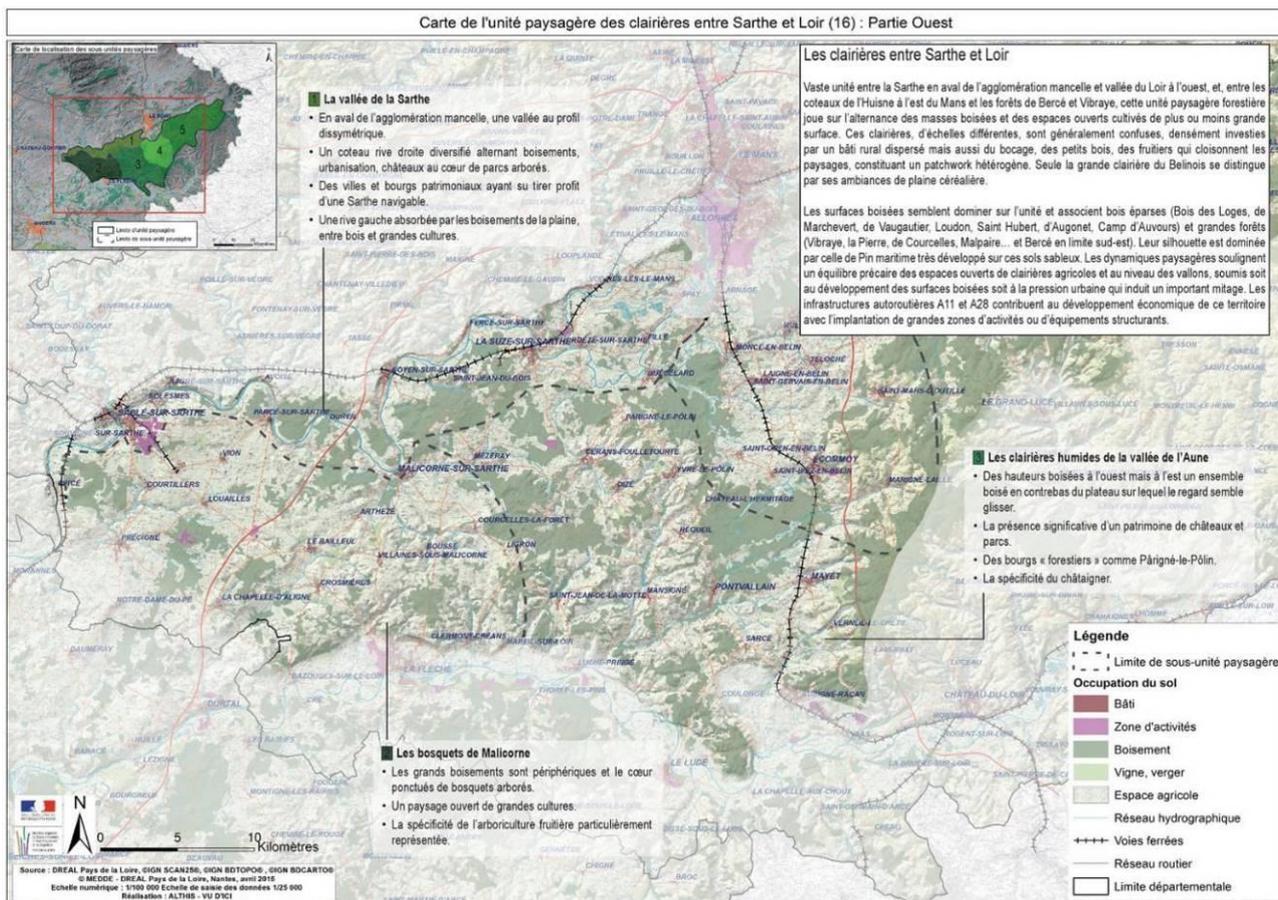
Ils sont essentiellement liés :

- ✓ à l'urbanisation du bourg et du vieux bourg,
- ✓ à l'urbanisation diffuse,
- ✓ aux voies de communication (RD 323).

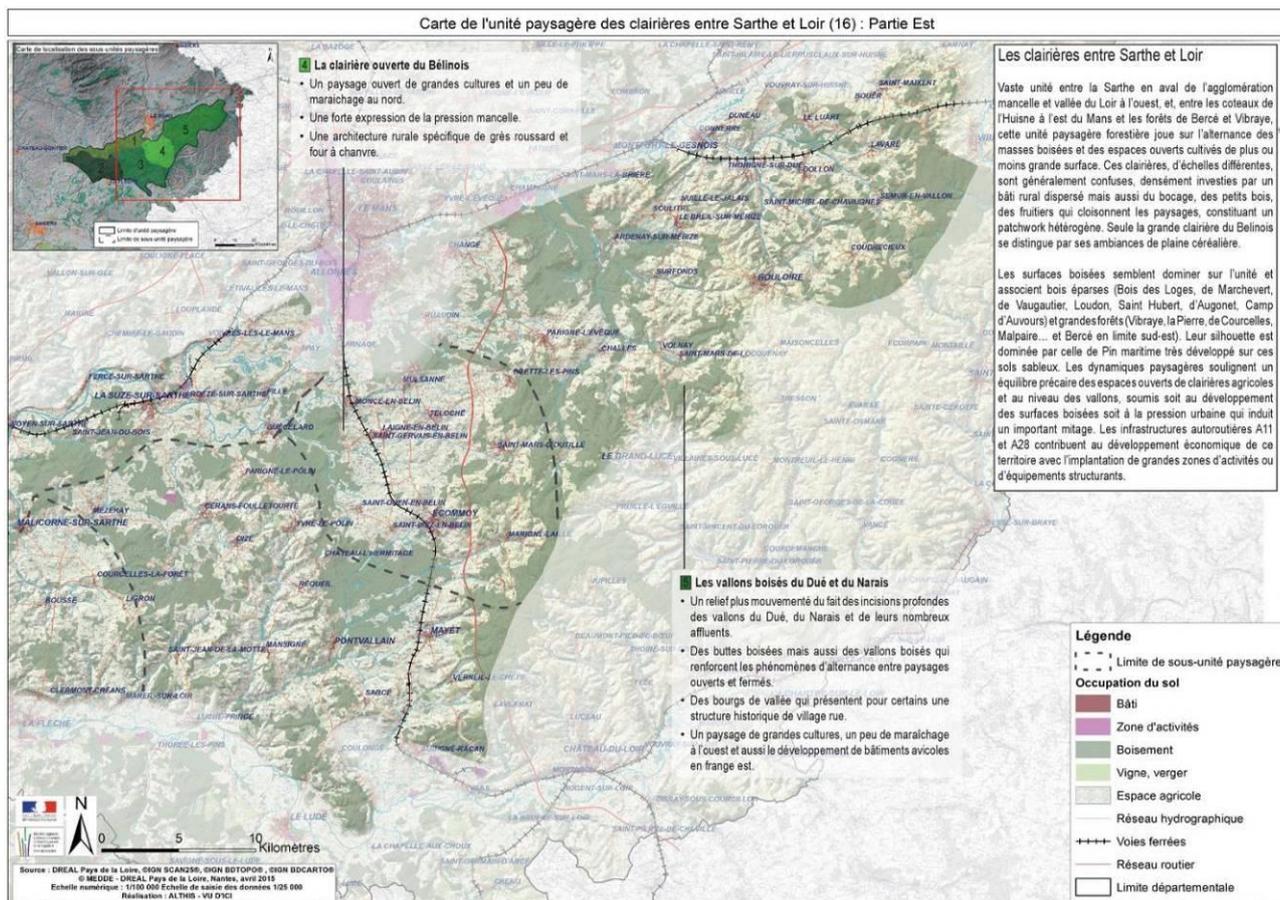
3 L'analyse paysagère

3.1 L'approche globale

Selon l'Atlas des Paysages des Pays de la Loire, le territoire de GUÉCÉLARD est compris dans l'unités paysagère « Clairières entre Sarthe et Loir ».



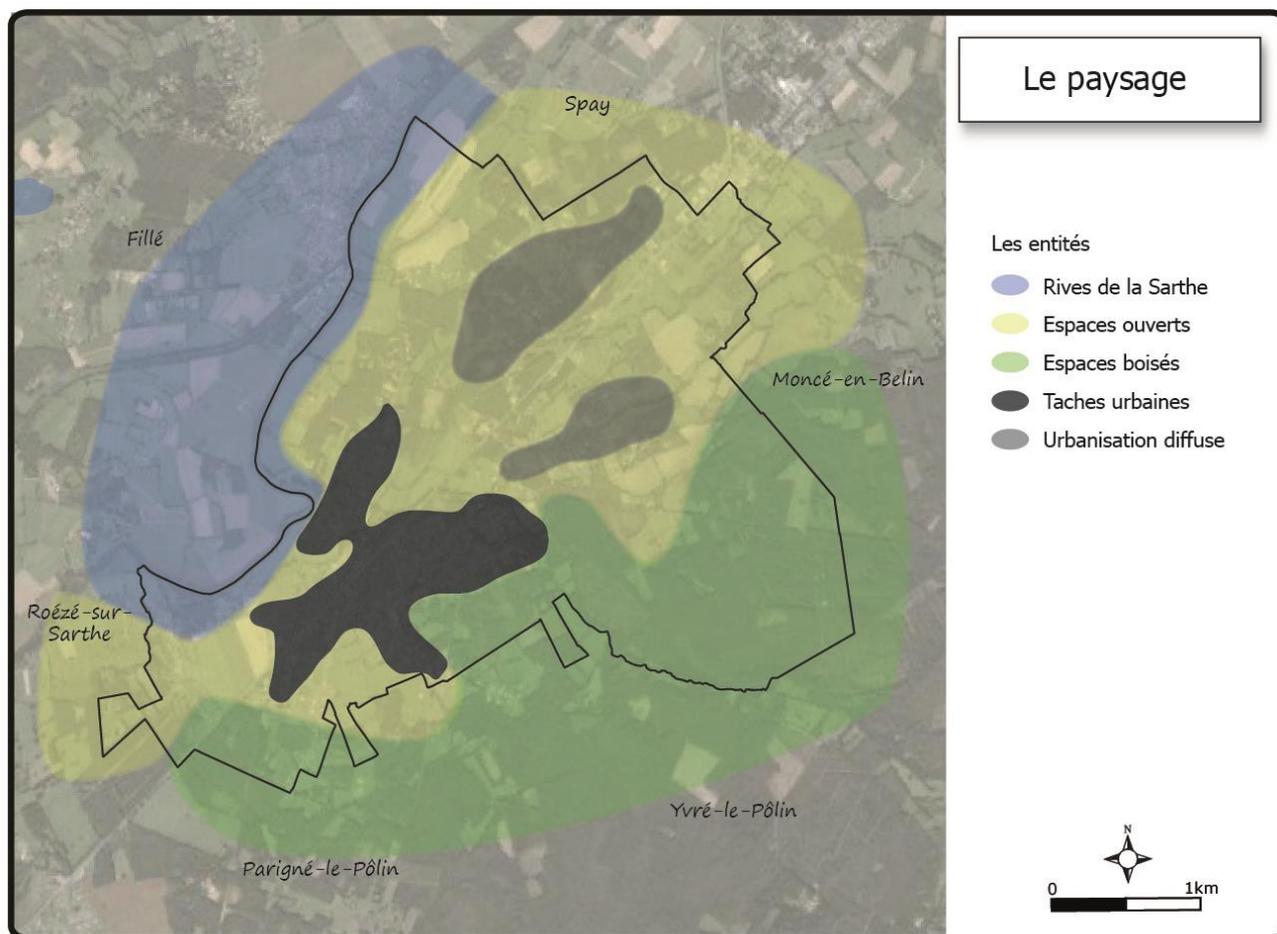
Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire.



Source : Atlas des paysages des Pays de la Loire.

L'unité paysagère « Clairières entre Sarthe et Loir » se caractérise par une alternance d'espaces boisés et d'espaces ouverts cultivés. Le sol sableux, souvent trop pauvre pour être cultivé, a laissé la place à d'importants boisements de conifères (pins maritimes) qui permettent la mise en valeur de la sylviculture. Les dynamiques paysagères soulignent un équilibre précaire des espaces ouverts de clairières agricoles, au niveau des vallons, soumis soit au développement des surfaces boisées soit à la pression urbaine qui induit un important mitage.

3.2 L'approche locale



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mai 2020

3.2.1 Les rives de la Sarthe

Le cours d'eau est discret, souvent dissimulé derrière la végétation. Cependant, la présence de l'eau est présente par l'existence d'une végétation caractéristique des secteurs humides.



La Sarthe vue depuis la RD 156

3.2.2 Les espaces ouverts

Les espaces ouverts s'inscrivent dans la continuité des bords de la Sarthe. Ils alternent sols agraires découpés par le bocage et petits boisements. Ces espaces, accueillant essentiellement des prairies ou des cultures, évoluent au gré des saisons et des plantations.

Ces espaces sont délimités par une trame bocagère encore présente. Associés au relief plat du territoire communal, ils n'offrent pas de vues lointaines sur le grand paysage.

Par ailleurs ces espaces tendent à diminuer au profit de l'urbanisation et des extension pavillonnaires.



Un espace ouvert vu depuis la RD 323

3.2.3 Les espaces boisés

Les espaces boisés sont essentiellement présents au sud-est du territoire communal. Ailleurs on retrouve quelques boisements dispersés entre les espaces agraires et les espaces urbanisés.

Ils marquent une rupture avec les entités précédentes. Les boisements de Guécélard représentent l'entrée dans les bois de Moncé et de Saint-Hubert. Ces massifs boisés sont exploités par la sylviculture ; les sols sableux favorisent la plantation de conifères.



Un espace boisé.

3.2.4 Les espaces urbanisés

L'artificialisation est omniprésente sur le territoire puisqu'elle occupe environ le quart de la superficie communale.

Le bourg, traversé par la RD 323 représente la tache urbaine la plus dense. Le mitage et l'urbanisation en doigts de gants sur l'allée de Fillé ou dans le secteur de la Pétrie contribuent à la perception d'un paysage artificialisé.

La RD 323 traverse le territoire communal du nord-est au sud-ouest. Elle crée une rupture physique dans les entités paysagères et a contribué au développement d'une urbanisation commerciale dispersée de part et d'autre de la voie.



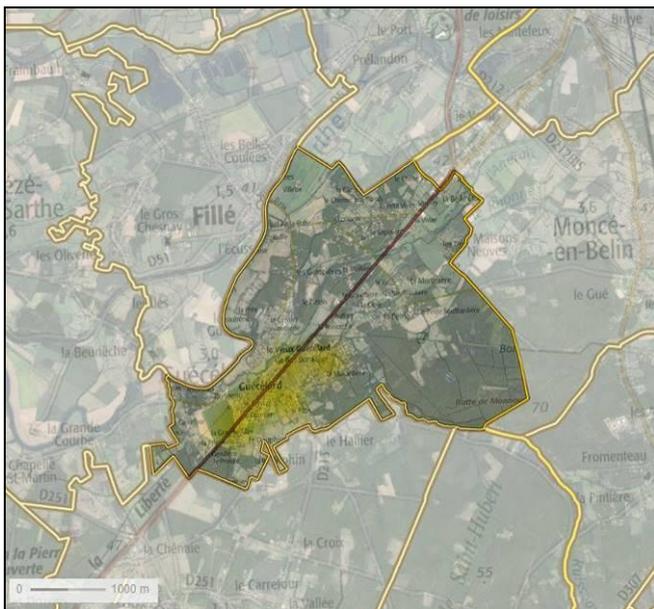
Le bourg depuis la RD 323

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

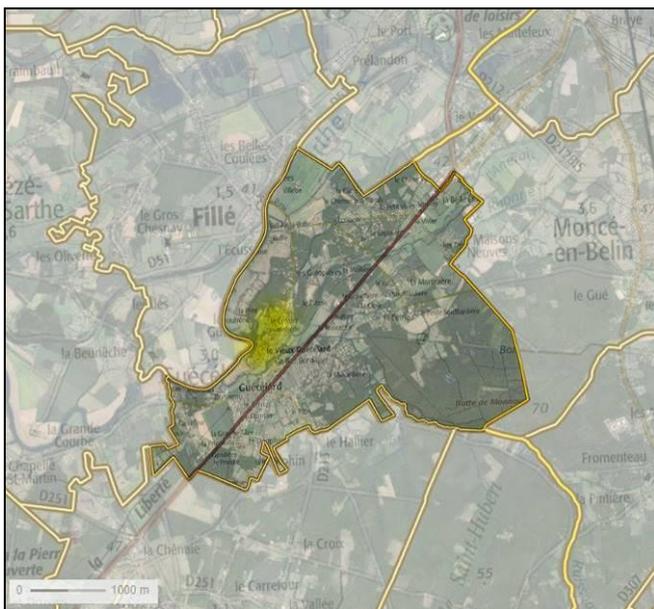
4.1 Répartition du bâti sur le territoire

La répartition du bâti et plus particulièrement de l'habitat sur la commune de GUÉCÉLARD, est caractérisée par plusieurs aspects :

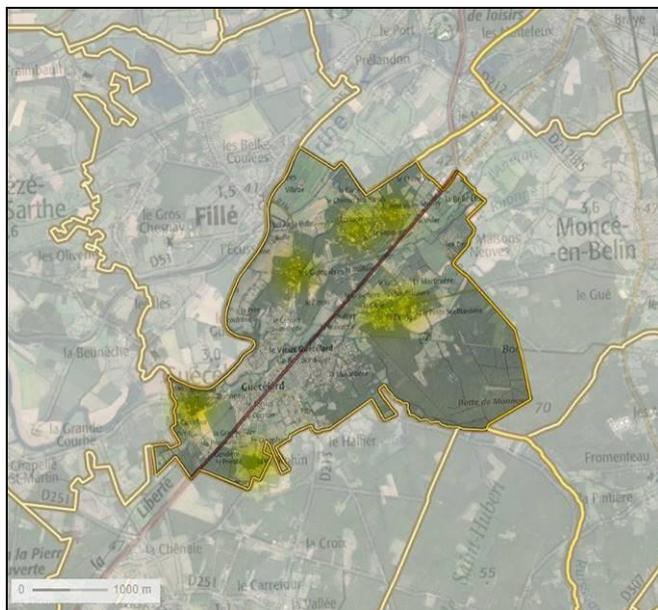
- Un développement sur la partie sud-ouest du territoire, le long de la Route Départementale 323 : centre-bourg, le Bas Bordage, le Pâtis ... :



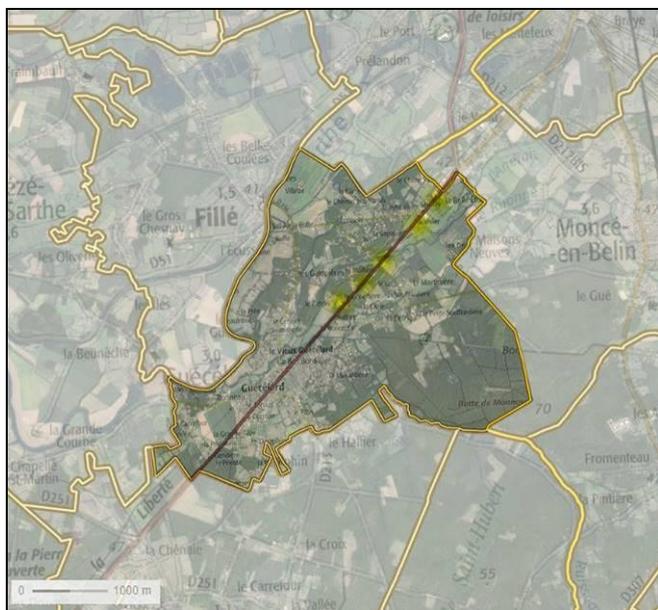
- Un développement le long de la RD 156, entre la Route Départementale 323 et la Sarthe : le Vieux Bourg, le Cerisier, Beauchêne :



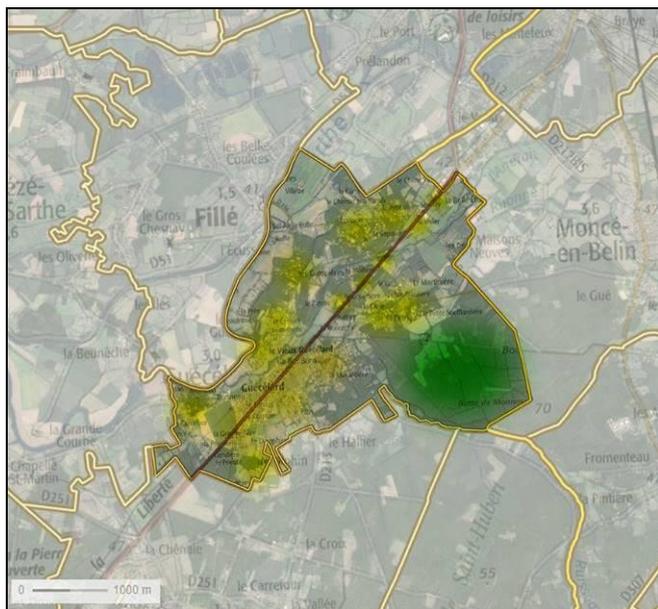
- Des villages et hameaux répartis :
 - * le long de la RD 156 (les Galopières...),
 - * au nord (l'Écusson, la Sapinière ...),
 - * à l'est (la Pétrie, la Citrie, la Martinière, la Soufflardière ...),
 - * en limites sud-ouest (Mondan, le Carrefour, Constantine, les Forges...)...



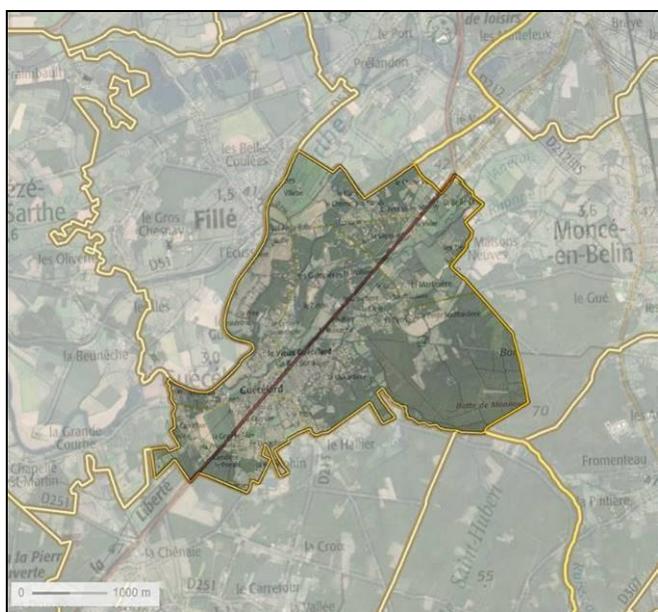
- Le long de la RD 323, au nord, de manière diffuse :



Somme toute, la répartition est homogène sur l'ensemble du territoire, à l'exception de l'emprise du Bois de Moncé :



4.2 La forte présence de la RD 323 – Axe Le Mans-La Flèche



La Route Départementale 323, a une forte incidence sur la perception des espaces.

Elle impacte sur :

- Le paysage
- Les aménagements urbains (notamment à proximité immédiate du centre-bourg)
- Les commerces (emplacement, signalétique...)
- La notion de sécurité et les nuisances sonores (forte présence des voitures/camions)

Les aménagements urbains liés à la RD323 sont fortement présents, parfois au détriment du patrimoine bâti et du Centre-Bourg.



Photographie et repérage de l'emprise visuelle de la RD 123



Photographies et repérages de différents aménagements urbains – RD 123



Photographies des enseignes commerciales – RD 123

Cet axe impacte également sur la direction du regard et induit une trajectoire instinctive.



Photographie de la RD 123.

4.3 Les points de vue à l'approche du bourg

Malgré la présence d'une coupure par la RD323, le bourg est bien intégré au paysage.

Le clocher de l'Eglise forme un repère visuel vers la partie urbanisée de la commune, accompagnant la perspective créée par la Route Départementale et les fronts bâtis.





Photographies des différents points de vue : perspective et clocher – RD 123

4.4 Les entrées de ville

La cartographie met en avant la présence de cinq entrées de ville.

Les entrées de ville peuvent être identifiées par le biais de différentes notions : urbanisation, densité, traitement des voiries, fronts bâtis, points de vue, usages...

Elles sont caractérisées par des séquences. Sur la commune de GUÉCÉLARD, ces séquences se distinguent classiquement par une progression dans un tissu urbain diffus dans un premier temps, puis présent de manière plus significative dans le centre-bourg.

Ces séquences permettent d'appréhender l'espace au fur et à mesure de l'approche au centre-bourg.

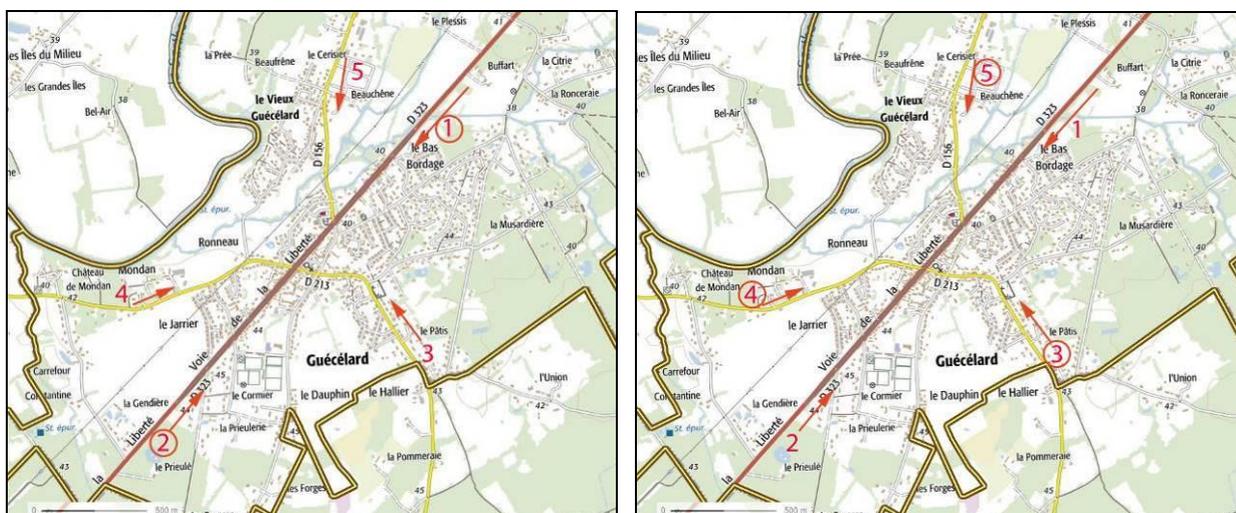
Les entrées de ville sont identifiables par les étapes suivantes :

- Séquence A : un espace rural présent, un habitat imperceptible, ou quasi-imperceptible/dispersé.
- Séquence B : le début d'une urbanisation diffuse et aléatoire, le début d'une structure de l'espace.
- Séquence C : la présence d'un front bâti continu, une signalétique pour les piétons, des mitoyennetés et une densité plus présente qui marquent l'arrivée dans le centre-bourg.



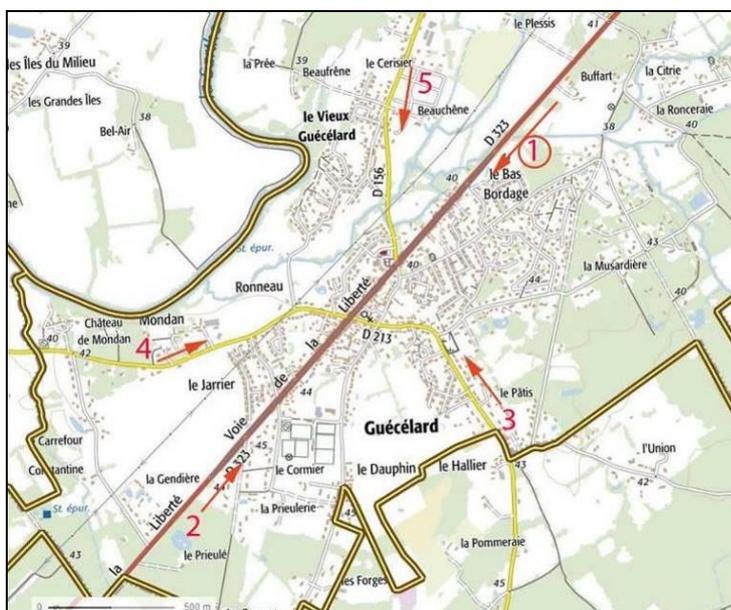
Cartographies des cinq entrées de ville repérées.

Les entrées de ville de la commune peuvent être classées en deux catégories : deux entrées de villes principales (nord-est et sud-ouest, via la RD323), et des entrées de ville secondaires (est, nord et ouest) depuis les axes adjacents (hameaux, villages, zones plus rurales) :



Ces entrées de villes et leurs séquences peuvent être illustrées de la façon suivante :

Entrée nord-est, depuis la RD323 :



Photographies de l'entrée nord-est, séquence A.

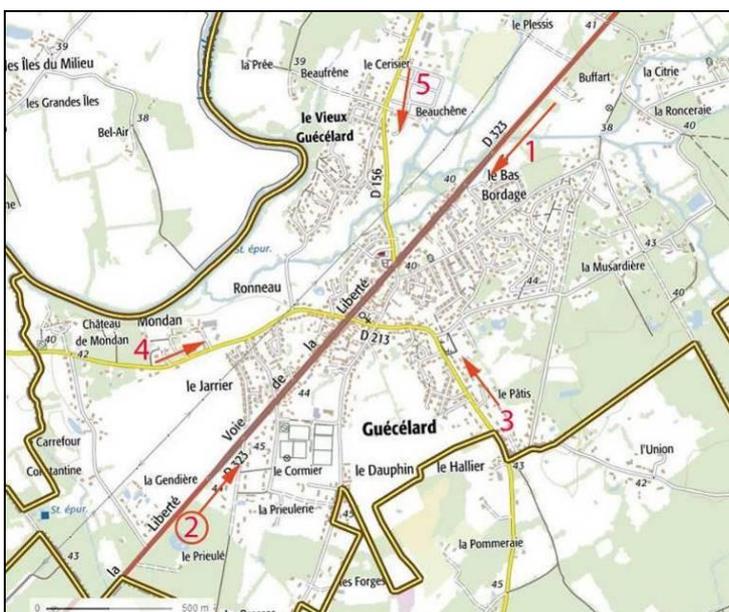


Photographies de l'entrée nord-est, séquence B.



Photographies de l'entrée nord-est, séquence C.

Entrée sud-ouest, depuis la RD323 :



Photographies de l'entrée est, séquence A.

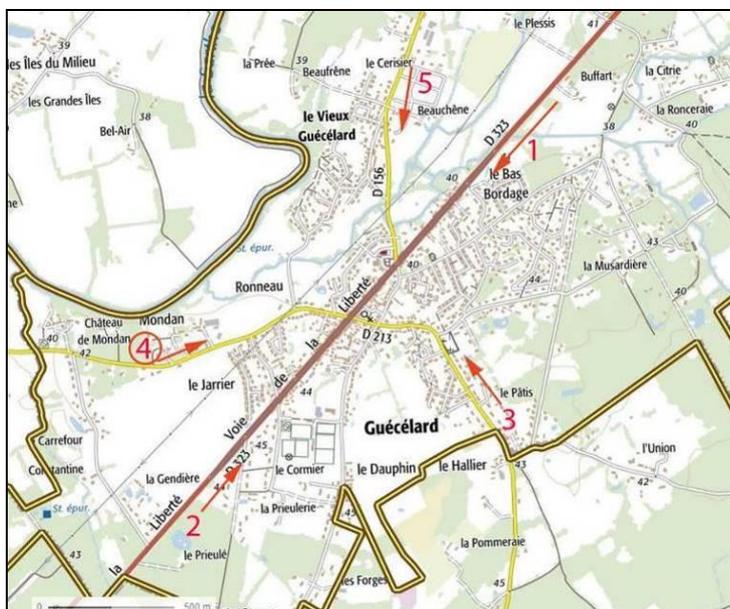


Photographies de l'entrée est, séquence B.



Photographies de l'entrée est, séquence C.

Entrée ouest, depuis Mondan :





Photographies de l'entrée ouest, séquence A.

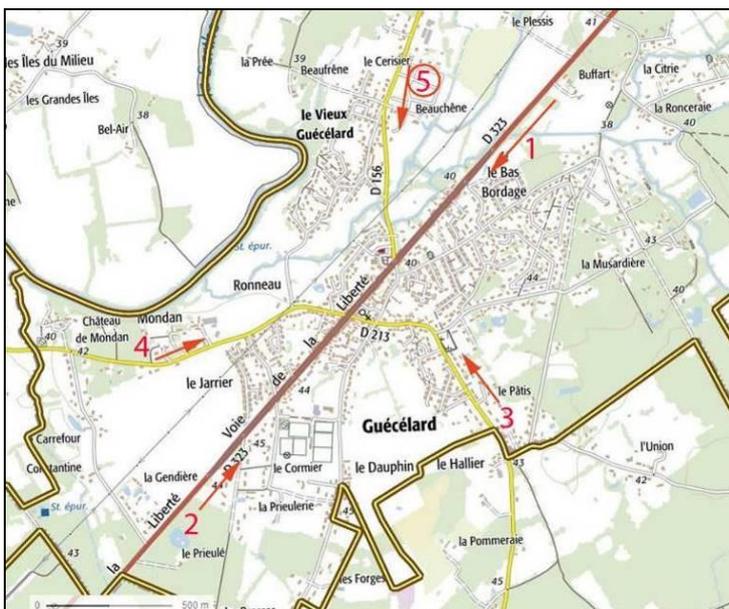


Photographies de l'entrée ouest, séquence B.



Photographies de l'entrée ouest, séquence C.

Entrée nord, depuis la RD156 :





Photographie de l'entrée nord, séquence A.



Photographies de l'entrée nord, séquence B.



Photographie de l'entrée nord, séquence C.

La gradation d'entrée de ville est également marquée par le traitement des revêtements de sols, du mobilier urbain et de la place accordée au piéton suggérée par une signalétique adaptée, des trottoirs, des marquages au sol, des éléments urbains.

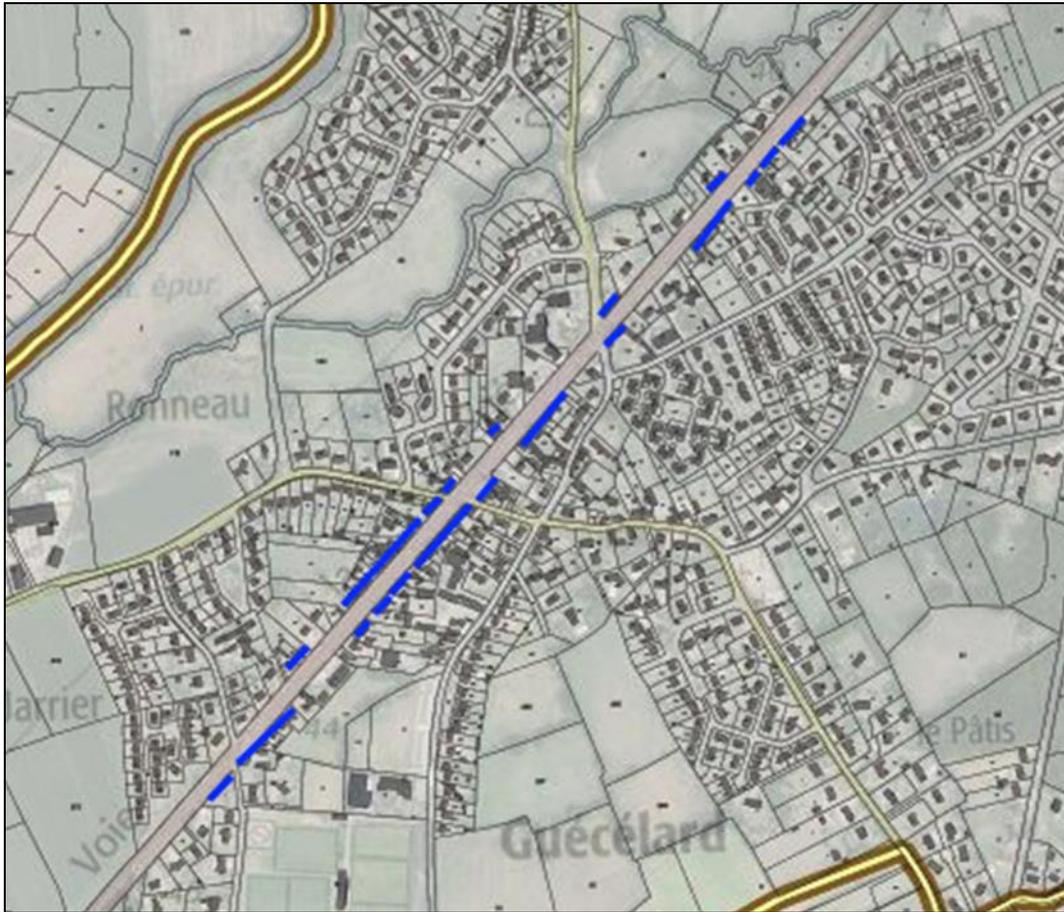
La notion de porte urbaine représente un point singulier de l'espace, une notion de franchissement. Différents aspects permettent de la caractériser :

- Une urbanisation plus dense.
- La présence d'un front bâti.
- Le traitement de la voirie, les matériaux utilisés.
- La notion de perspective, de point de vue.



 Représentation de la notion de portes urbaines

4.5 Les fronts bâtis



 Représentation des fronts bâtis

Les fronts bâtis sont présents dans le centre-bourg et sont directement liés aux notions de portes urbaines. Ils dessinent l'espace urbain par le biais de cadrages et perspectives, ils dirigent le regard.



Représentation de la notion de perspective, générée par les fronts bâtis dans le centre-bourg.



Photographies d'exemples de fronts bâtis dans le centre-bourg.

4.6 La place du piéton, les mobilités douces, les espaces dédiés à l'automobile : les rapports d'échelles

Le ressenti et les rapports d'échelles diffèrent suivant la configuration de la voie et du bâti, et des aménagements urbains et paysagers. Ils sont influencés notamment par les notions de lisibilité de l'espace, de sécurité, par la définition des limites, et par le choix des matériaux.

- La lisibilité des espaces :
- Distinction des espaces dédiés au piéton et des espaces dédiés à l'automobile :



Photographies d'aménagements en lien avec la lisibilité des espaces en centre-bourg et en lotissement.



Photographies d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

- La sécurité :
- Signalétique et mobilier urbain :



- Les limites :

Les traitements des limites sont très variés dans la commune. Certaines limites s'identifient à un quartier, une rue, au Centre-Bourg, ou à la proximité d'établissements publics ou de commerces.





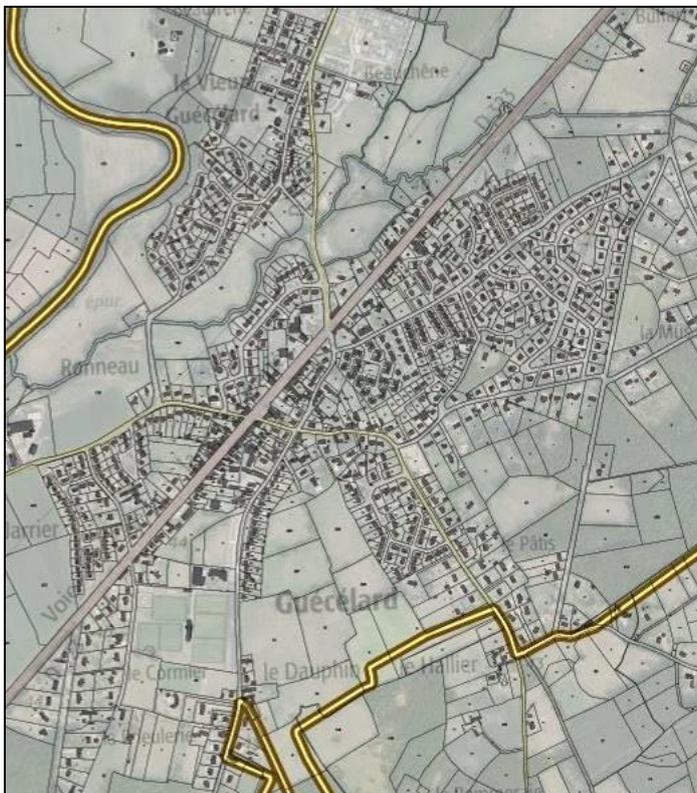
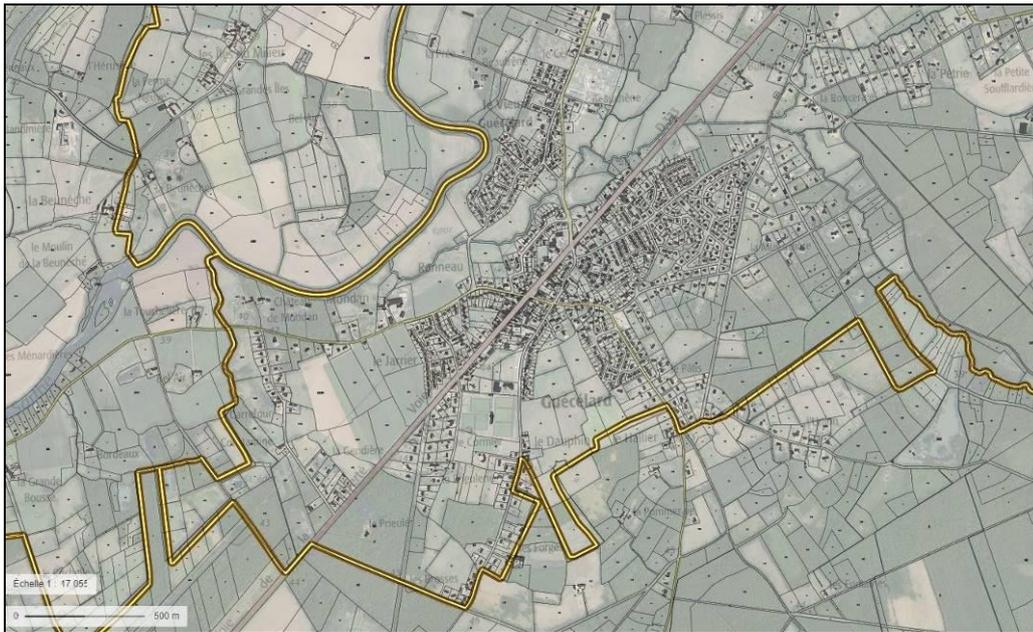
- Les matériaux, matières, tonalités :

Il existe une certaine homogénéité dans la commune, par les matériaux, matières et tonalités utilisés ; qu'ils soient mis en œuvre pour des revêtements de sols, des enduits, ou des clôtures...





Guécélar, Extraits de Photographies aériennes, 1950-1965 (source Géoportail IGN).



Guécélard, Cartes IGN 2020 (source Géoportail IGN).

4.7.2 Le bourg : le tissu ancien / l'habitat



Photographies d'habitations.

Caractéristiques :

- Des bâtis implantés en retrait de la voie ou à l'alignement, parfois mitoyens (rue principale).
- Des styles architecturaux similaires : formes simples, toitures double-pentes, volets battants, encadrements des ouvertures ...
- Une volumétrie moyenne sur 1 niveau (ou 1 niveau en rdc surélevé).
- Une homogénéité des matériaux de construction et des couleurs : ardoise, enduit de ton beige/pierre ...

4.7.3 L'habitat récent





Photographies d'habitations pavillonnaires récentes.

Caractéristiques :

- Des bâtis parfois mitoyens.
- Des styles architecturaux similaires (matériaux et volumétries) et s'apparentant au style et aux coloris de l'habitat plus ancien.
- Une volumétrie moyenne sur 1 ou 2 niveaux (pas de rez-de-chaussée surélevé).

4.7.4 Les équipements



La Mairie.



La salle de sport.



Les ateliers municipaux.



L'école.



La maison de la Poste.



La salle associative.

Caractéristiques :

- Des bâtis à l'aspect architectural varié selon leur fonction et leur positionnement dans la commune.
- Des bâtis patrimoniaux pour certains.
- Une architecture simple et fonctionnelle, plus contemporaine pour d'autres.

4.7.5 Les commerces



Caractéristiques :

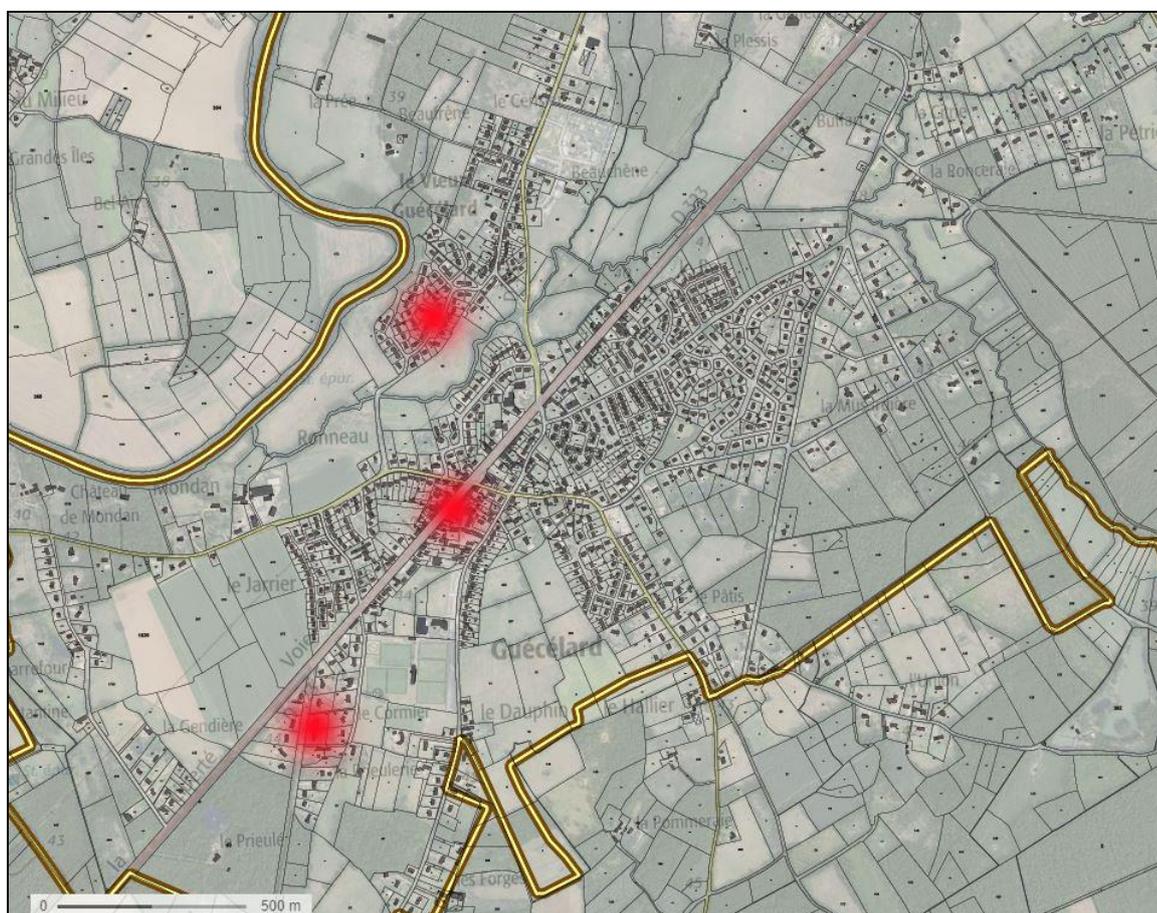
- Des bâtis positionnés principalement le long de la RD 323.
- Une architecture simple et fonctionnelle, caractéristique des constructions de la commune.

4.8 La notion de densité

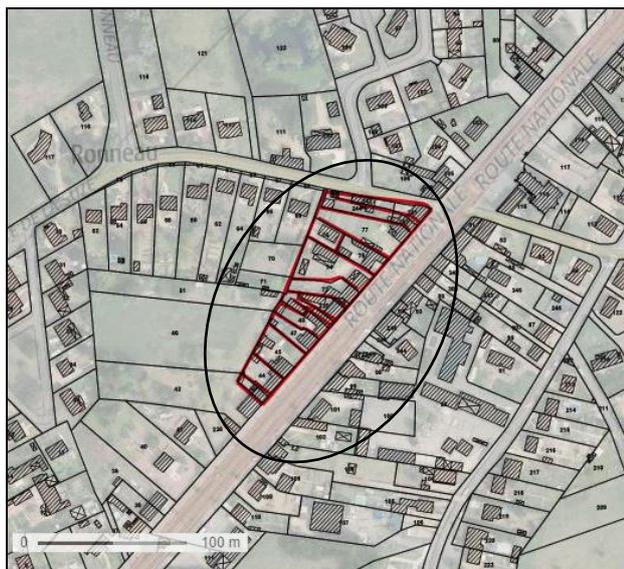
Trois échantillons significatifs ont été analysés (Centre-Bourg, le Vieux Bourg, en sortie de ville : La Priulerie).

Les surfaces relevées permettent de quantifier la notion de densité, marquant différentes époques de constructions.

Les futurs habitants peuvent être en attente d'espace. Néanmoins, la notion de densité n'est pas incompatible avec la notion d'intimité du logement.



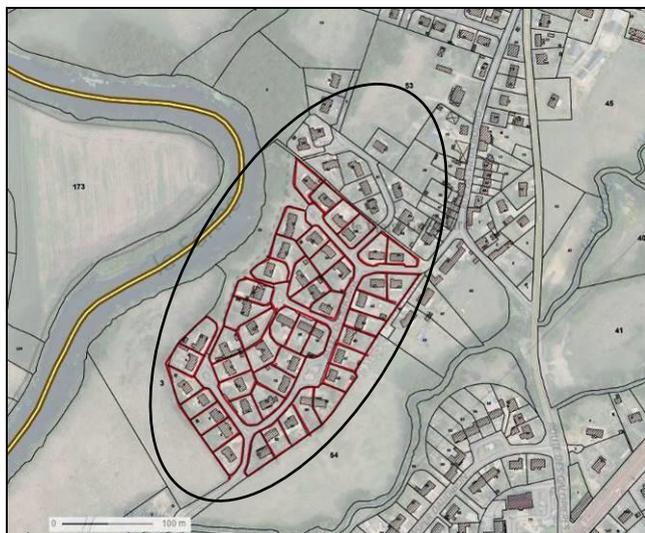
- Premier échantillon du bourg : en centre-bourg



Plan et vue aérienne (source géoportail IGN).

Surface étudiée : environ 0,69ha
Nombre d'habitations : environ 15
Densité Nette : env. 22 logements/ha
Surface moyenne parcelles : 450m²

- Deuxième échantillon du bourg : Le Vieux Bourg



Plan et vue aérienne (source géoportail IGN).

Surface nette étudiée : environ 4,10 ha
Surface brute étudiée : environ 4,96 ha
Nombre d'habitations : environ 48
Densité Nette : env. 11/12 logements/ha
Densité Brute : env. 9/10 logements/ha
Surface moyenne parcelles : 850m²

- Troisième échantillon du bourg : La Priulerie



Plan et vue aérienne (source géoportail IGN).

Surface nette étudiée : environ 7,01 ha
Surface brute étudiée : environ 7,58 ha
Nombre d'habitations : environ 27
Densité Nette : env. 4 logements/ha
Densité Brute : env. 3/4 logements/ha
Surface moyenne parcelles : 2600m²

4.9 Le patrimoine communal

La commune de GUÉCÉLARD possède un patrimoine bâti riche : édifices religieux, bâtisses du centre-bourg, château, bâtisses de hameaux et villages, petit patrimoine rural ...

Plusieurs bâtisses sont remarquables par leur époque de construction et par les matériaux employés. Des paysages bucoliques accompagnent ces lieux patrimoniaux.

4.9.1 Les paysages au caractère bucolique



Photographies : Le pont Jamin.



Photographies : Château Gaillard.

4.9.2 Le patrimoine religieux



L'Église Notre-Dame de la Nativité.

4.9.3 Les châteaux



Le Château de Mondan.

4.9.4 Les bâtisses du centre-bourg

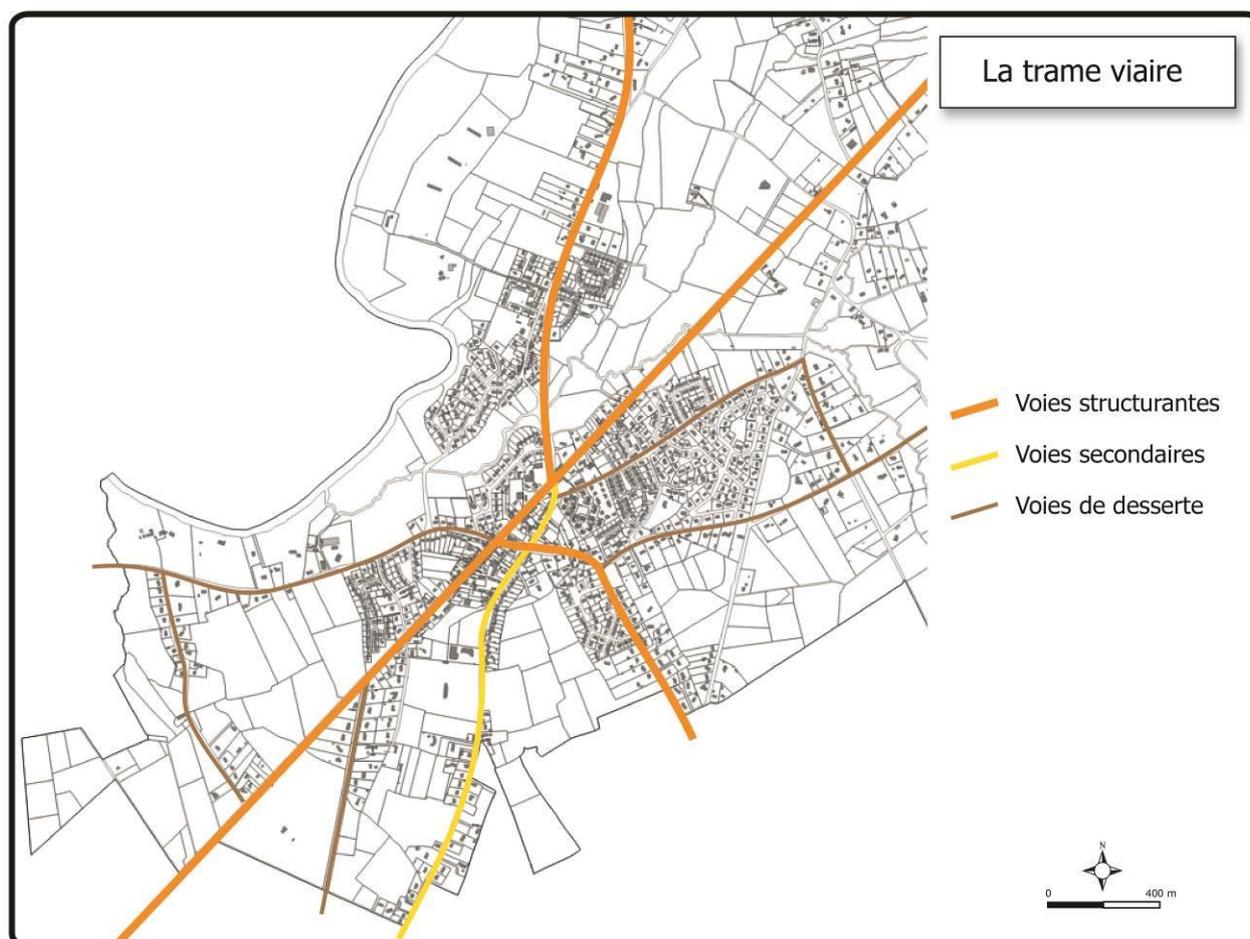


Photographies de bâtisses du centre-bourg.

Les bâtisses du centre-bourg font également partie de l'histoire et du patrimoine de la commune. On y retrouve, sur les façades, des caractéristiques architecturales similaires : toitures double pente en ardoise, entourages des ouvertures, trames rythmées des ouvertures, teintes d'enduits...

4.10 Les déplacements

Le réseau viaire



Source : Cadastre

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

Le bourg de GUÉCÉLARD est traversé par trois départementales : la RD 323 du nord-est au sud-ouest et les RD 156 et 213 du nord au sud.

Le réseau de voiries secondaires et les voies de dessertes des lotissements irriguent l'ensemble des secteurs habités.

Les déplacements doux

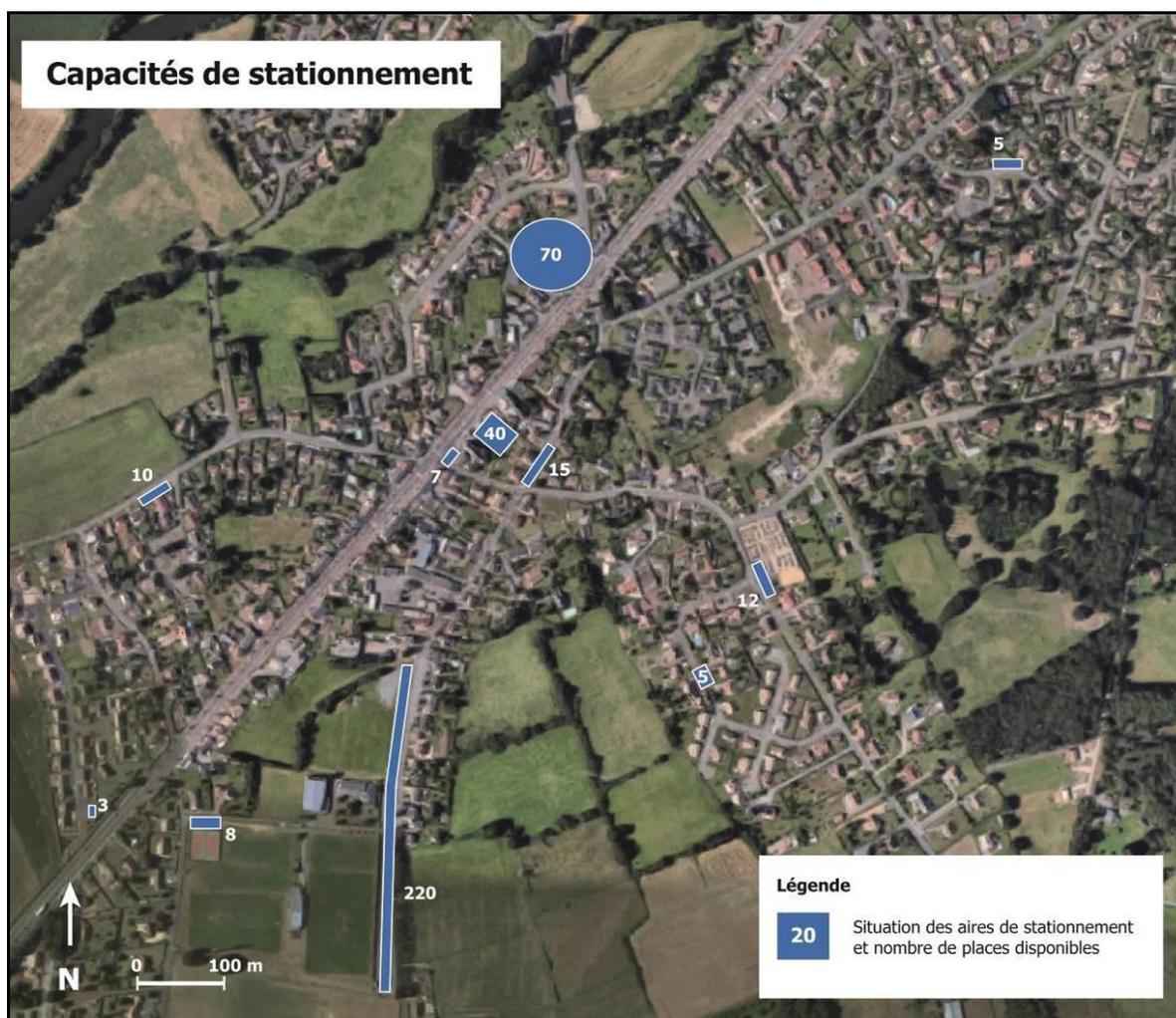
Il existe plusieurs liaisons douces sur la commune. Elles permettent l'accès aux équipements scolaires ou aux espaces sportifs et de loisirs.

Des liaisons douces sont également présentes dans les lotissements.

Les transports en commun

En termes de transports en commun, GUÉCÉLARD est desservie par la ligne ALEOP n°26 Le Mans-La Flèche-Saumur.

Le stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 400 places dans le bourg de GUÉCÉLARD :

- 70 places place du Gué,
- Une soixantaine de places autour de l'église,
- Environ 220 places chemin du Dauphin, à proximité des équipements,
- 12 places au cimetière,
- Une trentaine de places dispersées dans les lotissements,

Les espaces de stationnement sont déjà mutualisés, notamment place du Gué et au tour des équipements collectifs.

En outre, des dizaines (voire centaines) de véhicules se stationnent le long de la RD 323 traversant le bourg, sans pouvoir être dénombrés précisément. Ces espaces, à défaut d'être mutualisés, pourraient bénéficier d'un traitement paysager qualitatif.

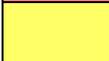
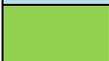
Deux bornes de recharges électriques sont disponibles place du Gué.

5. La gestion des ressources naturelles

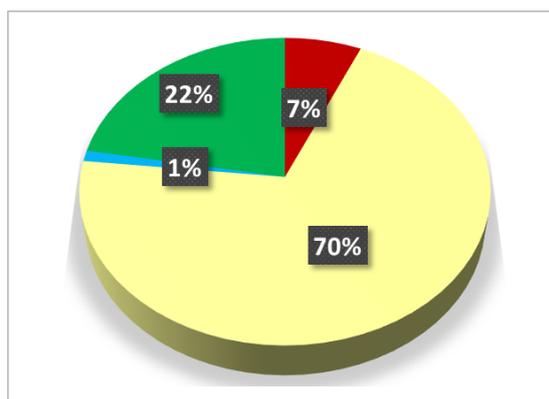
5.1. La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

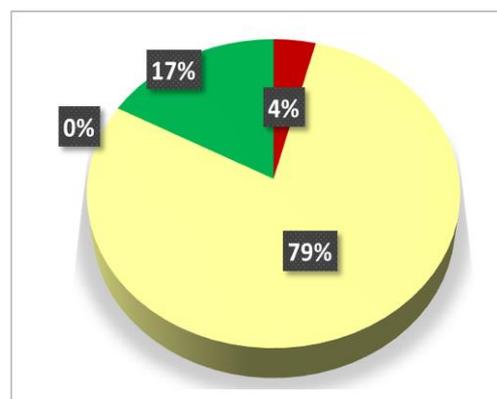
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

| | |
|---|---------------------------------|
|  | Artificialisés |
|  | Agricoles |
|  | Milieux aquatiques |
|  | Forêts et milieux semi-naturels |

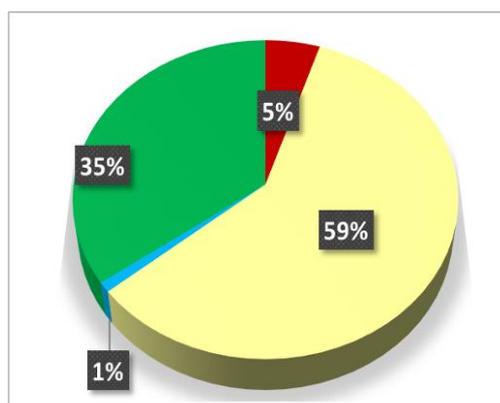
Communauté de communes du Val de Sarthe



Département de la Sarthe



Territoire national

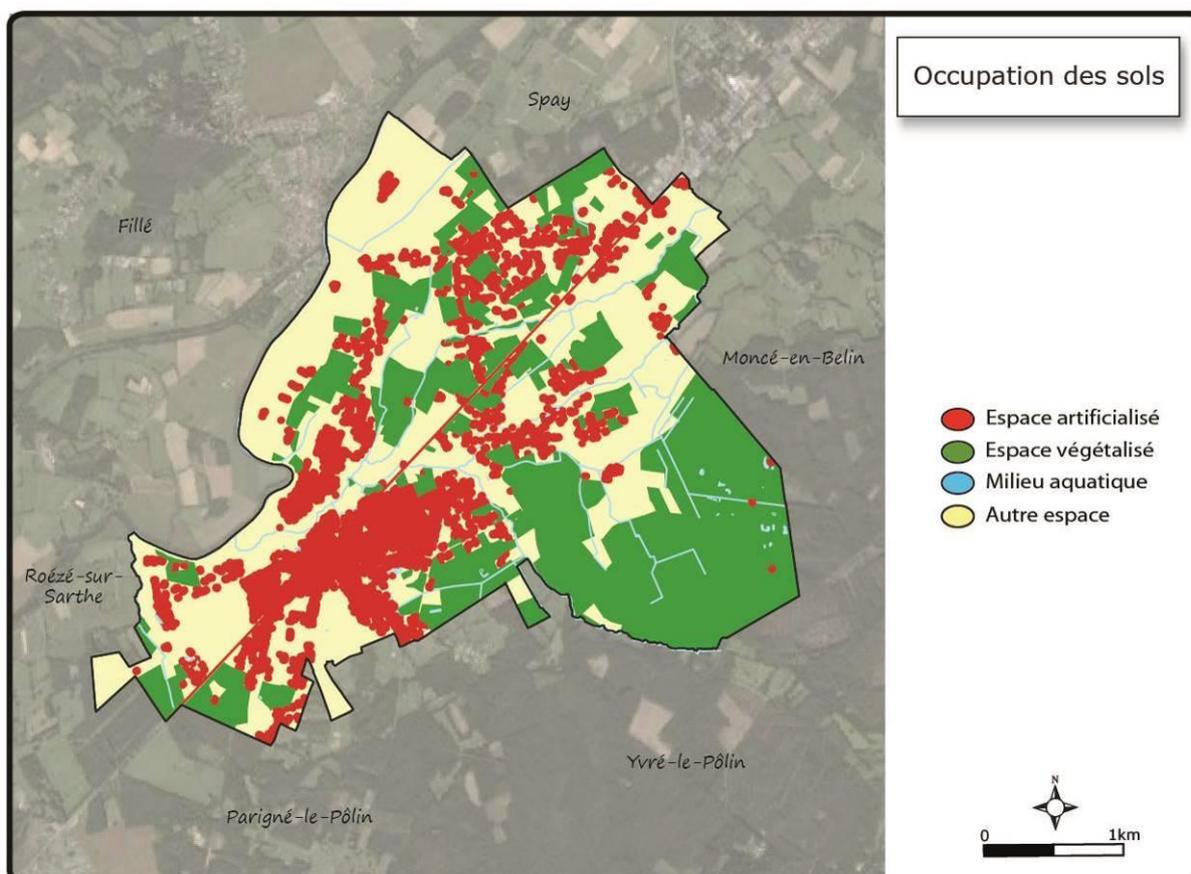
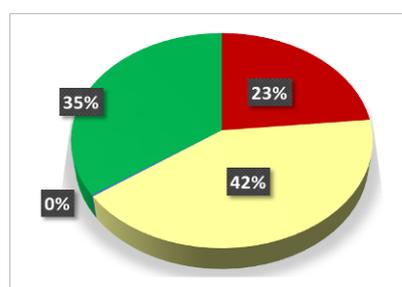


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de GUÉCÉLARD Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

| Destination des sols de GUÉCÉLARD | Ha |
|-----------------------------------|--------------|
| Artificialisés | 285 |
| Agricoles et autres | 507 |
| Milieux aquatiques | 3 |
| Forêts et milieux semi-naturels | 423 |
| Total | 1 218 |

| | |
|--|---|
| | Artificialisés (cadastre 2018) |
| | Agricoles et autres (cadastre 2018) |
| | Milieux aquatiques (DREAL et DDT – 2018-2019) |
| | Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2018) |



Source : Orthophoto

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

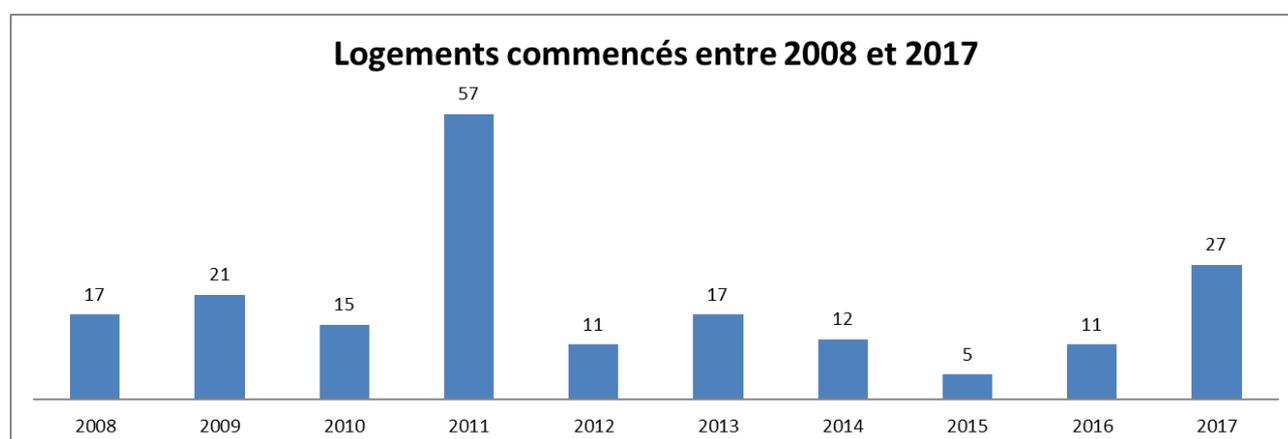
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, plus de 23% des sols de GUÉCÉLARD ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit plus de **285 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 176 ha, soit 62% de l'artificialisation communale). Le bourg couvre environ **109 ha**, le Vieux Bourg environ 25 ha et la RD 323 recouvre environ 8 ha du territoire communal.

Les forêts et milieux semi-naturels sont largement représentés sur la commune et occupent 35% du territoire communal (environ **423 ha**). Les boisements les plus conséquents sont situés au sud-est du territoire communal.

L'activité agricole est toujours présente et couvre près de 42% des sols de GUÉCÉLARD. Ce taux tend à diminuer au profit de l'artificialisation autour du bourg et des urbanisation diffuses à l'est et au nord du territoire.

Une évolution contrastée de l'usage des sols

La commune de GUÉCÉLARD a enregistré une forte évolution de la destination de ses sols entre 2008 et 2017. Lors de cette période, 193 logements ont été commencés (environ 19 par an), dont 156 (81%) en habitat individuel pur (source SITADEL⁸).



⁸ Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

5.2. La gestion des déchets

Cf. annexes sanitaires, réalisées par DM EAU, p 35, en annexe du PLU.

5.3. La gestion de l'eau potable

Cf. annexes sanitaires, réalisées par DM EAU, p 32, en annexe du PLU.

5.4. La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

Cf. annexes sanitaires, réalisées par DM EAU, p 19, en annexe du PLU.

L'assainissement non collectif

Cf. annexes sanitaires, réalisées par DM EAU, p 23, en annexe du PLU.

5.5. La gestion des eaux pluviales

Cf. annexes sanitaires, réalisées par DM EAU, p 28, en annexe du PLU.

5.6. La gestion de l'énergie

La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

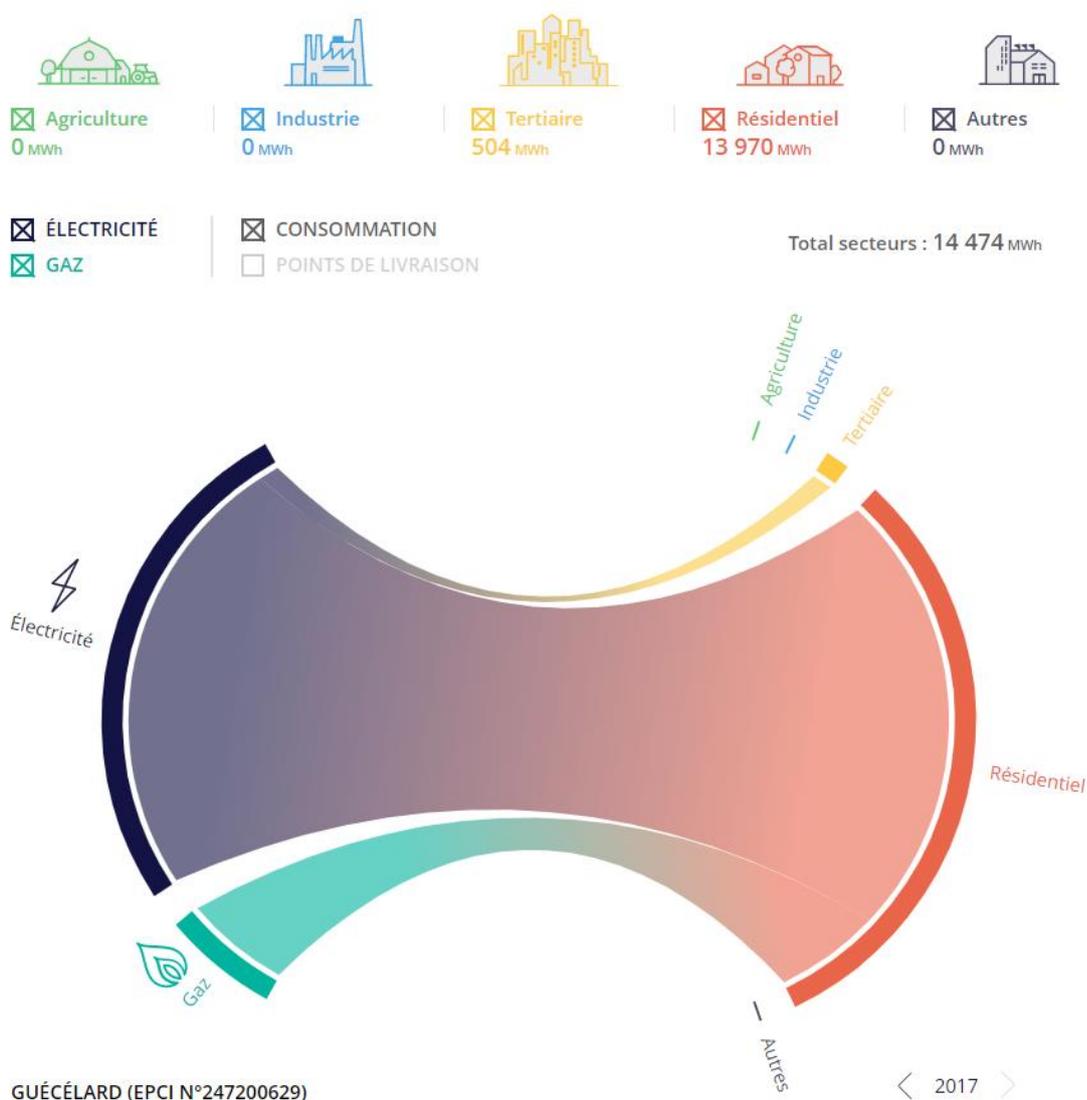
Les données présentées ci-dessous proviennent de l'agence ORE (Opérateurs de Réseaux d'Énergie)

Electricité : ENEDIS

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.



La production d'énergie renouvelable

Les données sont issues de la base de données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement et les transports éditées par le ministère de la transition écologique et solidaire et le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Nombre et puissance des installations de production d'électricité renouvelable bénéficiant d'une obligation d'achat, par filière (données communales au 31 décembre 2016) :

| Biomasse | | Éolien | | Géothermie | | Hydraulique | | Solaire photovoltaïque | |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
| Nbr d'installations | Puissance (MW) | Nbr d'installations | Puissance (MW) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | 25 | 0,07 |

6. Les pollutions et nuisances

6.1. Les pollutions

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à GUÉCÉLARD.

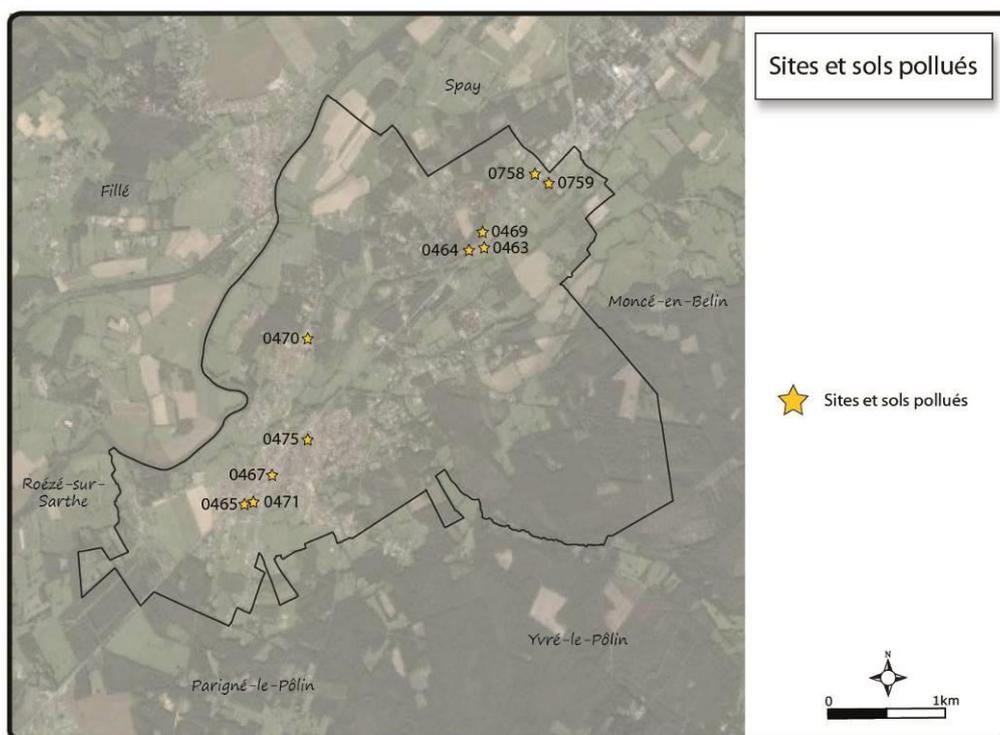
BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 10 sites inscrits dans la base BASIAS sur la commune de GUÉCÉLARD. Les élus souhaitent ajouter deux sites.

| Identifiant | Nom | Activité | État |
|-------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| PAL7200463 | ANTAR | Station-service | Activité terminée |
| PAL7200464 | ANTAR | Station-service | Activité terminée |
| PAL7200465 | BLANCHER | Station-service | Activité terminée |
| PAL7200467 | DARGUESSE | Station-service | Activité terminée |
| PAL7200469 | BP France SA | Station-service | Activité terminée |

| | | | |
|---|-----------------------|-------------------------------|-------------------|
| PAL7200470 | DELOR | Ferrailleur | Activité terminée |
| PAL7200471 | SHELL | Station-service | Activité terminée |
| PAL7200475 | Garage du Bas Bordage | Contrôle technique automobile | En activité |
| PAL7200758 | TOTAL | Station-service | Activité terminée |
| PAL7200759 | TOTAL | Station-service | Activité terminée |
| Pas d'identifiant (Ajout des élus) | Garage Renault | Garage | Activité terminée |
| Pas d'identifiant (Ajout des élus) | C.M. Auto | Activité liée à l'automobile | En activité |



Source : BASIAS

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2019

6.2. Les nuisances sonores

La loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit comporte différents volets destinés à prévenir des nuisances sonores.

L'article 13 impose le recensement et le classement des infrastructures bruyantes par le Préfet afin de délimiter au PLU les secteurs affectés par le bruit.

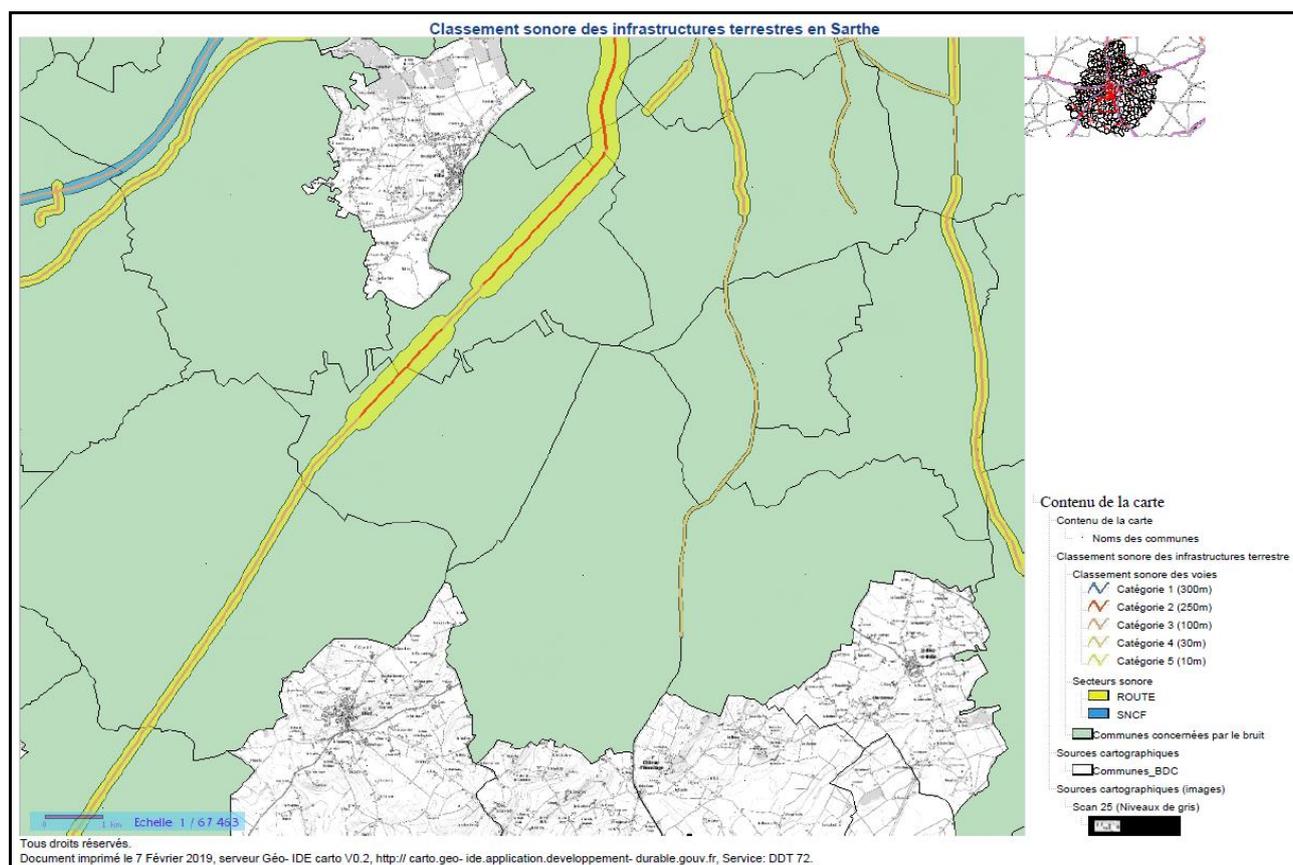
Ce recensement porte sur :

- l'ensemble des voies routières ayant un trafic existant ou prévu à l'étude d'impact supérieur à 5 000 véhicules/jour ;
- les voies ferroviaires interurbaines avec un trafic moyen supérieur à 50 trains/jour ;
- les voies de transport en commun en site propre avec un trafic moyen journalier de plus de 100 bus ou trains.

L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique des bâtiments.

Il est ainsi prévu que les voies seront classées en 5 catégories en fonction de l'intensité du trafic et des nuisances produites selon la topographie et la configuration des lieux.

En ce qui concerne la commune de GUÉCÉLARD, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, approuvé le 6 juin 2012, s'applique à la RD 323 (classée en catégorie 2 ou 3 selon les tronçons).



Source : DDT 72.

7. Les risques majeurs

7.1. Les risques naturels

La commune de GUÉCÉLARD a fait l'objet de 6 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| 72PREF19990160 | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |

Inondations et coulées de boue : 2

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| 72PREF19950047 | 17/01/1995 | 31/01/1995 | 06/02/1995 | 08/02/1995 |
| 72PREF20010009 | 06/01/2001 | 07/01/2001 | 12/02/2001 | 23/02/2001 |

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 1

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| 72PREF19910015 | 01/06/1989 | 31/12/1990 | 12/08/1991 | 30/08/1991 |

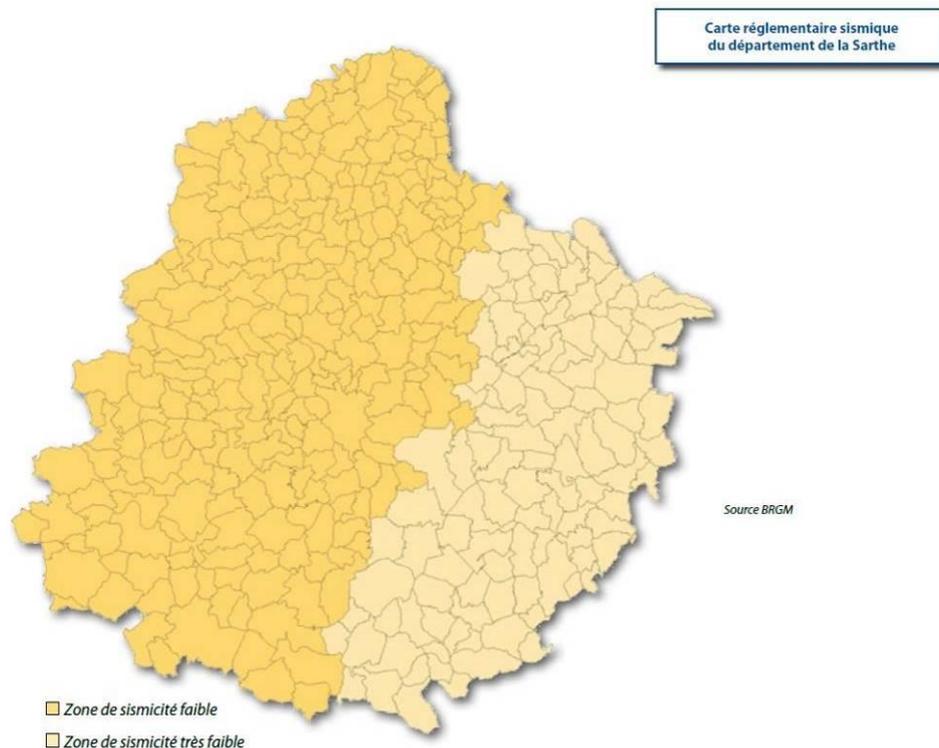
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 2

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| 72PREF19980007 | 01/01/1991 | 30/11/1996 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| 72PREF20080021 | 01/07/2005 | 30/09/2005 | 20/02/2008 | 22/02/2008 |

Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

La moitié ouest du département de la Sarthe (et par conséquent la commune de GUÉCÉLARD) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.



Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux, $h > 28$ m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.

A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...)
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de GUÉCÉLARD est impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible à moyen.



Source : Géorisques.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend

jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

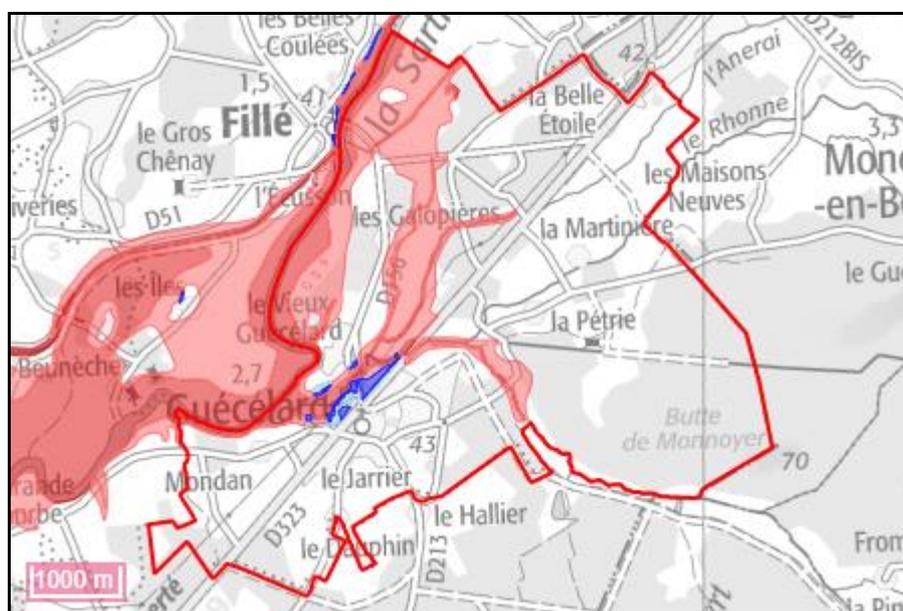
Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturales et forestières.

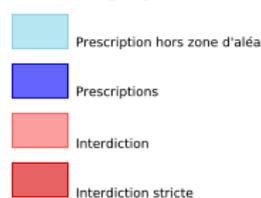
Il existe dans la Sarthe un atlas des zones inondables (AZI) sur le bassin de la Sarthe Aval. Ces atlas, dépourvus de caractère réglementaire, sont des outils de références qui permettent d'améliorer la connaissance. Ils ont pour vocation de cartographier les zones potentiellement inondables.

La commune de GUÉCÉLARD est couverte par l'Atlas des Zones Inondables Sarthe Aval du 01/05/1996.

Il existe également sur la commune le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRnI) Sarthe Aval approuvé le 26 février 2007. Ce plan de prévention constitue une servitude d'utilité publique qui sera annexée au PLU. Il comprend une carte d'aléas et un zonage réglementaire.



Zonage réglementaire - PPRnI Risque Inondation



Le risque lié aux tempêtes et grains

La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Toutes les communes du département sont concernées.

Le risque lié aux feux de forêts

L'été est la période de l'année la plus propice aux feux de forêt résultant des effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols. Cependant, les mois de mars et d'avril constituent également une période délicate. Le risque d'incendie est plus lié à l'état de la forêt (sécheresse, disposition des différentes strates, entretien, densité, relief...) qu'à l'essence forestière elle-même (feuillus, résineux...)

Pour apparaître et se propager, un feu de forêt a besoin de trois éléments :

- Un combustible : la végétation forestière et subforestière. La forêt sera d'autant plus combustible que les constituants du lieu auront une teneur en eau faible (variable avec le niveau de sécheresse, le stade végétatif, la présence d'arbres secs, etc.), que ses strates seront riches en essences volatiles ou en résines ;
- Un comburant : l'oxygène de l'air. L'évolution du feu dépend très largement des caractéristiques locales du vent, elles-mêmes modifiées par le relief, voire par le feu lui-même ;
- Une source externe d'énergie : une flamme, une étincelle, un brandon. Le combustible pour s'enflammer, doit être porté à une température suffisante pour activer la réaction chimique de combustion : il y a d'abord évaporation de l'eau contenue dans le combustible (au-delà de 100°), puis émission de gaz inflammable par pyrolyse et enfin inflammation (vers 225-275°).

Toute l'année et dans l'ensemble du département, il est interdit à toute personne de porter ou d'allumer du feu sur les terrains boisés, plantations, reboisements et landes et à moins de 200 m de ces lieux.

Du 1^{er} mars au 30 septembre, il est interdit de fumer dans ces mêmes lieux et à moins de 200 m de ces lieux.

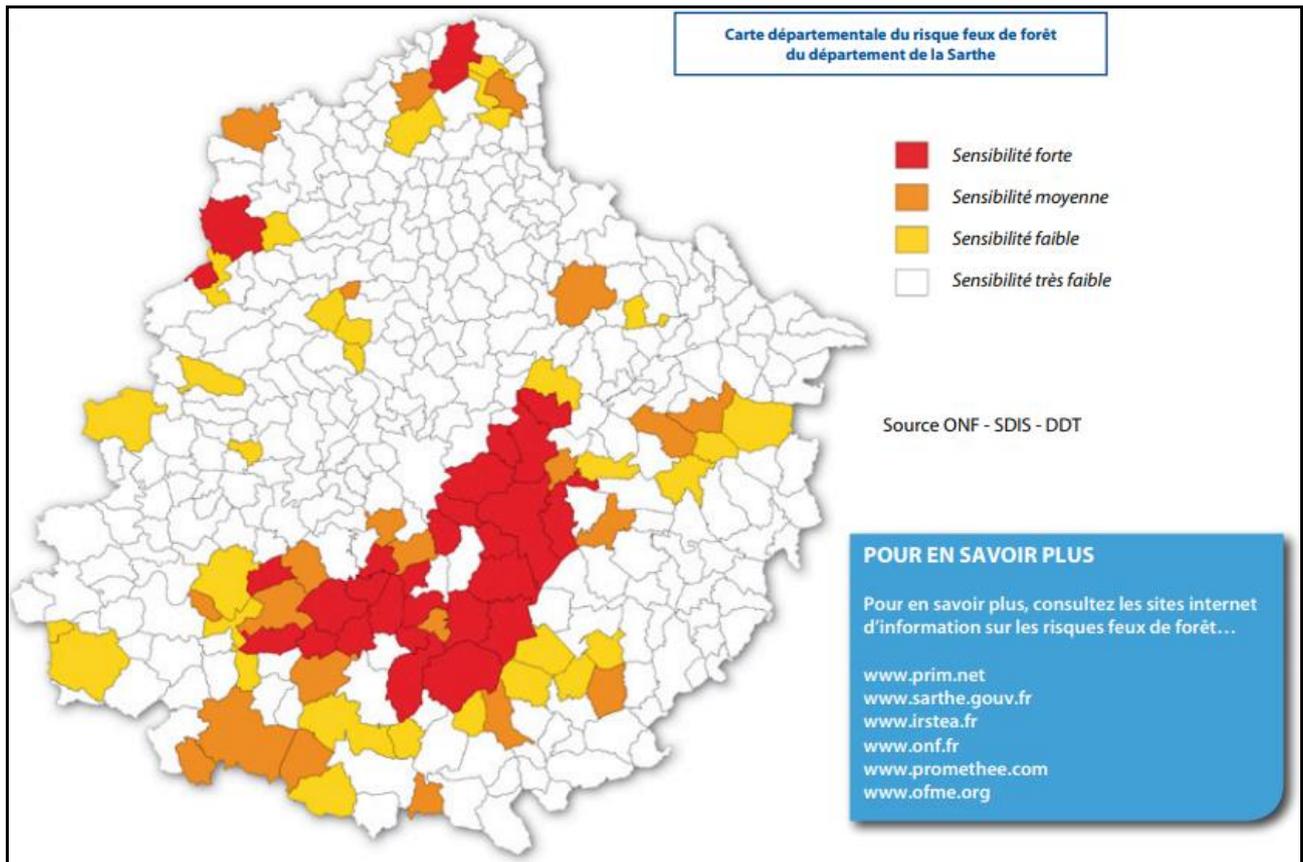
Dans les communes classées sensibles aux incendies par l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013 qui abroge celui du 20 mai 2003), la largeur des bandes à débroussailler et à maintenir débroussaillées, de part et d'autre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains précédemment cités et dans les zones situées à moins de 200 m, est fixée à 20 m.

La réglementation de l'usage du feu dans la Sarthe, dans le cadre de la protection des forêts et landes contre l'incendie, est déclinée dans l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013.

L'arrêté préfectoral du 23 janvier 2013 a classé, comme particulièrement sensible au risque d'incendie, certaines forêts ou massifs boisés du département.

La préfecture diffuse à l'attention du public diverses informations telles que les niveaux de danger, les consignes de prudence associées ainsi que les limitations réglementaires apportées aux activités, en particulier en ce qui concerne l'accès aux massifs forestiers et l'usage du feu. Ces mesures peuvent en outre être durcies par les maires en vertu de leur pouvoir de police.

GUÉCÉLARD est concernée par les feux de forêts et classée en risque « élevé », notamment au titre du bois de Moncé.

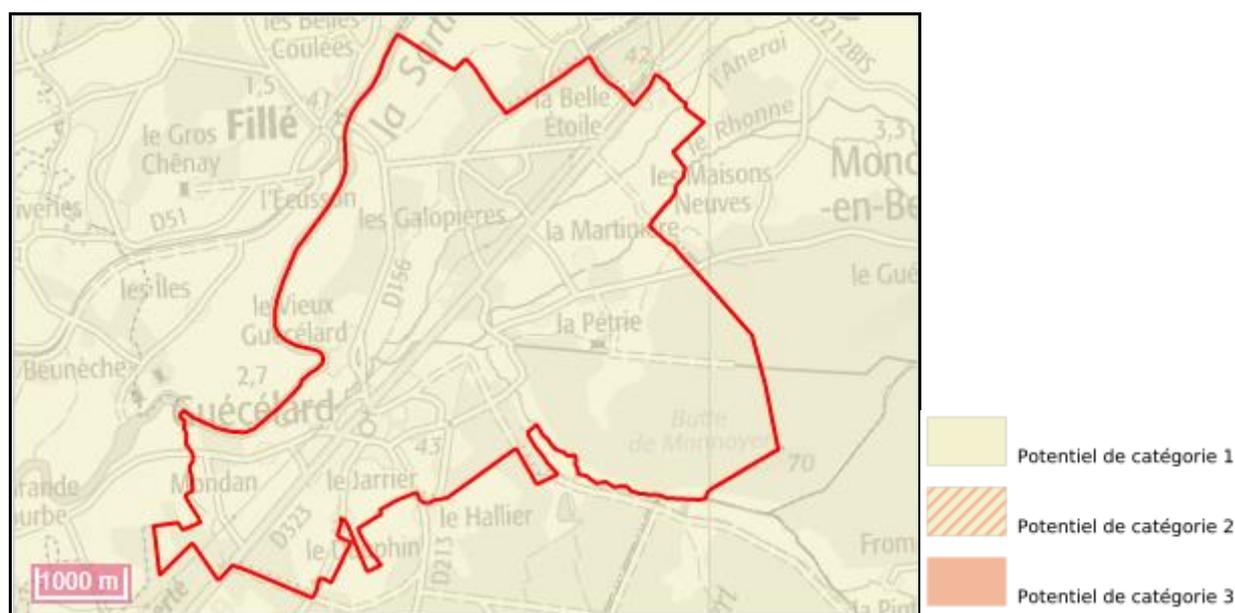


Source : DDRM 72.

Le risque lié au radon

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

Des mesures effectuées sur tout le territoire ont classé GUÉCÉLARD en zone 1 par arrêté en date du 27 juin 2018. Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées les plus faibles comparativement aux autres formations.

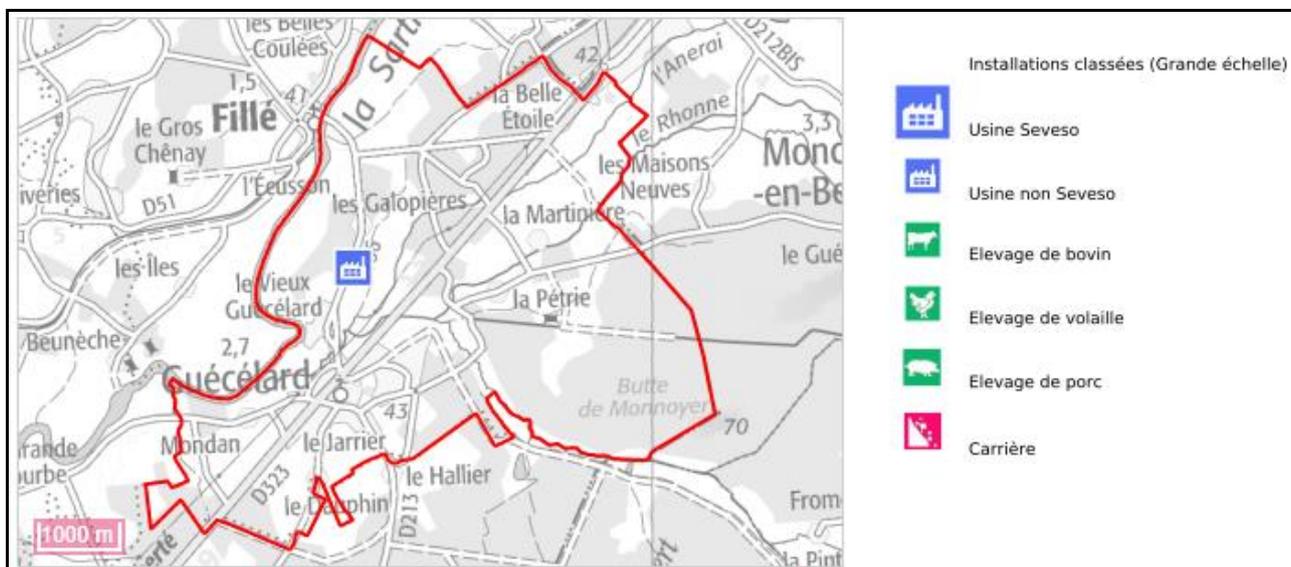


Source : Géorisques.

7.2. Les risques technologiques

Les installations classées

Les services de l'État ont enregistré 1 installation classée sur la commune de GUÉCÉLARD. Une activité industrielle (Delor, ferrailleur).

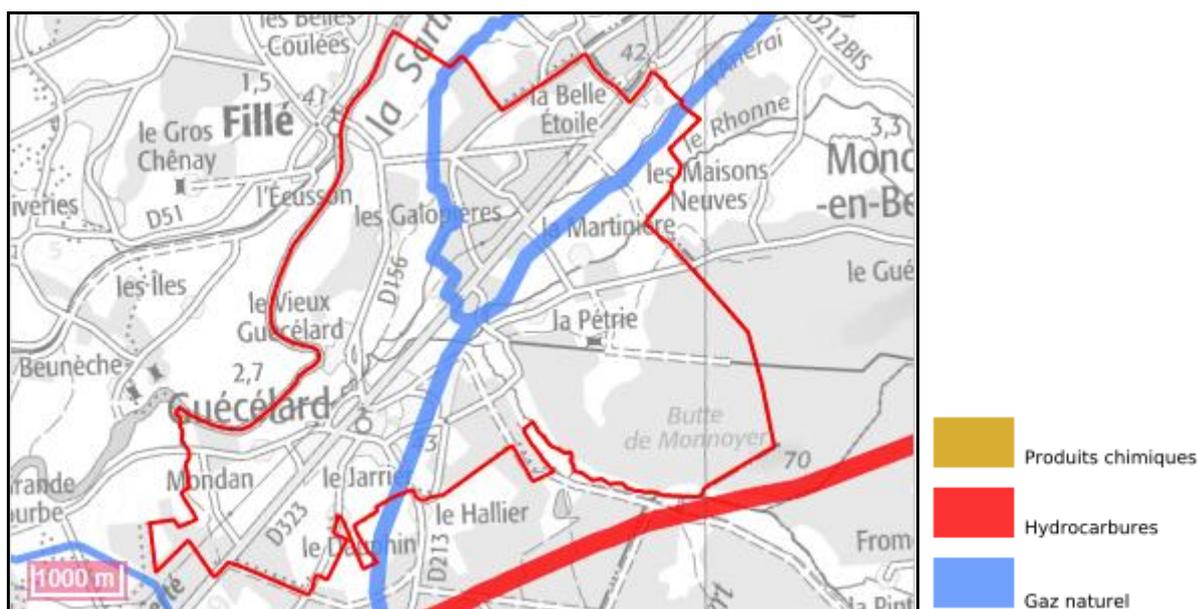


Source : Géorisques

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

La commune de GUÉCÉLARD est concernée par le TMD au titre du transport par canalisations (gaz naturel).



Source : DDRM 72.

CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1 Rappel réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

2 Identification du potentiel de densification et de mutation

2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre au moins deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

2.2 Méthodologie d'identification

Détermination de l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.

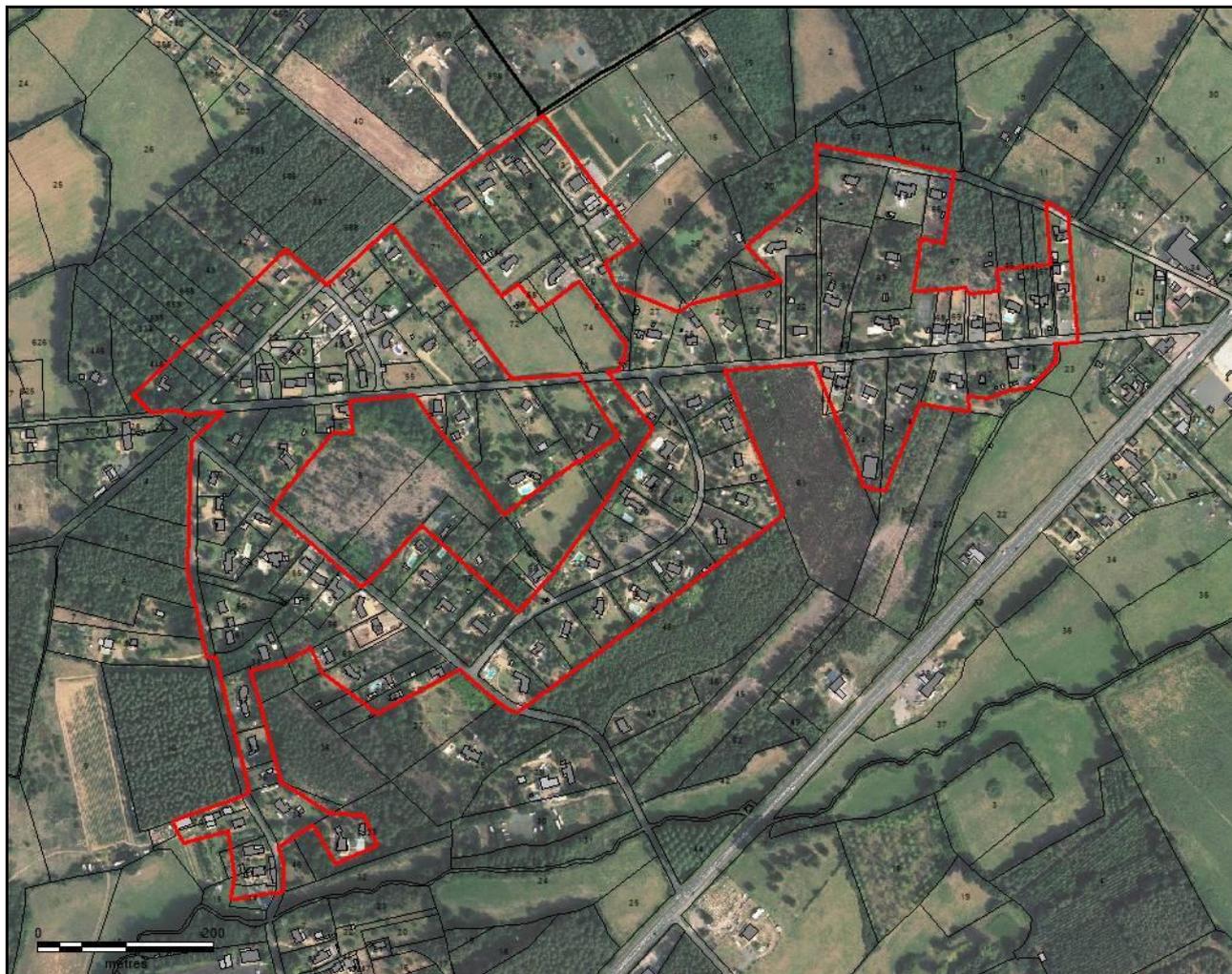


Enveloppe urbaine du bourg et du Vieux Bourg

Plusieurs autres secteurs ont été envisagés pour intégrer l'enveloppe urbaine ; ils n'ont pas été retenus car l'urbanisation est plus diffuse et les densités observées sont trop faibles pour y créer des zones urbanisées du PLU.

Les secteurs ont été déterminés de la même manière que les enveloppes urbaines précédentes : principe de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Exemple du secteur « allée de Fillé/route des Mollières/route aux lièvre/allée de la Grande Sapinière »



Le secteur mesure 33,4 ha et accueille environ 110 logements soit une densité de 3,3 logements par hectare et un parcellaire brut moyen de plus de 3 000 m².

Exemple du secteur route des Galopières

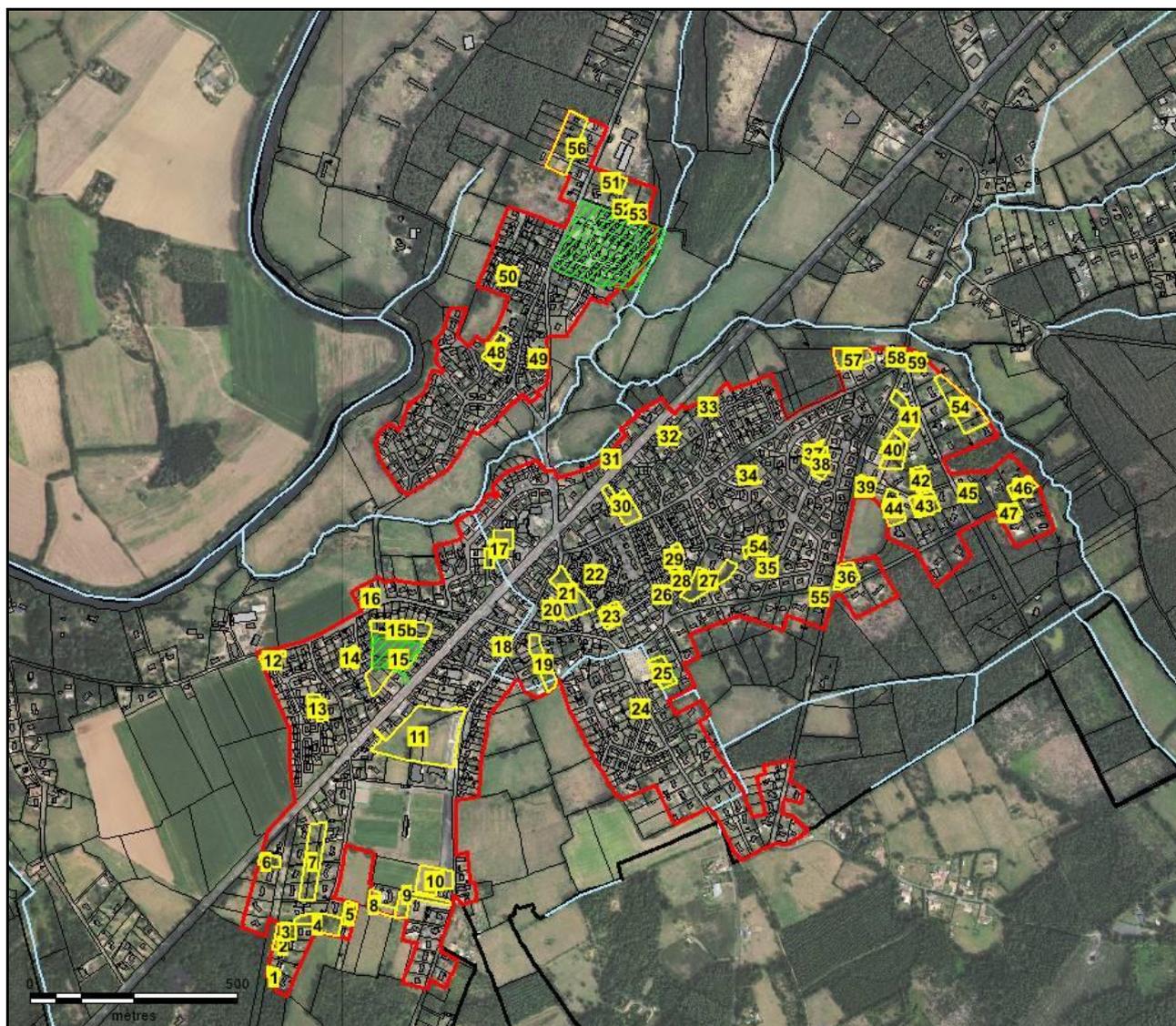


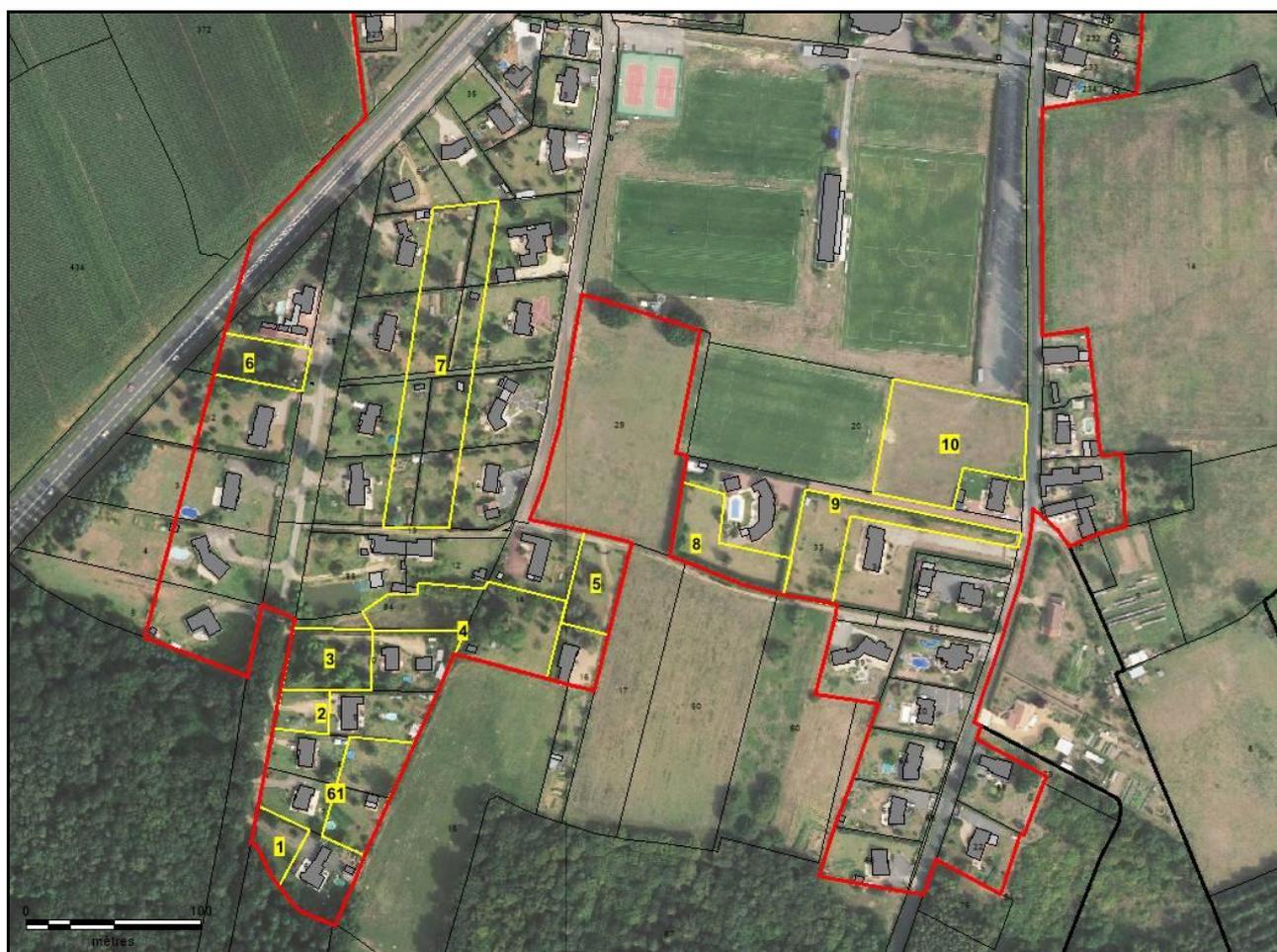
Le secteur mesure 11,6 ha et accueille 26 logements soit une densité de 2,2 logements par hectare et un parcellaire brut moyen de plus de 4 460 m².

Identification du potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.





Secteur La Priulerie/impasse du Cormier/Chemin du Dauphin

| Secteur | Localisation | Surface (m ²) | Nombre de logements potentiels | Remarques |
|-----------|--------------|---------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | La Priulerie | 806 | 1 | Humide |
| 2 | La Priulerie | 702 | 1 | |
| 3 | La Priulerie | 1 711 | 2 | |
| 4 | La Priulerie | 3 692 | 6 | Projet en cours |
| 5 | La Priulerie | 1 532 | 2 | |
| 6 | La Priulerie | 1 422 | 2 | CU déposé |
| 7 | La Priulerie | 6 888 | 10 | Fond de parcelles en cœur d'îlot - multipropriété |
| 8 | Le Dauphin | 1 983 | 2 | |
| 9 | Le Dauphin | 2 588 | 3 | |
| 10 | Le Dauphin | 4 591 | 7 | Projet extension équipements sportifs |
| 61 | La Priulerie | 2 020 | 3 | Fond de jardins difficilement accessibles. |



Secteur route de la Suez/chemin du Jarrier

| Secteur | Localisation | Surface (m ²) | Nombre de logements potentiels | Remarques |
|------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--|
| 11 | Chemin du Dauphin | 20 550 | 35 | Zone humide (critères police de l'eau). Future zone NL. |
| 12 | Rue Jacques Brel | 1 346 | - | Bassin d'orage |
| 13 | Chemin du Jarrier | 1 852 | 2 | En cours de construction |
| 14 | Résidence du Jarrier | 1 106 | 2 | Espace vert |
| 15 | Résidence du Jarrier/route Nationale | 11 490 | 20 | Permis d'aménager en cours |
| 15b | Route de la Suze | 4 524 | 8 | Multipropriété |
| 16 | Route de la Suze | 857 | 1 | Visibilité du carrefour |



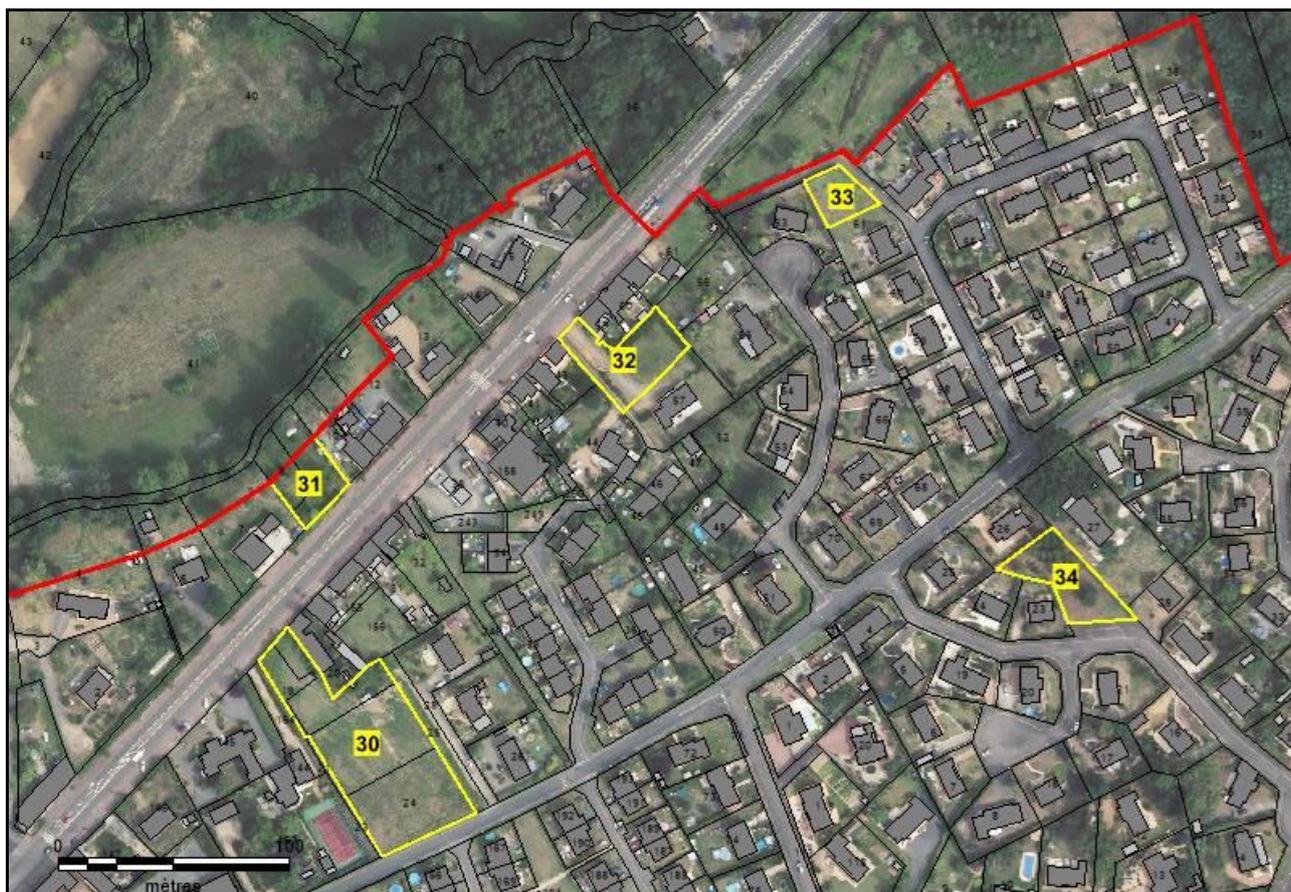
Secteur route d'Oizé/impasse des Tulipes/chemin des Filières

| Secteur | Localisation | Surface (m ²) | Nombre de logements potentiels | Remarques |
|-----------|---|---------------------------|--------------------------------|--|
| 17 | Avenue Prosper Daudibon/route Nationale | 3 623 | 6 | PPRI aléas « moyen urbain » et « faible ». Zone NL ? |
| 18 | Chemin du Dauphin | 436 | ± | Construit |
| 19 | Route d'Oizé | 3 865 | 6 | Multipropriété |
| 20 | Rue du Chemin Bas | 1 448 | 2 | |
| 21 | Rue du Chemin Bas | 5 639 | 9 | Multipropriété |
| 22 | Rue Jonquilles | 1 052 | 2 | Espace vert |
| 23 | Impasse des Lilas | 2 289 | 1 | 1 construction en cours |
| 24 | Rue Salvador Dali | 327 | ± | Espace vert du lotissement. Poste électrique. |
| 25 | Chemin des Filières/route d'Oizé | 2 834 | 4 | |
| 26 | Rue des Camélias/impasse des Lilas | 456 | ± | Construit |



Secteur chemin des Filières/allée des Châtaigniers

| Secteur | Localisation | Surface (m ²) | Nombre de logements potentiels | Remarques |
|-----------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|---|
| 27 | Chemin de la Musardière | 5 315 | 9 | Boisement – possibilité de le protéger au titre de la loi paysage |
| 28 | Rue des Camélias | 576 | ± | Construit |
| 29 | Rue des Camélias | 1 705 | 3 | |
| 35 | Allée des Châtaigniers | ± 446 | 2 | Espace vert du lotissement Servitude Gaz |
| 36 | Chemin des Filières | 2 466 | 4 | |
| 54 | Allée des Érables | 1 084 | 2 | |
| 55 | Chemin des Filières | 1 106 | 2 | |



Secteurs allée des Fleurs/allée du Bordage

| Secteur | Localisation | Surface (m ²) | Nombre de logements potentiels | Remarques |
|-----------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 30 | Route Nationale | 3 958 | 7 | Forte rétention foncière |
| 31 | Route Nationale | 687 | 1 | PPRI |
| 32 | Route Nationale | 1 177 | 2 | |
| 33 | Rue du Commandant Cousteau | 472 | 1 | |
| 34 | Allée de la Pinède | 994 | 1 | Propriété communale |



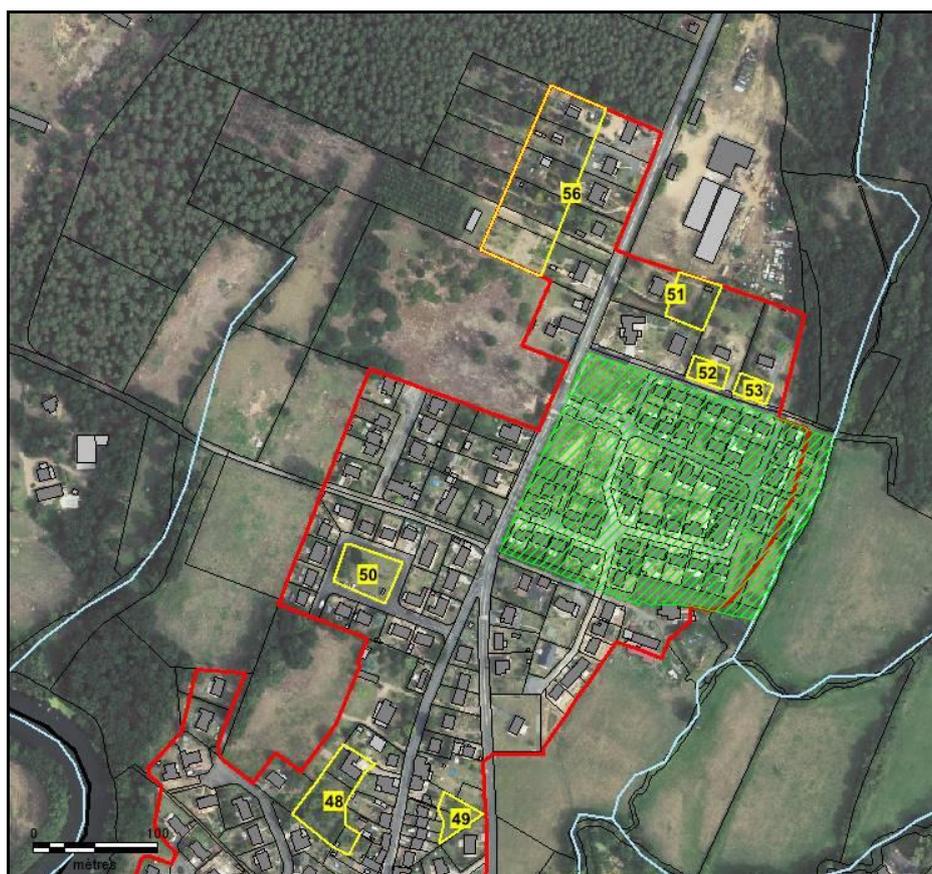
Secteur impasse des Chênes/chemin des Minières

| Secteur | Localisation | Surface (m ²) | Nombre de logements potentiels | Remarques |
|-----------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 37 | Allée des Bruyères | 1 403 | 2 | Servitude gaz |
| 38 | Impasse des Chênes | 1 361 | 2 | Servitude gaz |
| 39 | Chemin du Petit Buffard | 1 796 | 3 | |
| 40 | Chemin du Petit Buffard | 4 244 | 7 | Multipropriété |
| 41 | Chemin du Petit Buffard | 3 171 | 5 | |
| 42 | Chemin des Minières | 1 858 | 3 | |
| 43 | Chemin des Minières | 2 930 | 5 | |
| 44 | Chemin des Minières | 3 213 | 5 | 1 construction en cours |
| 45 | Chemin des Minières | 972 | 1 | |
| 46 | Chemin des Filières | 2 166 | 3 | |
| 47 | Chemin des Filières | 1 541 | 2 | |
| 54 | Allée des Bruyères | 6 838 | 4 | PPRI |



Allée du Borgage

| Secteur | Localisation | Surface (m ²) | Nombre de logements potentiels | Remarques |
|-----------|---------------------|---------------------------|--------------------------------|--|
| 57 | Allée du Borgage | 3 402 | 3 | Fond de jardins difficilement accessibles. |
| 58 | Allée du Borgage | 986 | 1 | |
| 59 | Chemin des Minières | 1 297 | 2 | |



Vieux Bourg

| Secteur | Localisation | Surface (m ²) | Nombre de logements potentiels | Remarques |
|-----------|---|---------------------------|--------------------------------|---|
| 48 | Rue du Vieux Bourg/Impasse de Beaufrêne | 1 923 | 3 | |
| 49 | Rue du Vieux Bourg/route des Galopières | 706 | 1 | Accès prévu à la route des Galopières |
| 50 | Résidence du Vieux Bourg | 1 578 | 2 | |
| 51 | Route des Galopières | 1 013 | ± | Accès difficile. |
| 52 | Le Champ Landais | 1 217 | 1 | |
| 53 | Le Champ Landais | 1 126 | 1 | |
| 56 | Rue du Vieux Bourg/Impasse de Beaufrêne | 2 683 | 5 | Fond de jardins difficilement accessibles. Présence de garages des habitations. |

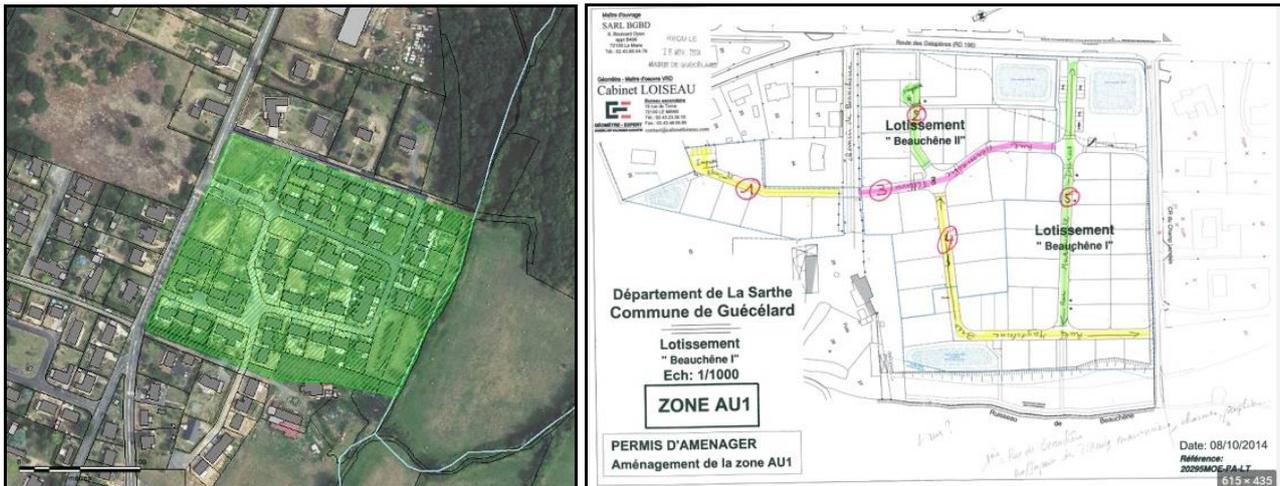
En vert apparaissent les lotissements en cours : il reste 17 lots disponibles.

Le cumul des différents sites potentiels de densification fait apparaître la possibilité (théorique) d'implanter environ 140 logements dans les enveloppes urbaines du bourg et du Vieux Bourg. Selon les caractéristiques

de chaque site (topographie, accès, vocation actuelle des parcelles, PPRI, zones humides, dureté foncière et rétention foncière, multipropriété, autres projets prévus...) on peut considérer qu'entre le tiers et la moitié de ce potentiel de densification pourraient vraisemblablement accueillir des logements au cours de la prochaine décennie : soit **une cinquantaine de logements**.

En outre, des opérations sont en cours proposent encore 17 logements :

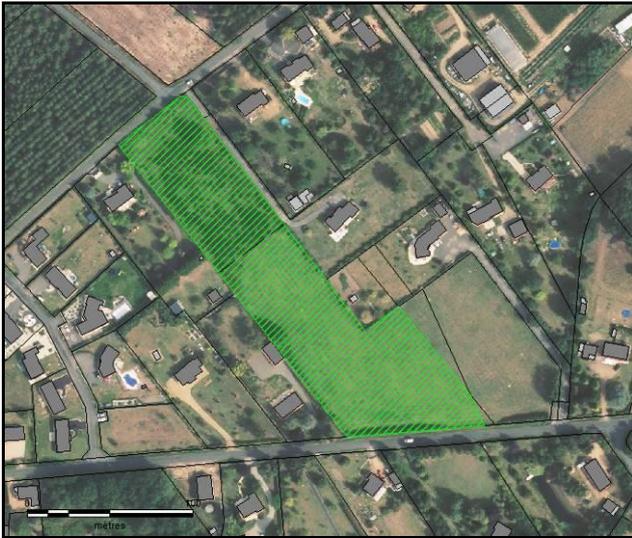
- Le lotissement Beauchêne est en cours au nord du Vieux Bourg, il reste 5 lots disponibles.
- Le lotissement du bourg propose 10 lots plus 2 logements sociaux.
- Le lotissement du Grand Chardonneret propose est complet.



Lotissement Beauchêne



Lotissement du bourg



Lotissement du Grand Chardonneret

3 Analyse de la consommation d'espace

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de GUÉCÉLARD lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2009 et 2019 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

| Localisation | Nombre de logements | Surface artificialisée (en ha) |
|---------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| GUÉCÉLARD | 190 | 18,1 |

Entre 2009 et 2019, la commune de GUÉCÉLARD s'est développée en accueillant 190 nouveaux logements, majoritairement dans le bourg. Ces logements se sont implantés dans plusieurs lotissements, mais aussi de façon non maîtrisée (permis individuels).

En totalité, 18,1 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat, soit une densité moyenne de 10,5 logements par hectare. Cela signifie que ces habitations ont consommé en moyenne environ 954 m².

CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU

Le précédent PLU a été approuvé le 25 avril 2007. Il a fait l'objet de deux modifications approuvées le 29 septembre 2010 et le 9 septembre 2014.

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur GUÉCÉLARD, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le précédent PLU avait mis en place un projet axé sur le développement du bourg, du Vieux Bourg et du secteur allée de Fillé/chemin aux Boeufs. Plusieurs secteurs d'extension à court terme de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zones AU1. Deux secteurs dans le bourg, un secteur au Vieux Bourg et un secteur chemin au Bœufs ont été urbanisés

Par ailleurs, de larges secteurs d'extensions à long terme avaient également été définis, en zone AU2, au bourg et au Vieux Bourg. Ces zones n'ont pas été urbanisées.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire.

- Développement de l'activité économique :

Le précédent PLU avait également anticipé le développement économique de la commune. Notamment avec l'extension de la zone d'activités de la Belle Étoile (AUZ). Il n'y a pas eu d'évolution de la zone d'activités.

- Équipements et loisirs :

Les zones à vocation d'équipements et de loisirs avait été classées en zone UE. Elles couvraient les équipements sportifs et de loisirs et l'école.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole était en zone A, ce qui le préservait d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles N et NP correspondaient aux secteurs bénéficiant d'une forte protection paysagère et patrimoniale, ce sont essentiellement des boisements, les milieux humides et aquatiques.

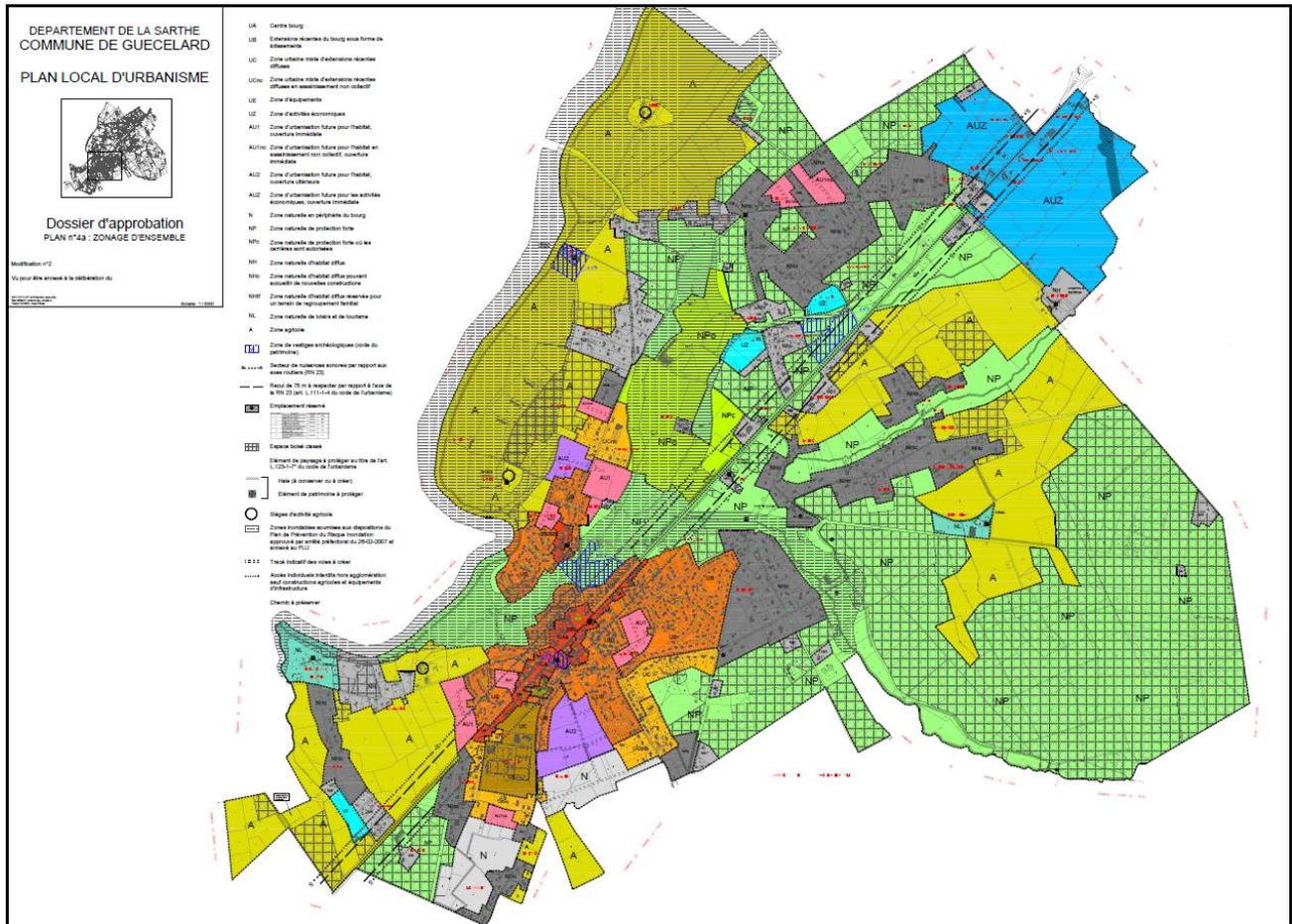
Les zones NL autorisaient les constructions liées aux activités de loisirs et de tourisme.

Des hameaux et des écarts étaient classés en zone NH, NHc ou NHtf. Le règlement n'autorisait les nouvelles constructions qu'en zone NHc.

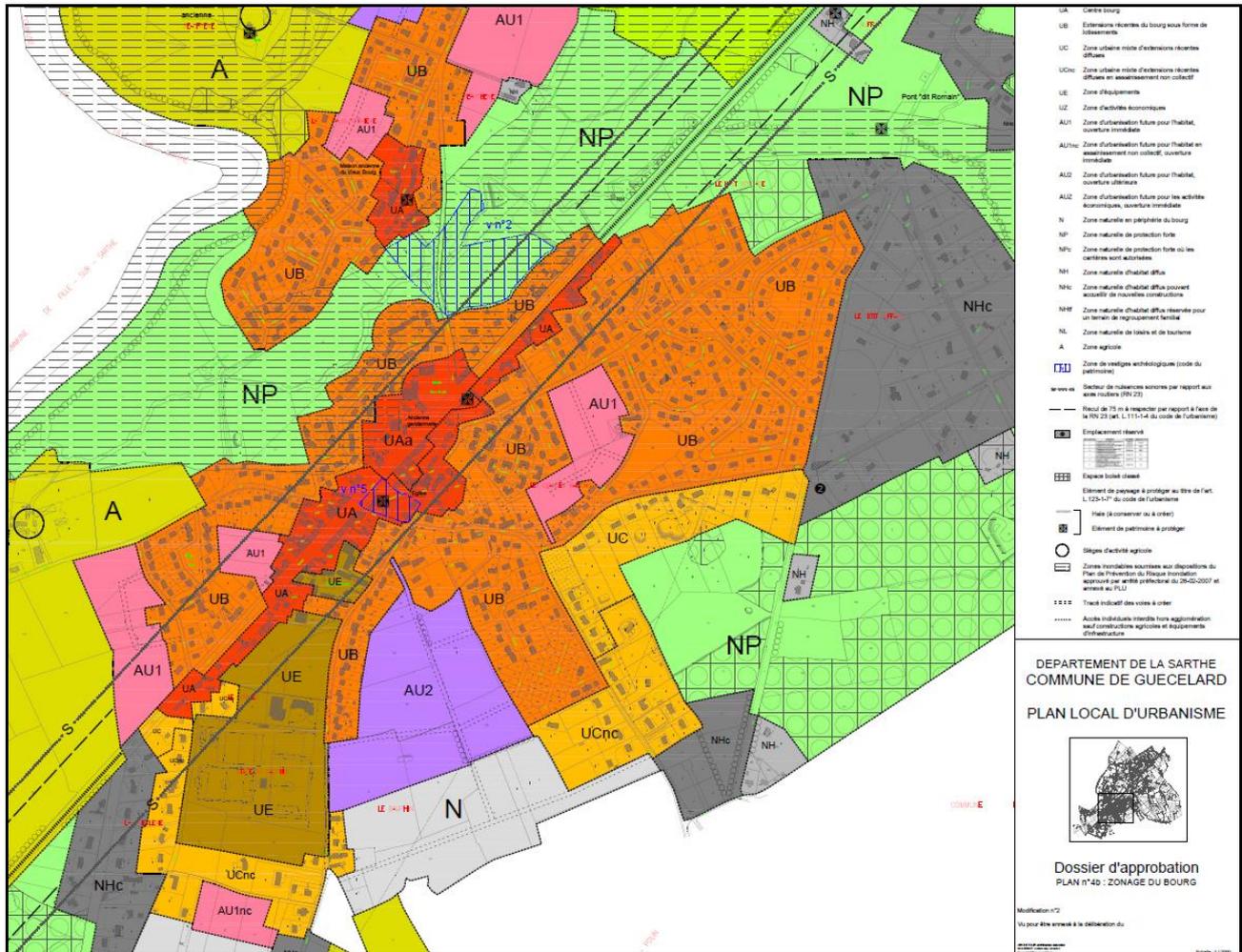
La zone NPc autorisait l'exploitation des ressources du sous-sol par la carrière.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

Plan de zonage du précédent PLU



Bourg



CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs

1.1. Tendre vers un développement maîtrisé de l'urbanisation

Objectifs :

- 1. Répondre à la demande en maîtrisant l'urbanisation**
- 2. Poursuivre la densification du tissu urbain actuel**
- 3. Limiter les extensions urbaines et recentrer l'urbanisation**
- 4. Contribuer à l'effort de réduction de la consommation foncière**
- 5. Permettre le regroupement familial**

Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, 1AUB) qui permettront l'implantation d'environ 202 nouveaux logements.
2. Parmi ces 100 logements prévus, environ 70 pourraient se faire en densification du bourg, dans les opérations en cours.
3. Le zonage ne délimite aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors du bourg et de ses extensions. Les zones d'extensions à vocation d'habitat mesurent 7,52 ha. Près de 55 ha de zones U et AU (à vocation d'habitat) non consommées dans le précédent PLU sont rendus à l'agriculture et aux espaces naturels.
4. Dans les zones constructibles, la densité prévue est de 17 logements/ha en moyenne dans les OAP. La consommation moyenne d'espace sera réduite de près de 50 % (rapport entre nombre de logements produits et surface de zone d'extension).
5. Pour favoriser le regroupement familial, des STECAL sont prévus, autorisant le stationnement de caravanes à titre de résidences principales.

1.2. Conforter et améliorer le cadre de vie de Guécélard

Objectifs :

- 1. Répondre aux besoins en équipements**
- 2. Valoriser le cadre de vie naturel**
- 3. Favoriser le covoiturage**
- 4. Renforcer les liaisons douces**
- 5. Soutenir le développement des énergies renouvelables**
- 6. Permettre le développement des communications numériques**

Traduction règlementaire :

1. Le zonage délimite plusieurs zones constructibles à vocation d'équipements collectifs (UE et 1AUE).
2. Le zonage prévoit la création d'espaces naturels de loisirs permettant de conserver la nature dans le centre-bourg et de préserver les milieux sensibles (zones humides)
3. Le règlement conforte l'aire de covoiturage située place de l'église.
4. Le règlement favorise la création de liaisons douces dans le bourg et sur l'ensemble du territoire communal.
5. Le règlement littéral favorise l'utilisation des énergies renouvelables.
6. En centralisant l'habitat, le zonage favorise le développement des communications numériques.

1.3. Maintenir la diversité économique

Objectifs :

- 1. Permettre aux entreprises de s'implanter localement**
- 2. Conforter le commerce dans la centralité**
- 3. Favoriser l'agriculture**
- 4. Anticiper l'évolution des entreprises installées en campagne**
- 5. Mettre en valeur les berges de la Sarthe par un projet touristique**

Traduction règlementaire :

1. L'extension de la ZA de la Belle Étoile permettra l'accueil de nouvelles entreprises souhaitant s'installer sur la commune.
2. Le zonage détermine un périmètre de centralité commerciale qui constituera le secteur préférentiel d'implantation des futurs commerces et services de proximité. En outre, le changement de destination des locaux commerciaux ciblés sera soumis à autorisation.
3. Une part non négligeable du territoire communal est classé en zone agricole pour permettre le développement de l'activité agricole.
4. Des STECAL ont été définis pour permettre l'évolution des entreprises installées en campagne.
5. Un STECAL a été défini pour permettre le développement d'un projet touristique d'envergure sur les berges de la Sarthe.

1.4. Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

Objectifs :

- 1. Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs fonctions**
- 2. Protéger la trame bleue**
- 3. Conserver la trame verte**
- 4. Mettre en valeur les paysages communaux**
- 5. Protéger les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local**

Traduction réglementaire :

1. Les réservoirs de biodiversité identifiés sont protégés par plusieurs trames réglementaires affichées sur le zonage (zone NP, loi paysage...)
2. Le zonage protège les cours d'eau par une zone tampon de 20 mètres classée NP (Naturelle stricte) et interdisant toutes constructions. Les zones humides sont affichées par une trame spécifique.
3. L'ensemble des boisements surfaciques sont préservés au titre des espaces boisés classés (L.113-1 du CU) et la trame bocagère est protégée au titre de la loi paysage (L.151-23 du CU).
4. Les paysages agro-naturels sont préservés par les zones agricoles et naturelles. De plus, le zonage, en centralisant l'habitat et en limitant les extensions urbaines du bourg contribue à la pérennité de ces espaces.
5. Le zonage identifie les éléments du patrimoine vernaculaire et les protège au titre de la loi paysage.

2. Le développement de l'habitat

2.1. Les prévisions démographiques

2.1.1. Rappel de l'évolution démographique récente

| | |
|--------------------|-------|
| Population en 2017 | 3 019 |
| Population en 2019 | 3 092 |

| Taux de croissance annuelle | 99-07 | 07-12 | 12-17 | 17-19 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|
| | 0,5% | 0,8% | 1,6% | 1,2% |

| | |
|--------------------------------|------|
| Nombre de personnes par ménage | 2019 |
| | 2,5 |

GUÉCÉLARD se caractérise par une croissance démographique soutenue et en constante augmentation jusqu'en 2017. Depuis 2014 la croissance annuelle semble se stabiliser au-dessus de 1%. On observe un desserrement des ménages depuis 1990 (3,3 personnes par logement en 1990, 2,7 personnes par logement en 2008) qui se stabilise depuis 2008 (2,5 personnes par logement en 2019).

2.1.2. Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, nous ajoutons aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages.

En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passé de 3,1 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2016.

À GUÉCÉLARD, ce phénomène est important. Sur la période 1999-2019, la taille moyenne des ménages est passée de 3 à 2,5.

Il a donc été estimé raisonnablement **une taille moyenne des ménages à 2,5** pour la prochaine décennie. Ce qui correspond sur la période des 10 ans du PLU à considérer qu'il faut **plus de 6 logements par an (6,4 logts/an) pour répondre au desserrement des ménages.**

2.1.3. Les scénarios de développement démographique

Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour la prochaine décennie :

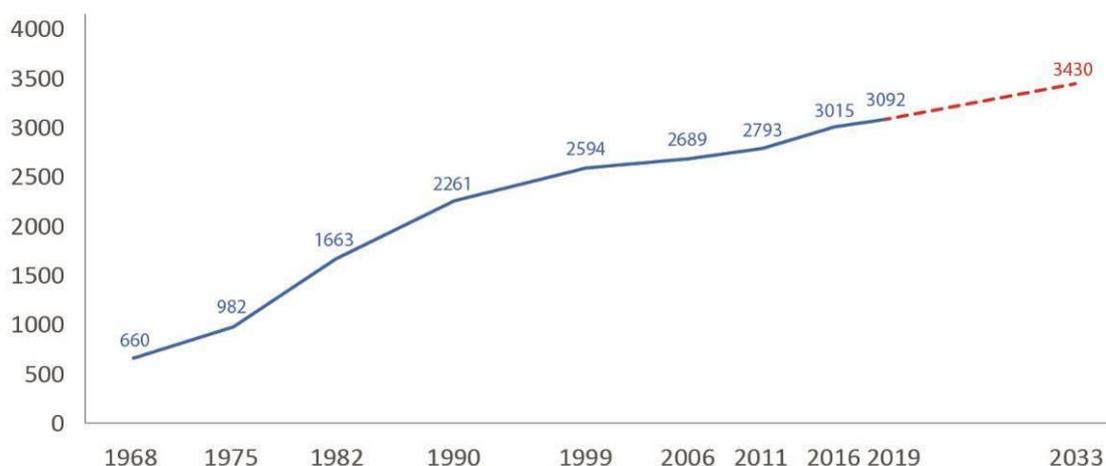
- ✓ **Hypothèse n°1** : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5% par an. Ce taux correspond à un fort ralentissement de la croissance démographique. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 160 habitants d'ici 2033 (10 ans), inférieure aux objectifs du SCoT. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **130 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°2** : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1% par an. Ce taux, correspondant aux objectifs du SCoT, correspond également à la dynamique démographique observée ces dernières années lors des dernières décennies (forte croissance qui tend à se stabiliser au-dessus de 1%). Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 340 habitants d'ici 2033 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **202 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°3** : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,5% par an. Un taux élevé correspondant à la période 2012-2017. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 510 habitants d'ici 2033 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **266 logements**.

Un apport de population trop important sur GUÉCÉLARD entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère, En conséquence, l'hypothèse N°3 est trop ambitieuse et ne correspond pas au profil de la commune.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment. En conséquence, l'hypothèse N°1 n'est pas retenue puisqu'elle prévoit une production de 13 logements par an (sur 10 ans) ce qui est faible pour assurer la pérennité de l'école.

De ce fait, **les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2**, à savoir un objectif d'environ 3 430 habitants à l'horizon 2033 (10 ans) avec 202 logements (20 logements par an).

Évolution de la population de GUÉCÉLARD



Cet objectif de 202 logements est évalué comme suit :

Le desserrement des ménages observé (3 personnes par ménage en 1999 et 2,5 en 2019) conduit les élus à anticiper une taille des ménages qui se stabilise à 2,5 en 2033. Rapporté au nombre de résidences principales actuellement existantes sur la commune, GUÉCÉLARD nécessitera environ 66 logements supplémentaires pour assurer le point mort (maintenir la population sur le territoire communal). Soit environ 6,6 logements par an sur 10 ans.

Les élus envisagent une croissance démographique de 1%/an. Sur 10 ans, cet objectif conduira à accueillir 340 nouveaux habitants. Sur la base de 2,5 personnes par ménage en 2033, ces 340 nouveaux habitants nécessiteront 136 nouveaux logements.

Au total, GUÉCÉLARD nécessitera 202 nouveaux logements dans les 10 prochaines années pour assurer les objectifs du PLU : 66 logements faire face au desserrement des ménages et 136 logements pour accueillir les nouveaux habitants.

Ces prévisions sont justifiées par :

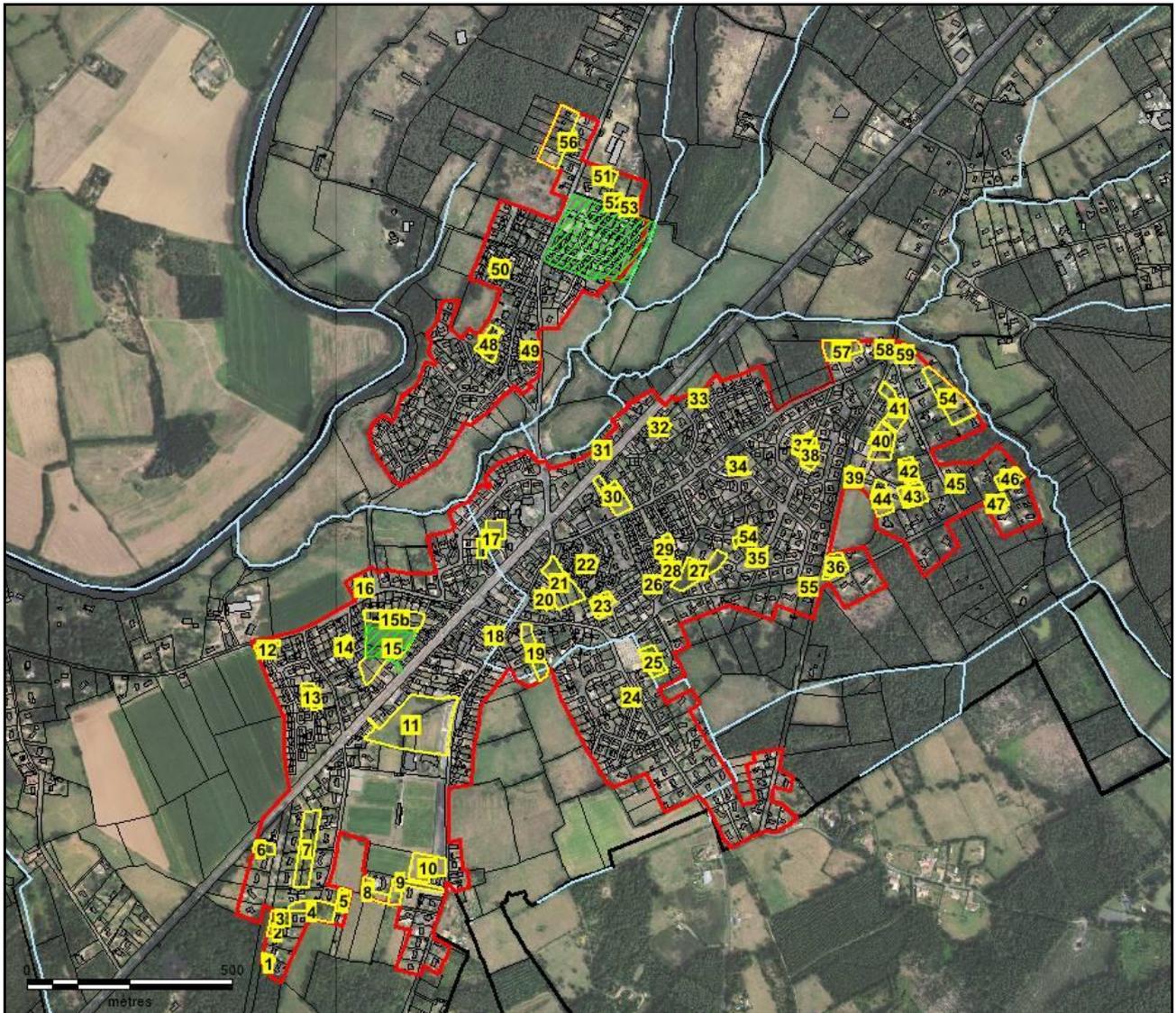
- La position favorable de GUÉCÉLARD, à proximité de l'agglomération Mancelle et de ses zones d'activités. La position de la commune sur la RD 323.
- La croissance démographique soutenue observée au cours des dernières décennies. Malgré un ralentissement depuis 2017 elle se maintient au-dessus de 1% /an
- Les objectifs du SCoT qui fixent un objectif de croissance du parc de logement de 1,6%/an. Avec 202 logements sur 10 ans la croissance du parc sera de 1,6% par an (1 255 logements en 2019 dont 1 214 résidences principales). Le SCoT estime que la construction de 300 logements sont nécessaires entre 2015 et 2030 : selon l'INSEE 110 logements supplémentaire sont sortis de terre entre 2013 et 2019. Selon la base de données Sitadel (regroupement des permis de construire, permis d'aménager et déclarations préalables) 91 logements ont été commencés entre 2015 et 2020). Ajoutés aux 202 logements prévus par le PLU pour les dix prochaines années, les objectifs du SCoT sont respectés.
- La présence de commerces, services et équipements collectifs sur la commune.
- La situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager patrimonial (bocage, vallons, patrimoine bâti...) de qualité -> rives de la Sarthe.

2.2. Les objectifs de production de logements

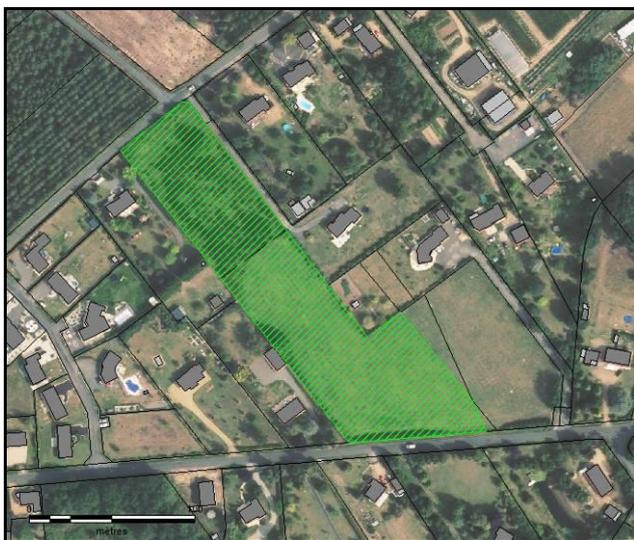
2.2.1. La densification du bourg de GUÉCÉLARD

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de GUÉCÉLARD (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique **d'environ 72 logements soit 34% des logements à produire**. Elle comprend :

- les dents creuses du bourg : 55 logements soit 27% (en jaune),
- le lotissement en cours : 17 logements soit 8% (hachures vertes),
- il n'y a aucun logement vacant dans le bourg. Le taux de vacance donnée par l'INSEE est de 2,7% en 2019 (stable depuis 2011).



Potentiel théorique de densification



Lotissement du Grand Chardonneret

2.2.1.1. Les dents creuses du bourg

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg et du Vieux Bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisions (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr. Les délais ne sont pas maîtrisables.

Vu l'ensemble de ces contraintes, les élus de GUÉCÉLARD estiment que les dents creuses du bourg pourraient accueillir **un potentiel d'une cinquantaine de logements soit 28% des futurs logements.**

2.2.1.2. La production de logements dans les opérations en cours.

Le lotissement Beauchêne

Le lotissement Beauchêne, est en cours de livraison. Ce lotissement propose encore 5 lots à vendre.

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 10 prochaines années, **5 logements soit 2,5% des futurs logements** pourront être réalisées au sein de ce lotissement.

Le lotissement du bourg

Le lotissement des du bourg, est en cours de livraison. Ce lotissement propose encore 10 lots à vendre et 2 logements aidés.

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 10 prochaines années, **12 logements soit 6% des futurs logements** pourront être réalisées au sein de ce lotissement.

Le lotissement du Grand Chardonneret

Le lotissement du Grand Chardonneret, est complètement livré. Ce lotissement ne propose plus de lot à vendre.

2.2.2. La production de logements dans le parc existant

Le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe imposera une diversité de l'offre de logements. Ainsi, il demande de mobiliser les logements vacants...

Lorsque le diagnostic du PLU a été réalisé les données publiées par l'INSEE dataient de 2016, le taux de logements vacants était alors de 2,7%. Par soucis de clarté nous mettons à jour les données essentielles lors de l'arrêt du PLU ainsi selon les données de 2019 le taux de logements vacants a stagné et représente

toujours 2,7% à GUÉCÉLARD. Étant donné ce faible taux et l'absence de logements vacants en centre-bourg, les élus ne peuvent pas mobiliser de logements vacants.

2.2.3. La production de logements dans la rénovation du bâti en campagne en changement de destination

Le règlement du PLU autorise le changement de destination en habitation pour le bâti patrimonial repéré en campagne.

Les élus ont identifié plusieurs bâtiments répondant aux critères de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture pour faire l'objet d'un changement de destination (bâtiment en pierre ou en terre). Ces bâtiments identifiés permettront d'accueillir des populations nouvelles en campagne sans consommer de terres agricoles. Ils permettront également la mise en valeur du bâti patrimonial.

En observant les évolutions du bâti des dernières décennies, les élus estiment raisonnablement que 1 à 2 logements pourraient y voir le jour dans les années à venir.

Ainsi, parmi les besoins en logements estimés pour les 10 prochaines années, **1 logements soit 0,5% des futurs logements** pourront être réalisées par changement de destination.

2.2.4. Aucune construction de logement dans les hameaux

La production de logements nouveaux ne prévoit pas de constructions neuves dans les hameaux ni dans les lieux-dits. Seules les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées.

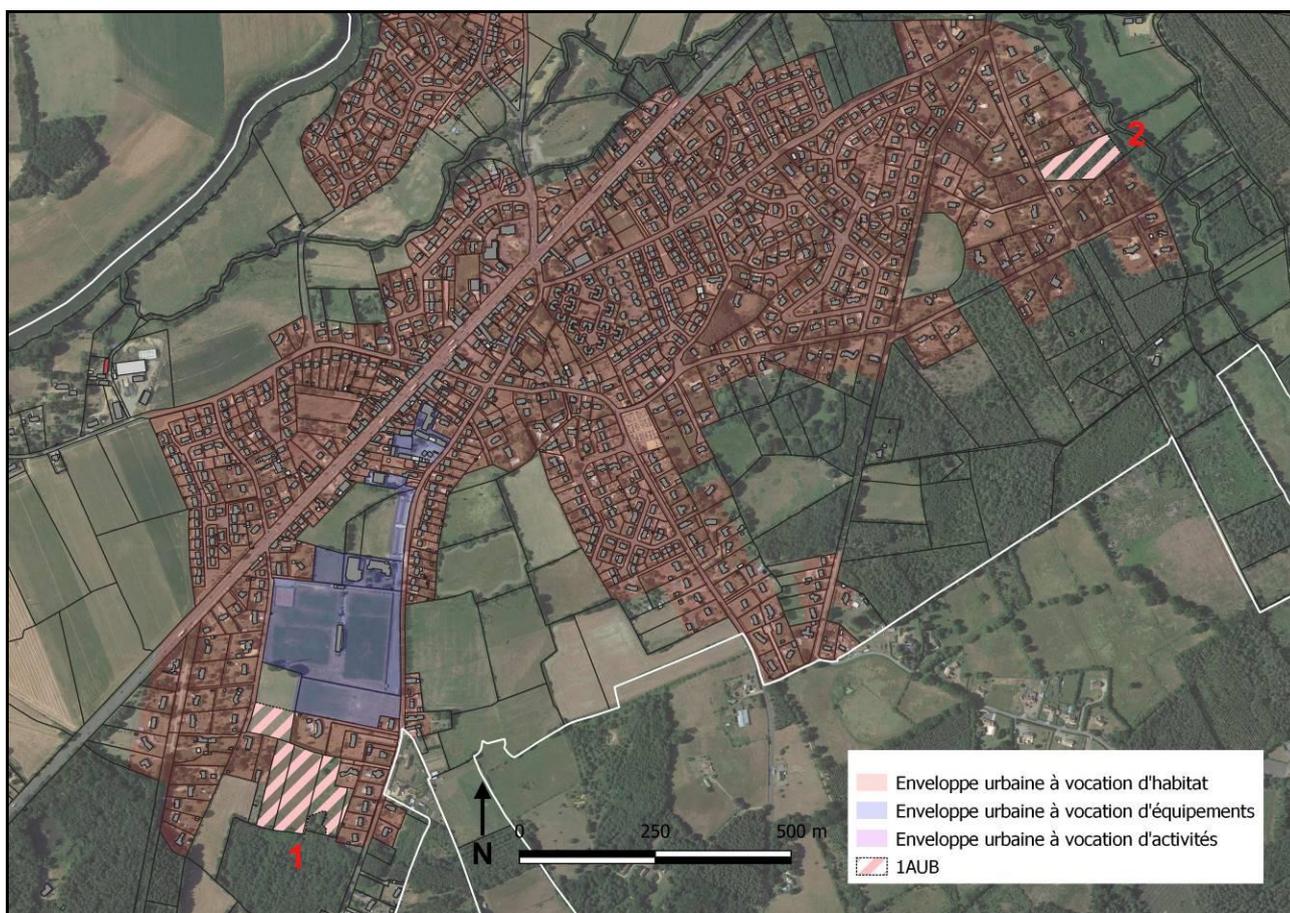
Ce choix permet de centraliser l'urbanisation autour du bourg et du Vieux Bourg et de préserver le caractère des hameaux.

2.2.5. La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

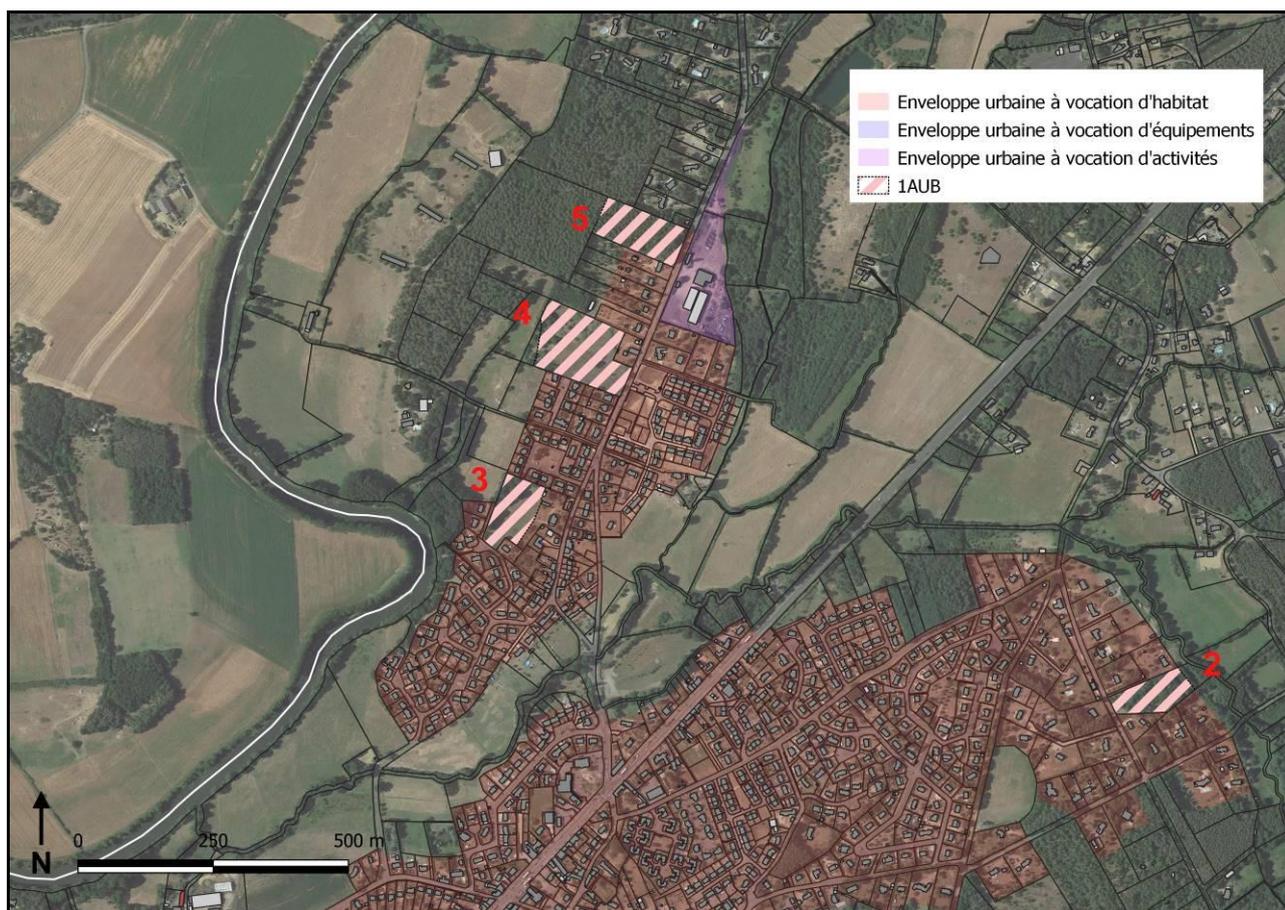
Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir plusieurs secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité des enveloppes bâties du bourg et du Vieux Bourg.

Ces cinq zones d'extension de l'urbanisation pourraient accueillir **environ 130 logements soit 64% de l'estimation des logements** nécessaires à produire pour les 10 ans à venir.



Extensions urbaines du centre-bourg, à vocation d'habitat



Extensions urbaines du Vieux Bourg, à vocation d'habitat

2.2.5.1. Les secteurs en continuité du bourg et du Vieux Bourg

Secteur au sud du bourg (n°1)

Ce secteur se situe au sud de l'enveloppe agglomérée du bourg, entre l'impasse du Cormier et le chemin du Dauphin.

Il couvre entièrement les parcelles cadastrées AL n°17 et 50 et partiellement les parcelles cadastrées AL n°60, 87 et AM n°29. Il s'étend sur une superficie de **2,56 ha**.

Il accueillera au moins **44 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **17 logements par hectare**.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

Aucune parcelle n'est cultivée, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Justification du choix de ce secteur :

Ce secteur était déjà partiellement prévu à l'urbanisation au PLU en vigueur.

Le choix du maintien de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

- Son positionnement au sud du bourg et en continuité de l'urbanisation existante.
- L'absence de valeur paysagère et environnementale de ces parcelles de type openfield.
- La proximité de l'école qui sera joignable par des liaisons douces.
- La proximité de l'ensemble des équipements collectifs (sportifs et culturels).
- La proximité des commerces du centre bourg.

Secteur à l'est du bourg (n°2)

Ce secteur se situe à l'est de l'enveloppe agglomérée du bourg, sur le chemin des Minières.

Il couvre partiellement la parcelle cadastrée AE n°17. Il s'étend sur une superficie de **0,82 ha**.

Il accueillera au moins **15 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **17 logements par hectare**.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle AE 17 n'est pas exploitée par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021. Elle est boisée.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Justification du choix de ce secteur :

Le choix de la création de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

- Son positionnement en continuité de l'urbanisation du chemin des Minières.
- La proximité des commerces du centre bourg.

2.2.5.2. Les secteurs en continuité du Vieux Bourg

Secteur sud du Vieux Bourg (n°3)

Ce secteur se situe au sud du Vieux Bourg, entre l'impasse Beaufrêne et la résidence du Vieux Bourg. Il couvre partiellement la parcelle cadastrée AP n°53.

Il s'étend sur une superficie totale d'environ **0,94 ha** et accueillera au moins **16 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **17 logements par hectare**.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle AP 53 n'est pas exploitée par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Justification du choix de ce secteur :

Ce secteur était déjà prévu à l'urbanisation au PLU en vigueur.

Le choix du maintien de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

- Son positionnement dans la continuité de l'urbanisation du Vieux Bourg.
- L'absence de valeur paysagère et environnementale de cette parcelle de type openfield à part une haie protégée qui sera conservée.
- La proximité des commerces du centre bourg.

Secteur ouest du Vieux Bourg (n°4)

Ce secteur se situe à l'ouest du Vieux Bourg, face au lotissement Beauchêne. Il couvre partiellement la parcelle cadastrée AR n°43.

Il s'étend sur une superficie totale d'environ **2 ha** et accueillera au moins **34 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **17 logements par hectare**.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle AR 43 n'est pas exploitée par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Justification du choix de ce secteur :

Ce secteur était déjà prévu à l'urbanisation au PLU en vigueur.

Le choix du maintien de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

- Son positionnement dans la continuité de l'urbanisation du Vieux Bourg.
- La création d'un carrefour sécurisé avec le lotissement de Beauchêne.
- L'absence de valeur paysagère et environnementale de cette parcelle de type openfield.
- La proximité des commerces du centre bourg.

Secteur nord du Vieux Bourg (n°5)

Ce secteur se situe au nord du Vieux Bourg. Il couvre entièrement la parcelle cadastrée AR n°62.

Il s'étend sur une superficie totale d'environ **1,22 ha** et accueillera au moins **21 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **17 logements par hectare**.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle AR 62 n'est pas exploitée par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021. C'était une sapinière qui a été entièrement défrichée (cf. photos suivantes).

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Justification du choix de ce secteur :

Ce secteur était déjà prévu à l'urbanisation au PLU en vigueur.

Le choix du maintien de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

- Son positionnement dans la continuité de l'urbanisation du Vieux Bourg.
- L'absence de valeur paysagère et environnementale de cette parcelle aujourd'hui entièrement défrichée.
- La proximité des commerces du centre bourg.



Parcelle AR 62, photos janvier 2023.

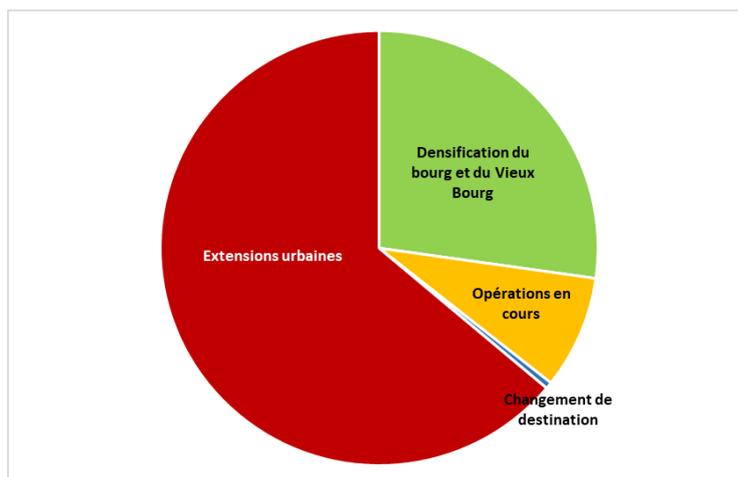
2.2.6. Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les 10 ans à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 3 430 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Logements nécessaires sur 10 ans : **202 environ**

| | | |
|------------|----------------------------|------------|
| 55 | Densification bourg | 27% |
| 17 | Lotissement en cours | 8% |
| 0 | Logements vacants | 0% |
| 1 | Changements de destination | 1% |
| 129 | En extension urbaine | 64% |

À noter : cette répartition ne prévoit **aucun logement à construire ni dans les hameaux ni dans les lieux-dits.**



L'objectif initial de la commune de GUÉCÉLARD ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

2.3. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

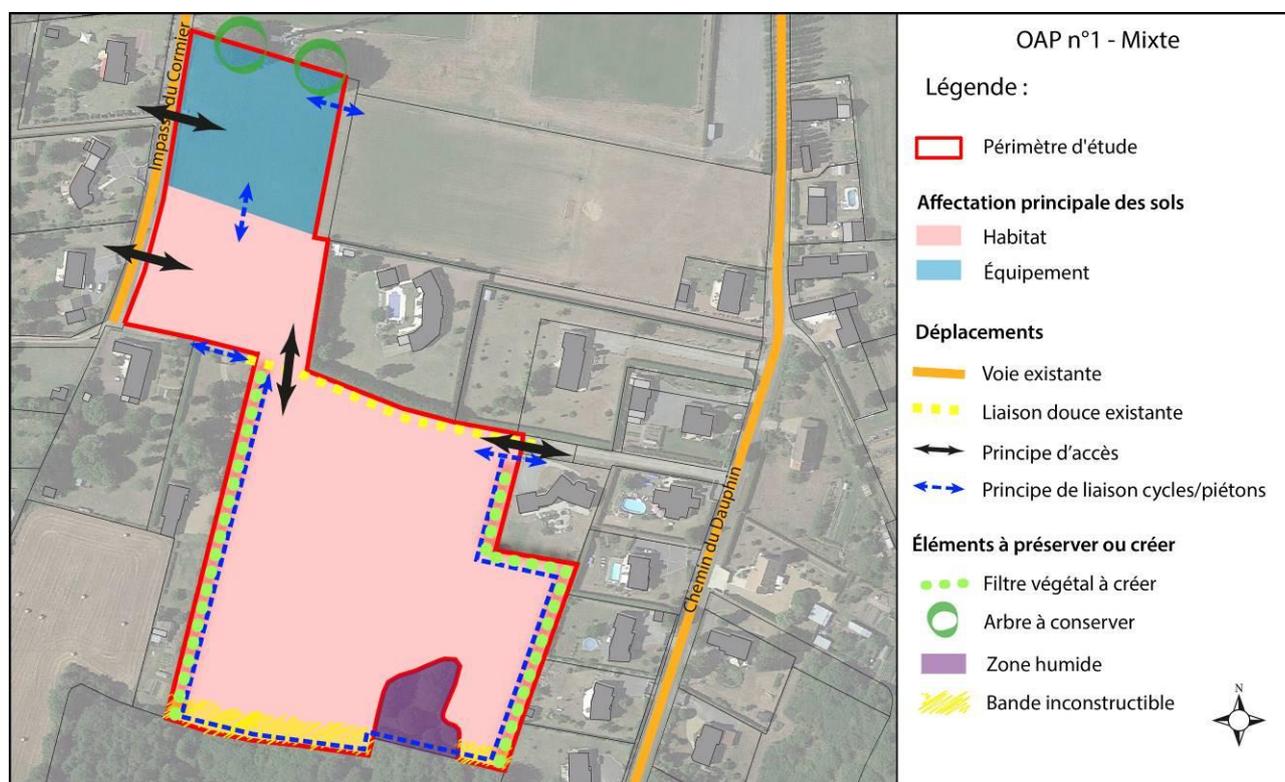
2.3.1. Les OAP thématiques

Les OAP thématiques exposent des principes de construction et d'aménagement favorisant la qualité environnementale des projets d'urbanisme. Elles sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat. Elles concernent :

- L'implantation du bâti,
- L'économie d'espace,
- L'économie d'énergie,
- La limitation du vis-à-vis,
- La mutualisation des accès et du stationnement,
- La division parcellaire,
- D'autres principes d'aménagement (mixité urbaine, mixité des typologies d'habitat, adapter le dimensionnement des voies aux besoins, créer des déplacements doux sécurisés et accessibles, ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, privilégier une exposition favorable aux apports thermiques solaires...

2.3.2. Les OAP sectorielles

OAP sectorielle n°1 : extension urbaine



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 3,05 ha

Surface de la zone constructible : 3,05 ha (2,56 ha pour l'habitat et 0,49 ha pour des équipements collectifs)

Secteur à vocation mixte habitat et équipements.

Nombre minimum de logements : 44 (densité de 17 logements/ha).

Nombre minimum de logements aidés : 4 logements (10% du total des logements).

L'aménagement du secteur à vocation d'habitat devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une bande inconstructible de 10 mètres permettra de limiter le risque d'incendies lié aux feux de forêts.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

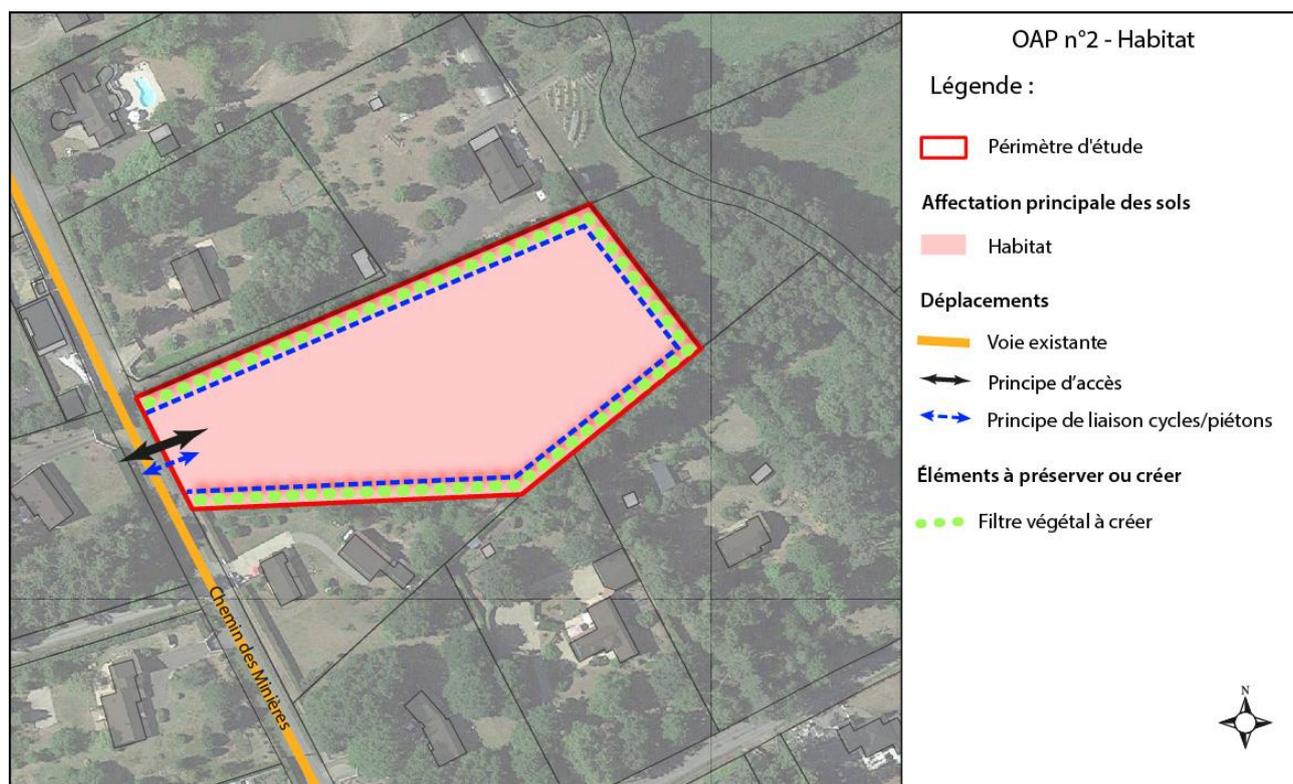
Les accès se feront par l'impasse du Cormier et par le chemin du Plessis.

La proximité immédiate des équipements publics doit permettre de favoriser les déplacements doux.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des filtres végétaux devront être créés en limites ouest et est du site pour favoriser l'intégration urbaine et permettre une transition douce entre l'urbanisation du secteur et les habitations existantes.

OAP sectorielle n°2 : extension urbaine



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,82 ha

Surface de la zone constructible : 0,82 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 15 (densité de 17 logements/ha).

Nombre minimum de logements aidés : 2 (10% du total des logements).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

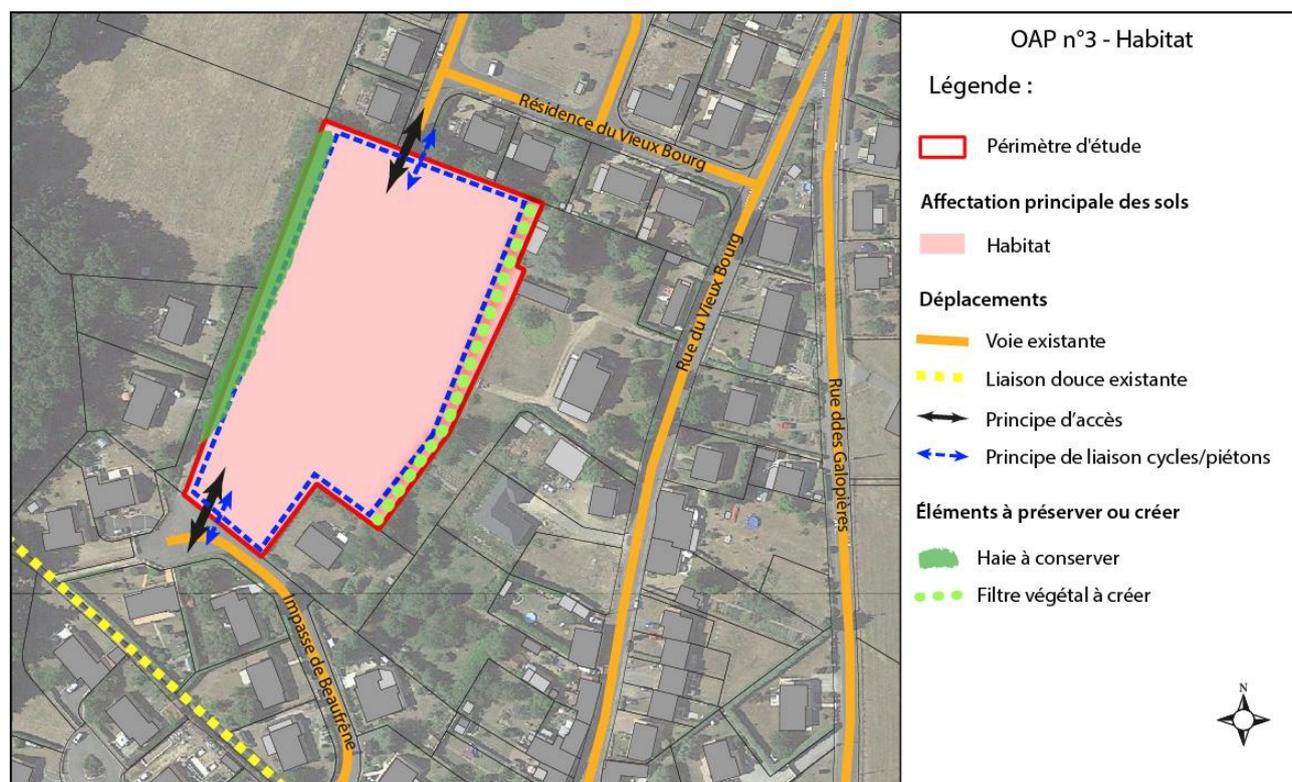
Les accès se feront par le chemin des Minières

La proximité immédiate du centre-bourg doit permettre de favoriser les déplacements doux.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être créé en limites ouest du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition douce entre l'urbanisation du secteur et la zone naturelle à l'est.

OAP sectorielle n°3 : extension urbaine



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,94 ha

Surface de la zone constructible : 0,94 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 16 (densité de 17 logements/ha).

Nombre minimum de logements aidés : 2 (10% du total des logements).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par l'impasse de Beaufrêne et par la Résidence du Vieux Bourg.

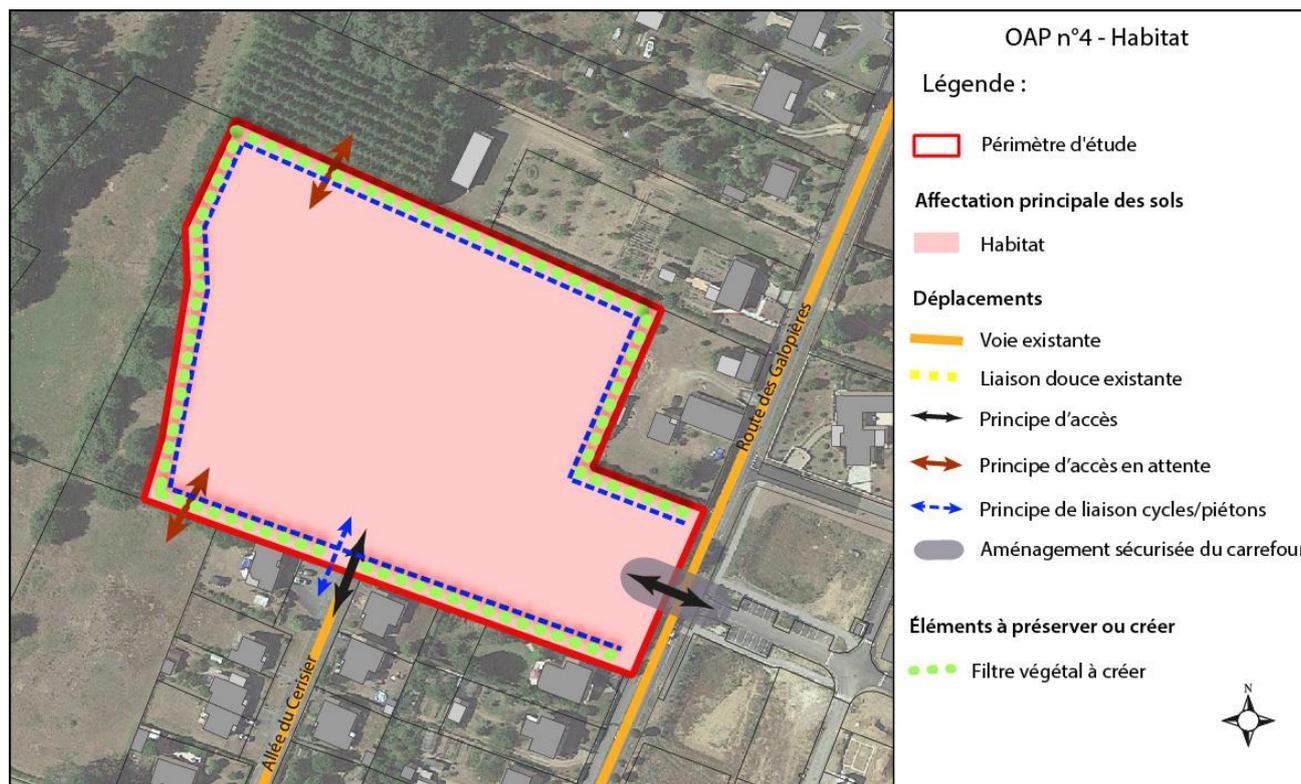
La proximité immédiate du bourg doit permettre de favoriser les déplacements doux.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame bocagère existante en limite ouest devra être intégrée au projet.

Un filtre végétal devra être créé en limites du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition douce entre l'urbanisation du secteur et les habitations existantes.

OAP sectorielle n°4 : extension urbaine



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 2 ha

Surface de la zone constructible : 2 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 34 (densité de 17 logements/ha).

Nombre minimum de logements aidés : 3 (10% du total des logements).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la route des Galopières. L'accès au site devra permettre la création d'un carrefour avec la route des Galopières et la rue Marguerite Duras.

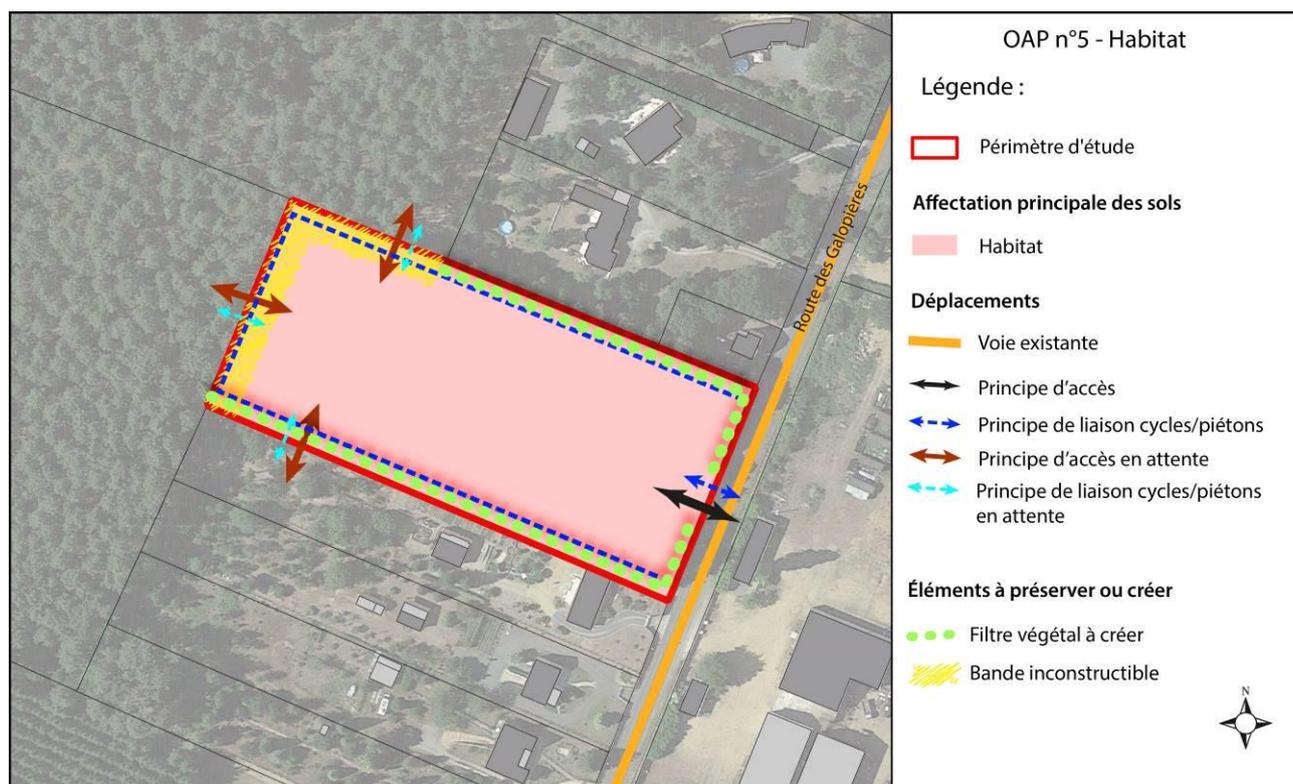
Des attentes de voirie seront prévues pour l'accès aux fonds de parcelles en cas d'urbanisation future.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être créé en limites du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition douce entre l'urbanisation du secteur et les habitations existantes.

OAP sectorielle n°5 : extension urbaine



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 1,22 ha

Surface de la zone constructible : 1,22 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 21 (densité de 17 logements/ha).

Nombre minimum de logements aidés : 2 (10% du total des logements).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une bande inconstructible de 10 mètres permettra de limiter le risque d'incendies lié aux feux de forêts.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la route des Galopières.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

Des attentes de voirie seront prévues pour l'accès aux fonds de parcelles en cas d'urbanisation future.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame bocagère existante devra être intégrée au projet.

Un filtre végétal devra être créé en limites du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition douce entre l'urbanisation du secteur et les habitations existantes.

2.3.3. Synthèse des logements programmés dans les OAP

La moyenne globale de l'ensemble des secteurs **d'OAP est de 17 logements/ha.**

Les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat (1AUB) sont soumis à **une densité minimum de 17 logements/ha.**

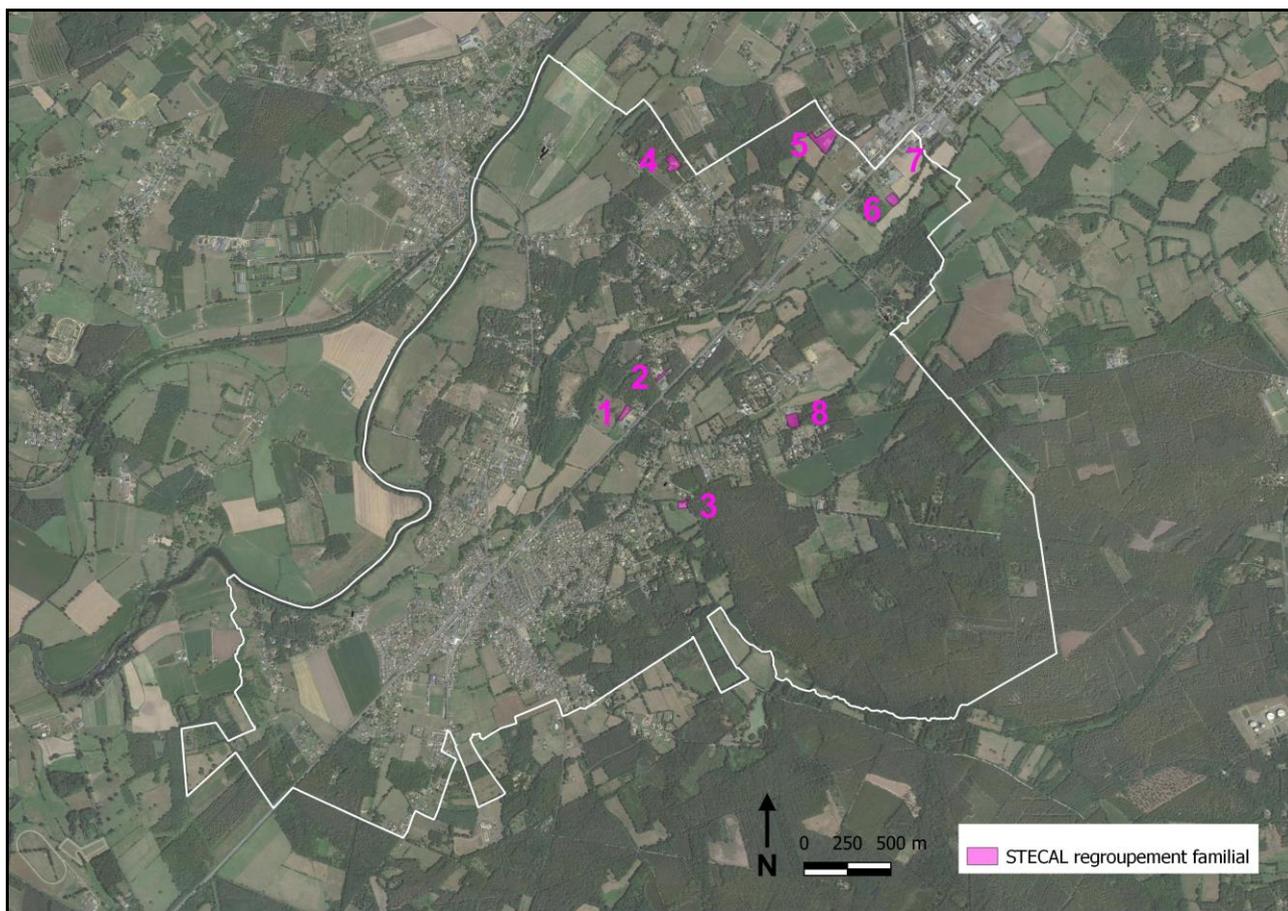
Les OAP intègrent un tableau récapitulatif de la programmation de logements :

| Numéro de l'OAP | Zonage au PLU | Surface constructible (en ha) | Densité minimale (en lgts/ha) | Nombre minimum de logements | Nombre minimum de logements aidés (10%) |
|---|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---|
| OAP n°1 - Impasse du Cormier/Chemin du Dauphin | 1AUB | 2,56 | 17 | 44 | 4 |
| | 1AUE | 0,49 | / | / | / |
| OAP n°2 - Chemin des Minières | 1AUB | 0,82 | 18 | 15 | 2 |
| OAP n°3 - Impasse de Beaufrêne/Résidence du Vieux Bourg | 1AUB | 0,94 | 17 | 16 | 2 |
| OAP n°4 - Route des Galopières 1 | 1AUB | 2 | 17 | 34 | 3 |
| OAP n°5 - Route des Galopières 2 | 1AUB | 1,22 | 17 | 21 | 2 |
| TOTAL habitat | | 7,54 | 17 | 130 | 13 |

2.4. Les STECAL pour regroupement familial

De nombreuses familles appartenant à la communauté des gens du voyages sont présentes à GUÉCÉLARD. Pour favoriser leur installation et favoriser leur regroupement familial, des STECAL à vocation d'habitat sont créés. Pour les familles déjà installées, sept STECAL sont créés sur leurs propriétés ; ils mesurent entre 0,06 ha et 1,14 ha. Pour les familles qui souhaiteraient s'installer à GUÉCÉLARD, un STECAL de 0,5 ha est prévu sur la parcelle cadastrée A n°922. La surface totale cumulée des 8 STECAL est de 3,24 ha.

Les STECAL permettront le stationnement de caravanes et la création de bâtiments techniques/sanitaires.



Localisation des STECAL regroupement familial

Le règlement applicable sera celui de la zone AF. Il autorisera :

- La réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- La construction de bâtiments et installations liés à l'accueil des gens du voyage (local sanitaire, technique, salle commune...) sous réserve qu'il n'existe pas déjà à un tel bâtiment sur le terrain d'accueil, sous réserve de ne pas créer de logement nouveau et de respecter les conditions d'emprises au sol et de hauteurs prévues à l'article AF 4.
- L'installation de caravanes sans limite de durée à condition que la caravane constitue la résidence principale de son utilisateur.

Le STECAL n°1



Il est situé à La Genetière. Il mesure 0,27 ha et occupe partiellement les parcelles cadastrées AC n°34 et 35.

Les espaces concernés par le STECAL sont déjà occupés par les propriétaires.

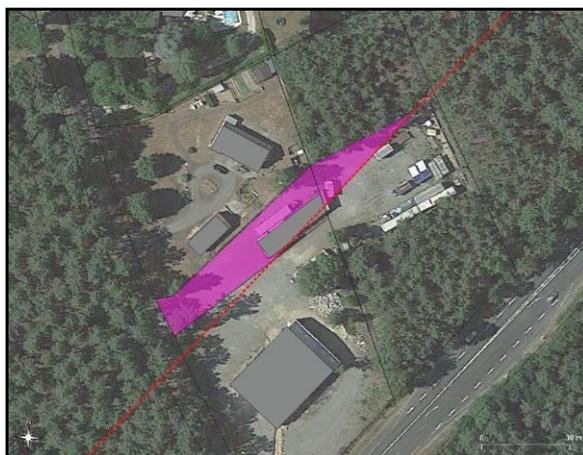
Il est aligné sur la marge de recul de la RD 323 (pointillés rouges) à la demande des services de l'État qui ne souhaitent ni stationnement temporaire ni stockage temporaire dans les marges de recul des voies à grande circulation (L.111-6 du CU).

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas exploitées par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Le STECAL n°2



Il est situé route des Molières. Il mesure 0,12 ha et occupe partiellement les parcelles cadastrées AW n°42 et 44.

Les espaces concernés par le STECAL sont déjà occupés par les propriétaires et artificialisés.

Il est aligné sur la marge de recul de la RD 323 (pointillés rouges) à la demande des services de l'État qui ne souhaitent ni stationnement temporaire ni stockage temporaire dans les marges de recul des voies à grande circulation (L.111-6 du CU).

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas exploitées par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Le STECAL n°3



Il est situé chemin des Filières. Il mesure 0,25 ha et occupe partiellement la parcelle cadastrée AE n°29.

Les espaces concernés par le STECAL sont déjà occupés par les propriétaires et artificialisés.

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas exploitées par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Le STECAL n°4



Il est situé chemin aux Bœufs. Il mesure 0,56 ha et occupe partiellement les parcelles cadastrées C n°39 et 603.

Les espaces concernés par le STECAL sont déjà occupés par les propriétaires et en partie artificialisés.

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas exploitées par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

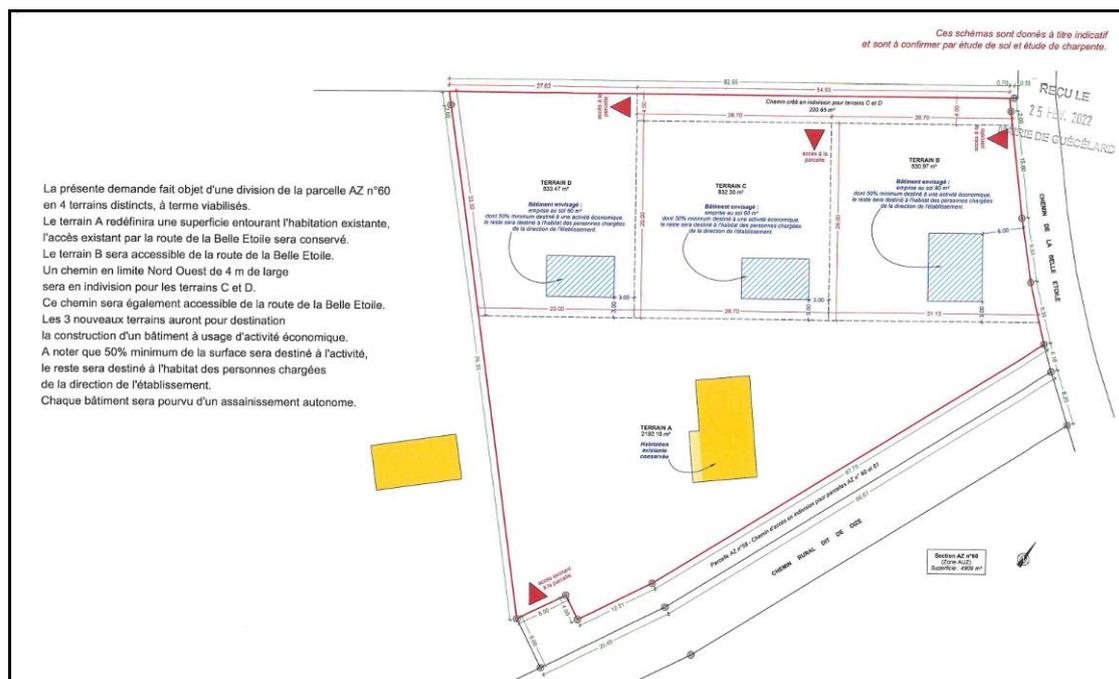
Le STECAL n°5



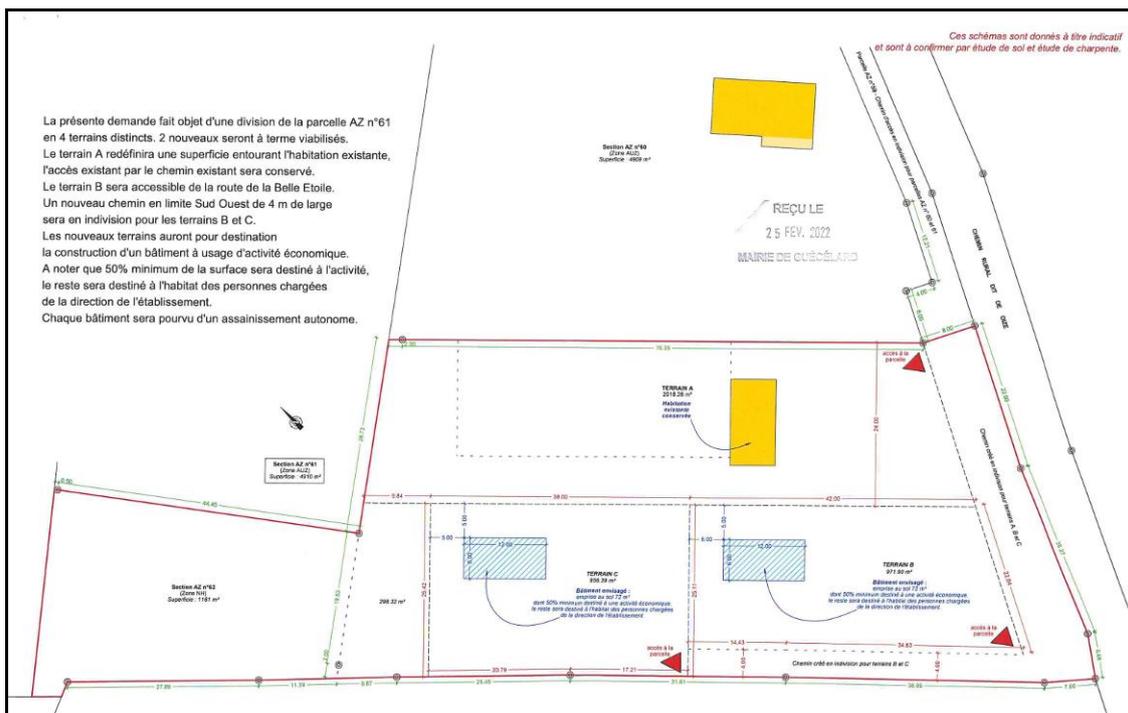
Il est situé route de la Belle Étoile. Il mesure 1,14 ha et occupe entièrement les parcelles cadastrées AZ n°59, 60, 61 et 62.

Les espaces concernés par le STECAL sont déjà occupés par les propriétaires et en partie artificialisés.

Des divisions parcellaires ont été réalisées et des permis de construire seront déposés prochainement pour permettre l'accueil de membres de la famille.



Division de la parcelle AZ 60



Division de la parcelle AZ 61

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas exploitées par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Le STECAL n°6



Il est situé à La Petite Belle Étoile. Il mesure 0,34 ha et occupe entièrement les parcelles cadastrées BB n°58, 60 et partiellement les parcelles cadastrées BB n°45 et 46.

Les espaces concernés par le STECAL sont déjà occupés par les propriétaires et artificialisés.

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas exploitées par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Le STECAL n°7



Il est situé à La Belle Étoile. Il mesure 0,06 ha et occupe partiellement la parcelle cadastrée BB n°54.

Les espaces concernés par le STECAL sont déjà occupés par les propriétaires et artificialisés.

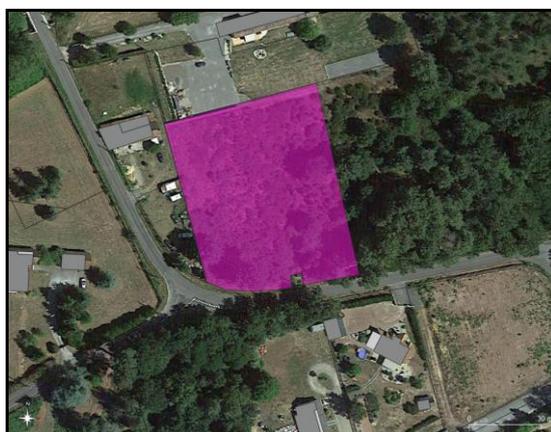
Il est aligné sur la marge de recul de la RD 323 (pointillés rouges) à la demande des services de l'État qui ne souhaitent ni stationnement temporaire ni stockage temporaire dans les marges de recul des voies à grande circulation (L.111-6 du CU).

Impact sur l'activité agricole :

Les parcelles ne sont pas exploitées par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

Le STECAL n°8



Il est situé route des Martinières. Il mesure 0,5 ha et occupe partiellement la parcelle cadastrée A n°922.

Ce STECAL est destiné à l'accueil de nouvelles familles des gens du voyages qui souhaiteraient s'installer à GUÉCÉLARD.

Il fait l'objet d'une OAP pour maîtriser les accès et les divisions parcellaires. L'OAP impose notamment une taille maximum de parcelle pour garantir une densité conforme au SCoT.

Impact sur l'activité agricole

Les parcelles ne sont pas exploitées par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2021.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

3. Le développement de l'activité économique

3.1. Conforter les zones d'activités

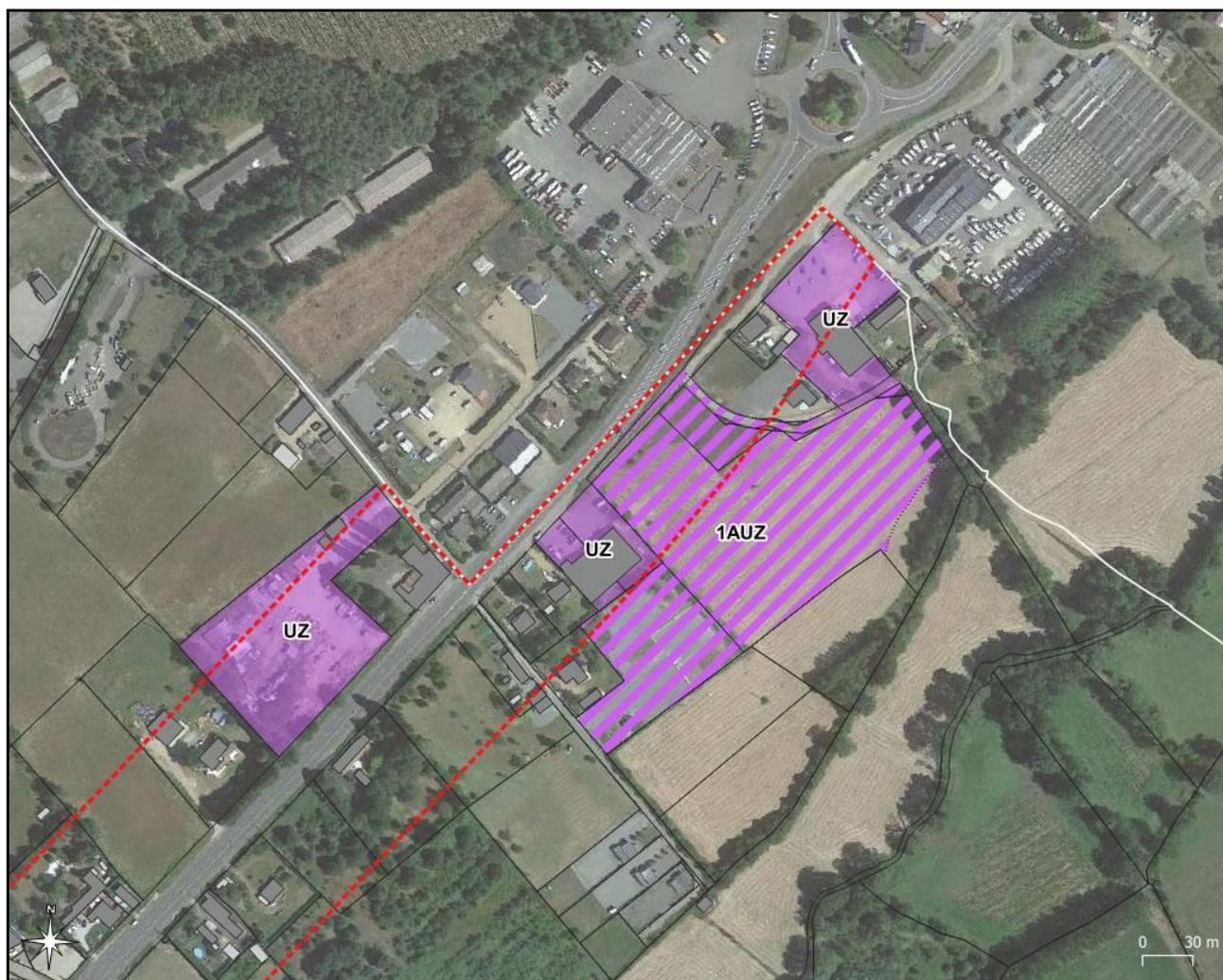
Deux secteurs d'activités sont présents à GUÉCÉLARD :

- la zone d'activité de la Belle Étoile au nord-est du territoire communal, à cheval sur Moncé-en-Belin,
- le secteur d'activités route des Galopières.

3.1.1. La zone d'activité de la Belle Étoile

La zone d'activités de la Belle Étoile est prévue pour accueillir diverses activités économiques. Ne disposant plus de foncier disponible, les élus souhaitent l'étendre sur 2,54 ha.

C'est une réduction de près de 96% par rapport au PLU en vigueur qui prévoit 61,3ha de zone AU pour le développement de la ZA de la Belle Étoile.



ZA de la Belle Étoile

L'entreprise Ageneau Group envisage d'y implanter un entrepôt logistique. Un premier projet a été présenté aux élus en janvier 2022. Il nécessitera d'être adapté pour répondre contraintes du site : zones humides, marge de recul, aménagement paysager...



Plan masse provisoire (Essor Ingénierie)

Impact sur l'activité agricole :

Le secteur d'extension urbaine occupe entièrement les parcelles cadastrées BB n° 41, 48, 51, 52, 53, 55, 56 et partiellement les parcelles cadastrées BB n°36 et 50.

Les parcelles ne sont pas exploitées par l'agriculture.

Le propriétaire a été contacté puisque les parcelles étaient déclarées à la PAC (RPG 2021) mais il a confirmé que les parcelles ne sont plus exploitées par l'agriculture, elles sont simplement fauchées.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

3.1.2. Le secteur d'activités de la route des Galopières

Le secteur d'activités route des Galopières est loué à plusieurs entreprises désireuses de se maintenir à GUÉCÉLARD.

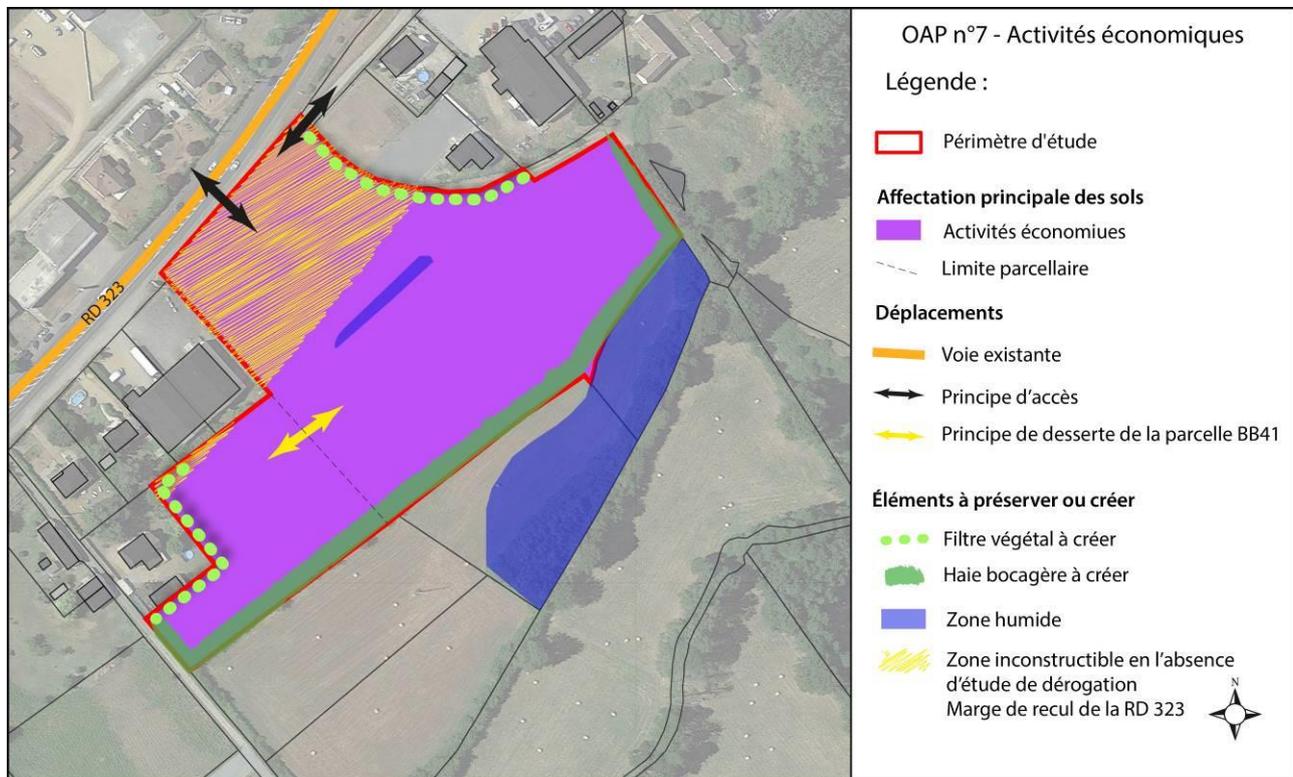
Aucune extension urbaine n'y est prévue.



Secteur économique de la route des Galopières

3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur d'extension urbaine de la ZA de la Belle Étoile bénéficie d'une OAP.



PROGRAMMATION

Le secteur mesure 2,54 ha.

En l'absence d'étude demandant la dérogation à la marge de recul de la RD 323, une marge de recul de 75 mètres depuis l'axe de la voie s'applique. Toute construction ou installation y est interdite (L.111-6 à 10 du Code de l'urbanisme).

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la RD 323 et par les Petites Toucheries.

Une voie interne permettra de desservir et de désenclaver la parcelle cadastrée BB n°41.

Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une haie bocagère sera réalisée en limites sud et est du site pour favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments et limiter l'écoulement des eaux pluviales sur les parcelles agricoles environnantes.

Des filtres végétaux seront réalisés en limite avec les habitations existantes.

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisé auprès des entreprises et sur les installations publiques de la zone.

3.3. Le projet agro-touristique au lieu-dit Buffe (STECAL)

3.3.1. La définition du projet

Un porteur de projet souhaite mettre en valeur le site de Buffe. Le projet, sous forme de STECAL, s'articulera autour diverses activités agro-naturelles permettant de mettre en valeur le site naturel sur les berges de la Sarthe et l'histoire du manoir :

- création d'un gîte dans le manoir de Buffe,
- installations d'hébergements touristiques (habitations légères de loisirs : HLL),
- aménagement de jardins,
- création de vergers et de serres ainsi que la transformation des produits issus des récoltes (jus, confitures...),
- Préservation de la garenne et mise en éco-pâturage des prairies enherbées,
- création d'un site refuge LPO (Ligue de Protection des Oiseaux).

Sa superficie totale est de 23 ha mais seul 1,27 ha pourra accueillir des nouvelles constructions et 7,06 ha pour l'accueil d'hébergements légers de loisirs (tentes, cabanes...) sans fondations. Les surfaces consacrées au refuge LPO à la garenne et à l'éco-pâturage mesure plus de 14 ha.

Le projet d'hébergements touristiques prévoit l'implantation d'hébergements légers de loisirs types lumipods (installations sur pieux, sans fondations) et tentes sur terrasses. Ces HLL et le gîte viendront compléter une offre d'hébergements à proximité de sites touristiques communautaires : l'île Moulinsart à Fillé-sur-Sarthe, le musée de la faïence et de la céramique à Malicorne-sur-Sarthe... Cette offre complémentaire d'hébergement viendra renforcer l'objectif de l'office de tourisme des Communautés de communes du Val de Sarthe, de Sablé et de Loué-Brûlon-Noyen qui est de conserver les visiteurs le plus longtemps possible en Vallée de la Sarthe.



Lumipods



Tentes sur terrasses

L'aménagement de « jardins de l'histoire » viendra qualifier l'aménagement paysager du site de Buffe en rappelant son histoire depuis la création de la seigneurie au III^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui.

Des vergers et des serres seront créés pour la récolte de fruits, de plantes... Et la transformation de produits issus de ces récoltes.

Des prairies et une garenne seront conservées au nord du site avec une gestion pastorale permettant la présence d'animaux : moutons d'Ouessant, poules, paons, canard, lapins de garenne...

Au sud du site un « refuge LPO » (Ligue de Protection des Oiseaux) sera créé pour la préservation des espèces. Le « refuge » prévoit également un sentier de découverte ouvert au public la formation et l'immersion nocturne à travers des visites guidées par des ornithologues.

Le projet prévoit également la construction de l'habitation de l'exploitant dont la présence permanente est nécessaire sur le site pour l'exploitation (hébergements) et l'accueil du public.

Le projet prévoit également la construction d'un bâtiment d'accueil permettant la vente des produits issus de la production ainsi que l'accueil de séminaires autour de la transformation des produits et la création culinaire (en lien avec les vergers et les serres).



Plan masse provisoire du projet. Document de travail amené à évoluer.

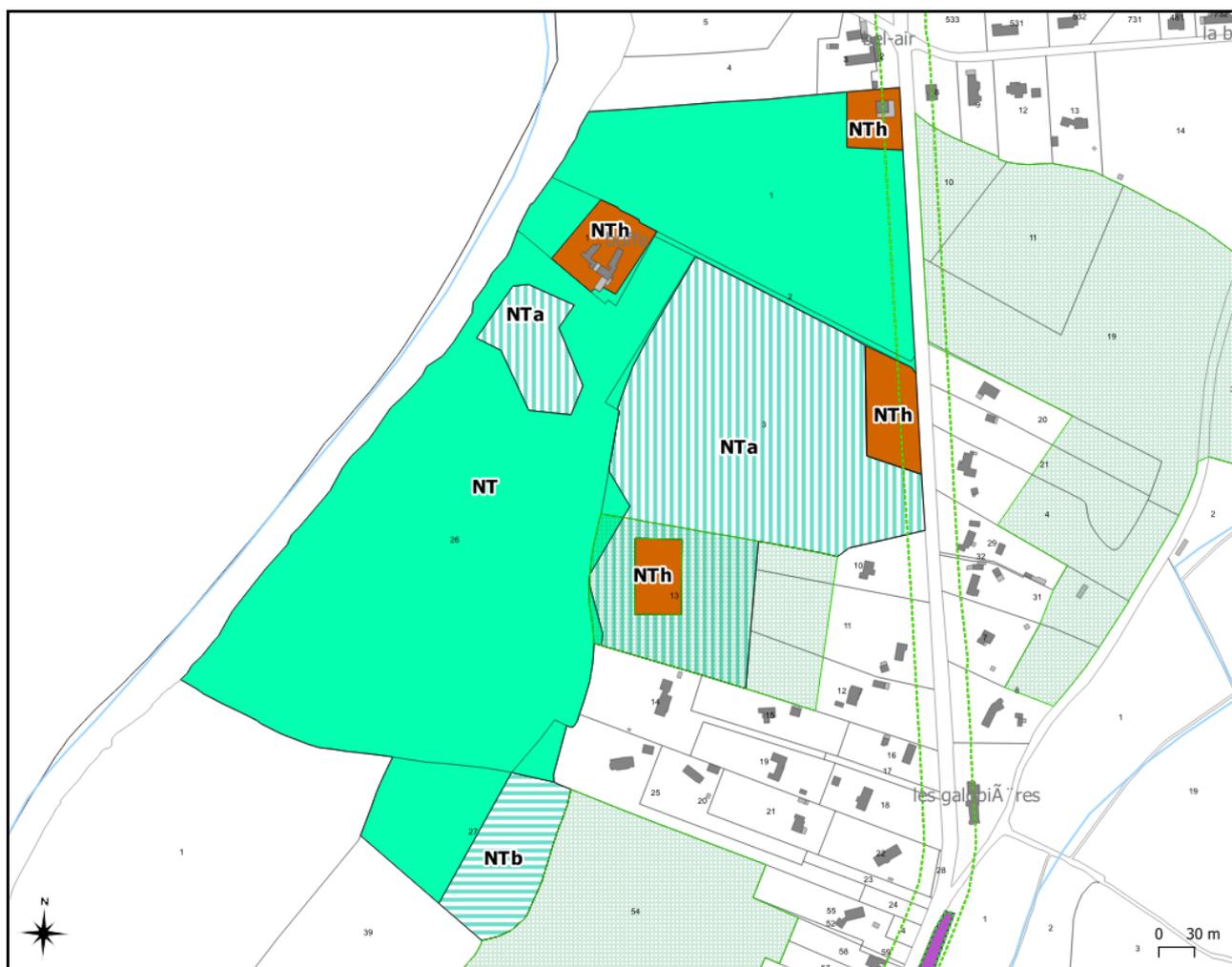
Les pontons et les jardins de l'histoire sont retirés du projet. Le projet est davantage axé autour de la biodiversité, du refuge LLPO et de la plantation de haies en accord avec le département.

3.3.2. Le règlement applicable

Le projet occupe entièrement les parcelles cadastrées AS n° 1, 2, 3, 13, 26, 27 et AT n°1.

L'ensemble du site mesure environ 23 ha (NT, NTa, NTb et Nth) :

- La zone NT mesure 14,7 ha,
- La zone NTa mesure 6,2 ha,
- La zone NTb mesure 0,9 ha,
- La zone NTh mesure 1,3 ha.



STECAL de Buffe

La zone NT autorise :

- les constructions et installations techniques,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire,
- Les aires de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification d'installations qui leur sont directement liées et nécessaires.

La zone NTh autorise :

- les constructions liées aux exploitations agricoles,
- le logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone,
- les gîtes et chambres d'hôtes,
- les constructions et installations relevant des sous destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques »,
- l'installation d'habitations légères de loisirs,
- les constructions liées à l'accueil du public,
- les constructions à usage de restauration,
- les locaux commerciaux destinés à la production et à la vente des produits élaborés et/ou transformés sur place,
- les constructions et installations techniques,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire,
- Les aires de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification d'installations qui leur sont directement liées et nécessaires.

La zone NTa autorise :

- les constructions et installations relevant des sous destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques »,
 - l'installation d'habitations légères de loisirs,
 - les constructions liées à l'accueil du public,
- les constructions et installations techniques,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire,
- Les aires de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification d'installations qui leur sont directement liées et nécessaires.

La zone NTb autorise :

- les constructions et installations relevant des sous destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques »,
 - l'installation d'habitations légères de loisirs,
- les constructions et installations techniques,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire,
- Les aires de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification d'installations qui leur sont directement liées et nécessaires.

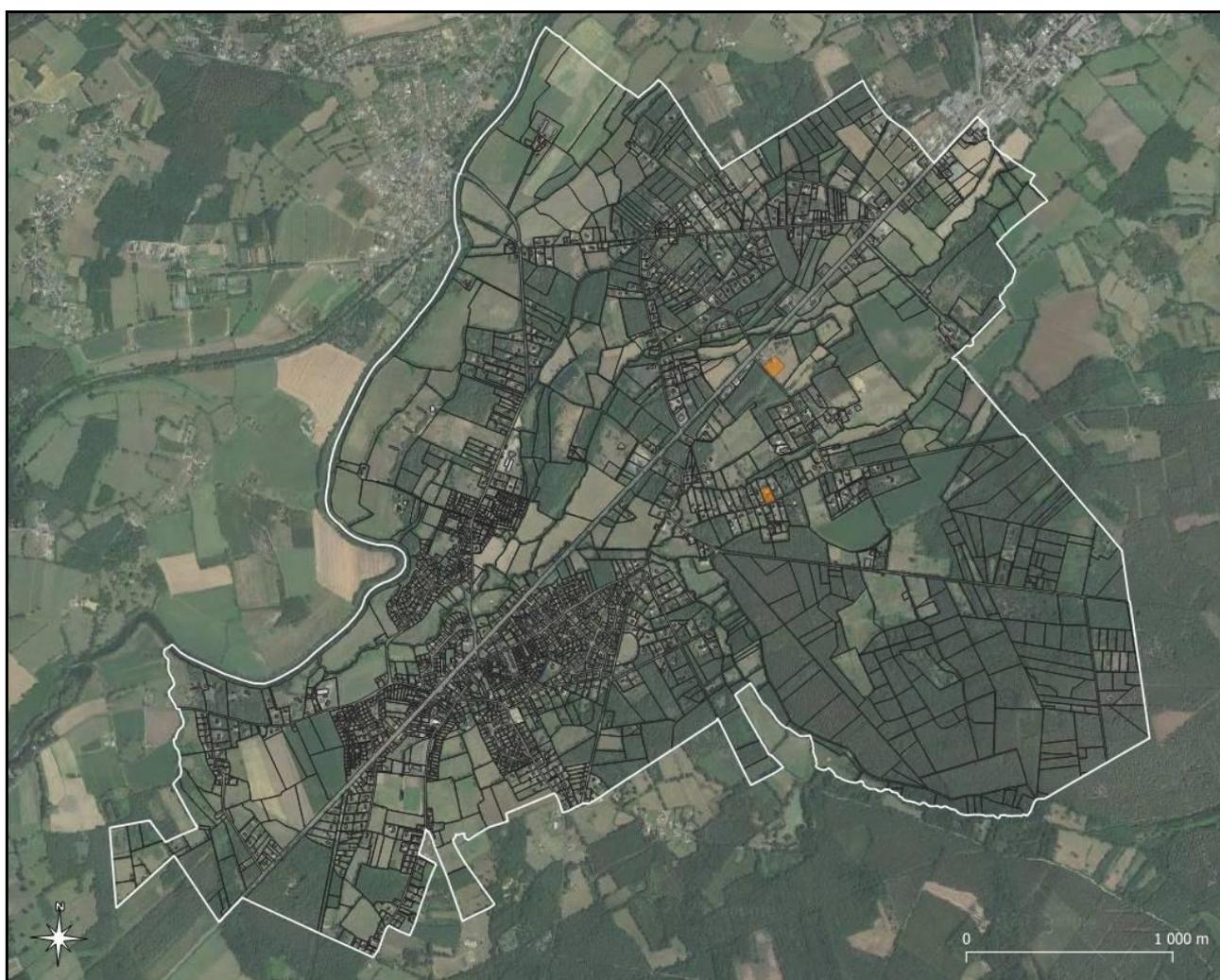
3.4. La définition des autres STECAL à vocation économique

3.4.1. Présentation

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

À GUÉCÉLARD, 2 STECAL à vocation économique ont été définis, pour une superficie totale cumulée de 0,95 ha.

L'objectif est de conforter des entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



Localisation des STECAL

Plusieurs secteurs ont été étudiés comme STECAL potentiels sur la commune. Après avoir contacté chaque entrepreneur pour évoquer leurs projets et l'avenir de leurs activités, les élus ont retenu 2 STECAL.

3.4.2. STECAL du Trèfle Blanc

Ce STECAL, d'une superficie de 3 650 m², est situé à environ 1 km à l'est du bourg, route de la Pétrie. Un bâtiment de 174 m² est présent.

Il couvre une entreprise de compositions florales qui nécessite une extension de ses bâtiments pour agrandir son atelier et son espace de vente.



STECAL du Trèfle Blanc

Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AI. Cette zone est destinée à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

L'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'édification de bâtiments d'activité nouveaux est autorisée dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées dans les mêmes règles que la zone agricole : extension de 50% pour une habitation dont l'emprise au sol mesure jusqu'à 100 m² et extension de 30% pour les habitations dont l'emprise au sol mesure plus de 100 m². La création de nouvelles annexes est limitée à une emprise au sol de 60 m². L'emprise au sol totale des piscines est limitée à 60 m².

Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

3.4.3. STECAL Sud Poterie

Ce STECAL, d'une superficie de 5 874 m², est situé à environ 1,5 km au nord-est du bourg, route des Martinières. Il comprend un bâtiment de 200 m².

Il est aligné sur la marge de recul de la RD 323 (pointillés rouges) à la demande des services de l'État qui ne souhaitent ni stationnement temporaire ni stockage temporaire dans les marges de recul des voies à grande circulation (L.111-6 du CU).

Il couvre une entreprise de vente de poteries de jardin qui nécessite une extension ou un nouveau bâtiment pour agrandir son espace de stockage et de vente en dehors de la marge de recul de la RD 323.



STECAL Sud Poterie

Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui des zones AI. Cette zone est destinée à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

L'extension des bâtiments d'activité est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'édification de bâtiments d'activité nouveaux est autorisée dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées dans les mêmes règles que la zone agricole : extension de 50% pour une habitation dont l'emprise au sol mesure jusqu'à 100 m² et extension de 30% pour les habitations dont l'emprise au sol mesure plus de 100 m². La création de nouvelles annexes est limitée à une emprise au sol de 60 m². L'emprise au sol totale des piscines est limitée à 60 m².

Impact sur les exploitations agricoles

L'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage, ni déclarée à la PAC selon de RPG 2021.

3.5. La préservation des commerces

3.5.1. La protection des commerces existants

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le PLU a donc identifié les axes sur lesquels le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée sera soumis à autorisation du conseil municipal.



Localisation des locaux commerciaux protégés d'un changement de destination.

3.5.2. La centralité commerciale

Toujours en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Ainsi le PLU prévoit un périmètre de centralité commerciale pour accueillir les futurs commerces et services de proximité afin de conforter la diversité commerciale du bourg.



Localisation de la centralité commerciale favorisant l'accueil des futurs commerces et services de proximité.

3.6. La protection de l'activité agricole

Selon le recensement général agricole (RGA) 2020, 4 exploitations sont présentes à GUÉCÉLARD, pour une surface agricole utilisée de 513 ha.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit environ 481 hectares.



Zone agricole du PLU

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus de GUÉCÉLARD souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 17 logements par hectare, contre 10,5 logements par hectare lors de la dernière décennie).

Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est diminué par rapport au précédent PLU (cf. paragraphe 4 du chapitre 7).

4. La préservation du cadre de vie

4.1. Les équipements collectifs

4.1.1. Le nécessaire développement des équipements collectifs

Etant donné les perspectives de croissance démographique, GUÉCÉLARD se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipement. C'est pourquoi deux zones à vocation d'équipements sont prévue ; une dans le prolongement des équipements sportifs et une en extension de la déchetterie.

L'extension des équipements du bourg



Zones à vocation d'équipements (UE) et extension urbaine prévue (1AUE)

Le secteur d'extension est d'une superficie d'environ 0,49 ha, est situé dans le prolongement sud des équipements sportifs actuels. Il couvre partiellement la parcelle cadastrée AM n°29.

Impact sur l'activité agricole :

Étant donné la superficie limitée de la zone AU, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

L'extension de la déchetterie



Déchetterie communautaire (UE) et son extension (1AUE)

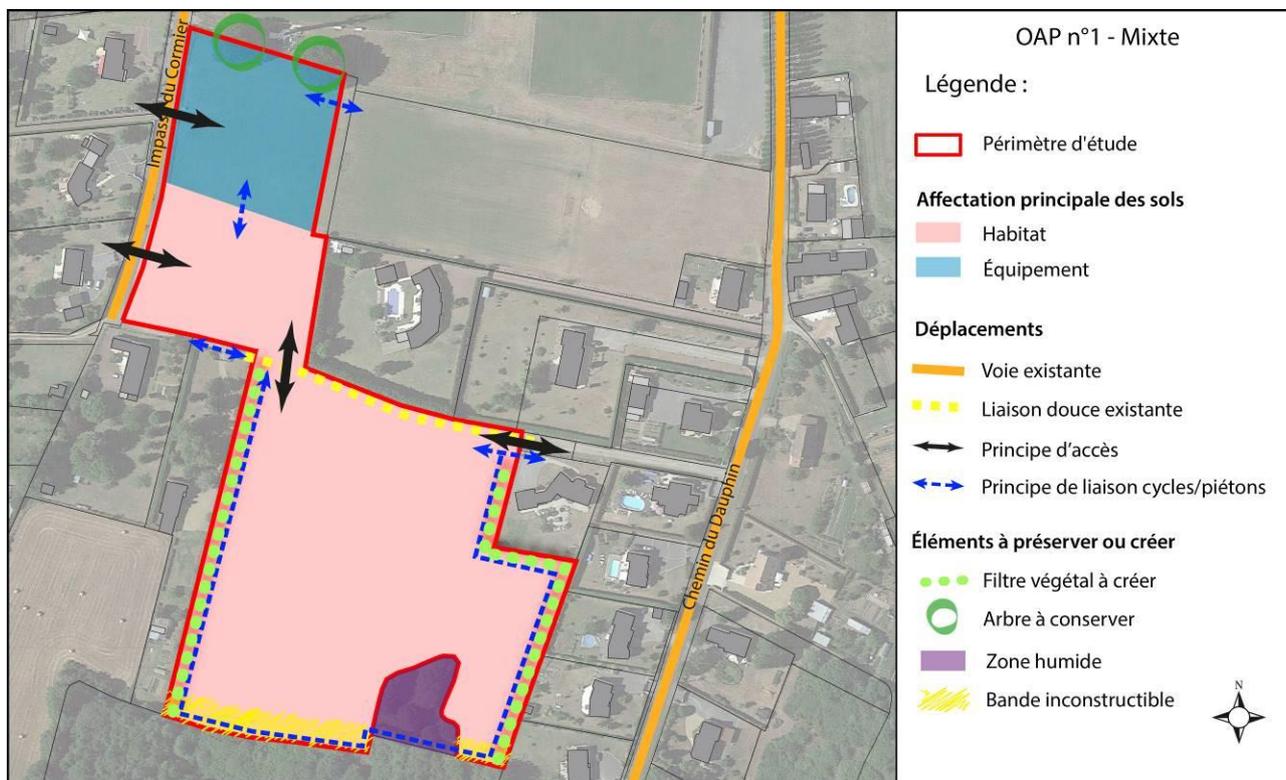
Le secteur d'extension est d'une superficie d'environ 0,51 ha, est situé dans le prolongement sud-ouest de la déchetterie. Il couvre partiellement la parcelle cadastrée AZ n°30.

Impact sur l'activité agricole :

Étant donné la superficie limitée de la zone AU, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus que la parcelle concernée n'est ni exploitée par l'activité agricole.

4.1.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°1 : extension des équipements du bourg



OAP mixte à vocation d'équipements collectifs et d'habitat

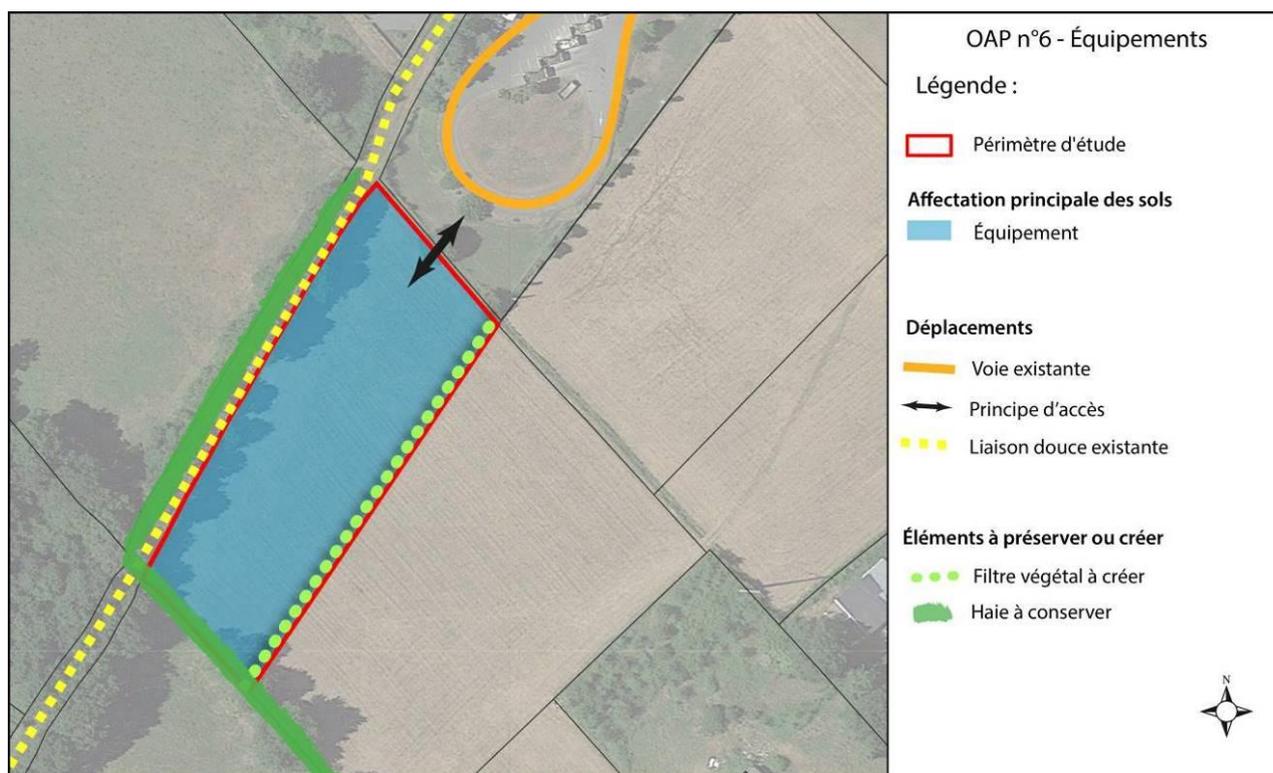
ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par l'impasse du Cormier.
Des liaisons douces devront irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les arbres présents au nord seront conservés.

OAP n°6 : extension de la déchetterie



OAP mixte à vocation d'équipements collectifs et d'habitat

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la déchetterie actuelle.

La liaison douce existante au nord du site sera conservée.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame bocagère existante devra être intégrée au projet.

Un filtre végétal sera réalisé en limite sud-est pour intégrer les futures installations dans le paysage et limiter le ruissellement des eaux pluviales vers la parcelle agricole au sud.

4.2. La zone naturelle de loisirs

Les élus ont fait le choix de préserver la nature en ville en maintenant des espaces naturels en centre-bourg.



Zone NL

La zone NL couvre un secteur en zone humide. Les élus souhaitent y développer un parc urbain et autoriser l'implantation d'aménagements légers de loisirs (jeux, tables de pique-nique, bancs...).



Vue sur le site destiné à un futur parc urbain

4.3. Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

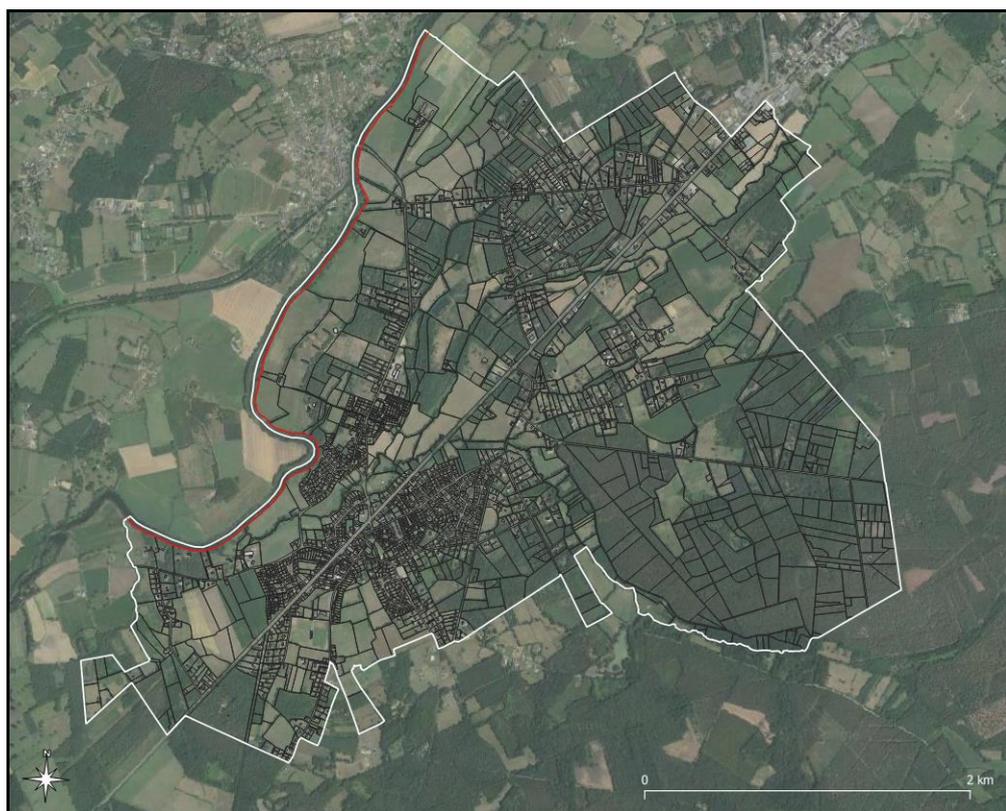
La commune a inscrit 3 emplacement réservé au PLU :

- N°1 : accès aux parcelles AL14 et AL16 ; accès au site de l'OAP n°1 et création d'une liaison douce dans le cadre de l'OAP n°1,
- N°2 : accès au site de l'OAP n°1 et création d'une liaison douce dans le cadre de l'OAP n°1,
- N°3 : création d'un cimetière et d'un espace de stationnement.
- N°4 : création d'une liaison douce le long de la Sarthe

| N° | Destination | Bénéficiaire | Référence cadastrale | Largeur (pour routes et chemins) | Superficie (m ²) |
|----|---|--------------|--|----------------------------------|------------------------------|
| 1 | Liaison douce, accès au site de l'OAP n°1 et accès aux parcelles AL14 et AL16 | Commune | AL : 14, 16 | 4 mètres | 240 |
| 2 | Voie d'accès | Commune | AL : 60, 62 | 6 mètres à 8,5 mètres | 644 |
| 3 | Cimetière et stationnement | Commune | AK : 5 | - | 21 230 |
| 4 | Chemin doux | Commune | B : 471, 1720, 1721, 2021, 2026, 2027 AO : 1, 3, 26 AP : 1, 2, 5, 6 AR : 1, 41 AS : 1, 26 AT : 1, 4, 5, 6 C : 1, 13 | 3 mètres | 14 000 |



Localisation des emplacements réservés, n°1 à 3



Localisation de l'emplacement réservé n°4

5. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager

5.1. La protection du patrimoine naturel

5.1.1. La protection de la trame verte

Les éléments protégés

Le PLU en vigueur avait opté pour le classement des boisements surfaciques en EBC (Espace Boisé Classé), régime strict pouvant être très contraignant puisqu'il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement. Certaines haies bocagères étaient classées au titre de la loi paysage (L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Ce nouveau PLU conserve les mêmes protections : L.113-1 du Code de l'urbanisme pour les boisements surfaciques et L.151-23 du Code de l'urbanisme pour l'ensemble des haies bocagères, assurant une protection complète de la trame verte. La trame verte concernée correspond :

- À toutes les haies bocagères communales identifiées dans le cadre de l'inventaire réalisé par la fédération régionale des chasseurs des Pays de la Loire. Les haies méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

Ainsi, ce sont finalement un peu plus **37 km de haies** qui sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et 423 ha de boisements qui sont protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

De plus, les boisements surfaciques sont classés en zone naturelle. Les seules constructions autorisées sont celles à destination des activités sylvicole et agricoles (sous conditions).

Le règlement applicable : La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme :

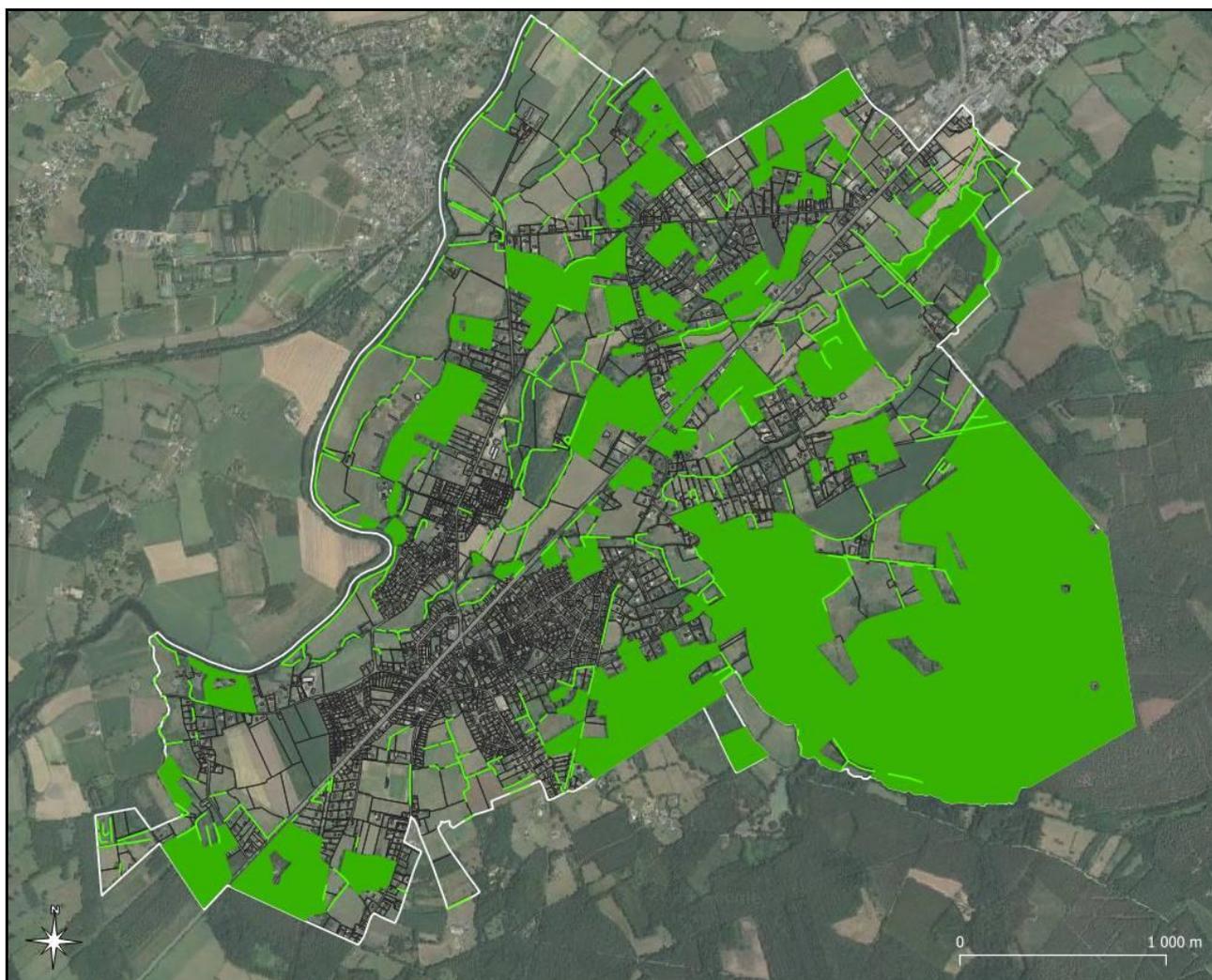
- Dans les propriétés forestières de moins de 25 ha ne disposant pas de document de gestion durable, toute coupe réalisée sur une parcelle classée en EBC au document d'urbanisme (PLU ou carte communale), doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, sauf si la coupe entre dans l'une des catégories d'exemption prévue par l'arrêté préfectoral suivant : [arrêté 08 1835 du 29 avril 2008 « Coupe EBC »](#).
- Les déclarations préalables de coupes d'arbres doivent être adressées à la mairie où se situe l'opération par l'intermédiaire du formulaire suivant : [cerfa 13404 06 déclaration préalable « Coupe de bois EBC »](#).

Le règlement applicable : La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,

- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- La surface ou le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

La procédure détaillée est expliquée en complément dans une annexe du règlement.



Localisation de la trame verte protégée

Une OAP thématique est dédiée à la préservation de la trame verte, à sa restauration et à sa prise en compte dans les opérations d'aménagement.

En outre, les boisements sont très majoritairement classés en zone N ou NP.

5.1.2. La protection de la trame bleue

5.1.2.1. La protection des cours d'eau

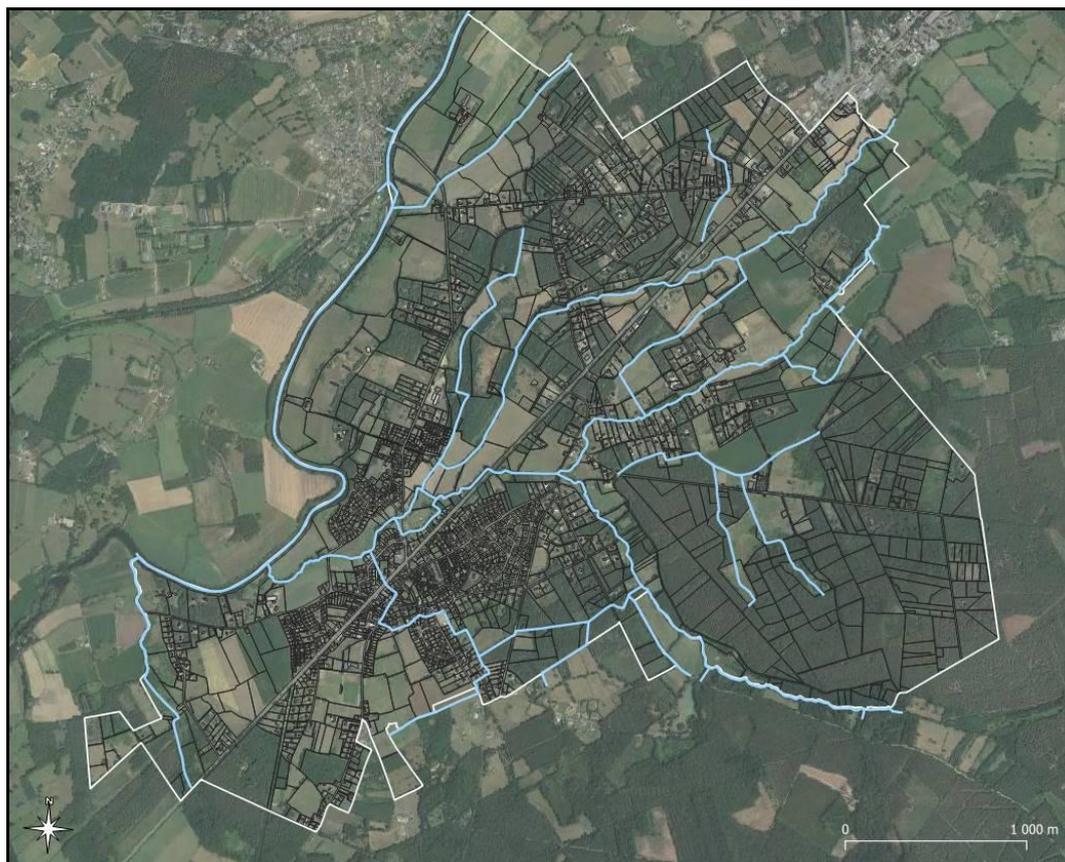
Les éléments protégés :

L'inventaire des cours d'eau est issu de la cartographie de la police de l'eau disponible sur le site internet de la préfecture de la Sarthe et mise à jours en juillet 2022. Le règlement permet la protection des cours d'eau, conformément au SAGE Sarthe Aval.

Le règlement applicable aux cours d'eau :

Les 34 km de cours d'eau repérés sont protégés conformément au SAGE Sarthe Aval. Une protection stricte est appliquée pour préserver la ressource en eau du bassin versant. Ces cours d'eau sont donc protégés par une **zone tampon de 20 mètres : la zone NP (naturelle stricte) au PLU. Le règlement de la zone NP interdit toutes constructions et installations.**

Cette réglementation permet de créer de véritables continuités protégées autour des cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal.



Localisation des cours d'eau

Une OAP thématique est dédiée à la préservation de la trame bleue, à sa restauration et à sa prise en compte dans les opérations d'aménagement.

5.1.2.2. La protection des zones humides

Les éléments protégés :

Le règlement graphique du PLU repère par une trame spécifique les zones humides issues de l'inventaire complémentaire réalisé sur les zones à urbaniser et certains secteurs stratégiques de la commune (Buffe, zone NL en centre-bourg...). **Au total, 15 ha de zones humides sont repérés.**

La commune ne dispose pas d'un inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire communal. Seule une prélocalisation des zones humides a été réalisée par la DREAL. Ce recensement n'ayant fait l'objet d'aucune vérification terrain, il est affiché sur le plan de zonage à simple titre informatif et ne comporte aucune valeur réglementaire.

Pour favoriser la préservation des espaces sensibles, les zones humides avérées et les secteurs prélocalisés par la DREAL ont classés en zone naturelle.

Le règlement applicable :

Le règlement permet la protection des zones humides, conformément au SAGE. Les dispositions générales du règlement écrit interdisent toute destruction d'une zone humide.

En application de l'article L.211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, dans les zones humides identifiées au document graphique, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et les aménagements susceptibles d'entraîner leur destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, y compris les déblais, remblais, dépôts divers, assèchement, les affouillements et exhaussements, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont donc admis.



Localisation des zones humides

Les élus ont souhaité réaliser un inventaire plus précis des zones humides sur les zones à urbaniser, sur le site de Buffe et sur le secteur NL pour s'assurer de ne porter atteinte à aucun espace sensible.

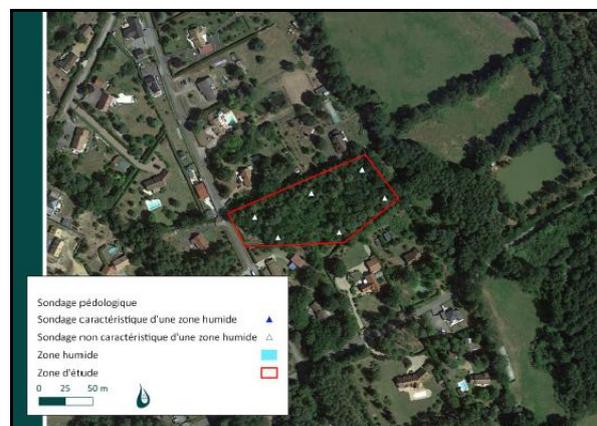
L'inventaire complémentaire des zones humides sur les zones à urbaniser du PLU a été réalisé en février 2022 et mis à jour en janvier 2023 au titre de la police de l'eau. Le rapport d'inventaire est annexé au PLU.

Aucune zone humide n'a été inventoriée dans les secteurs définitifs d'extension à vocation d'habitat ou d'équipements. Les secteurs en zones humides ont été exclus des potentielles extensions urbaines.

Des zones humides ont été identifiées à Buffe mais le projet n'y portera pas atteinte (espaces naturels ou hébergements légers de loisirs sans fondations).



Zone 1AUA du bourg



Zone 1AUA du bourg



Zone 1AUB – Vieux Bourg



Buffe

Une petite zone humide est recensée sur le secteur d'extension à vocation d'activités à La Belle Étoile : elle est reportée dans l'OAP en vue de sa préservation. Le périmètre de l'extension est ajusté sur la zone humide à l'ouest pour la préserver (cf. OAP).



ZA de la Belle Étoile et déchetterie

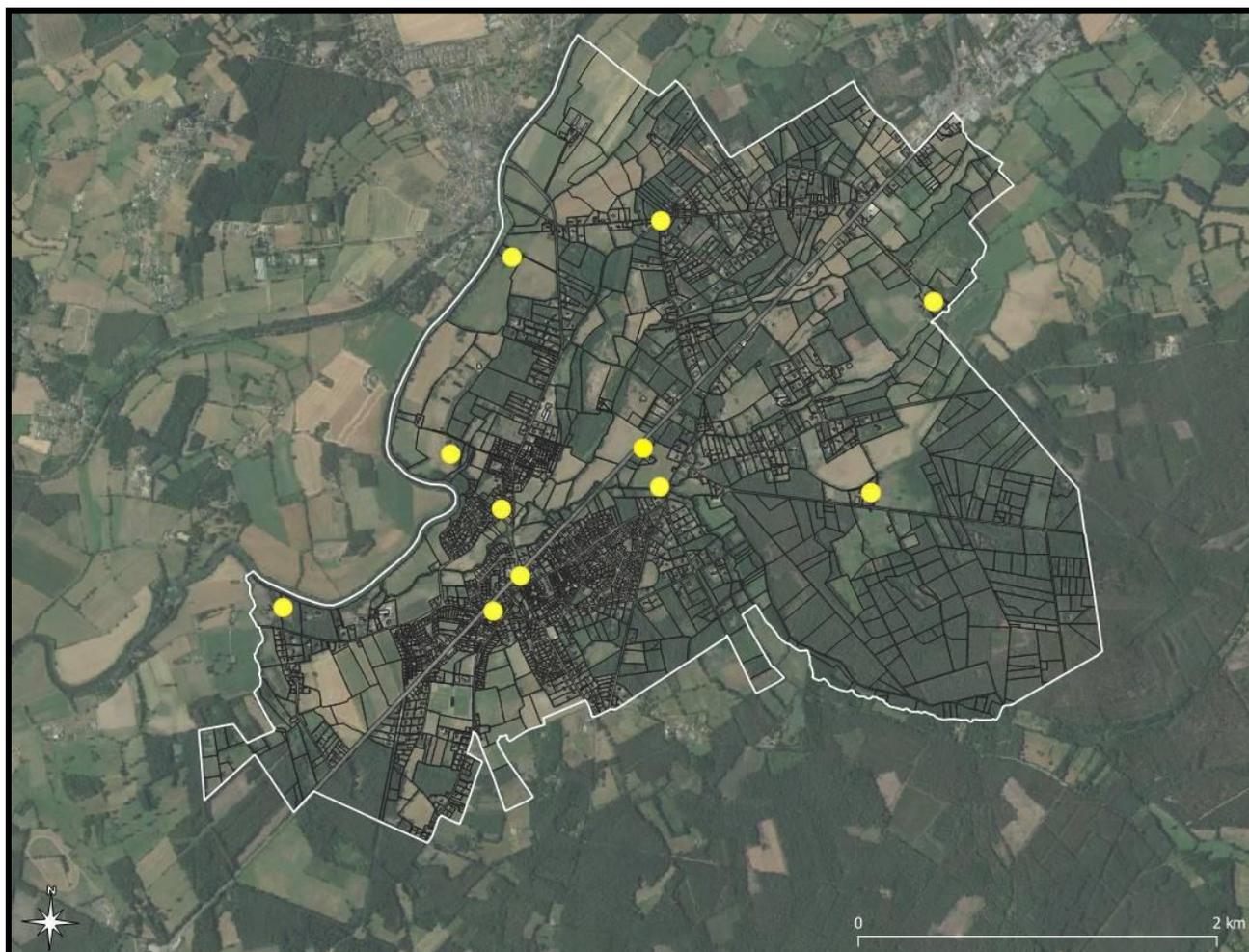
5.2. La protection du patrimoine paysager

5.2.1. La protection du patrimoine bâti

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

La commune de GUÉCÉLARD a souhaité prévoir une protection sur les éléments du petit patrimoine sur l'ensemble de la commune permet de préserver **11 éléments**. Il s'agit de manoirs, maisons, château, église, statue...

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.



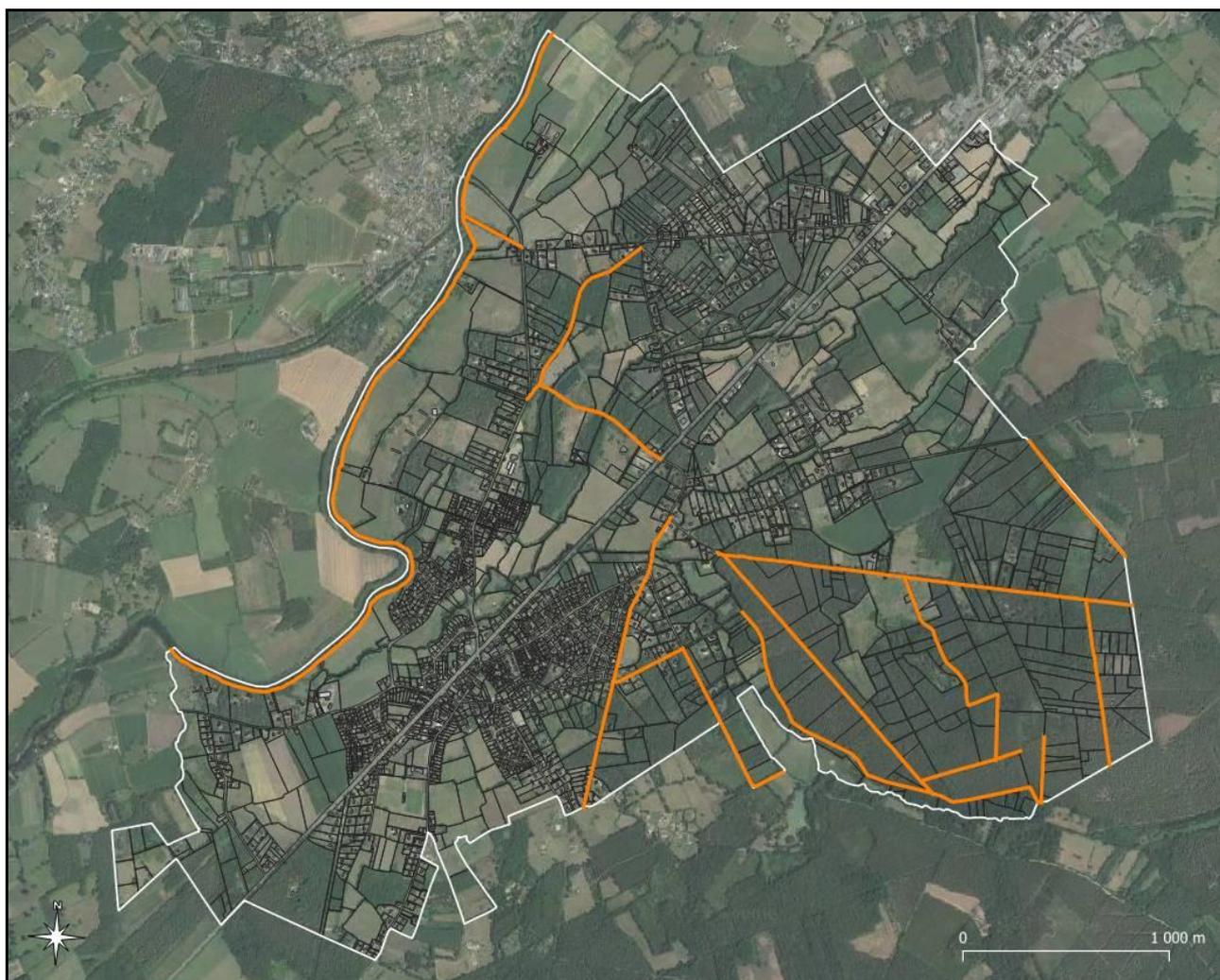
Protection du petit patrimoine bâti.

5.2.2. La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de GUÉCÉLARD.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les 19 km de circuits de randonnée : l'ensemble des chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) d'Ille-et-Vilaine complété de chemins à créer ou à préserver le long de la Sarthe ou dans les boisements.



Localisation des chemins protégés.

5.3. Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

La commune de GUÉCÉLARD a souhaité permettre le changement de destination de **7 constructions** situées en zone agricole, répondant à ces critères :

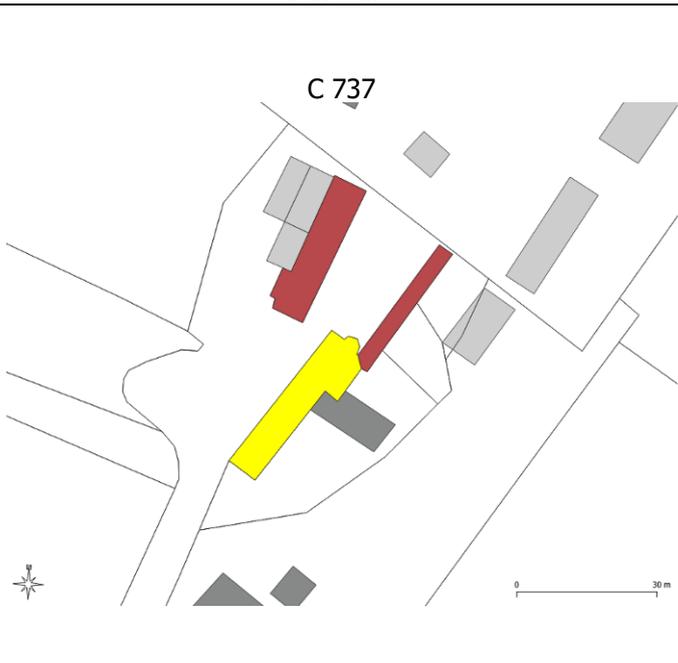
- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 50 m².

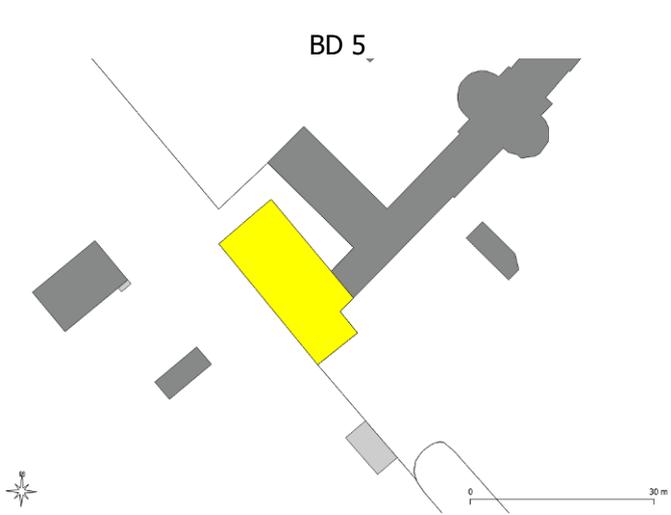
Parmi ces 7 constructions :

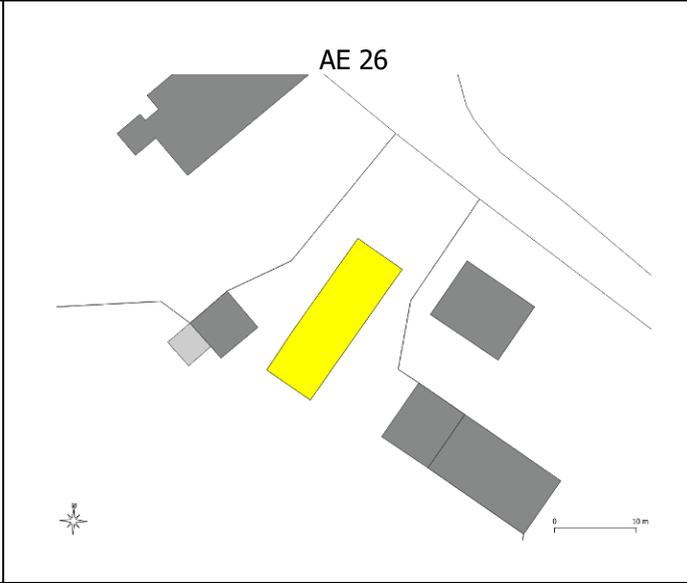
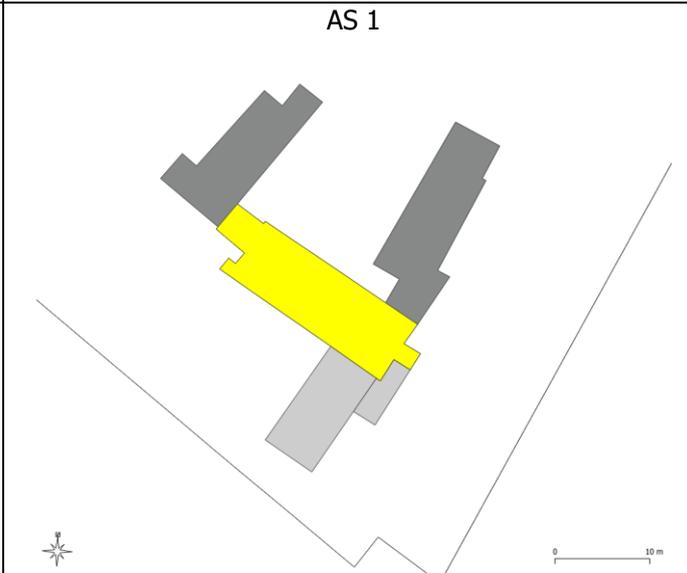
- certaines concernent les tiers car elles sont en dehors d'un périmètre sanitaire de 100 m d'une exploitation agricole,
- d'autres sont dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole, ainsi le changement de destination n'est possible que pour un logement de fonction, des gîtes ruraux ou de la diversification liée à l'activité agricole tant que l'exploitation n'aura pas cessé son activité.

Ces constructions concernées sont identifiées sur le plan de zonage.

Liste des changements de destination (les bâtiments sont en jaune sur l'extrait cadastral) :

| N° | Photo | Parcelle | Adresse |
|----|---|--|----------|
| 1 |  |  | Villette |

| | | | |
|---|---|--|-----------------|
| 2 |  | <p>C 737</p>  | Villette |
| 3 |  | <p>C 737</p>  | Villette |
| 4 |  | <p>BD 5</p>  | Les Bigottières |

| | | | |
|----------|--|--|---------------------|
| <p>5</p> |  | <p>AE 26</p>  | <p>La Ronceraie</p> |
| <p>6</p> |  | <p>B 482</p>  | <p>Mondant</p> |
| <p>7</p> | | <p>AS 1</p>  | <p>Bufte</p> |

CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

1. Le règlement graphique

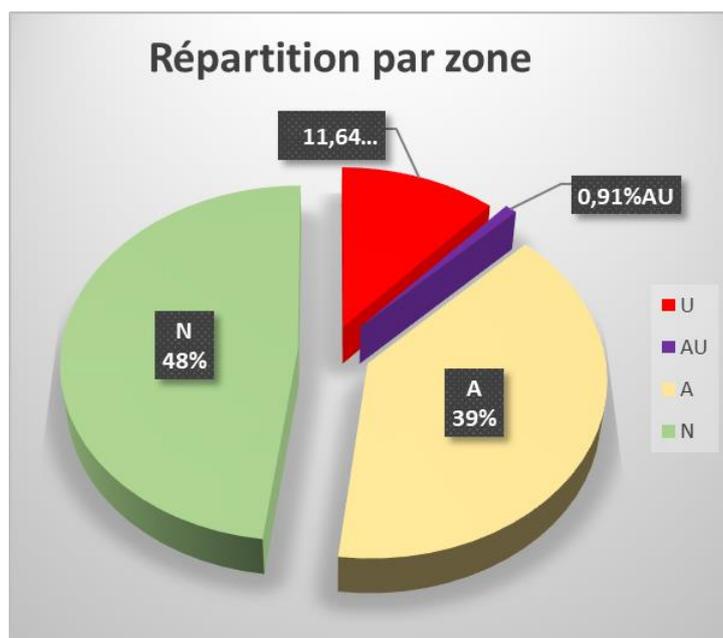
À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en onze zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UA, UB, UE et UZ.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUB, 1AUE et 1AUZ
- ✓ 3 zones agricoles : A, AF et AI.
- ✓ 4 zones naturelles : N, NL, NP et NT.

| Zones | Superficies en ha | Pourcentage |
|--------------|-------------------|----------------|
| U | 141,73 | 11,64% |
| UA | 6,10 | 0,50% |
| UB | 122,85 | 10,09% |
| UE | 8,72 | 0,72% |
| UZ | 4,06 | 0,33% |
| AU | 11,09 | 0,91% |
| 1AUB | 7,52 | 0,62% |
| 1AUE | 1,03 | 0,08% |
| 1AUZ | 2,54 | 0,21% |
| A | 480,65 | 39,46% |
| A | 476,46 | 39,12% |
| AF | 3,24 | 0,27% |
| AI | 0,95 | 0,08% |
| N | 584,53 | 47,99% |
| N | 464,18 | 38,11% |
| NL | 1,67 | 0,14% |
| NP | 95,64 | 7,85% |
| NT | 23,04 | 1,89% |
| TOTAL | 1 218 | 100,00% |



2. Le règlement littéral

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

2.1. Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines :

- deux zones résidentielles mixtes UA et UB,
- une zone à vocation d'équipements (UE),
- une zone à vocation d'activité économique (UZ).

Zone UA



La **zone UA** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg de GUÉCÉLARD. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins.

Les objectifs des règles applicables en zone UA

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|---|--|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma » | Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif. |

| | | |
|--|---|---|
| Interdiction limitation | « Bureau ». Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation. | Réduire les risques de nuisances. |
| Mixité fonctionnelle sociale | Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale. Changement de destination des locaux commerciaux identifiés soumis à autorisation. | Préserver le commerce. |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie implantation | <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur maximale : <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • Implantation par rapport aux voies : <ul style="list-style-type: none"> Implantation (des constructions nouvelles) à l'alignement de la voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas. Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale. • Implantation par rapport aux limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> Implantation sur au moins une limite, pour au moins une façade. Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum pour les autres façades ; implantations différentes si justification architecturale. Annexes : il n'est pas fixé de règles d'implantation. | <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Harmonie générale des constructions. Règles pour les façades.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement | Stationnement assuré en dehors des voies publiques. | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant |

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| | Règles pour le stationnement des vélos. | l'utilisation de l'espace public. Favoriser les mobilités douces. |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. | Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. |
| Desserte par les réseaux | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit. |

Zone UB



La **zone UB** correspond aux extensions pavillonnaires du bourg de GUÉCÉLARD et du Vieux Bourg.

L'objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins.

Les objectifs des règles applicables en zone UB

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|--|--|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où | Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma » « Bureau ».</p> <p>Est autorisée sous-conditions la sous-destination « Industrie ».</p> | <p>des activités de services dans des secteurs ciblés.</p> <p>Préserver les zones pavillonnaires des nuisances liées aux activités.</p> |
| Interdiction et limitation | <p>Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants.</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p> | <p>Réduire les risques de nuisances.</p> |
| Mixité fonctionnelle et sociale | <p>Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale.</p> <p>Changement de destination des locaux commerciaux identifiés soumis à autorisation.</p> | <p>Préserver le commerce.</p> |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions nouvelles et annexes : à l'alignement ou minimum 3 m. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas. - Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale. - Pour les annexes : pas de règle particulière. | <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Encadrer le développement des annexes.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Harmonie générale des constructions. Règles pour les façades.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales,</p> |

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| | Application d'un coefficient de végétalisation. | peu allergisantes et non invasives. Limiter l'imperméabilisation |
| Stationnement | Stationnement assuré en dehors des voies publiques. | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. | Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. |
| Desserte par les réseaux | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit. |

Zone UE



Le bourg



La Belle Étoile

La **zone UE** couvre la zone urbaine déjà équipée ou destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

Les objectifs des règles applicables en zone UE

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|---|--|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Hébergement ». Est autorisée sous-conditions la sous-destination « Logement ». | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. |
| Interdiction et limitation | Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé. | |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | Non réglementé. | |
| Qualité urbaine, | Harmonie générale des constructions. | Favoriser une architecture de |

| | | |
|---|--|--|
| architecturale, environnementale et paysagère | | bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| Traitement environnemental et paysager | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite. | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives. |
| Stationnement | Non réglementé. | |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. | Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. |
| Desserte par les réseaux | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. |

Zone UZ



Le Vieux Bourg



La Belle Étoile

La **zone UZ** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement de la zone UZ est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions et conserver des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone UZ

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|--|---|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | Destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics » Sous-destinations « commerces de gros », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ». | Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Permettre l'évolution des activités existantes. |
| Interdiction et limitation | Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement » et « Restauration ».. | Limiter les conflits d'usage en zone d'activités. |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et | • <u>Hauteur</u> : | Favoriser l'implantation des |

| | | |
|--|--|---|
| implantation | <p>- 10 mètres au point le plus haut.</p> <p>Règles particulières pour les annexes : 5 m au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <p>Respect des marges de recul.</p> <p>Implantation à au moins 5 mètres de la limite des autres voies.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <p>Implantation en limite ou à une distance de ces limites de 5 mètres minimum.</p> | <p>entreprises.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Règles (matériaux) pour les façades.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement | <p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Favoriser les stationnements mutualisés.</p> <p>Règles pour le stationnement des vélos.</p> | <p>Limiter l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p> <p>Favoriser les mobilités douces.</p> |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p> | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> |
| Desserte par les réseaux | <p>La desserte en réseaux est assurée.</p> <p>Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p> | <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p> |

2.2. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de GUÉCÉLARD sont divisées en trois sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUB, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUE, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'équipements.
- ✓ La zone 1AUZ, urbanisable immédiatement, à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Zone 1AUB



La zone **1AUB** correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat. Elle dispose des réseaux suffisants pour desservir les constructions et installations à implanter.

L'objectif du règlement de la zone 1AUB est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux

objectifs suivants :

- Permettre l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions.
- Mettre en place des règles de stationnement pour limiter l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zones 1AUB

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|---|---|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma » « Bureau ». Est autorisée sous-conditions la sous-destination « Industrie ». | Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, des activités de services dans des secteurs ciblés. Préserver les zones pavillonnaires des nuisances liées aux activités. |
| Interdiction et limitation | Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants. Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation. | Réduire les risques de nuisances. |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale. Changement de destination des locaux commerciaux identifiés soumis à autorisation. | Préserver le commerce. |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions nouvelles et annexes : à l'alignement ou minimum 3 m. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas. - Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions nouvelles : en limite ou | Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification. Encadrer le développement des annexes. |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale.</p> <p>- Pour les annexes : pas de règle particulière.</p> | |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Harmonie générale des constructions. Règles pour les façades.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> <p>Application d'un coefficient de végétalisation.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> <p>Limitier l'imperméabilisation</p> |
| Stationnement | <p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> | <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p> | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> |
| Desserte par les réseaux | <p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p> | <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p> |

Zone 1AUE



Le Bourg



La Belle Étoile

La zone **1AUE** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'équipements collectifs.

L'objectif du règlement de la zone 1AUE est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement des équipements collectifs de la commune.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUE

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|---|--|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. |
| Interdiction et limitation | Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé. | |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | Non réglementé. | |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | Harmonie générale des constructions. | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| Traitement environnemental et paysager | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes et espèces | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu |

| | | |
|-----------------------------------|--|--|
| | invasives interdite. | allergisantes et non invasives. |
| Stationnement | Non réglementé. | |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. | Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. |
| Desserte par les réseaux | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. |

Zone 1AUZ



La zone **1AUZ** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation d'activités.

L'objectif du règlement de la zone 1AUZ est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions et conserver des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

Les objectifs des règles applicables en zone 1AUZ

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|--|---|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | Destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics » Sous-destinations « commerces de gros », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ». | Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Permettre l'évolution des activités existantes. |

| | | |
|--|--|---|
| Interdiction et limitation | <p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement » et « Restauration »..</p> | <p>Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.</p> |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur</u> : - 10 mètres au point le plus haut. <p>Règles particulières pour les annexes : 5 m au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <p>Respect des marges de recul.</p> <p>Implantation à au moins 5 mètres de la limite des autres voies.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <p>Implantation en limite ou à une distance de ces limites de 5 mètres minimum.</p> | <p>Favoriser l'implantation des entreprises.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Règles (matériaux) pour les façades.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement | <p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Favoriser les stationnements mutualisés.</p> <p>Règles pour le stationnement des vélos.</p> | <p>Limiter l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p> <p>Favoriser les mobilités douces.</p> |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p> | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> |
| Desserte par les réseaux | <p>La desserte en réseaux est assurée.</p> <p>Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p> | <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p> |

2.3. Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de GUÉCÉLARD comporte trois zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole,
- ✓ la zone AF qui couvre les STECAL à vocation de regroupement familial,
- ✓ la zone AI qui couvre les STECAL à vocation économique.

Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

Les objectifs des règles applicables en zone A

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|--|---|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | <p>Sous-destinations « Exploitation agricole ».</p> <p>Sont autorisées sous conditions la destination « Habitation » et les sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».</p> | Favoriser le développement et l'installation des exploitations. |
| Interdiction et limitation | <p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes.</p> <p>Sont autorisées, sous conditions, Le changement de destination d'un bâtiment agricole, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> <p>Sont autorisées sous conditions :</p> <p><u>Pour l'activité agricole :</u></p> <p>le changement d'usage des bâtiments agricoles, les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole ou aux activités de diversification, les logements de fonction et leurs annexes.</p> <p><u>Pour l'intérêt général :</u></p> <p>Les constructions et infrastructures poursuivant un but d'intérêt général ou de service public.</p> <p><u>Pour les tiers :</u></p> <p>Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants.</p> | <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.</p> |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé. | |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteurs maximale :</u> <p>Non réglementé pour les bâtiments agricoles.</p> <p>Pour les habitations/logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut. <p>Règles particulières pour les annexes : 4 m au</p> | <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Limiter l'implantation des annexes dans un rayon de 25 mètres.</p> <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes. | |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Intégrer les constructions à l'environnement. Règles (aspect) pour les clôtures.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement | <p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p> | <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p> | <p>Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.</p> |
| Desserte par les réseaux | <p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p> | <p>Préserver l'espace agricole.</p> |

Zone AF



La **zone AF** est située dans un secteur à dominante agricole, elle couvre les STECAL à vocation de regroupement familial.

L'objectif du règlement de la zone AF est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

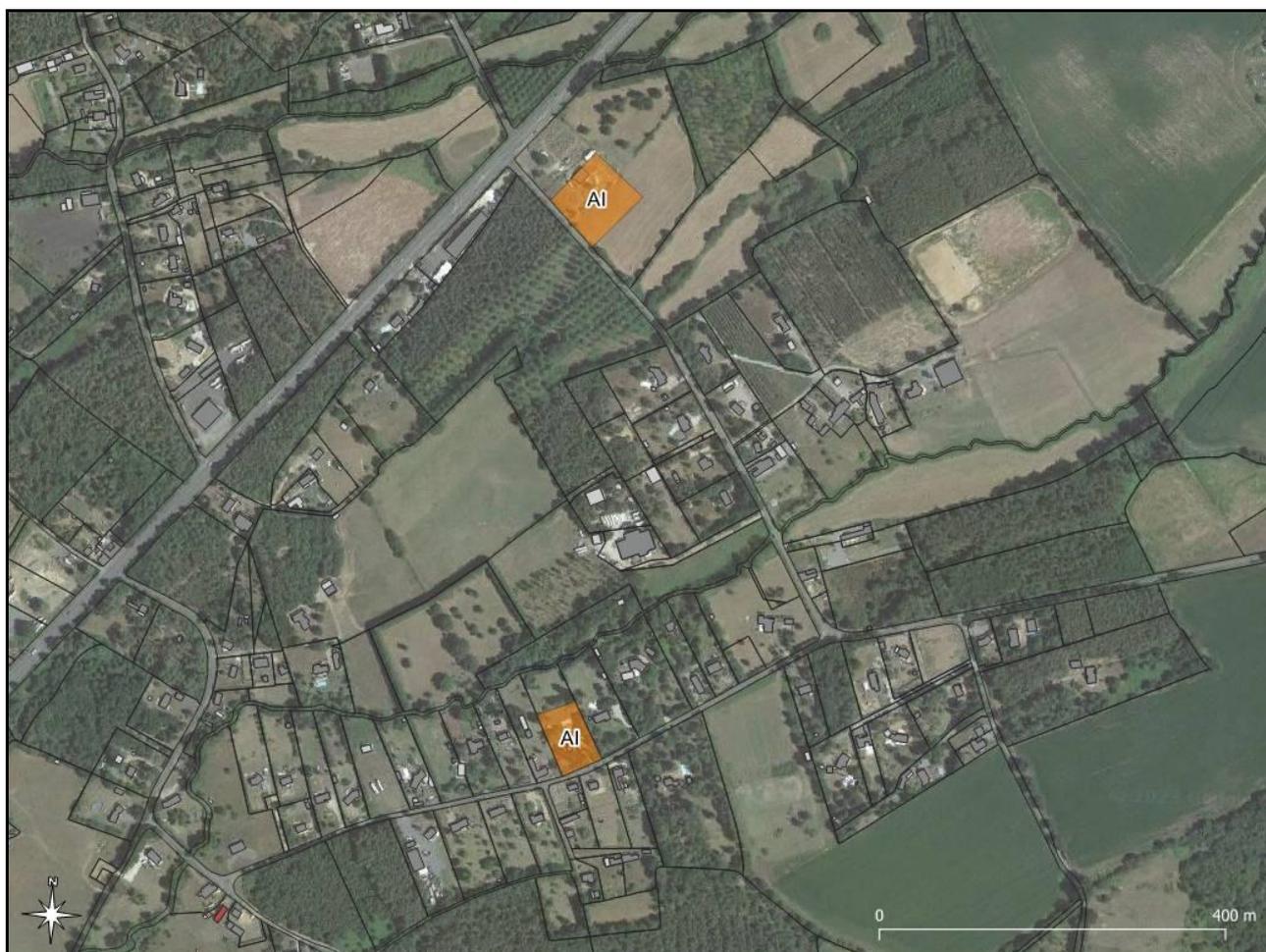
- Favoriser le regroupement familial des gens du voyage.
- Autoriser le stationnement de caravanes, à titre de résidences principales, sans limites de temps.

Les objectifs des règles applicables en zone AF

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|--|---|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | | |
| Interdiction et limitation | <p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes.</p> <p>Est autorisée sous conditions la sous destination « Autres équipements recevant du public ».</p> <p>Sont autorisées sous conditions : la construction d'un bâtiment lié à l'accueil des gens du voyage et le stationnement de caravanes à titre de résidence principale, sans limite de durée.</p> | <p>Favoriser le regroupement familial.</p> <p>Interdire la construction de nouvelles habitations.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé. | |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteurs maximale</u> : Règles pour les bâtiments liés à l'accueil des gens du voyage : 4 m. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Non réglementé. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les bâtiments liés à l'accueil des gens du voyage. | Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Intégrer les constructions à l'environnement. Règles (aspect) pour les clôtures.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement | Stationnement en dehors des voies publiques. | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> |
| Desserte par les réseaux | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées. | |

Zone AI



La **zone AI** est située dans des secteurs à dominante agricole. Elle recouvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AI est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'évolution des activités économiques installées en campagne.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économiques.

Les objectifs des règles applicables en zone AI

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|---|---|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | La sous-destination « Artisanat et commerces de détail ». | Favoriser le développement des activités économiques. |
| Interdiction et limitation | Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes. | Protéger la zone agricole et les conflits d'usages. |

| | | |
|--|--|---|
| | Sont autorisée, sous conditions, les sous-destinations « Logements » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » | |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Non règlementé. | |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie implantation et | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteurs maximale</u> : - 7 mètres au point le plus haut. Règle pour les annexes : 4 mètres au point le plus haut • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 25 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Les nouveaux bâtiments d'activités sont limités à 250 m² Extensions des bâtiments existants dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction initiale. Règles pour les extensions des logements existants, les annexes et les piscines. | <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Favoriser le développement de activités existantes.</p> <p>Autoriser les extensions et les annexes des logements existants, comme dans la zone A.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Intégrer les constructions à l'environnement.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement | Stationnement en dehors des voies publiques. | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation |

| | | |
|-----------------------------------|--|--|
| | | de l'espace public. |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. | Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. |
| Desserte par les réseaux | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées. | Préserver l'espace agricole. |

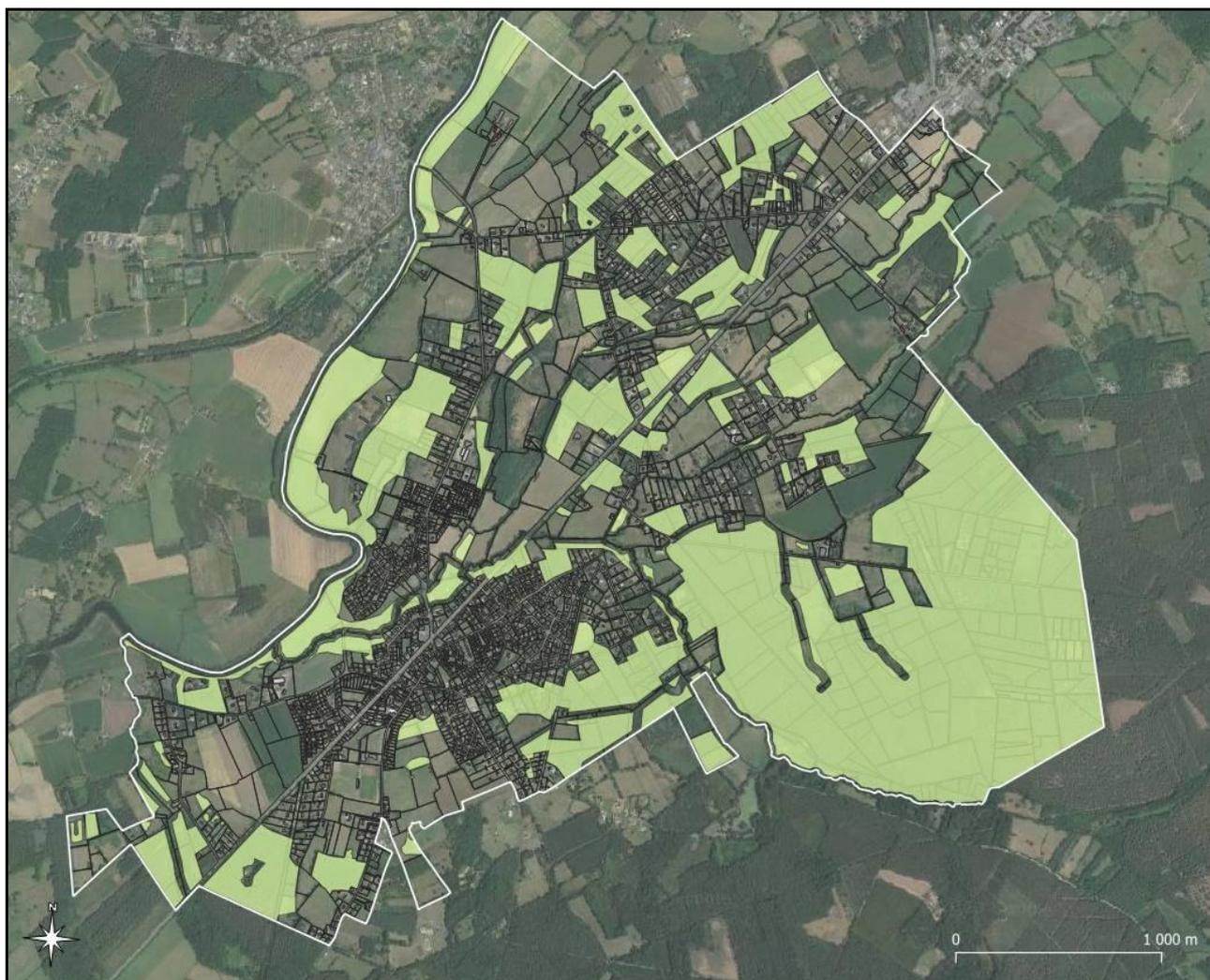
2.4. La zone naturelle et forestière N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Ainsi, le règlement du PLU de GUÉCÉLARD comporte quatre zones naturelles :

- ✓ La zone N qui couvre la les espaces naturels de la commune (boisements, zones humides) ainsi que les espaces soumis à l'aléas fort du PPRI.
- ✓ La zone NL qui couvrent le secteur naturel de loisirs dans le bourg.
- ✓ La zone NP qui couvre la trame verte et préserve les abords des cours d'eau.
- ✓ la zone NT qui couvre le STECAL de Buffe à vocation touristique.

Zone N



La **zone N** est constituée des secteurs à dominante naturelle, elle couvre :

- les boisements,
- les zones humides.
- les secteurs soumis à l'aléas fort du PPRI.

L'objectif du règlement de la zone N est de :

- Préserver ces secteurs de toute construction.
- Préserver le caractère naturel de la zone.
- Préserver les corridors écologiques.

Les objectifs des règles applicables en zone N

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|--|--|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | Est autorisée la sous-destination « Exploitation Forestière ». | Favoriser la sylviculture. |
| Interdiction et limitation | Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisées sous conditions la destination « Habitations » et la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». | Préserver les espaces naturels. |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé. | |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteurs</u> : - 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut. Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. | Assurer une bonne visibilité sur la voirie. Limiter la consommation d'espace naturel. |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale | Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. | Favoriser une architecture de bonne tenue. |

| | | |
|--|--|---|
| et paysagère | Règles (aspect) pour les clôtures. | Ne pas altérer l'environnement paysager. |
| Traitement environnemental et paysager | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite. | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives. |
| Stationnement | Stationnement en dehors des voies publiques. | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. | Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. |
| Desserte par les réseaux | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées. | Préserver les espaces naturels. |

Zone NL



La **zone NL** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre une zone humide en centre-bourg.

L'objectif du règlement de la zone NL est de :

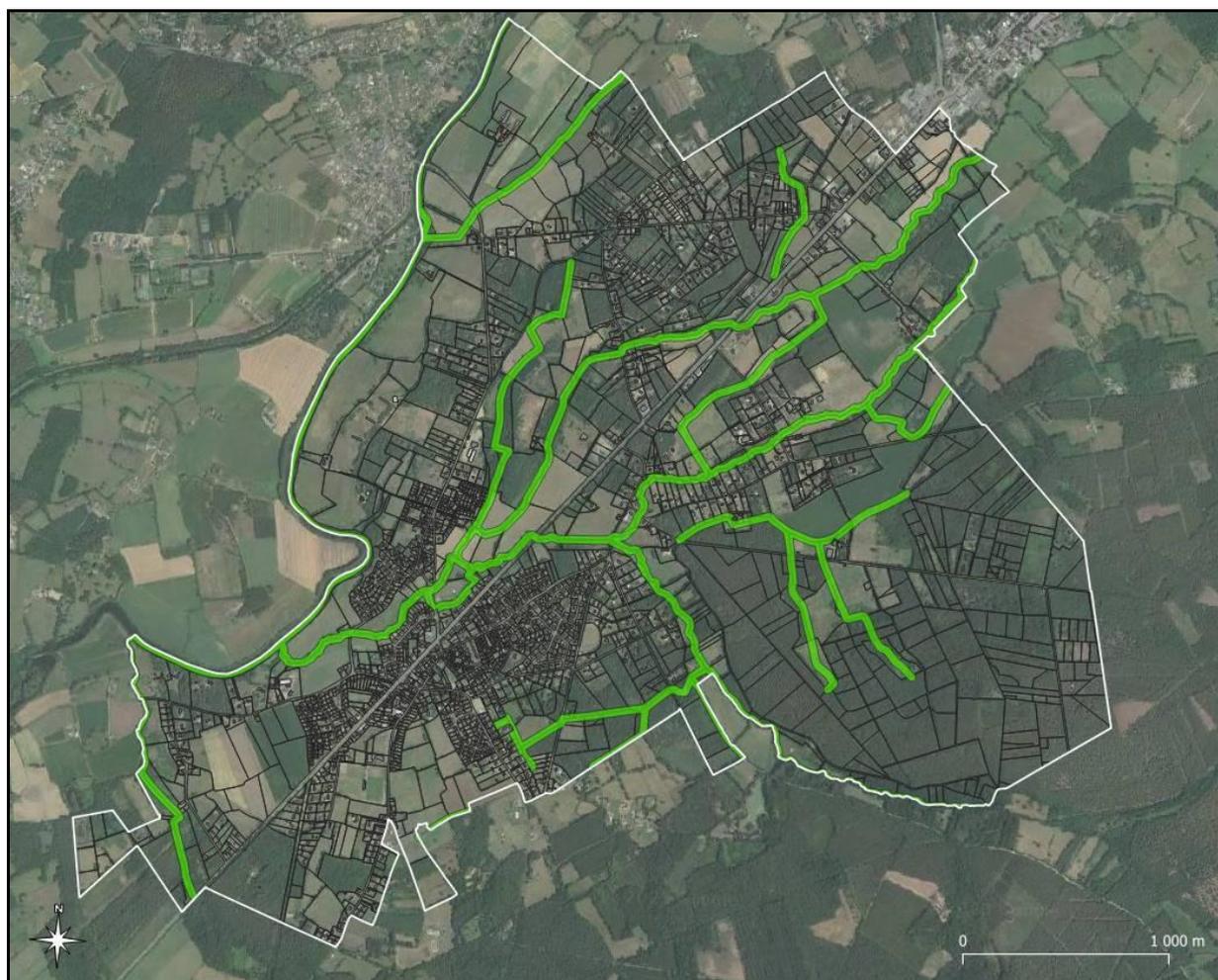
- Préserver la zone humide et ses fonctions hydrologiques.
- Autoriser la création d'aménagements légers de loisirs et de détente.

Les objectifs des règles applicables en zone NL

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|--|--|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | | Préserver les espaces naturels. |
| Interdiction et limitation | Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés sous conditions les sous-destinations | Préserver les espaces naturels. Permettre le développement de lieux de détente et de loisirs. |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>« Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public ».</p> <p>Sont autorisés sous conditions les aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification de constructions et installations qui leur sont directement liées et nécessaires (sanitaires...).</p> | |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé. | |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. | <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement | Stationnement en dehors des voies publiques. | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> |
| Desserte par les réseaux | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées. | Préserver les espaces naturels. |

Zone NP



La **zone NP** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre :

- la zone tampon de 20 mètres autour des cours d'eau,

L'objectif du règlement de la zone NP est de :

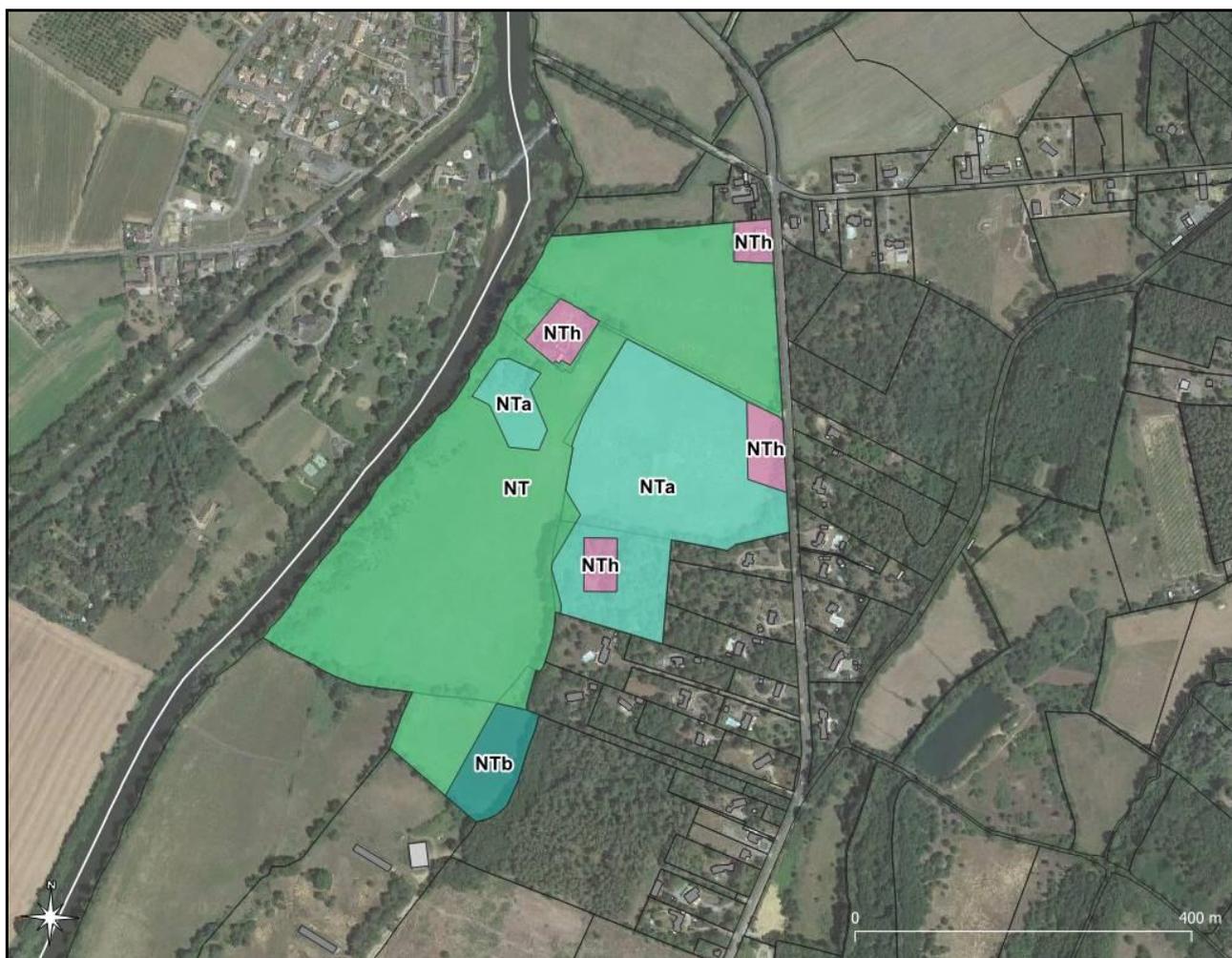
- Préserver ces secteurs de toute construction.
- Préserver le caractère naturel de la zone.
- Préserver les corridors écologiques.

Les objectifs des règles applicables en zone NP

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs |
|--|--|---------------------------------|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | - | Préserver les espaces naturels. |
| Interdiction et | Sont interdites les occupations du sol non | Préserver les espaces naturels. |

| | | |
|--|--|--|
| limitation | <p>compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Est autorisée sous conditions la sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »</p> <p>Est autorisée sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> | |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé. | |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. | <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement | Stationnement en dehors des voies publiques. | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée. | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> |
| Desserte par les réseaux | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées. | Préserver les espaces naturels. |

Zone NT



La **zone NT** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre le STECAL de Buffe à vocation touristique. La zone NT est divisée en plusieurs sous-zones :

- La zone NT qui couvre les espaces naturels qui n'accueilleront pas de nouvelles constructions à l'exception de celles liées à l'activité agricole.
- La zone NTa destinée à des hébergements légers de loisir et à l'accueil du public,
- La zone NTb destinées à des hébergements légers de loisirs,
- La zone NTh destinée aux gîtes et à la vente directe de produits fabriqués sur place.

L'objectif du règlement de la zone NT est de :

- développer l'accueil touristique,
- préserver le caractère naturel de la zone,
- mettre en valeur les berges de la Sarthe,
- préserver la biodiversité par la création d'un site « refuge LPO » (ligue de protection des oiseaux).

Les objectifs des règles applicables en zone NT

| Objet | Nouvelle règle | Objectifs | |
|--|---|---|--|
| I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | | | |
| Destinations et sous-destinations autorisées | Est autorisée la sous-destination « Exploitation agricole ». | Préserver les espaces naturels. | |
| Interdiction et limitation | <p>En toutes zones</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » et « Autres équipements recevant du public ».</p> <p>Sont autorisées sous conditions les aires de loisirs de plein air ouvertes au public.</p> <p>En zone NTa</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ».</p> <p>Sont autorisées sous conditions les constructions liées à l'accueil du public et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>En zone NTb</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ».</p> <p>Sont autorisés sous conditions les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>En zone NTh</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ».</p> <p>Sont autorisées sous conditions les constructions liées à l'accueil du public et le logement de fonction.</p> | Préserver les espaces naturels. | |
| | Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé. | |
| | II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| Volumétrie et implantation | <ul style="list-style-type: none"> • Hauteurs : - 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 7 mètres au faitage ou au point le plus haut. <p>Règles particulières pour les annexes : 4 mètres au</p> | <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. • <u>Emprise au sol</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 250 m² pour les bâtiments liés aux activités touristiques. - 150 m² pour le logement de fonction. - 60 m² pour les annexes. | |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p> | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> |
| Traitement environnemental et paysager | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p> | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement | <p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p> | <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> |
| III. Équipement et réseaux | | |
| Desserte par les voies | <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p> | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> |
| Desserte par les réseaux | <p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p> | <p>Préserver les espaces naturels.</p> |

CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1. Analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

Habitat

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de GUÉCÉLARD les chiffres issus du **recensement des permis de construire** pour des constructions neuves à usage d'habitation sont les suivants sur la période 2009-2019.

| Typologie | Surface artificialisée (en ha) |
|---------------------|---------------------------------------|
| Habitat | 18,1 |
| Nombre de logements | 190 |

Au total, 18,1 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Les chiffres issus de la **plateforme « SPARTE »** (<https://sparte.beta.gouv.fr/>) et les données SITADEL des permis de construire sont les suivants sur la période 2011-2020

| Typologie | Surface artificialisée (en ha) |
|---------------------|---------------------------------------|
| Habitat | 18,6 |
| Nombre de logements | 185 |

Au total, 18,6 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Activités économiques

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de GUÉCÉLARD les chiffres issus du recensement des permis de construire pour des constructions neuves à usage d'activités économiques sont les suivants sur la période 2008-2018.

| Typologie | Surface artificialisée (en ha) | Nombres de bâtiments |
|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Activités économiques | 1,48 ha | 4 |
| Activités agricoles | - | - |
| Station de méthanisation | - | - |

Le développement économique (toutes activités confondues) a engendré l'artificialisation de 1,48 ha. Il s'agit de l'installation ou du développement d'entreprises dans la ZA de la Belle Étoile.

Équipements collectifs

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de GUÉCÉLARD les chiffres issus du recensement des permis de construire pour des constructions neuves à usage d'équipements collectifs sont les suivants sur la période 2008-2018.

| Typologie | Surface artificialisée (en ha) |
|---|---------------------------------------|
| Cantine scolaire/salle polyvalente/espace petite enfance/ALSH | - |
| Maison de santé | - |

Les équipements collectifs n'ont pas engendré l'd'artificialisation supplémentaire.

2. Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones 1AUB, à **vocation d'habitat**, représentent une surface totale de **7,52 ha**, soit 0,62% de la surface communale.

La zone 1AUE à **vocation d'équipements collectifs** représente une surface de **1,03 ha** soit 0,08% de la surface communale.

La zone 1AUZ à **vocation économique** représente une surface de **2,54 ha**, soit 0,21% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 141,73 ha, soit 11,64% du territoire.

Les espaces constructibles atteindront donc, à terme, environ 152,82 hectares, soit 12,55% du territoire communal, toutes zones confondues.

| Typologie | Surface artificialisée (1AU) par le nouveau PLU | | |
|------------------------|---|--------------------------------|--|
| | en ha | en % du territoire communal | en % de la SAU des exploitants concernés par GUÉCÉLARD |
| Habitat | 7,52 | 0,62 | 0 |
| Équipements collectifs | 1,03 | 0,08 | 0 |
| Activité économique | 2,54 | 0,21 | 0 |

3. Analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

3.1. Selon les données communales

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de GUÉCÉLARD lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2009 et 2019 a été effectuée :

| | 2009-2019 | Projection sur 10 ans |
|---|------------------|---|
| Surface artificialisée à vocation d'habitat | 18,1 ha* | Densification du bourg+ + Logements vacants + Changements de destination + opération en cours + zone 1AUB (7,52 ha) |
| Nombre de logements réalisés | 190 logements* | 202 logements |

Données communales sur les permis de construire délivrés, ces chiffres ne prennent pas en compte tous les aménagements (VRD et espaces publics liés aux constructions).

Pour l'horizon 2033, le présent PLU prévoit la construction d'environ 202 logements. Sur les secteurs d'extension urbaine, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, dans ces secteurs d'extension une densité moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis que la consommation d'espace par nombre de nouveaux logements représentait en moyenne 955 m² de terrain (parcelle nette) entre 2009 et 2019, la consommation par futur logement les 12 prochaines années sera en moyenne de 588 m² (voirie et espaces publics compris), soit une parcelle nette moyenne de 490 m².

La consommation d'espace moyenne sera donc réduite de 51%.

3.2. Selon les données du portail de l'artificialisation des sols

Selon le portail de l'artificialisation des sols, GUÉCÉLARD aurait artificialisé 18,6 ha de terres pour l'habitat, entre 2011 et 2021.

Cette artificialisation concernerait une croissance du parc de logements d'environ 182 constructions (SITADEL).

| | 2011-2021 | Projection sur 10 ans |
|---|------------------|---|
| Surface artificialisée à vocation d'habitat | 18,6 ha | Densification du bourg+ + Logements vacants + Changements de destination + opération en cours + zone 1AUB (7,42 ha) |
| Nombre de logements réalisés | 185 logements | 202 logements |

Alors que l'artificialisation était de 18,6 ha en 10 ans sur la dernière décennie et que l'artificialisation

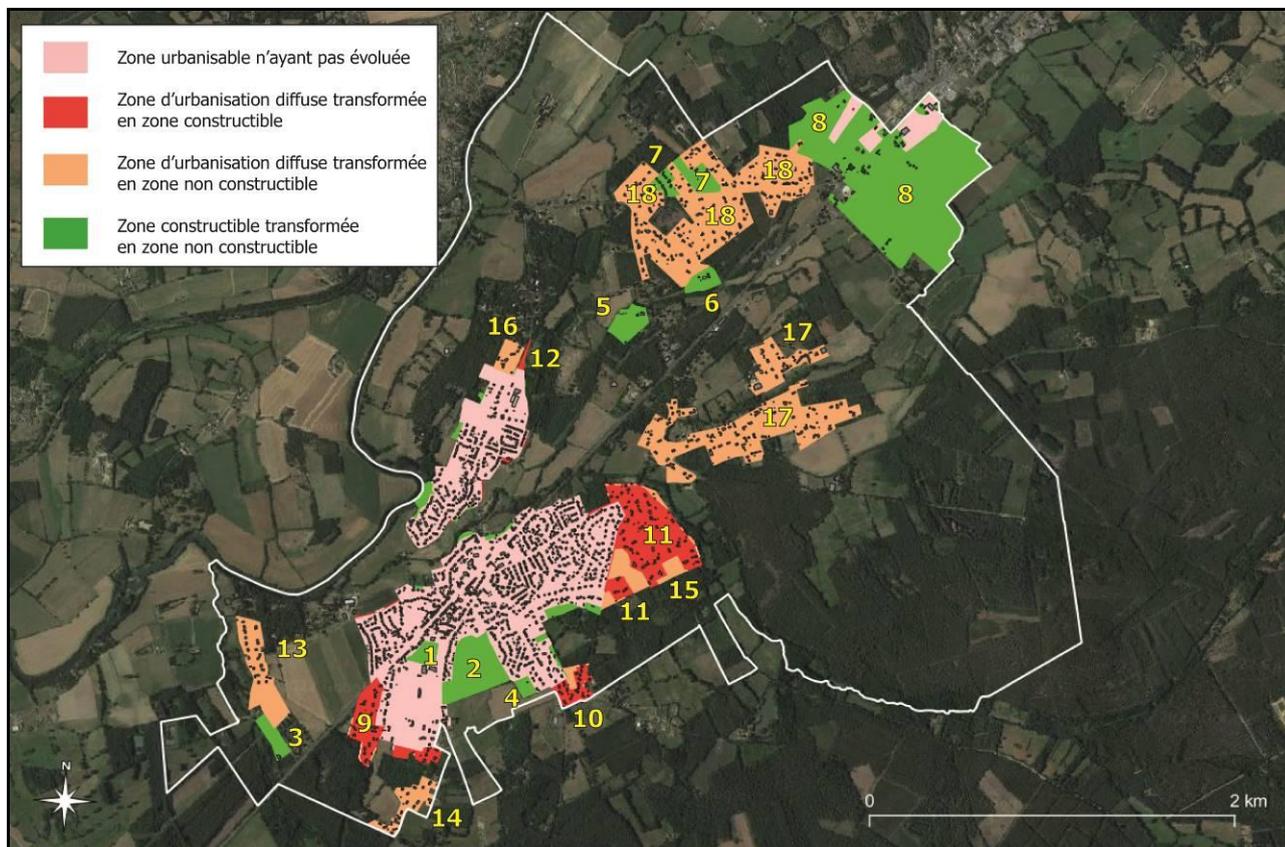
moyenne sera de 7,52 en 10 ans **nous pouvons conclure que la consommation d'espace sera réduite de 60% selon cette source de données.**

À noter qu'en plus de la réduction de l'artificialisation des sols de plus 60%, davantage de logements seront construits.

4. Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

Les zones constructibles à vocation d'habitat sont réduites par rapport au précédent PLU.

La cartographie suivante présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution.



Apparaissent en **rose** les secteurs urbanisés n'ayant pas évolué.

Apparaissent en **vert** les secteurs reclassés en zone non constructible (agricole ou naturelle) :

- Le secteur n°1 correspond à une zone UE (vocation d'équipements) qui est supprimée car c'est une zone humide. Il laissera place à un espace naturel de loisirs (cf. Annexe 6.3 : inventaire complémentaire des zones humides).
- Le secteur n°2 correspond au secteur AU2 (vocation d'habitat à long terme), entre le chemin du Dauphin et la résidence du Presbytère, qui est supprimé car l'ensemble du secteur est en zone humide (cf. Annexe 6.3 : inventaire complémentaire des zones humides).
- Les secteurs n°3 correspondent à une zone UZ (vocation d'activités) qui est supprimée car il n'y a pas d'activité implantée, c'est un boisement classé en EBC.
- Le secteur n°4 correspond à une zone UC (zone urbaine diffuse à vocation d'habitat) qui est supprimée car il n'y a pas de constructions, ce sont des parcelles enherbées.
- Le secteur n°5 correspond à une zone UZ (vocation d'activités) qui est supprimée car située en dehors de zones d'activités et l'activité présente ne nécessite pas de STECAL (aucun projet d'agrandissement ni de développement).
- Le secteur n°6 correspond à une zone UZ (vocation d'activités) qui est supprimée car située en dehors de zones d'activités et l'activité présente ne nécessite pas de STECAL (aucun projet d'agrandissement ni de développement).

- Les secteurs n°7 correspondent à des zones AU1 (extensions urbaines à vocation d'habitat) situées entre le chemin au Bœufs et l'allée de Fillé. Elles qui sont supprimées car elles sont situées en secteurs diffus. La densité environnante est de 3,3 logements/ha.
- Le secteur n°8 correspond à une zone AUZ (extension urbaine à vocation d'activités économiques à la Belle Étoile) qui a été très peu urbanisée. Elle est supprimée car non urbanisée et la ZA de la Belle Étoile ne nécessite pas autant d'emprise foncière pour son développement.
- Les autres secteurs verts sont des ajustements à l'urbanisation existante et des exclusions de fonds de parcelles (certaines parcelles mesurent plus de 100 mètres de profondeur) de la zone constructible.

Apparaissent en **rouge** les secteurs d'urbanisation diffuse devenus constructibles, il correspondent à des secteurs (NHc) qui autorisaient les nouvelles constructions à usage d'habitation qui entrent dans la zone constructible :

- Le secteur n°9 correspond à une zone NHc qui est désormais dans la continuité de l'urbanisation du bourg. Elle est donc intégrée à la zone UB (vocation d'habitat) du projet de PLU.
- Le secteur n°10 correspond à une zone NHc qui est désormais dans la continuité de l'urbanisation du bourg. Elle est donc intégrée à la zone UB (vocation d'habitat) du projet de PLU.
- Les secteurs n°11 correspondent à une zone NHc qui est désormais dans la continuité de l'urbanisation du bourg. Ces secteurs sont donc intégrés à la zone UB (vocation d'habitat) du projet de PLU.
- Le secteur n°12 correspond à une zone NPC (vocation de carrière) dans le PLU en vigueur. La carrière ne verra pas le jour mais il est ajouté à la zone UZ (vocation d'activités économiques) du projet de PLU pour créer un nouvel accès à la zone d'activités et limiter les risques et les nuisances pour les habitations situées route des Galopières.
- Les autres secteurs rouges correspondent à des ajustements aux fonds de parcelles ou à l'intégration de la voirie dans les zones constructibles.

Apparaissent en **orange** les secteurs d'urbanisation diffuse reclassés en zones non constructibles (ces secteurs NHc du précédent PLU autorisaient les constructions nouvelles à vocation d'habitation) :

- Le secteur n°13 correspond à une zone NHc (urbanisation diffuse à vocation d'habitat), située chemin de Constantine, qui est désormais en zone non constructible. La densité y est faible : 4,8 logements/ha.
- Le secteur n°14 correspond à une zone NHc (urbanisation diffuse à vocation d'habitat), située chemin du Dauphin, qui est désormais en zone non constructible. La densité y est faible : 5,2 logements/ha.
- Le secteur n°15 correspond à deux secteurs NHc (urbanisation diffuse à vocation d'habitat), situés chemin des Filières, qui ont désormais en zone non constructible. Il n'y a aucune construction.
- Le secteur n°16 correspond à une zone NHc (urbanisation diffuse à vocation d'habitat), située route des Galopières, qui est désormais en zone non constructible. La densité y est faible : 2,2 logements/ha.
- Les secteurs n°17 correspondent à des zones NHc (urbanisation diffuse à vocation d'habitat), situées à la Petrie et à la Martinière, qui sont désormais en zone non constructible. La densité y est faible : 3,2 logements/ha.
- Les secteurs n°18 correspondent à des zones NHc (urbanisation diffuse à vocation d'habitat), situées chemin aux Bœufs, allée de Fillé, chemin aux Lièvres, allée de la Grande Sapinière, qui sont désormais en zone non constructible. La densité y est faible : 3,3 logements/ha.

Évolution des surfaces

| ZONES | PLU précédent | ZONES | PLU projet | Évolution en hectares précédent/ nouveau PLU |
|------------------------------------|---------------|-----------|---------------|---|
| U | | U | | |
| UA | 11,4 | UA | 6,10 | -5,30 |
| UB | 63,5 | UB | 122,85 | 59,35 |
| UC | 20,5 | / | | -20,50 |
| UE | 10,6 | UE | 8,72 | -1,88 |
| UZ | 6,6 | UZ | 4,06 | -2,54 |
| Total des zones urbaines | 112,6 | | 141,73 | 29,13 |
| AU | | AU | | |
| AU1 | 15 | 1AUB | 7,52 | -7,48 |
| / | | 1AUE | 1,03 | 1,03 |
| AUZ | 61,3 | 1AUZ | 2,54 | -58,76 |
| AU2 | 18,5 | / | | -18,5 |
| Total des zones à urbaniser | 94,8 | | 11,09 | -83,71 |
| N | | N | | |
| N | 21,1 | N | 464,18 | 443,08 |
| NP | 467,2 | NP | 95,64 | -371,56 |
| NPc | 38,7 | / | | -38,7 |
| NH | 57,5 | / | | -57,5 |
| NHc | 101,5 | / | | -101,5 |
| NHtf | 0,9 | / | | -0,9 |
| NL | 9,4 | / | 1,67 | -7,73 |
| / | | NT | 23,04 | 23,04 |
| Total des zones naturelles | 696,3 | | 584,53 | -111,77 |
| A | | A | | |
| A | 314,3 | A | 476,46 | 162,16 |
| / | | AF | 3,24 | 3,24 |
| / | | AI | 0,95 | 0,95 |
| Total des zones agricoles | 314,3 | | 480,65 | 166,35 |
| Superficie totale | 1218 | | 1218 | |

Zoom sur les surfaces constructibles

| Zones précédent PLU | Superficie en hectares | Zones nouveau PLU | Superficie en hectares | Évolution en hectares précédent/nouveau PLU |
|---------------------|------------------------|-------------------|------------------------|---|
| U | 112,6 | U | 141,73 | +29,13 |
| AU | 94,8 | AU | 11,09 | -83,71 |
| TOTAL | 207,4 | TOTAL | 152,82 | -54,58 |

Nous pouvons constater que le présent PLU retire 54,58 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU, tout en permettant l'accueil de 202 nouveaux logements.

Ce sont donc **54,58 ha qui sont rendus aux espaces agricoles et naturels** et permettent de préserver des corridors écologiques.

| Zones précédent PLU | Superficie en hectares | Zones nouveau PLU | Superficie en hectares | Évolution en hectares précédent/nouveau PLU |
|---------------------|------------------------|-------------------|------------------------|---|
| U/AU | 207,4 | U/AU | 152,82 | -54,58 |
| NHc | 101,5 | - | 0,0 | -101,5 |
| TOTAL | 308,9 | TOTAL | 152,82 | -156,08 |

En outre, le mitage en campagne est largement réduit avec **101,5 ha de zones NHc supprimés**. Ces zones NHc autorisaient les nouvelles constructions en urbanisation diffuse. Le projet de PLU interdit cette urbanisation diffuse et évite d'exercer de pression supplémentaire sur les corridors écologiques et sur l'activité agricole.

Au total, ce sont donc **plus de 156 ha qui ne sont plus constructibles** dans le projet de PLU.

CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

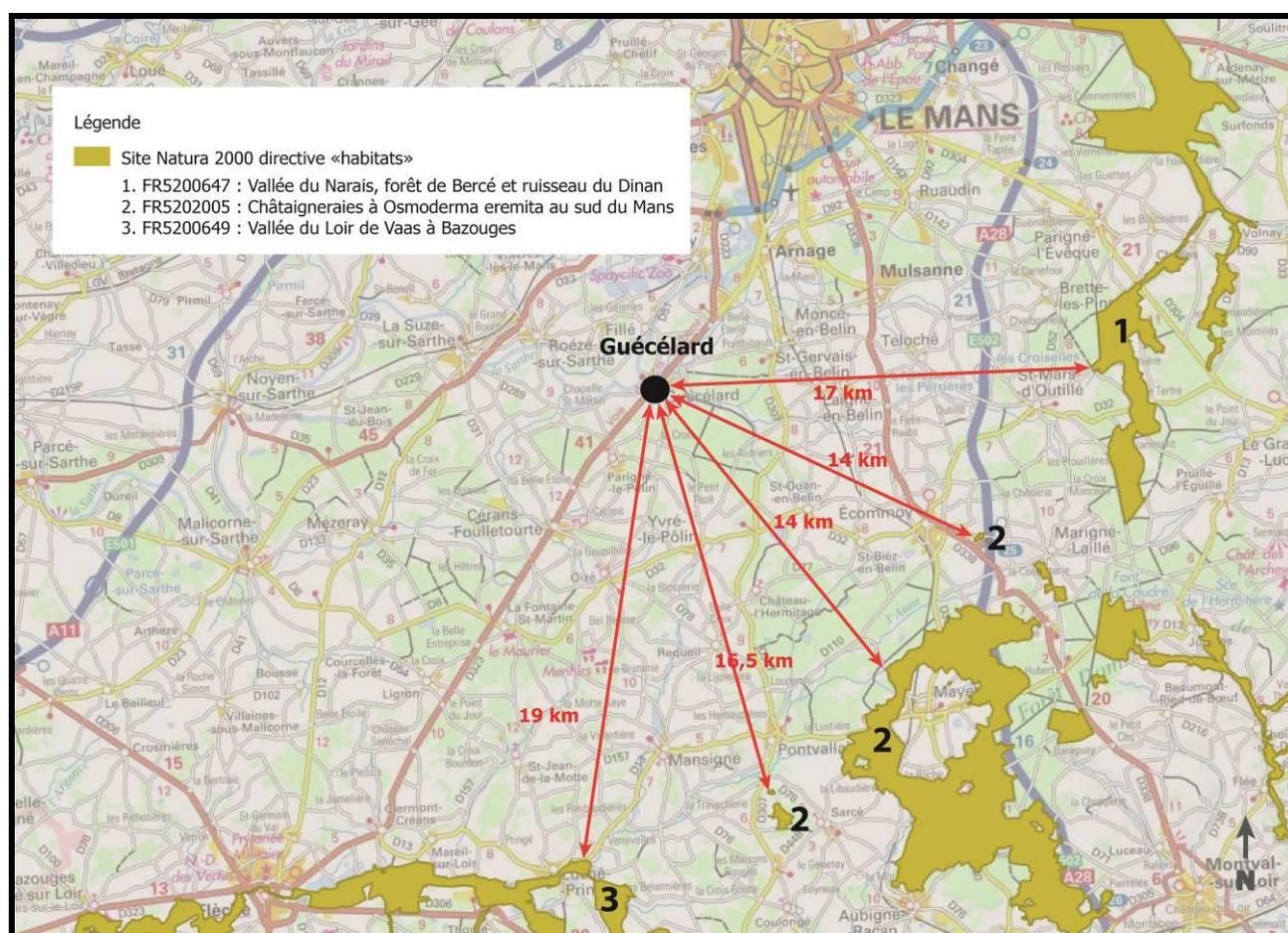
1. L'impact du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches

Le département de la Sarthe compte 12 sites Natura 2000 : toutes bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), aucun site n'est classé comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de GUÉCÉLARD est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à plus de 14 kilomètres des futures zones à urbaniser de GUÉCÉLARD. Il s'agit des sites de :

- « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » (code : FR5200647, directive habitats).
- « Châtaigneraies à Osmoderma eremita au sud du Mans » (code : FR5202005, directive habitats).
- « Vallée du Loir de Vaas à Bazouges » (code : FR5200649, directive habitats).



1.1. Natura 2000 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan »

✓ Description et Caractéristiques

Ensemble regroupant les vallées de deux cours d'eau et une partie du massif forestier de Bercé. Plusieurs étangs et zones humides enserrées dans des massifs forestiers privés et dans le camp militaire d'Auvours. Plusieurs parcelles de la forêt de Bercé, incluses dans le site, contiennent des vieux arbres remarquables, habitats potentiels du cortège des insectes sapro-xylophages. Située à proximité de l'agglomération du Mans, la forêt de Bercé connaît une fréquentation importante.

| Classe d'habitat | Pourcentage de couverture |
|--|---------------------------|
| N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) | 2,7 % |
| N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, | 2,5 % |
| N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana | 1,8 % |
| N12 : Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière) | 5,4 % |
| N14 : Prairies améliorées | 9,2 % |
| N17 : Forêts de résineux | 39,5 % |
| N19 : Forêts mixtes | 34 % |
| N21 : Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas) | 2,4 % |
| N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) | 2,5 % |

✓ Superficie

4 592 ha.

✓ Qualité et importance

Intéressante diversité d'habitats et de groupements végétaux : étangs à riche végétation aquatique et amphibie, cours d'eau à courant vif, landes humides à Ericacées, landes sèches à Bruyère et Genêt, prairies tourbeuses à Molinie, tourbières acides à Sphaignes et tourbières alcalines. Les massifs forestiers ont été largement enrésinés. Quelques parcelles feuillues, notamment de Hêtraie à Houx, se rencontrent en particulier en forêt de Bercé où la présence de vieux arbres permet de noter la présence du cortège des saproxylophages, dont *Osmoderma eremita*, *Cerambix cerdo* et *Lucanus cervus*. La qualité des milieux aquatiques permet la présence d'*Austropotamobius pallipes* de *Lampetra planeri*, et, surtout, de *Misgurnus fossilis*, dont c'est la seule station connue en région Pays de la Loire.

✓ Vulnérabilité

Les aménagements hydrauliques du Narais et les enrésinements sont les principales sources potentielles de dégradation des habitats. La maîtrise des pollutions d'origine agricole est satisfaisante pour l'instant, mais la qualité des milieux aquatiques justifie une attention particulière à ce problème. La conservation de vieux arbres en forêt de Bercé et dans le bocage environnant est une condition indispensable à la conservation des sapro-xylophages. Or, la fréquentation touristique en forêt de Bercé pourrait conduire, pour des raisons de sécurité, à éliminer les plus vieux arbres.

✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

| Incidences négatives | | | | |
|----------------------|-----------------------------|--|------------------|-------------------------------|
| Importance | Menaces et pressions [code] | Menaces et pressions [libellé] | Pollution [code] | Intérieur / Extérieur [i o b] |
| H | A04.03 | Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage | | I |
| H | A07 | Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques | | I |
| H | B01.02 | Plantation forestière en terrain ouvert (espèces allochtones) | | I |
| H | E01 | Zones urbanisées, habitations | | I |
| H | J02 | Changements des conditions hydrauliques induits par l'homme | | I |
| M | G01.03 | Véhicules motorisés | | I |
| M | G05.01 | Piétinement, surfréquentation | | I |
| M | H01 | Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres) | | I |
| Incidences positives | | | | |
| Importance | Menaces et pressions [code] | Menaces et pressions [libellé] | Pollution [code] | Intérieur / Extérieur [i o b] |
| H | A04 | Pâturage | | I |

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

1.2. Natura 2000 « Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au sud du Mans »

✓ **Description et Caractéristiques**

Anciens vergers de châtaigniers à fruits, dont l'exploitation est aujourd'hui en régression. Ces châtaigneraies, parfois de petite superficie, constituent des sites de très grande densité de l'habitat, et, de ce fait, des territoires à enjeux forts pour la conservation des espèces. Ce site est également caractérisé par la présence d'arbres têtards isolés ou en haie.

| Classe d'habitat | Pourcentage de couverture |
|--|---------------------------|
| N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) | 1 % |
| N26 : Forêts (en général) | 30 % |
| N27 : Agriculture (en général) | 69 % |

✓ **Superficie**

4 642 ha.

✓ **Qualité et importance**

Il s'agit de très anciennes et très belles châtaigneraies dont l'intérêt économique a beaucoup diminué, mais qui constituent des zones de grande densité pour ces insectes.

✓ **Vulnérabilité**

L'exploitation et l'abandon progressifs de ces châtaigneraies, non renouvelées constituent la principale menace.

✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

| Incidences négatives | | | | |
|----------------------|-----------------------------|--|------------------|-------------------------------|
| Importance | Menaces et pressions [code] | Menaces et pressions [libellé] | Pollution [code] | Intérieur / Extérieur [i o b] |
| H | D01.02 | Routes, autoroutes | | I |
| H | K05.01 | Diminution de la fécondité / dépression génétique chez les animaux (consanguinité) | | I |
| L | A07 | Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques | | I |
| M | B02.04 | Elimination des arbres morts ou dépérissants | | I |
| Incidences positives | | | | |
| Importance | Menaces et pressions [code] | Menaces et pressions [libellé] | Pollution [code] | Intérieur / Extérieur [i o b] |

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

1.3. Natura 2000 « Vallée du Loir de Vaas à Bazouges »

✓ Description et Caractéristiques

Vallée alluviale assez large présentant une très grande diversité de milieux humides ou marécageux, et bordée par des coteaux calcaires à végétation xérophyle, creusés de nombreuses caves, le tout abritant de nombreuses espèces rares et protégées. Elle constitue la limite nord de certaines espèces végétales d'affinité méditerranéenne. Les nombreuses caves creusées dans le tuffeau permettent le stationnement de belles populations de chiroptères. Enfin, il s'agit d'un axe migratoire avec sites de stationnement pour les oiseaux.

| Classe d'habitat | Pourcentage de couverture |
|--|---------------------------|
| N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) | 8 % |
| N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, | 3 % |
| N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana | 1 % |
| N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées | 44 % |
| N15 : Autres terres arables | 13 % |
| N16 : Forêts caducifoliées | 4 % |
| N17 : Forêts de résineux | 6 % |
| N19 : Forêts mixtes | 1 % |
| N20 : Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques) | 10 % |
| N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) | 10 % |

✓ Superficie

4 237 ha.

✓ Qualité et importance

Intérêts écologiques et paysagers remarquables.

✓ Vulnérabilité

L'intérêt écologique de l'ensemble de la vallée est menacé par des projets hydrauliques destinés à limiter les effets des crues, le creusement ou l'extension de ballastières, le drainage et la mise en culture de prairies humides, l'urbanisation des coteaux ou à divers aménagements touristiques, routiers ou de franchissement de cours d'eaux. Des mesures de protection ou de gestion ont été mises en œuvre : mesures agro-environnementales, contrats et charte Natura 2000, acquisition ou location de parcelles par des associations ou par des collectivités, éducation à l'environnement.

✓ Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

| Incidences négatives | | | | |
|----------------------|-----------------------------|---|------------------|-------------------------------|
| Importance | Menaces et pressions [code] | Menaces et pressions [libellé] | Pollution [code] | Intérieur / Extérieur [i o b] |
| H | A02.03 | Retournement de prairies | | I |
| H | A04.03 | Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage | | I |
| H | B01.02 | Plantation forestière en terrain ouvert (espèces allochtones) | | I |
| H | C01.01 | Extraction de sable et graviers | | I |

| | | | | |
|---|--------|--|--|---|
| H | J02.05 | Modifications du fonctionnement hydrographique | | I |
| M | A07 | Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques | | I |
| M | A09 | Irrigation | | I |
| M | G01.03 | Véhicules motorisés | | I |
| M | H01 | Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres) | | I |

| Incidences positives | | | | |
|----------------------|-----------------------------|---|------------------|-------------------------------|
| Importance | Menaces et pressions [code] | Menaces et pressions [libellé] | Pollution [code] | Intérieur / Extérieur [i o b] |
| H | A04.02 | Pâturage extensif | | I |
| M | B02.05 | Production forestière non intensive (en laissant les arbres morts ou dépérissants sur pied) | | I |
| M | E01 | Zones urbanisées, habitations | | I |

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

1.4. Relation entre distance et impact sur les sites Natura 2000

Il faut rappeler que ces sites Natura 2000 sont éloignés de plus de 14 km des zones à urbaniser les plus proches de GUÉCÉLARD.

Concernant les sites de « Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au sud du Mans » et de « Vallée du Loir de Vaas à Bazouges », les futures zones à urbaniser ou densifiables et ces zones Natura 2000 ne sont pas situées sur le mêmes bassins versants : les site Natura 2000 « Châtaigneraies à *Osmoderma eremita* au sud du Mans » et de « Vallée du Loir de Vaas à Bazouges » sont situés dans le bassin versant du Loir et la commune de GUÉCÉLARD est située dans le bassin versant de la Sarthe Aval.

Concernant le site de « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan », il est également situé sur un autre bassin versant : le bassin versant de l'Huisne, qui est en amont du bassin versant de la Sarthe Aval sur lequel se situe GUÉCÉLARD.

Ainsi, compte-tenu de la situation géographique et de la distance, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de GUÉCÉLARD conclut à l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches.

Cependant, le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020 soumet à évaluation environnementale toutes les élaborations et révisions de PLU.

2. Les incidences du PADD sur l'environnement

L'analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d'une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

| | | Enjeux environnementaux | | | | | | |
|----------------------|-------|----------------------------------|------------------|-------------------|--|---------|--------------------|--|
| | | Milieux naturels et biodiversité | Ressource en eau | Sols et sous-sols | Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel | Risques | Nuisances et bruit | Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques |
| Orientations du PADD | I-1 | - | - | - | = | - | - | - |
| | I-2 | + | - | + | + | = | + | = |
| | I-3 | - | - | = | + | - | - | = |
| | I-4 | + | + | + | + | = | - | + |
| | I-5 | = | + | = | = | + | + | + |
| | II-1 | - | - | - | ++ | - | - | - |
| | II-2 | + | + | + | + | = | + | = |
| | II-3 | = | = | = | + | + | + | + |
| | II-4 | = | = | = | + | + | + | + |
| | II-5 | = | + | = | + | = | + | + |
| | II-6 | = | = | = | = | = | = | = |
| | III-1 | - | - | - | = | - | = | - |
| | III-2 | = | = | = | ++ | = | = | = |
| | III-3 | + | - | + | + | = | - | - |
| | III-4 | - | - | - | + | - | - | - |
| | III-5 | ++ | - | = | ++ | - | = | - |
| | IV-1 | ++ | ++ | ++ | ++ | = | + | + |
| | IV-2 | + | + | + | + | + | + | ++ |
| | IV-3 | + | ++ | + | + | + | + | + |
| | IV-4 | + | + | ++ | + | = | = | + |
| IV-5 | = | = | = | + | = | = | = | |
| IV-6 | ++ | ++ | ++ | ++ | ++ | = | = | |

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives. Les principales incidences négatives proviennent des orientations I-1, II-1, III-1 et IV-4 qui sont les suivantes :

- OBJECTIF I-1 : RÉPONDRE À LA DEMANDE EN MAÎTRISANT L'URBANISATION
- OBJECTIF II-1 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS
- OBJECTIF III-1 : PERMETTRE AUX ENTREPRISES DE S'IMPLANTER LOCALEMENT
- OBJECTIF III-4 : ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

3. Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation et des emplacements réservés.

3.1. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'habitat

En termes d'habitat, le PLU prévoit la création de 202 nouveaux logements, en densification du tissu urbain existant, par changement de destination, dans les opérations en cours mais également en extension. C'est donc 36% des logements qui seront réalisés en dents creuses ou dans l'existant.

La zone agglomérée ou urbanisée est définie selon des critères de concentration de l'habitat. Toutes constructions principale (hors annexes détachées) dispersées et distantes de plus de 50m avec les autres ne peuvent être intégrées dans la zone agglomérée.

Les corridors écologiques sont préservés et identifiés comme zone naturelle, même en traversée d'agglomération les cours d'eau sont préservés des nouvelles zones constructibles et de densification par le règlement écrit.

Cependant il est nécessaire d'ouvrir des zones à urbaniser pour accueillir le reste de la population, ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

La zone d'extension au sud du bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

Zone 1AUB – Sud du bourg

| | |
|---|--|
|  | <p>État actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un boisement classé en EBC au sud, - une haie protégée au titre de la loi paysage à l'ouest, - une zone humide recensée au sud. |
|---|--|

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Occupation du sol | Parcelles enherbées non exploités. |
|--------------------------|------------------------------------|

Présentation du site et enjeux

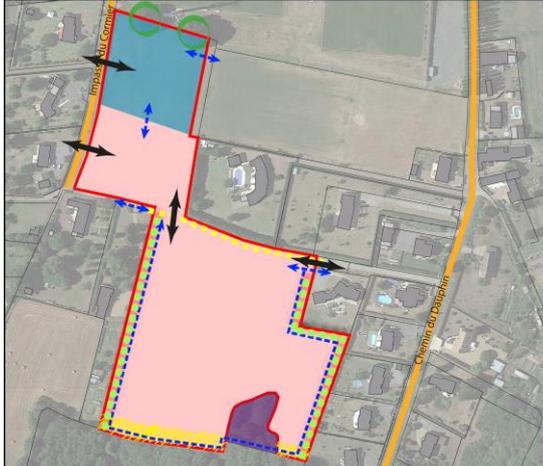
Ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée. À l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur de type openfield ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

Il est à 700 mètres de la zone inondable PPRI et à plus de 700 m d'un cours d'eau. Une zone humide est présente au sud. Un boisement EBC et une haie bocagère sont identifiés à proximité du secteur.

Le site est à environ de 300 m d'un espace naturel de loisirs.

Le secteur est situé à moins de 500 mètres de l'école, à moins de 1km des commerces et services du centre-bourg et à moins de 100 mètres des équipements collectifs.

Deux emplacements réservés sont prévus pour créer des liaisons douces et permettre l'accès au site.

| | |
|---|---|
|  | <p>OAP N°1</p> <p>Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.</p> |
|---|---|

Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

| <ul style="list-style-type: none"> • Imperméabilisation des sols. • Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux). • Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des zones urbaines et un boisement). | | |
|--|--|--|
| Mesures de préservation et de mise en valeur | | |
| Mesures d'évitement | Mesures de réduction | Mesures de compensation |
| <ul style="list-style-type: none"> • Les itinéraires piétons en périphérie seront préservés. • Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable. | <ul style="list-style-type: none"> • Les haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec l'espace agricole/naturel et l'insertion paysagère et limiter le ruissellement. • Construction de nouveaux logements à moins de 1 km des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements doux à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. • Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone. • Application d'un coefficient de végétalisation pour lutter contre les îlots de chaleur, limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. • L'OAP prescrit une bande inconstructible de 10 mètres, en limite avec le boisement, pour limiter la pression sur le milieu naturel et limiter le risque lié aux feux de forêt. | <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. |

La zone d'extension à l'est du bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.

Zone 1AUB – Est du bourg



État actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU :

- un boisement classé en EBC à l'est,
- une haie protégée au titre de la loi paysage au nord,
- un cours d'eau à l'est,
- une zone inondable PPRI à l'est.

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Occupation du sol | Parcelle boisée, non exploitée. |
|--------------------------|---------------------------------|

Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée. À l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

Il est à 15 mètres de la zone inondable PPRI (aléa moyen) et à 20 mètres d'un cours d'eau. Une haie bocagère est identifiée au nord et un boisement EBC à l'est.

Il est situé à 1 km de l'école, des commerces et services du centre-bourg et des équipements collectifs.

Il est situé à 100 mètres d'un itinéraire recensé au PDIPR.

| | |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">OAP n°2 - Habitat</p> <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre d'étude Affectation principale des sols Habitat Déplacements Voie existante Principe d'accès Principe de liaison cycles/piétons Éléments à préserver ou créer ● Filtre végétal à créer | <p>OAP N°2</p> <p>Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.</p> |
|---|--|

Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.

- Augmentation des déchets.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.
- Imperméabilisation des sols.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des zones urbaines et des boisement).

Mesures de préservation et de mise en valeur

| Mesures d'évitement | Mesures de réduction | Mesures de compensation |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Les itinéraires piétons en périphérie seront préservés. • Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable. | <ul style="list-style-type: none"> • Des haies périphériques seront créées pour assurer la transition avec l'espace naturel, l'insertion paysagère et limiter le ruissellement. • Construction de nouveaux logements à 1 km de l'école, des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements de proximités préservés et à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. • Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone. • Application d'un coefficient de végétalisation pour lutter contre les îlots de chaleur, limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. | <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. |

La zone d'extension au Vieux bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

| <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des émissions de gaz à effet de serre. • Imperméabilisation des sols. • Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux). • Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des zones urbaines et une haie bocagère). | | |
|--|--|--|
| Mesures de préservation et de mise en valeur | | |
| Mesures d'évitement | Mesures de réduction | Mesures de compensation |
| <ul style="list-style-type: none"> • Les itinéraires piétons en périphérie seront préservés. • Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable. • Préservation et renforcement de la haie bocagère présente en limite ouest du site. | <ul style="list-style-type: none"> • Une haie périphérique sera créée pour assurer l'insertion des futures constructions dans leur environnement et limiter le ruissellement. • Construction de nouveaux logements à 600 m de l'école, des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements de proximités préservés et à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. • Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone. • Application d'un coefficient de végétalisation pour lutter contre les îlots de chaleur, limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. | <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. |

La zone d'extension au Vieux bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

Zone 1AUB – Vieux Bourg



État actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU :

- un boisement classé en EBC à l'ouest,
- une haie protégée au titre de la loi paysage à l'ouest,
- une zone inondable PPRI à l'ouest.

Occupation du sol Parcelle défrichée, non exploitée.

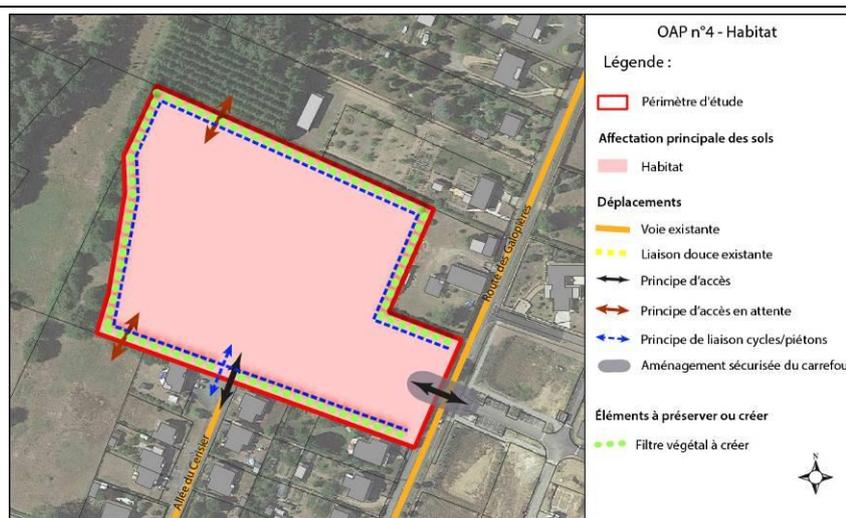
Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée du Vieux Bourg. À l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

Il est en limite de la zone inondable PPRI (aléa moyen) et à 400 mètres d'un cours d'eau. Une haie bocagère est identifiée en limite ouest et un boisement EBC à l'ouest.

Il est situé à 900 mètres de l'école, des commerces et services du centre-bourg et des équipements collectifs.

Il est situé à 400 mètres d'un itinéraire recensé au PDIPR.



OAP N°4
 Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.

Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.

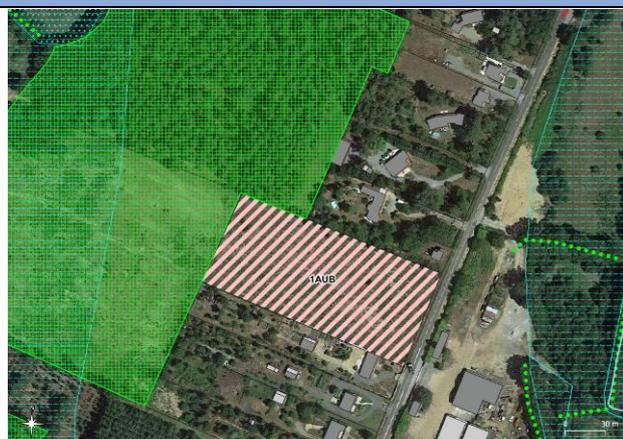
| <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des effluents. • Augmentation des déchets. • Augmentation des émissions de gaz à effet de serre. • Imperméabilisation des sols. • Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux). • Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des zones urbaines et des boisements). | | |
|---|--|--|
| Mesures de préservation et de mise en valeur | | |
| Mesures d'évitement | Mesures de réduction | Mesures de compensation |
| <ul style="list-style-type: none"> • Les itinéraires piétons en périphérie seront préservés. • Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable. | <ul style="list-style-type: none"> • Une haie périphérique sera créée pour assurer l'insertion des futures constructions dans leur environnement et limiter le ruissellement. • Construction de nouveaux logements à 900 m de l'école, des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements de proximités préservés et à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. • Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone. • Application d'un coefficient de végétalisation pour lutter contre les îlots de chaleur, limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. | <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. |

La zone d'extension au Vieux bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

Zone 1AUB – Vieux bourg



État actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU :

- un boisement classé en EBC en limite ouest,
- une zone inondable PPRI à l'ouest.

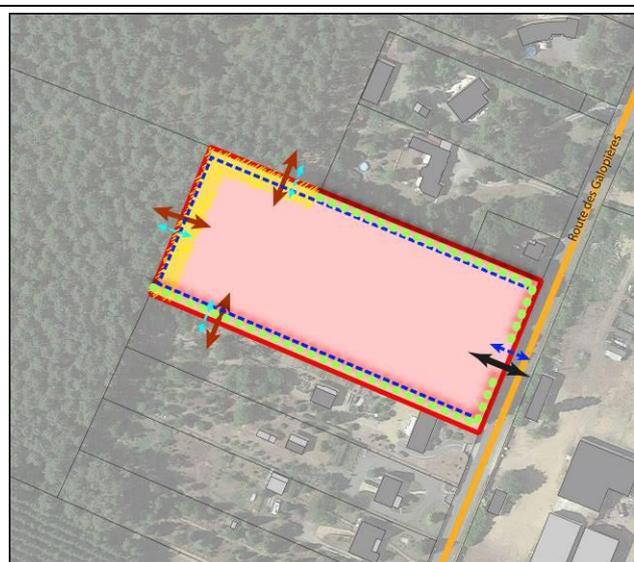
| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Occupation du sol | Parcelle défrichée, non exploitée. |
|--------------------------|------------------------------------|

Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée. À l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

Il est à 100 mètres de la zone inondable PPRI (aléa moyen) et à 500 mètres d'un cours d'eau. Un boisement EBC est identifiée en limite ouest.

Il est situé à 1,2 km mètres de l'école, des commerces et services du centre-bourg et des équipements collectifs.



OAP n°5 - Habitat

Légende :

- Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

- Habitat

Déplacements

- Voie existante
- Principe d'accès
- Principe de liaison cycles/piétons
- Principe d'accès en attente
- Principe de liaison cycles/piétons en attente

Éléments à préserver ou créer

- Filtre végétal à créer
- Bande inconstructible

OAP N°5
 Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.

Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.

| <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des déchets. • Augmentation des émissions de gaz à effet de serre. • Imperméabilisation des sols. • Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux). • Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des zones urbaines et un boisement). | | |
|--|---|--|
| Mesures de préservation et de mise en valeur | | |
| Mesures d'évitement | Mesures de réduction | Mesures de compensation |
| <ul style="list-style-type: none"> • Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable. • Préservation du boisement identifié en limite ouest. | <ul style="list-style-type: none"> • Une haie périphérique sera créée pour assurer l'insertion des futures constructions dans leur environnement et limiter le ruissellement. • Construction de nouveaux logements à 1,2 km de l'école, des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements de proximités préservés et à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. • Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone. • Application d'un coefficient de végétalisation pour lutter contre les îlots de chaleur, limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle. • L'OAP prescrit une bande inconstructible de 10 mètres, en limite avec le boisement, pour limiter la pression sur le milieu naturel et limiter le risque lié aux feux de forêt. | <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. |

STECAL à vocation de regroupement familial

Sept STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de GUÉCÉLARD, pour une superficie totale cumulée de 3,24 ha.

Aucun d'entre eux n'est situé dans un réservoir de biodiversité.

Aucun d'entre eux n'est concerné par un cours d'eau, ni situé sur une zone humide dans une zone inondable (PPRI).

Les périmètres de ces STECAL, et leur constructibilité limitée (construction limitée d'un bâtiment technique s'il n'en existe pas déjà un), permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

3.2. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'équipements

GUÉCÉLARD dispose de plusieurs équipements à disposition de la population et des associations.

Compte tenu de la croissance démographique envisagée et pour pérenniser les équipements présents le PLU prévoit deux secteurs d'extensions urbaines : un dans le bourg pour les équipements collectifs et un à la Belle Étoile pour une extension de la déchetterie communautaire.

La zone d'extension au bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

| Zone 1AUE – Vieux Bourg | |
|---|---|
|  | <p>État actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU.</p> |
| Occupation du sol | Parcelle enherbée, non exploitée. |
| Présentation du site et enjeux | |
| Ce secteur est situé dans la continuité sud des équipements sportifs existants. | |
| Situé au sud du bourg, à l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur de type openfield ne présente pas | |

d'intérêt faunistique et floristique avéré.

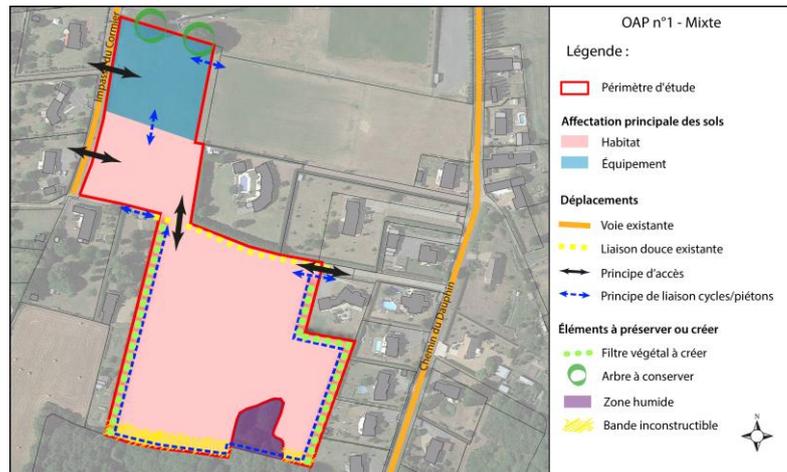
Il est à 700 mètres de la zone inondable PPRI et à plus de 700 m d'un cours d'eau. Une zone humide est présente au sud. Un boisement EBC et une haie bocagère sont identifiés à proximité du secteur.

Le site est à environ de 300 m d'un espace naturel de loisirs.

Le secteur est situé à moins de 500 mètres de l'école, à moins de 1km des commerces et services du centre-bourg et dans la continuité des équipements collectifs.

OAP N°1

Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.



Incidences du projet de PLU

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des zones urbaines).

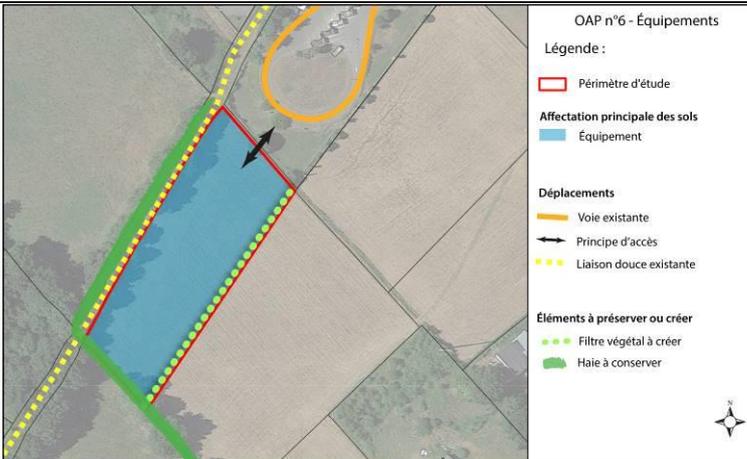
Mesures de préservation et de mise en valeur

| Mesures d'évitement | Mesures de réduction | Mesures de compensation |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Les arbres périphériques seront conservés dans le cadre de l'OAP. • Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable. | <ul style="list-style-type: none"> • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. • Des liaisons douces seront créées. | <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. |

La zone d'extension à La Belle Étoile :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides ni cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

| Zone 1AUE – La Belle Étoile | |
|--|--|
|  | <p>État actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un boisement classé en EBC à l'ouest, - des haie protégée au titre de la loi paysage à l'ouest, - une parcelle exploitée au nord. |
| Occupation du sol | Parcelle enherbée, non exploitée. |
| Présentation du site et enjeux | |
| <p>Ce secteur est situé dans la continuité de la déchetterie existante.</p> <p>Situé à La Belle Étoile, à l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.</p> <p>Il est à 1 km de la zone inondable PPRI et à 200 m d'un cours d'eau. Un boisement EBC et une haie bocagère sont identifiés à proximité du secteur.</p> <p>Le secteur est situé à 100 mètres de la ZA de La Belle Étoile.</p> | |
| <p>OAP N°6</p> <p>Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.</p> |  <p>OAP n°6 - Équipements</p> <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ Périimètre d'étude ▭ Affectation principale des sols ▭ Équipement — Déplacements — Voie existante ➔ Principe d'accès ⋯ Liaison douce existante ● Éléments à préserver ou créer ● Filtre végétal à créer ● Haie à conserver |
| Incidences du projet de PLU | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des effluents. | |

| <ul style="list-style-type: none"> • Imperméabilisation des sols. • Urbanisation d'un secteur situé à proximité de la ZA de La Belle Étoile. • Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des boisements et des haies bocagères). | | |
|---|--|--|
| Mesures de préservation et de mise en valeur | | |
| Mesures d'évitement | Mesures de réduction | Mesures de compensation |
| <ul style="list-style-type: none"> • Les haies périphériques seront conservées dans le cadre de l'OAP. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable. • Le chemin pédestre est conservé. | <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. • Des liaisons douces seront créées. | <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. |

3.3. 23 Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'activités économiques

GUÉCÉLARD dispose d'une zone d'activités à La Belle Étoile.

Pour accueillir d'avantage d'entreprises et accompagner les porteurs de projets, il est nécessaire d'ouvrir des zones à urbaniser, ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation. Un porteur de projet souhaite y installer un entrepôt logistique.

| Zone 1AUZ – ZA de La Belle Étoile | |
|--|---|
|  | <p>Etat actuel du site, de son environnement et des prescriptions du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des haies protégées au titre de la loi paysage au sud-est, - une parcelle exploitée au sud-est. - une zone humide au sud-est et une sur le site, - un cours d'eau au sud-est. |
| Occupation du sol | Parcelle cultivée. |
| Présentation du site et enjeux | |
| <p>Ce secteur est situé dans la continuité de la zone d'activités de LA Belle Étoile.</p> <p>Situé à La Belle Étoile, à l'écart des réservoirs de biodiversité. Ce secteur de type openfield sans boisements ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.</p> <p>Il est situé à 1 km d'une zone inondable PPRI (aléa moyen), à 100 mètres d'un cours d'eau et en limite d'une zone humide. Une zone humide est également recensée sur le site. Des haies bocagères sont identifiées en limites du site.</p> | |

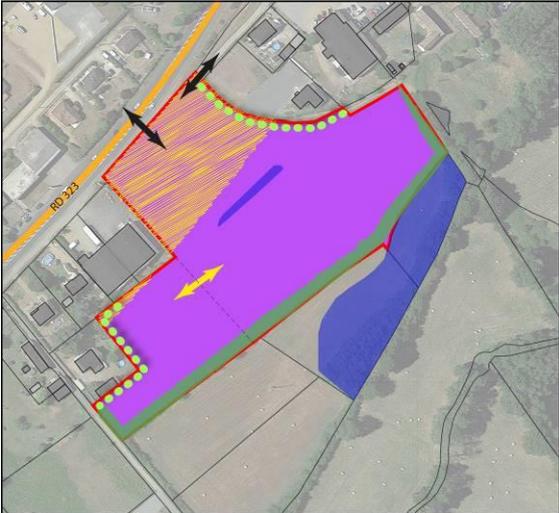
OAP N°7

Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.

OAP n°7 - Activités économiques

Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
- Activités économiques
- Limite parcellaire
- Déplacements**
- Voie existante
- Principe d'accès
- Principe de desserte de la parcelle BB41
- Éléments à préserver ou créer**
- Filtre végétal à créer
- Haie bocagère à créer
- Zone humide
- Zone inconstructible en l'absence d'étude de dérogation
- Marge de recul de la RD 323



Incidences du projet de PLU

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Augmentation des nuisances sonores.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'espace agricole.
- Impact sur la circulation et la sécurité.

Mesures de préservation et de mise en valeur

| Mesures d'évitement | Mesures de réduction | Mesures de compensation |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Secteur desservi par les réseaux. • Les haies périphériques seront conservées dans le cadre de l'OAP. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors de la majorité zones humides recensés. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable. | <ul style="list-style-type: none"> • Des haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec les espaces agricoles/naturel et l'insertion paysagère. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. • La zone humide recensée sur le site est préservée dans l'OAP et sera conservée. • Principe d'accès qui évite une sortie directe sur la RD323 pour limiter les problématiques liées à la sécurité routière. • Respect de la marge de recul de la RD323 pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter l'imperméabilisation des sols. | <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. |

STECAL à vocation économique

Deux STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de GUÉCÉLARD, pour une superficie totale cumulée de 0,95 ha.

Aucun d'entre eux n'est situé dans un réservoir de biodiversité.

Aucun d'entre n'est concerné par un cours d'eau, ni situé sur une zone humide dans une zone inondable (PPRI).

Les périmètres de ces STECAL, et leur constructibilité limitée (extensions limitées des bâtiments existants ou constructions neuves limitées en superficie), permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

STECAL à vocation touristique

Un STECAL à vocation touristique (hébergements légers et gîtes/chambres d'hôtes) a été défini sur la commune de GUÉCÉLARD. Sa superficie totale est de 23 ha mais seul 1,27 ha pourra accueillir des nouvelles constructions et 7,06 ha pour l'accueil d'hébergements légers de loisirs (tentes, cabanes...) sans fondations.

Le STECAL est en partie situé dans un bassin de biodiversité (Sarthe) mais le projet souhaite mettre en valeur cette biodiversité en créant un refuge LPO (Ligue de Protection des Oiseaux) et en mettant en valeur les prairies existantes en préservant la garenne existante et en favorisant l'éco-pâturage. Ces projets occuperont plus de 14 ha sur le STECAL.

Les orientations de préservation et de mise en valeur de la biodiversité au sein du STECAL, les faibles superficies concernées par des constructions, et les règles de constructibilité limitée (extensions limitées des bâtiments existants ou constructions neuves limitées en superficie), permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

4. Les autres incidences sur la composante environnementale

4.1. L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PADD contient plusieurs objectifs ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

- OBJECTIF I.2 : POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL
- OBJECTIF I.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION
- OBJECTIF I.4 : CONTRIBUER À L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE
- OBJECTIF II.2 : VALORISER LE CADRE DE VIE NATUREL
- OBJECTIF III.3 : FAVORISER L'AGRICULTURE
- OBJECTIF IV.1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS
- OBJECTIF IV.2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE
- OBJECTIF IV.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE
- OBJECTIF IV.4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

4.1.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

Comme indiqué précédemment, le projet de PLU n'aura aucune incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches.

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les réservoirs de biodiversité ainsi que les ZNIEFF qui ont été inventoriés. Ces espaces sont très majoritairement classés en zone N ou NP et la trame bocagère protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Aucune continuité écologique ne sera menacée par le présent PLU.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proches de la zone agglomérée sera inévitablement augmentée. Des cheminements doux et sentiers pédestres sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.

4.1.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Informations sur les zones humides potentielles grâce à la pré localisation DREAL 2018.
- Préservation de :
 - Toutes les haies bocagères – 37 km (L.151-23 du CU).
 - Tous les boisements – 423 ha (zone N ou NP).
 - 15 ha de zones humides inventoriés dans le cadre d'un inventaire complémentaire (L.151-23 du CU).
 - Tous les cours d'eau communaux (zone NP : tampon de 20 mètres de part et d'autre des berges).

Mesure de réduction des incidences

- Périmètre des STECAL limités.
- Les SETCAL limitent les possibilités de construire.
- Les habitations situées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées.
- La densité moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera d'environ 17 logements à l'hectare contre environ 10,5 lgts/ha au cours de la précédente décennie.

4.2. L'impact sur la ressource en eau

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

GUÉCÉLARD est incluse dans le SAGE Sarthe Aval approuvé par arrêté le 10 juillet 2020.

Le PLU de GUÉCÉLARD ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

4.2.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

Milieux aquatiques

L'ensemble des zones humides recensées par l'inventaire complémentaire, soit 15 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... À l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides, notamment par

rapport au précédent PLU, et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone NP (cours d'eau), N ou A (plans d'eau). Toutes les zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau et/ou zones humides.

Assainissement

Le développement urbain, concentré dans la zone agglomérée, est prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

« Les eaux usées de la commune de GUÉCÉLARD sont traitées par la station d'épuration intercommunale de type "boues activées " située sur le territoire communal de GUÉCÉLARD. Sa capacité est de 3 500 équivalents habitants (EH) pour une charge actuelle de 2 100 équivalents habitants.

La station recevra, au terme du PLU de GUÉCÉLARD, un apport supplémentaire de 120 EH (seuls 50 logements seront immédiatement raccordables). Le PLU de Parigné le Pôlin, également en fin de révision, prévoit un apport de 173 EH.

La station recevra, au terme des PLU, un apport supplémentaire d'un maximum de 293 Eq-hab. à traiter (8% de la capacité de traitement des eaux usées). Ajouter à la charge de pointe actuelle estimée à 2 035 EH, la station arrivera à 67% de sa capacité de traitement organique.

4.2.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Information sur la prélocalisation des zones humides de la DREAL accompagnée d'une expertise plus poussée sur les futures zones AU du PLU. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle.
- Création d'une bande inconstructible de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- Classement en zone N de l'ensemble des secteurs impactés par l'aléa fort du PPRI.

Mesure de réduction des incidences

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Application d'un coefficient de végétalisation dans les futures zones AU pour favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle.

4.3. L'impact sur le foncier agricole et naturel

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

- OBJECTIF I.1 : RÉPONDRE À LA DEMANDE EN MAÎTRISANT L'URBANISATION
- OBJECTIF I.2 : POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSUS URBAIN ACTUEL
- OBJECTIF I.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION

- OBJECTIF I.4 : CONTRIBUER À L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE
- OBJECTIF II.1 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS
- OBJECTIF II.2 : VALORISER LE CADRE DE VIE NATUREL
- OBJECTIF III.1 : PERMETTRE AUX ENTREPRISES DE S'IMPLANTER LOCALEMENT
- OBJECTIF III.3 : FAVORISER L'AGRICULTURE
- OBJECTIF IV.1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS
- OBJECTIF IV.4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX
- OBJECTIF IV.6 : SE PROTÉGER DU RISQUE D'INONDATION

4.3.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols (environ 72 nouveaux logements seront réalisés dans la zone agglomérée).

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, les secteurs d'extension à vocation de logements sont modérés pour une commune tel que GUÉCÉLARD (consommation totale de 7,52 hectares en extension de la zone agglomérée). Le secteur d'extension à vocation économique consommera 2,54 ha et le secteur à vocation d'équipements consommera 1,03 ha.

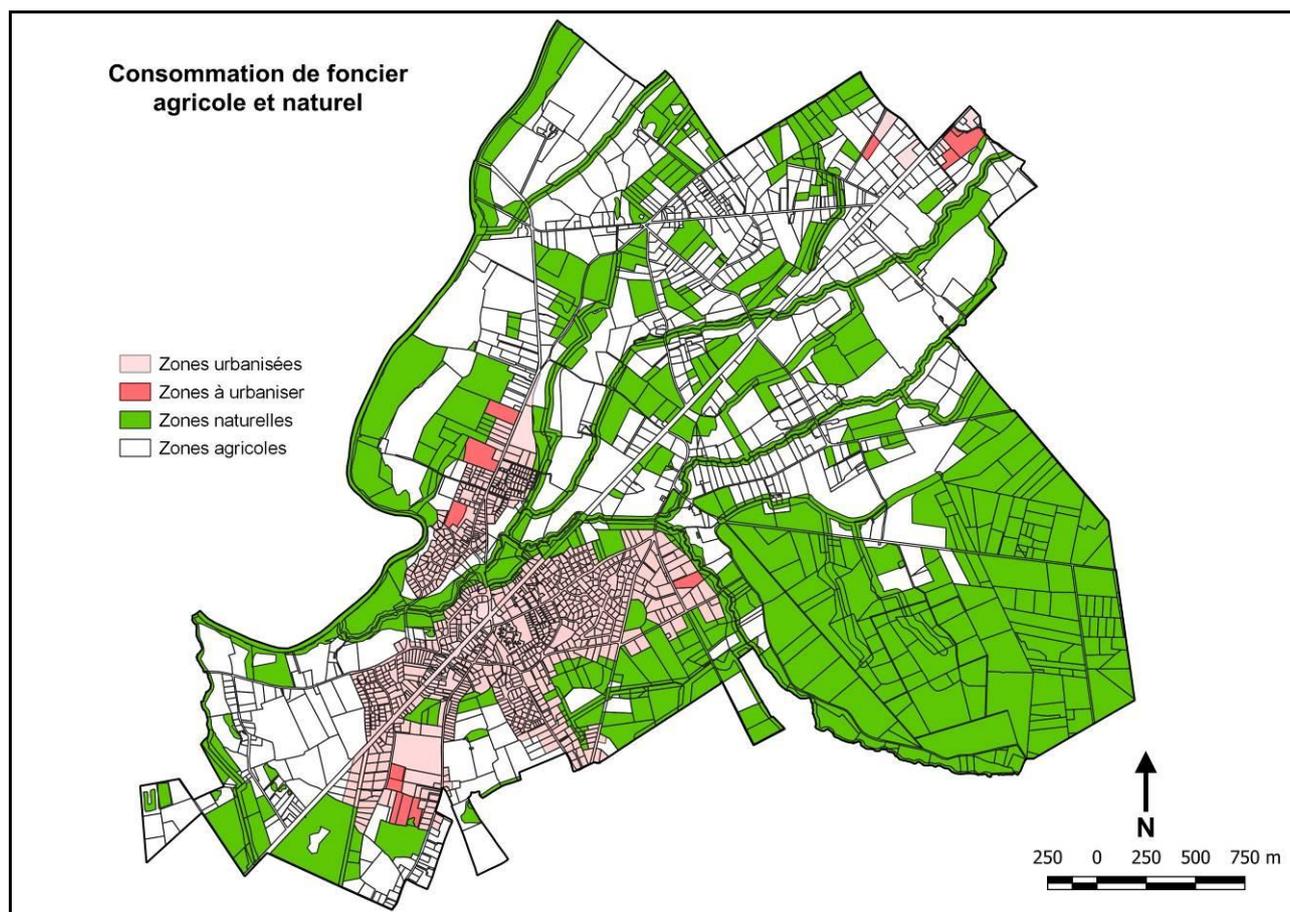
Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés ? à des prairies ou à des espaces naturels, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée.

| | 2009-2019 | Projection sur les 10 prochaines années (densification, opération en cours et extensions urbaines) |
|--|------------------|---|
| Surface artificialisée à vocation de logements | 18 ha | 7,52 ha |
| <i>Moyenne annuelle</i> | <i>1,8 ha</i> | <i>0,75 ha</i> |
| Nombre de logements réalisés | 190 logements | 202 logements |
| <i>Moyenne annuelle</i> | <i>19 lgts</i> | <i>20,2 lgts</i> |
| Densité moyenne | 10,4 lgts/ha | Densité minimale de 17 lgts/ha |

Tandis qu'une habitation consommait en moyenne 955 m² de terrain entre 2009 et 2019, les futures habitations consommeront 588 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc réduite de 38,4%.



4.3.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 72 nouveaux logements en densification, dont 17 dans le lotissement en cours.
- La surface nouvellement artificialisée à vocation de logements sera inférieure à celle de la décennie passée (7,52 ha contre 18 ha), alors que la commune pourra potentiellement accueillir 202 logements de plus).
- Extensions urbaines diffuses prosrites : définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup, uniquement par le biais d'opérations d'ensembles respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT.

Mesure de réduction des incidences

Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité moyenne de 17 logements par hectare, contre 10,4 logements par hectare lors de la dernière décennie).

4.4. L'impact sur le paysage

Le paysage fait l'objet d'orientations spécifiques dans le PADD :

- OBJECTIF IV.1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS
- OBJECTIF IV.2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE
- OBJECTIF IV.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE
- OBJECTIF IV.4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX
- OBJECTIF IV.5 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT LOCAL

D'autres objectifs plus globaux sont également inscrits dans le PLU, comme la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, la densification de l'enveloppe agglomérée, la préservation de l'activité agricole ou encore l'inconstructibilité dans les zones d'aléas du PPRI.

4.4.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- les mesures relatives aux clôtures,
- la protection des éléments du patrimoine bâti,
- le traitement des franges urbaines.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler, a priori, d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

4.4.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg et du Vieux Bourg qui permet de limiter les besoins en extension : environ 55 nouveaux logements pourront y prendre place.
- Mobilisation des lotissements en cours : 17 logements y prendront place.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux.
- Mitage proscrit : préservation des espaces agricole, constitutifs du paysage, par la zone A interdisant les constructions non liées à l'activité agricole.
- Préservation des boisement, constitutifs du paysage, par leur classement en zone naturelle et en EBC (L.113-1 du Code de l'urbanisme).
- Préservation des haies bocagères, constitutifs du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- Préservation des cours d'eau par une zone NP (naturelle stricte) interdisant toute construction dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges.

Mesure de réduction des incidences

- Protection de plusieurs éléments paysagers par le règlement (trame bocagère dans les orientations d'aménagement et de programmation, boisements, petit patrimoine) permettant l'identification des habitants au territoire et à son paysage.
- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

4.5. L'impact sur les déplacements

Le PADD fait mention des déplacements dans ses objectifs :

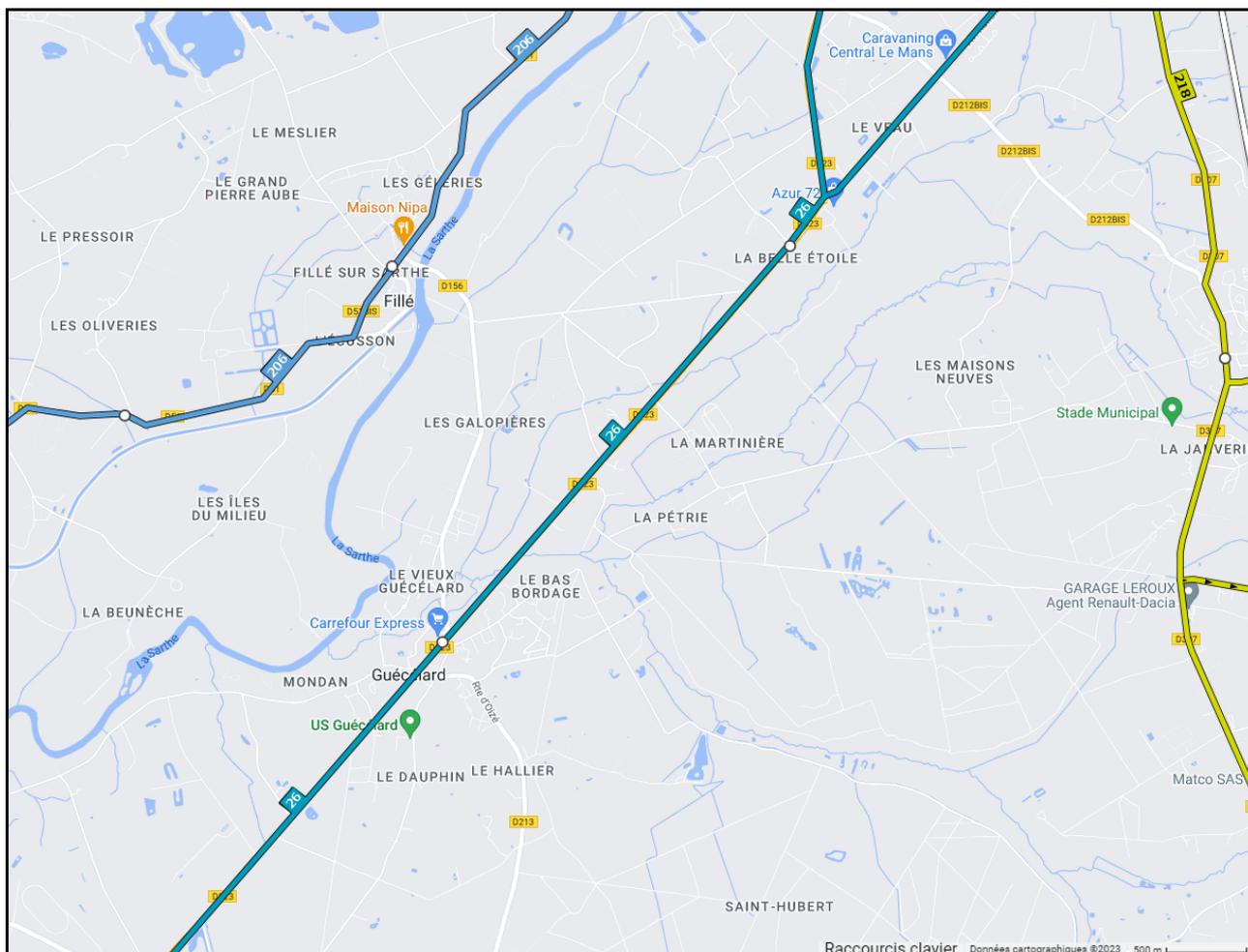
- OBJECTIF II-3 : FAVORISER LE COVOITURAGE
- OBJECTIF II-4 : RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

D'autres objectifs du PADD auront également un impact sur les déplacements comme la densification du tissu urbain, l'implantation des futures zones à urbaniser en continuité immédiate de l'urbanisation du bourg et du Vieux Bourg, la création d'un périmètre de centralité commerciale pour l'implantation des futurs commerces en centre-bourg...

4.5.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

Le PLU favorise également la création de nouveaux équipements collectifs ou secteurs à vocation économique dans ou au plus près de la zone agglomérée.



Desserte de GUÉCÉLARD en transports en commun : la ligne de bus 26. Source : Aléop.

4.5.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-ville et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs et secteurs d'emplois.
- Maintien de l'aire de covoiturage située place de l'église.
- Programmer l'implantation des futures activités économiques en continuité directe de la ZA de la Belle Étoile et à proximité immédiate de la RD 323.
- Affichage de l'ensemble des chemins pédestre (PDIPR) sur l'ensemble du territoire communal et compléments ajoutés par les élus.

Mesure de réduction des incidences

- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

4.6. L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La ville de GUÉCÉLARD entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux habitants de réduire leurs consommations énergétiques.

4.6.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

La qualité de l'air

En 2018, la communauté de commune du Val de Sarthe a rejeté moins de 220 kt eq CO₂, dont les deux tiers sont émis par les secteurs des transports routiers et de l'agriculture. La part d'émission de gaz à effet de serre (GES) du secteur résidentiel s'élevait à 188kt eq CO₂.

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Les boisements et le bocage peuvent être considérés comme une ressource locale et renouvelable. Ils peuvent être utilisés comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, ils stockent le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Cependant, la construction seule des nouveaux logements en extension (129 envisagés par le PLU) aura pour conséquence le rejet dans l'atmosphère d'au moins 5 483* t eq Co₂. Cette estimation de prends pas en compte le carbone qui sera rejeté lors des autres travaux sur les parcelles, ni les émissions liées à l'utilisation future de ces logements.

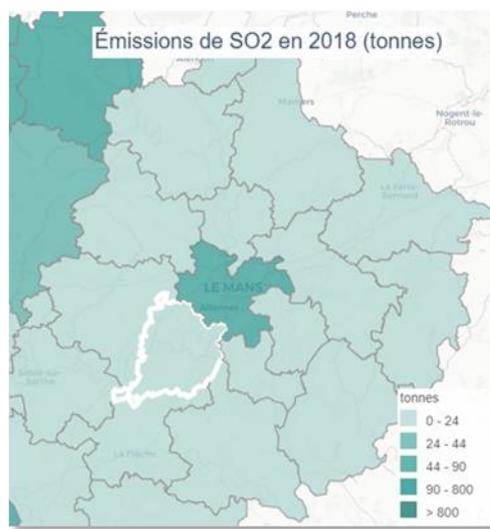
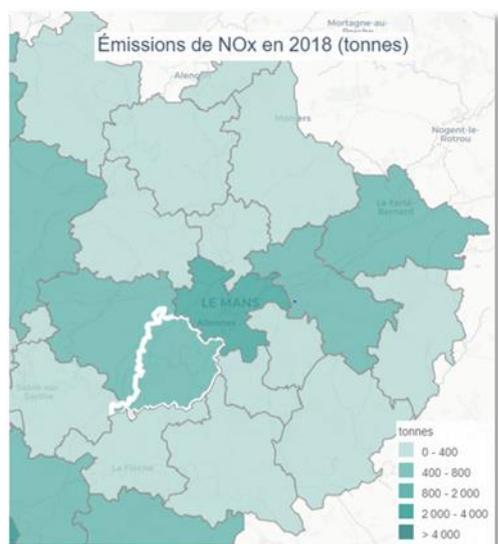
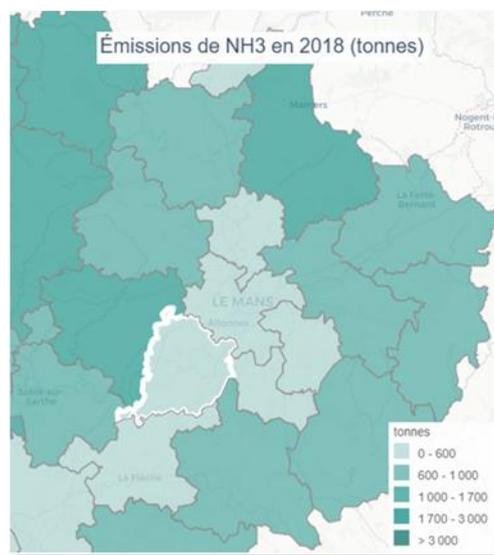
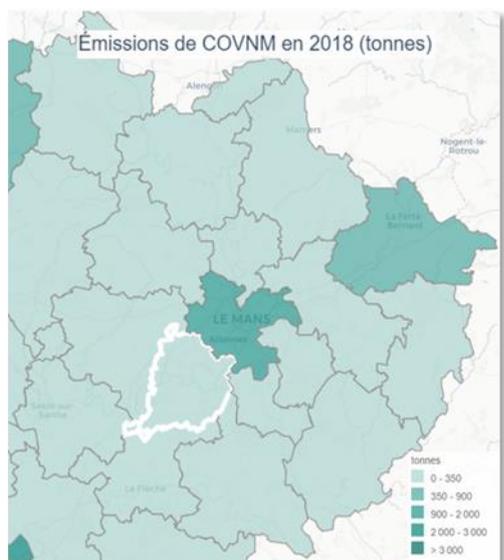
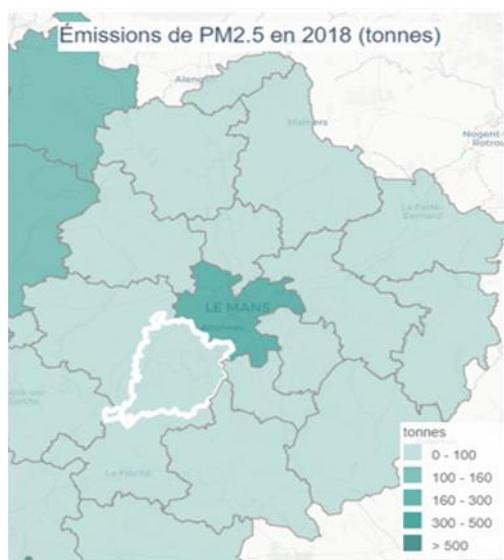
Il est donc impossible de compenser la totalité des émissions de GES liées à la mise en œuvre du PLU.

*129 logements de 100m² chacun en moyenne = 12900m² de surface au sol

Émissions GES pour construction sur 1m² = 425 kg eq CO₂

12900 x 425 = 5 482 500 kg eq CO₂, soit 5 483 t eq CO₂.

Polluants atmosphériques



La maîtrise de l'énergie

Le règlement du PLU encourage l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes.

4.6.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures de réduction des incidences

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les cours déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.
- Le maintien de l'aire de covoiturage permettra de réduire l'usage de la voiture individuelle.
- Le développement des zones AU à proximité des dessertes de la ligne 26 Aléop favoriseront l'usage des transports en commun : les zones AU à vocation d'habitat sont situées à proximité de l'arrêt situé dans le centre-bourg, place de l'église et la zone AU à vocation d'activités économiques est située à proximité de l'arrêt Belle Étoile.

4.7. L'impact sur les risques, pollutions et nuisances

4.7.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

Les risques

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

GUÉCÉLARD est exposée aux risques suivants :

- le risque lié aux séismes,
- le risque lié aux mouvements de terrain,
- le risque lié aux inondations,
- le risque lié aux tempêtes et grains,
- le risque lié aux feux de forêt,
- le risque radon,
- le risque lié aux installations classées,
- le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD)

Les pollutions

L'état initial de l'environnement ne fait pas état de site pollué par les activités industrielles sur la commune. Ainsi, le PADD ne fixe pas d'objectif, ni de préconisation à l'égard de la gestion des sites et sols pollués. Cependant 10 sites sont recensés dans la base de données BASISAS (sites susceptibles d'être pollués) et les élus ont ajouté deux sites non répertoriés.

Les nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans les zones d'activités permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par la RD 323, le plan de zonage fait apparaître le périmètre de nuisance sonore. De plus, le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

4.7.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- Les marges de recul hors agglomération seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Pour éviter les nuisances sonores, l'extension urbaine à vocation d'activités économiques est située ZA de la Belle Étoile, à distance des zones résidentielles et des futurs zones AU à vocation d'habitat.
- Toutes les zones à urbaniser sont situées à distance des canalisations de gaz naturel pour éviter d'aggraver le risque lié au TMD.
- Aucune nouvelle construction ne prendra place dans les boisements classés en zone N et NP, impactés par le risque lié aux feux de forêt.
- Aucune nouvelle construction ne prendra place dans les zones d'aléas du PPRI.

Mesures de réduction des incidences

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides et des cours d'eau constitue une mesure importante car elles ont la capacité de retenir et/ou d'évacuer les eaux pluviales.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

5. Les scénarios de répartition des logements

Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour la prochaine décennie :

Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5% par an. Ce taux, inférieurs aux objectifs du SCoT, correspond à une baisse de la croissance démographique. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 158 habitants d'ici 2033 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **130 logements** ; ce qui conduirait à une croissance du parc de 1%/an alors que le SCoT préconise une croissance annuelle du parc de logement de 1,6%.

Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,0% par an. Ce taux, correspondant aux objectifs du SCoT, correspond également à la moyenne communale observée entre 2007 et 2019 (1,2%). Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 338 habitants d'ici 2033 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **202 logements** ; ce qui conduirait à une croissance du parc de 1,5%/an, correspondant au SCoT qui préconise une croissance annuelle du parc de logement de 1,6%.

Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,5% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 498 habitants d'ici 2033 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **266 logements** ; ce qui conduirait à une croissance du parc de près de 2%/an alors que le SCoT préconise une croissance annuelle du parc de logement de 1,6%.

Un apport de population trop important sur GUÉCÉLARD entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère, En conséquence, l'hypothèse N°3 est trop ambitieuse et ne correspond pas au profil de la commune.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment. En conséquence, l'hypothèse N°1 n'est pas retenue puisqu'elle prévoit une production de 13 logements par an ce qui est trop faible pour assurer la pérennité de l'école.

De ce fait, **les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2**, à savoir un objectif d'environ 3 430 habitants à l'horizon 2033 (10 ans) avec 202 logements, parfaitement en accord avec les objectifs du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe.

Le présent PLU doit permettre la réalisation de **202** nouveaux logements. La répartition de ces logements se fera :

- ✓ au sein de la zone agglomérée,
- ✓ en extension de la zone agglomérée.

5.1. Le scénario au fil de l'eau

Le scénario au fil de l'eau traduit l'impact de l'urbanisation future sur l'environnement sans révision du PLU. Il comporte de nombreuses incidences négatives pour l'environnement. Le PLU en vigueur autorise des constructions en dehors de la zone agglomérée et prévoit une faible densité : 11 logements /ha.

Le PLU en vigueur comprend 94,8 ha de zones AU : 33,5 ha à vocation d'habitat (dont 15 ha en zones 1AU)

et 61,3 ha à vocation d'activités (tout en zone 1AU), contre de 7,52 ha pour le présent projet. Ainsi, la révision permet une meilleure maîtrise de la consommation foncière, notamment agricole, et une incidence considérablement réduite sur l'artificialisation des sols.

Le PLU en vigueur n'est pas contraignant en termes de densité de logements, il préconise seulement des parcelles brutes de 900 m² pour les maisons individuelles. Dans sa forme révisée, le PLU demande une densité minimum de 17 logements par hectare (soit des parcelles brutes de 588 m²) . Cette mesure est également favorable à la modération de la consommation foncière.

Enfin, le PLU révisé rend inconstructible les nombreux lieux-dits qui l'étaient, concentrant ainsi l'urbanisation dans et autour du bourg, dans le but d'encourager les mobilités douces et de préserver l'attractivité du centre.

| PLU en vigueur | |
|--|--|
| Incidences positives | Incidences négatives |
| Offre large en espace de vie (en densification de la zone agglomérée, en extension du bourg, en dehors de la zone agglomérée) permettant l'accueil d'une population diversifiée. | Densité faible dans les opérations d'aménagement (11 logements/ha) et encore plus faible en urbanisation diffuse (3 à 5 logements/ha) |
| | Consommation excessive du foncier agricole (présence de très larges zones AU). |
| | Offre de terrains à bâtir en dehors de la zone agglomérée générant des déplacements supplémentaires et peu sécurisés en direction du centre-ville. |
| | Offre de terrains à bâtir en dehors de la zone agglomérée générant des coûts supplémentaires de déploiement des réseaux. |
| | Offre de terrains à bâtir en dehors de la zone agglomérée ne permettant pas de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif. |
| | Offre de terrains à bâtir en dehors de la zone agglomérée exerçant une pression supplémentaire sur les milieux agricoles, naturels et sur la biodiversité. |

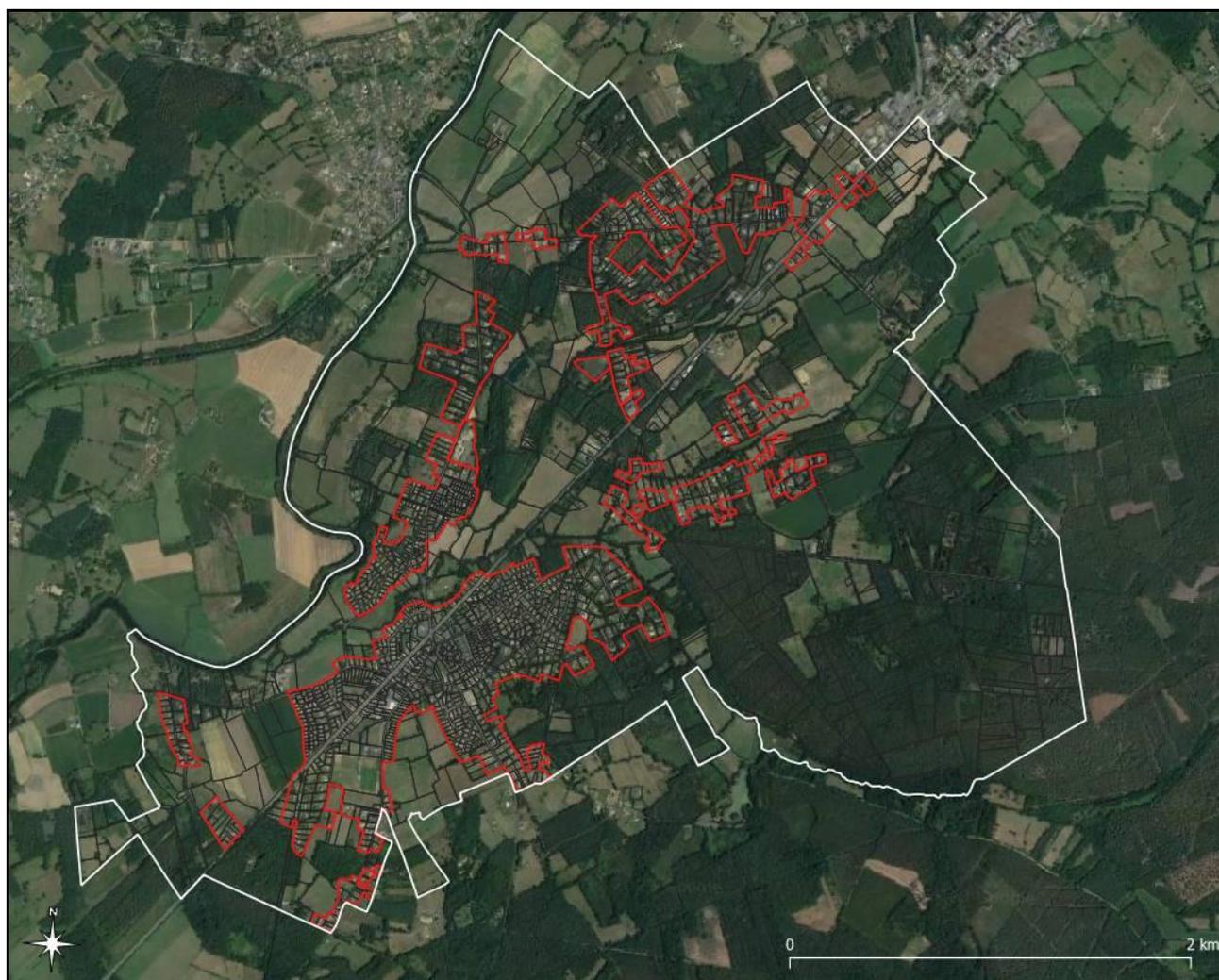
5.2. Les différents scénarios étudiés pour la répartition des logements

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

Comme indiqué précédemment, les objectifs de croissance démographique indiquent que la commune de GUÉCÉLARD doit implanter 202 nouveaux logements au cours de la prochaine décennie.

5.2.1. Une densification poussée et maintien des hameaux constructibles et de l'urbanisation diffuse

La commune a envisagé un développement de l'habitat qui couvrirait les zones déjà urbanisées et les secteurs NHc (urbanisation diffuse) en vigueur dans le PLU.



Ce scénario présente quelques avantages mais aussi des incidences négatives pour l'environnement.

| Incidences positives | Incidences négatives |
|--|---|
| Offre large en espace de vie (en densification de la zone agglomérée et de l'urbanisation diffuse) permettant l'accueil d'une population plus diversifiée. | Imperméabilisation plus importante des sols dans la zone agglomérée pouvant générer des points noirs hydraulique en cas de mauvaise gestion des eaux pluviales. |
| Densité plus forte que dans le PLU en vigueur. | Poursuite de l'urbanisation diffuse mettant une pression sur les milieux naturels et la biodiversité. |
| | Implantation de nombreux logements dans des secteurs éloignés des commerces et services du centre-bourg. |

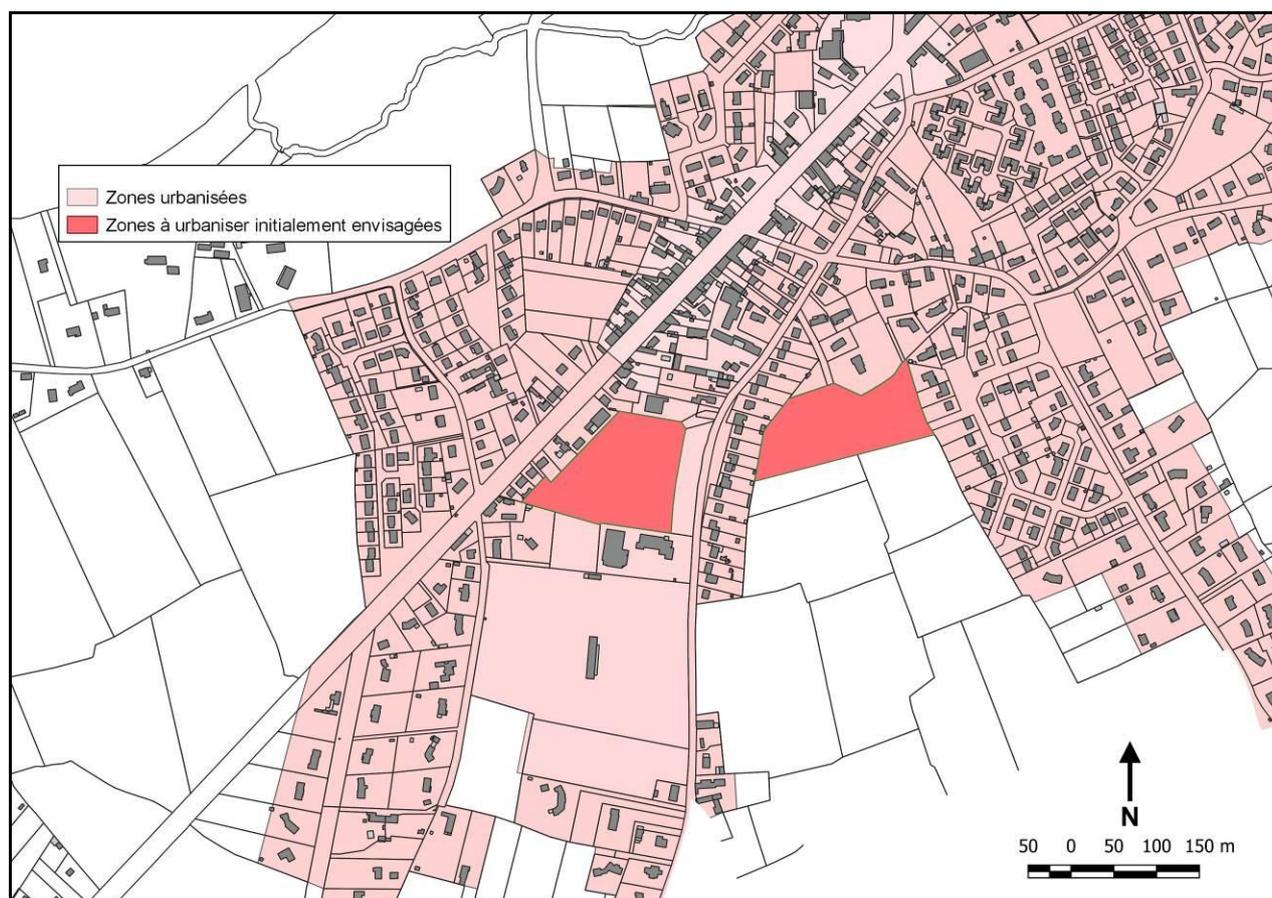
| | |
|--|---|
| | Augmentation des déplacements motorisés et des émissions de GES. |
| | Augmentation des nuisances sonores consécutives à l'accroissement des déplacements motorisés. |
| | Augmentation des constructions non raccordables à l'assainissement collectif et des risques d'installations autonomes défectueuses. |
| | Étirement des réseaux. |

5.2.2. Une densification assez poussée accompagnée d'extensions urbaines dans la continuité des dernières opérations d'habitats, sans urbanisation diffuse

Sur l'ensemble du potentiel de densification envisagé, les élus estiment qu'environ 55 logements pourraient y prendre place compte tenu des contraintes observées (PPRI, servitudes, dureté et rétention foncière...).

Les premières zones d'extensions envisagées par les élus se situaient en continuité directe des zones urbanisées et s'intégraient bien dans le paysage.

L'inventaire des zones humides réalisés dans le cadre de l'expertise complémentaire (cf Annexe 6.3) a révélé de nombreuses zones humides.

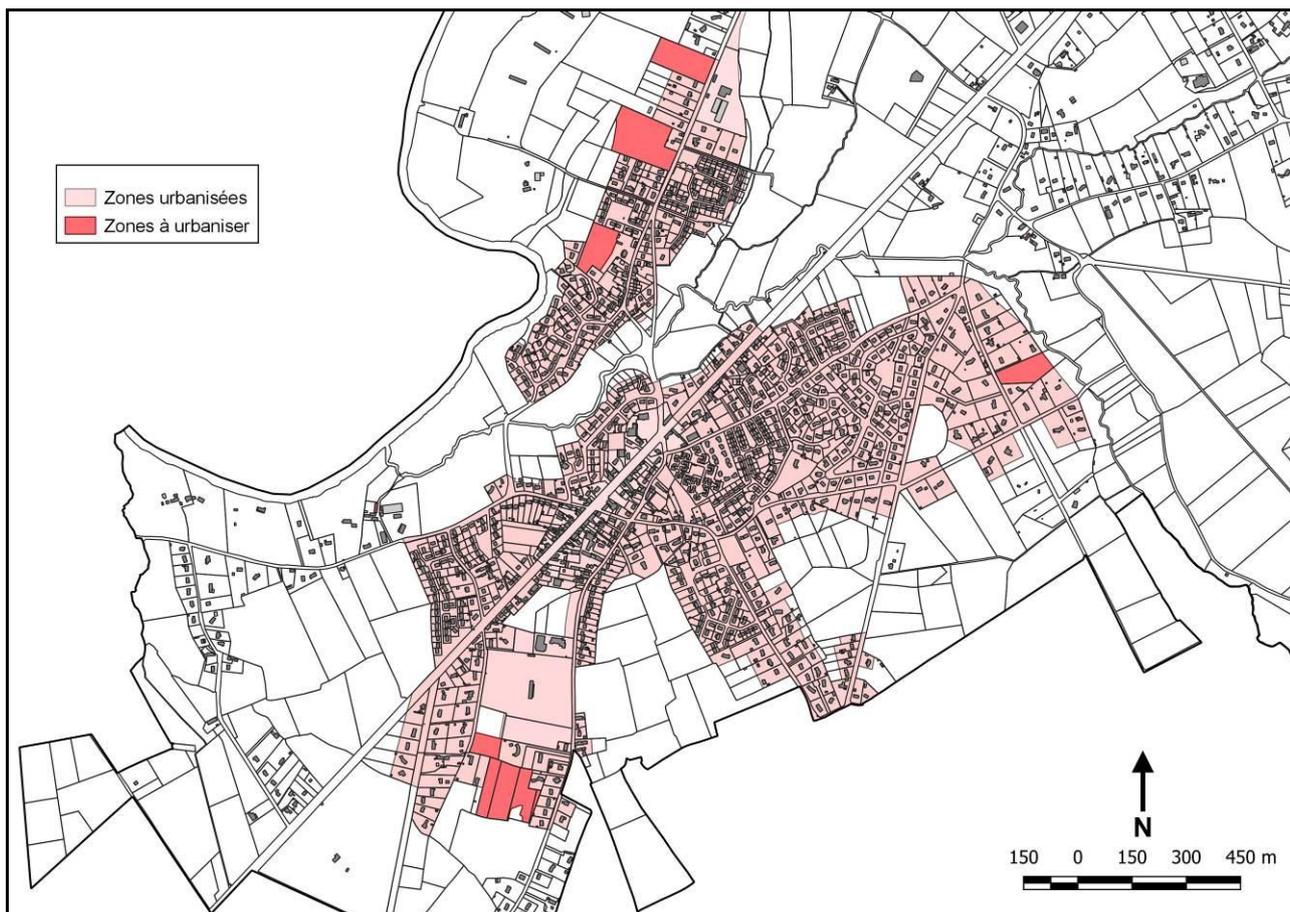


| Incidences positives | Incidences négatives |
|---|--|
| Offre large en espace de vie (en densification du bourg, en extension du bourg) permettant l'accueil d'une population plus diversifiée. | Impact sur le paysage : les espaces en extension de la zone agglomérée visibles dans le grand paysage. |
| Maitrise des déplacements (100% des nouvelles constructions dans ou autour de la zone agglomérée). | Impact sur des zones humides. |
| Déplacements sécurisés pour les piétons en direction des équipements collectifs et commerces. | Imperméabilisation plus importante des sols dans la zone agglomérée. |
| Urbanisation dans la continuité du bâti existant. | Étirement de la tâche urbaine. |
| Raccordement aux réseaux existants. | Étirement des réseaux. |
| Proximité avec les équipements communaux. | |
| Proximité avec les commerces. | |
| | |

5.2.3. Une densification assez poussée accompagnée d'extensions urbaines dans la continuité des dernières opérations d'habitats, sans urbanisation diffuse

Sur l'ensemble du potentiel de densification envisagé, les élus estiment qu'environ 55 logements pourraient y prendre place compte tenu des contraintes observées (PPRI, servitudes, dureté et rétention foncière...).

Les premières zones d'extensions envisagées étant largement impactées par des zones humides, les élus ont revu le placement de ces secteurs.



| Incidences positives | Incidences négatives |
|---|--|
| Offre large en espace de vie (en densification du bourg, en extension du bourg) permettant l'accueil d'une population plus diversifiée. | Impact sur le paysage : les espaces en extension de la zone agglomérée visibles dans le grand paysage. |
| Maitrise des déplacements (100% des nouvelles constructions dans ou autour de la zone agglomérée). | Imperméabilisation plus importante des sols dans la zone agglomérée. |
| Déplacements sécurisés pour les piétons en direction des équipements collectifs et commerces. | Étirement de la tâche urbaine. |
| Urbanisation dans la continuité du bâti existant. | Étirement des réseaux. |
| Raccordement aux réseaux existants. | |
| Proximité avec les équipements communaux. | |
| Proximité avec les commerces. | |
| Préservation des zones humides. | |

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet le moins impactant et le plus réaliste : **le scénario n°4**

5.3. Le scénario retenu

Répartition des 202 nouveaux logements :

Les élus de GUÉCÉLARD estiment que les dents creuses du bourg et du Vieux Bourg pourraient accueillir **un potentiel de 55 logements soit 27% de futurs logements.**

17 logements soit 8% des futurs logements pourront être réalisées au sein des lotissements en cours de livraison.

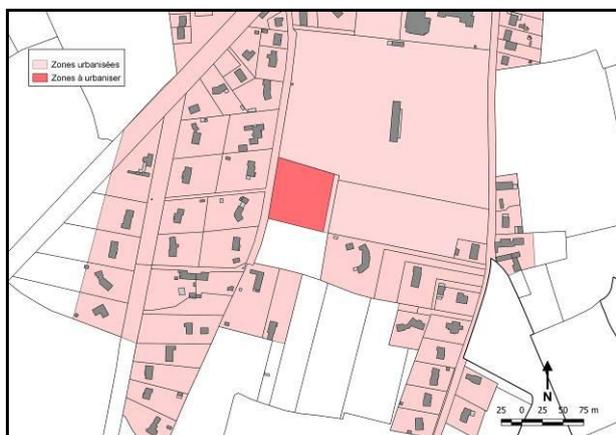
1 logements pourrait voir le jour par changement de destination du bâti agricole.

Les cinq zones d'extension de l'urbanisation pourraient accueillir **un minimum 129 logements soit 64% de l'estimation des logements** nécessaires à produire pour les 10 ans à venir.

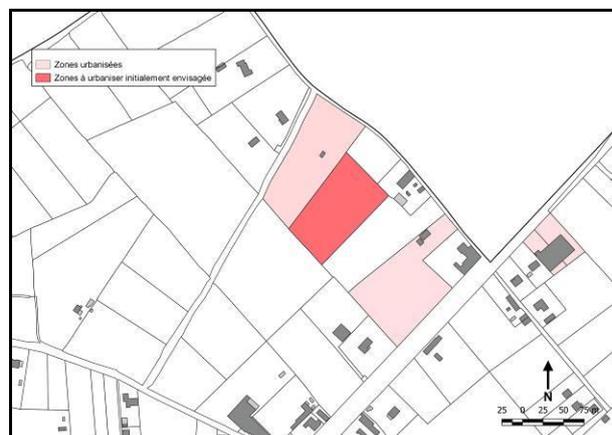
6. Les scénarios de développement des équipements collectifs

Seuls 2 scénarios ont été envisagés pour le développement de la zone à vocation d'équipements :

Scénario 1



Le bourg



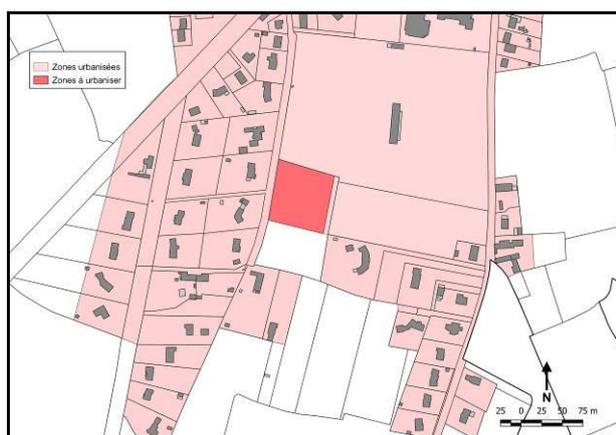
La Belle Étoile

Un secteur d'extension urbaine est prévue pour les équipements collectifs dans la continuité sud de l'existant.

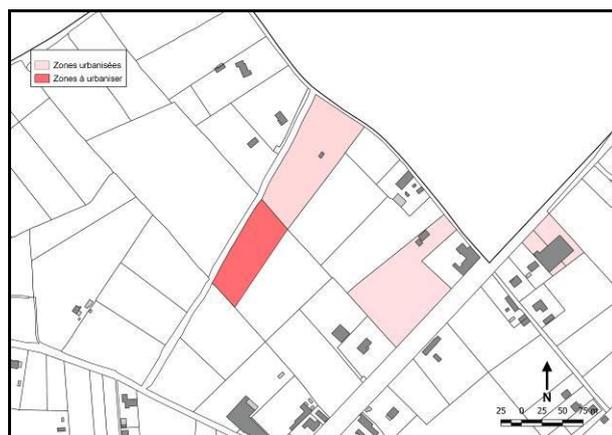
Initialement, l'extension pour la déchetterie communautaire (à la belle Étoile) étaient envisagée au sud de la déchetterie mais le propriétaire n'est pas vendeur.

| Incidences positives | Incidences négatives |
|---|---|
| Préservation des espaces naturels (zones humides, boisements, réseau bocager...). | Imperméabilisation plus importante des sols dans la zone agglomérée |
| Urbanisation dans la continuité de l'existant. | Étirement des réseaux. |
| Raccordement aux réseaux existants. | Consommation d'espaces naturels. |
| Proximité avec la ZA de La Belle Étoile. | |

Scénario 2



Le bourg



La Belle Étoile

Le secteur d'extension urbaine pour les équipements collectifs est maintenu dans la continuité sud de l'existant.

Le choix des élus pour l'extension de la déchetterie s'est donc porté sur la parcelle à l'ouest.

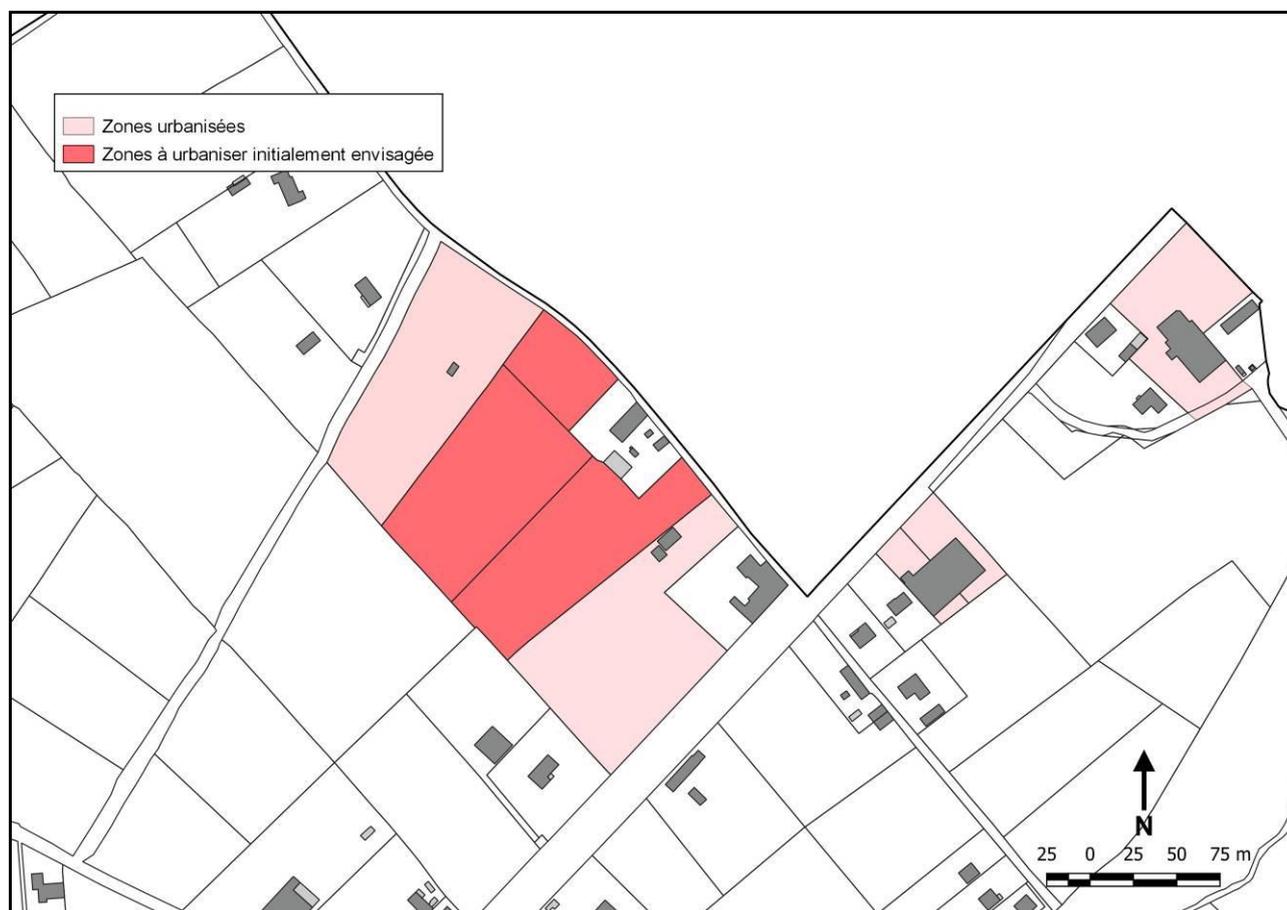
| Incidences positives | Incidences négatives |
|---|---|
| Préservation des espaces naturels (zones humides, boisements, réseau bocager...). | Imperméabilisation plus importante des sols dans la zone agglomérée |
| Urbanisation dans la continuité de l'existant. | Étiement des réseaux. |
| Raccordement aux réseaux existants. | Consommation d'espaces naturels. |
| Proximité avec la ZA de La Belle Étoile. | |

Tous ces scénarios ont amené la commune à retenir le projet le moins impactant et le plus réaliste :
le scénario n°2

7. Les scénarios de développement des activités économiques

Seulement 2 scénarios étaient possibles pour conforter la zone d'activité de La Belle Étoile.

Scénario 1



Le scénario 1 envisageait un développement par le nord à proximité de la déchetterie.

Plusieurs problématiques ont été levées par ce scénario :

- le propriétaire n'est pas vendeur,
- l'accès par la route de la Belle Étoile est étroit et les possibilités d'élargissement de la voirie sont limitées ce qui pose des problèmes au niveau de la sécurité routière et des nuisances.
- Le carrefour entre la route de la Belle Étoile et la RD 323 n'est pas dimensionné pour absorber un flux important de véhicules ce qui pose des problèmes au niveau de la sécurité routière et des nuisances.

| Incidences positives | Incidences négatives |
|---|----------------------------------|
| Préservation des espaces naturels (zones humides, boisements, réseau bocager...). | Consommation d'espaces naturels. |
| Maîtrise des déplacements. | Imperméabilisation des sols. |
| Proximité immédiate du corps principal de la zone | Étirement des réseaux. |

| | |
|---|--|
| d'activité. | |
| Urbanisation dans la continuité du bâti existant. | Étirement de la tache urbaine. |
| Raccordement aux réseaux existants. | Voirie et carrefour sous dimensionnés. |
| | Augmentation des nuisances. |

Scénario 2



Le scénario 2 prévoit un développement par le sud.

Il élimine l'ensemble des écueils du scénario précédent.

| Incidences positives | Incidences négatives |
|---|--|
| Préservation des espaces naturels (zones humides, boisements, réseau bocager...). | Consommation d'espaces agricoles. |
| Maîtrise des déplacements. | Imperméabilisation des sols. |
| Proximité immédiate du corps principal de la zone d'activité. | Étirement des réseaux. |
| Urbanisation dans la continuité du bâti existant. | Étirement de la tache urbaine. |
| Raccordement aux réseaux existants. | Voirie et carrefour sous dimensionnés. |
| | Augmentation des nuisances. |

CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Couesnon.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères (en cours de révision).
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Fougères Agglomération (en cours d'élaboration).
- ✓ Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Fougères Agglomération en cours d'élaboration.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département d'Ille-et-Vilaine.

1. Le SDAGE Loire-Bretagne

GUÉCÉLARD est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le projet de SDAGE 2022-2027 reprend ces quatorze orientations.

Le PLU de GUÉCÉLARD, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de repenser les aménagements des cours d'eau (interdiction de construction à moins de 5 m des cours d'eau en zone urbaine et à moins de 20 mètres en zones agricoles et

naturelles), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides du PLU) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

2. Le SAGE Sarthe Aval

GUÉCÉLARD est incluse dans le SAGE Sarthe Aval, approuvé le 10 juillet 2020, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 4 articles :

- Obligation d'ouverture des ouvrages hydrauliques situés sur les cours d'eau.
- Interdire la destruction des zones humides.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Limiter la création de nouveaux plans d'eau.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Sarthe Aval, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire complémentaire des zones humides ont été reportées au règlement du PLU. Les données de la prélocalisation DREAL des zones humides est également affiché pour information.

3. Le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe

Le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe, approuvé le 5 mai 2017, définit, dans son PADD, les axes suivants :

- Développer l'innovation et les dynamiques entrepreneuriales.
- Favoriser les modes de vie durables.
- Valoriser et reconnaître l'identité du territoire.

Quant au DOO SCoT du Pays Vallée de la Sarthe, il s'articule autour de douze thématiques :

- Améliorer le fonctionnement et les connexions biologiques des grandes vallées et du bocage pour une identité locale renforcée.
- Placer l'agriculture au cœur de la stratégie conjuguant industrie agroalimentaire et ruralité innovante.
- Valoriser le rôle des pôles et optimiser la mutualisation pour un meilleur niveau de services aux habitants.
- Valoriser les infrastructures physiques et numériques et s'appuyer sur les pôles pour une meilleure gestion des mobilités.
- Promouvoir les conditions d'accueil à destination d'activités économiques innovantes, en lien avec la diversité des espaces.
- Améliorer les conditions de développement du commerce de centre-ville et de l'artisanat.
- Promouvoir un développement résidentiel répondant aux besoins différenciés des populations.
- Mettre en œuvre un développement résidentiel de qualité.

- Développer une politique touristique cohérente et en appui des richesses patrimoniales et culturelles locales.
- Optimiser la gestion des ressources naturelles.
- Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances.
- Appuyer l'ambition du Pays en matière de transition énergétique.

Le PLU de GUÉCÉLARD est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe et les documents graphiques qui lui sont assortis. Plus précisément, le PLU de GUÉCÉLARD respecte les orientations suivantes :

- respecter un objectif de densité de 15 logements à l'hectare minimum.
- préserver l'espace agricole.
- interdire l'extension spatiale des hameaux et écarts.

Le tableau suivant permet de vérifier la compatibilité du PLU de GUÉCÉLARD avec le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe.

| Objectifs du DOO | Application locale |
|--|---|
| <i>Axe 1 : Améliorer le fonctionnement et les connexions biologiques des grandes vallées et du bocage pour une identité locale renforcée.</i> | |
| BIODIVERSITÉ | |
| Protéger et gérer les réservoirs majeurs de biodiversité | Les réservoirs majeurs de biodiversité identifiés dans le rapport de présentation sont tous classés en zone naturelle, interdisant les nouvelles constructions sauf exceptions. |
| Protéger et gérer les milieux humides et les abords des cours d'eau comme noyaux complémentaires | Les zones humides sont identifiées au plan de zonage par une trame spécifique et classées en zone naturelle. Les cours d'eau sont préservés de toute urbanisation par une zone naturelle stricte de 20 mètres depuis les berges. |
| Protéger et gérer les boisements | L'ensemble des boisements sont classés en zone naturelle. L'activité sylvicole y est autorisée. Les boisements sont protégés au titre des EBC (L.113-1 du CU) |
| Protéger et gérer le bocage | L'ensemble de la trame bocagère est protégé au titre de l'article L 151-23 du CU. |
| Assurer les connexions écologiques entre les réservoirs de biodiversité | Les mesures de protection de la trame bocagère (L.151-23 du CU) et des cours d'eau (zone NP) assurent la préservation de ces connexions. |
| <i>Axe 2 : Placer l'agriculture au cœur de la stratégie conjuguant industrie agroalimentaire et ruralité innovante.</i> | |
| AGRICULTURE | |

| | |
|--|---|
| Aménager en minimisant les impacts sur l'agriculture. | 28 % des futurs logements prendront place en densification de l'enveloppe urbaine existante. 8% prendront place dans le lotissement en cours. Les zones urbanisées sont situées en extension directe de l'enveloppe urbaine pour limiter l'impact sur l'activité agricole. Une densité de 17 logements/ha sera appliquée. Aucun hameau n'accueillera de nouveaux logements et l'urbanisation diffuse est proscrite |
| Protéger les espaces agricoles et donner de la visibilité aux exploitants. | En zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée. |
| Soutenir l'innovation et la valeur ajoutée | Les activités agricoles pourront se diversifier dans la zone agricole. |

| Objectifs du DOO | Application locale |
|---|--------------------|
| <i>Axe 3 : Valoriser le rôle des pôles et optimiser la mutualisation pour un meilleur niveau de services aux habitants.</i> | |
| ARMATURE TERRITORIALE | |
| Promouvoir un maillage organisé des pôles à l'échelle du territoire | Sans objet. |
| Renforcer les moyens des pôles pour faire vivre dans leurs bassins, les ambiances et les identités particulières des différents espaces du territoire | Sans objet. |
| Organiser les espaces de vie pour associer l'ensemble du territoire à la montée en gamme des services | Sans objet. |

| Objectifs du DOO | Application locale |
|---|--|
| <i>Axe 4 : Valoriser les infrastructures physiques et numériques et s'appuyer sur les pôles pour une meilleure gestion des mobilités.</i> | |
| MOBILITÉS | |
| Compléter les infrastructures de mobilités (physiques et numériques) pour favoriser l'accessibilité du territoire, pour toutes les échelles de déplacements, et son irrigation par les échanges sociaux et par les activités économiques. | Le PLU prévoit des emplacements réservés pour la création de liaisons douces. Les OAP prescrivent également la création de liaisons douces dans les futurs secteurs d'habitat. |
| Développer la complémentarité des modes de déplacements en organisant l'inter-territorialité et l'interopérabilité. | Le PLU prévoit des emplacements réservés pour la création de liaisons douces. Les OAP prescrivent également la création de liaisons douces dans les futurs secteurs d'habitat. Le PLU conforte l'aire de covoiturage existante à |

| | |
|--|---|
| | proximité de l'église. |
| Déployer les infrastructures numériques. | Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'activité économique et l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques. |

| Objectifs du DOO | Application locale |
|--|---|
| <i>Axe 5 : Promouvoir les conditions d'accueil à destination d'activités économiques innovantes, en lien avec la diversité des espaces.</i> | |
| ACTIVITÉ ÉCONOMIQUES | |
| Mettre en œuvre une programmation durable de la consommation de foncier à destination économique. | Le PLU prévoit une extension de 2,5 ha pour la zone d'activités de la Belle Étoile, classée en parc d'activités intermédiaire dans le SCoT. |
| Promouvoir un mode d'aménagement favorisant l'optimisation foncière. | Le PLU (règlement et OAP) prévoit une hiérarchisation des voies selon les besoins et encourage une mutualisation des espaces de stationnement. |
| Promouvoir un mode d'aménagement des parcs d'activités de haute qualité environnementale. | Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et l'installation des énergies renouvelables encouragées. L'OAP prescrit la préservation de la haie bocagère existante et n'impacte pas la zone humide environnante. |
| Contribuer à qualifier les entrées de ville et les lisières urbaines. | L'OAP prescrit la création de filtres végétaux et le maintien de la haie bocagère existante pour favoriser l'intégration paysagères des aménagements et faciliter la transition entre espace urbanisé et espace agricole. |
| Proposer aux entreprises un environnement de services de qualité. | Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'activité économique et l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques. |

| Objectifs du DOO | Application locale |
|--|---|
| <i>Axe 6 : Améliorer les conditions de développement du commerce de centre-ville et de l'artisanat.</i> | |
| COMMERCES | |
| Renforcer l'offre résidentielle en centre-ville. | Le PLU prévoit la création de 28% des futurs logements au sein de l'enveloppe urbaine et 8% dans les opérations en cours. |
| Renforcer la mixité fonctionnelle. | Le PLU favorise la mixité fonctionnelle des zone U et AU en autorisant diverses destinations et sous-destinations tout en se souciant d'éviter les conflits d'usage et les nuisances. |
| Créer les conditions d'accueil et de maintien des | Le PLU prévoit un périmètre de centralité |

| | |
|---|--|
| commerces dans les centres-villes, qui constituent des localisations préférentielles. | commerciale (L.151-16 du CU), correspondant au centre-bourg, qui a vocation à accueillir les futurs commerces et services de proximité et permettant de favoriser la chalandise. |
|---|--|

| Objectifs du DOO | Application locale |
|---|--|
| <i>Axe 7 : Promouvoir un développement résidentiel répondant aux besoins différenciés des populations.</i> | |
| LOGEMENT | |
| Conforter les pôles urbains, afin de faciliter l'accessibilité du territoire à différentes échelles et de se recentrer sur la proximité. | Le PLU prévoit une croissance démographique annuelle de 1% qui conduira à accueillir 338 habitants dans la prochaine décennie. |
| Renforcer le parc de logements en cohérence avec une politique ciblée vecteur de renouvellement équilibré et de développement économique. | Cet objectif de croissance démographique nécessitera la création de 202 nouveaux logements, tant pour l'accueil des futurs habitants que pour absorber le desserrement des ménages. |
| Promouvoir des modes d'urbanisation résidentielle plus économes en foncier. | 28 % des futurs logements prendront place en densification de l'enveloppe urbaine existante. 8% prendront place dans les lotissements en cours. Seuls 65% de ces futurs logements prendront place en extensions urbaines. Dans ces extensions urbaines, une densité minimum de 17 logements par hectare sera appliquée. |
| Promouvoir une urbanisation porteuse de mixités, en lien avec la diversité des besoins et des attentes. | Ces futurs secteurs d'habitat sont situés à proximité immédiate des commerces et des équipements. Par ailleurs, le règlement écrit favorise la mixité fonctionnelle et sociale de ces secteurs. Les OAP prescrivent la création de logements aidés, en extension directe des enveloppes urbaines existantes. |

| Objectifs du DOO | Application locale |
|--|--|
| <i>Axe 8 : Mettre en œuvre un développement résidentiel de qualité.</i> | |
| QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS | |
| Optimiser l'espace par des développements dans les tissus bâtis constitués. | 28% des futurs logements prendront place en densification de l'enveloppe urbaine existante. 8% prendront place dans les lotissements en cours. |
| Organiser un aménagement qualitatif des secteurs d'urbanisation en extension. | L'ensemble des zones AU sont situées en extension directe des enveloppes urbaines existantes. |
| Organiser un aménagement qualitatif des secteurs d'urbanisation en extension. | Le règlement du PLU préconise une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour éviter le ruissellement. Le règlement du PLU impose un coefficient de |

| | |
|---|---|
| | végétalisation pour favoriser la perméabilité des sols. |
| Valoriser la zone de contact entre la lisière bâtie et la lisière agricole naturelle ou forestière. | Les OAP prescrivent la création de filtres végétaux pour favoriser la transition entre espace urbanisé et espace agricole. Les OAP prescrivent la préservation de la trame bocagère lorsqu'elle existe (L.151-23 du CU). |
| Qualifier les traversées urbaines et les entrées de communes. | Le traitement paysager des abords des OAP sera qualitatif (liaisons douces, filtre bocager, points de vue...) pour favoriser l'intégration paysagère et la qualité des entrées de bourg. |

| Objectifs du DOO | Application locale |
|---|---|
| <i>Axe 9 : Développer une politique touristique cohérente et en appui des richesses patrimoniales et culturelles locales.</i> | |
| ACTIVITÉS TOURISTIQUES | |
| Préserver et valoriser les paysages des vallées et la présence de l'eau. | Le PLU préserve le patrimoine naturel communal par plusieurs zones naturelles (N, NP et NL) et par l'application de la loi paysage (L.151-23 du CU) pour le bocage. |
| Conserver la qualité des paysages agricoles et ruraux du Pays. | Le PLU préserve la zone agricole de toute urbanisation. Seule l'activité agricole pourra s'y développer. |
| Conserver la qualité des paysages bâtis. | Outre les nombreux monuments historiques préservés par les périmètres de 500 mètres, le PLU prévoit la protection du patrimoine local au titre de la loi paysage (L.151-19 du CU). |
| Structurer les infrastructures touristiques. | Le PLU repère et préserve les chemins inscrits au PDIPR. Le PLU prévoit des zones naturelles de loisirs (NL) permettant de développer un parc urbain et des équipements de détente et de loisirs. Le PLU prévoit un STECAL (NT) à vocation d'hébergements touristiques le long de la Sarthe, à Buffe. |
| Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et le développement d'évènementiel et d'activités en lien avec les politiques culturelles, sportives ou de loisirs. | Le PLU prévoit des zones naturelles de loisirs (NL) permettant de développer un parc urbain et des équipements de détente et de loisirs. |
| Renforcer l'offre culturelle et de loisirs | Le PLU prévoit des zones naturelles de loisirs (NL) permettant de développer un parc urbain et des équipements de détente et de loisirs. |
| Développer l'e-tourisme | Le projet de PLU, en centralisant au maximum l'activité économique et l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques. |

| Objectifs du DOO | Application locale |
|---|--|
| Axe 10 : Optimiser la gestion des ressources naturelles. | |
| RESSOURCES NATURELLES | |
| Assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines. | Le PLU préserve les cours d'eau par une zone naturelle stricte (NP) inconstructible (20 mètres de part et d'autre des cours d'eau). Le zonage identifie les zones humides par une trame spécifique. |
| Sensibiliser aux problématiques de gestion quantitative de l'eau. | Le règlement du PLU favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour éviter le ruissellement. |
| Valoriser durablement les ressources issues du sous-sol. | Sans objet. |
| Soutenir les démarches d'éco-constructions. | Le règlement du PLU autorise la diversité architecturale pour favoriser l'emploi de matériaux divers. |

| Objectifs du DOO | Application locale |
|--|---|
| Axe 11 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances. | |
| RISQUES ET NUISANCES | |
| Mettre en œuvre les principes de prévention et de précaution dans les documents d'urbanisme. | Les futures zones à urbaniser sont situées à distance des éléments générant des risques naturels ou technologiques (RD 323, canalisation de gaz, massif forestiers...). |
| Développer la culture du risque. | Le rapport de présentation recense l'ensemble des risques naturels et technologiques auxquels est soumis le territoire communal. Le PPRI Sarthe Aval est reporté sur le plan de zonage. Le règlement du PLU est conforme au règlement du PPRI. |
| Encadrer l'exposition aux nuisances. | Le rapport de présentation reporte la RD 323 comme source de nuisances sonores. Aucune zone à urbaniser n'est située à proximité immédiate de cet axe. |

| Objectifs du DOO | Application locale |
|--|---|
| Axe 12 : Appuyer l'ambition du Pays en matière de transition énergétique. | |
| RISQUES ET NUISANCES | |
| Encourager les économies d'énergie (bâtiments...). | Le règlement du PLU autorise la diversité architecturale pour favoriser la sobriété énergétique et l'emploi d'énergies renouvelables. |

| | |
|--|--|
| Promouvoir les énergies renouvelables. | Le règlement du PLU autorise la diversité architecturale pour favoriser la sobriété énergétique et l'emploi d'énergies renouvelables. Le règlement de la zone agricole autorise la création de parc photovoltaïques sur les sols dégradés et impropres à l'agriculture. |
| Poursuivre et approfondir les actions déjà mises en œuvre en matière de gestion des déchets. | Le PLU prévoit une extension pour la déchetterie intercommunale de la Belle Étoile. |

4. Le PCAET du Pays Vallée de la Sarthe

Le PCAET du Pays Vallée de la Sarthe 2020-2026 (en cours d'élaboration, projet arrêté le 17/02/2020). Il comprend 8 orientations stratégiques et des objectifs opérationnels qui sont les suivants :

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Le PCAET se base sur 8 grandes orientations stratégiques, permettant d'une part une entrée par les usages (se déplacer, se loger et habiter, travailler, etc...) et d'autres part des entrées transversales (communiquer et s'adapter aux changements climatiques).



1. COMMUNIQUER ET MOBILISER

- 1.1 Sensibiliser et accompagner tous les acteurs du territoire
- 1.2 Définir et mettre en oeuvre des principes de gouvernance d'animation et de suivi du PCAET
- 1.3 Encourager la coopération entre acteurs et territoires

2. SE LOGER ET HABITER

- 2.1 Rénover le parc de logement existant
- 2.2 Généraliser la construction de bâti neuf éco-performant
- 2.3 Maîtriser les consommations d'énergie par l'accompagnement des propriétaires et occupants
- 2.4 Intégrer les enjeux de performance énergétique et écologique dans le cadre de la planification urbaine

3. TRANSPORTER ET SE DÉPLACER

- 3.1 Développer les modes alternatifs à l'auto-solisme (transports en commun, covoiturage, mobilités actives, mutualisation de flottes...)
- 3.2 Développer les carburants alternatifs sur le territoire (Biogaz, électricité)
- 3.3 Réduire le besoin en déplacement
- 3.4 Agir sur le transport de marchandises

4. PRODUIRE ET DISTRIBUER L'ÉNERGIE

- 4.1 Mettre en oeuvre un mix énergétique de production adapté au territoire
- 4.2 Développer des projets qui veillent aux enjeux connexes de foncier, de biodiversité, de qualité de l'air, de paysage, d'acceptation des riverains
- 4.3 Développer un investissement et une gouvernance locale des projets d'ENR territoriaux

5. PRÉSERVER ET VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL

- 5.1 Préserver et valoriser la biodiversité, la nature et ses services écosystémiques
- 5.2 Développer et valoriser le bocage et la forêt
- 5.3 Réduire l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles

6. PRODUIRE ET SE NOURRIR

- 6.1 Accompagner les agriculteurs dans la limitation des émissions de GES
- 6.2 Accompagner l'ensemble de la filière agricole et alimentaire au développement d'une alimentation locale et de qualité
- 6.3 Faire du secteur agricole un levier de développement du stockage carbone

7. TRAVAILLER ET PRODUIRE DANS L'INDUSTRIE ET LE TERTIAIRE

- 7.1 Développer l'offre de produits et de services durables
- 7.2 Développer des synergies d'écologie industrielle et territoriale
- 7.3 Allonger la durée de vie des produits et mieux les valoriser

8. S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 8.1 Préserver la ressource en eau
- 8.2 Accompagner les changements de comportements
- 8.3 Adapter les pratiques agricoles
- 8.4 Urbaniser autrement

Le PLU de GUÉCÉLARD est compatible avec les objectifs affichés dans le projet de PCAET 2020-2026 ; notamment grâce à la mise en place d'OAP économies d'énergies, de la création et préservation des liaisons douces...

5. Le SDTAN du département de la Sarthe

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Sarthe qui a été approuvé le 13 avril 2013.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI

| Thématiques | Propositions d'indicateurs | Source | Année de référence | État 0 |
|------------------------------|--|------------------------------------|--------------------|---|
| Population | Population municipale en nombre d'habitants | INSEE | 2019 | 3 092 |
| Habitat | Nombre de logements sur la commune | INSEE | 2019 | 1 255 |
| | Nombre de logements commencés | SITADEL | 2011-2020 | 185 logements |
| | Typologie des logements produits | SITADEL | 2011-2020 | 80% individuels purs |
| | Parc total de résidences principales | INSEE | 2019 | 1 214 (96,7%) |
| | Parc total de logements vacants | INSEE | 2019 | 33 (2,6%) |
| | Densité moyenne en zone AU | Mairie | 2022 | 17 logements/ha |
| Consommation d'espace | Ratio nombre de logements créés en zones U et AU / nombre total de logements créés | Mairie | 2009-2019 | 59% |
| | Taille moyenne brute des parcelles des constructions nouvelles | Mairie | 2009-2019 | 954 m ² |
| | Espaces nouvellement urbanisés à vocation d'habitat | SPARTE | 2011-2021 | 17,3 ha |
| Eau potable | Nombre d'abonnés | DM EAU | 2023 | 6 614 |
| | Nombre d'abonnés sur la commune | DM EAU | 2023 | 1 418 |
| | Consommation à l'échelle du syndicat | DM EAU | 2023 | 930 195 m ³ produits |
| | Volumes d'eau consommés par habitant et par "gros consommateurs" | - | - | - |
| | Qualité de l'eau distribuée | - | - | - |
| Assainissement | Nombre de constructions raccordées | DM EAU | 2023 | 950 (Guécélard +Parigné le Pölin) |
| | Qualité de l'eau rejetée | DM EAU | 2023 | Conforme |
| | Charge organique | DM EAU | 2023 | 37% |
| | Charge hydraulique | DM EAU | 2023 | 48% |
| | Nombre d'assainissements autonomes | DM EAU | 2023 | 125 |
| | Installations autonomes non conformes ou inexistantes | DM EAU | 2023 | 87 |
| Déplacements | Linéaire de liaisons douces protégées | PDIPR / élus | 2022 | 19 km |
| | Nombre de véhicules/jour sur les RD | Conseil Départemental | 2018-2019 | RD 156 : 1 535 RD 213 : 1 709 RD 323 : 10 607 |
| | Pourcentage de mobilité professionnelle | INSEE | 2019 | 87,2% |
| Zones d'activités | Nombre de PC accordés en ZA | Mairie | 2009-2019 | 4 |
| | Surfaces créées en zones UZ et AUZ | Mairie | 2009-2019 | 1,48 ha |
| Emploi | Nombre d'actifs occupés sur la commune | INSEE | 2019 | 1 928 (73,6%) |
| Activité agricole | Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune | RGA | 2020 | 4 |
| | SAU | RGA | 2020 | 513 ha |
| Biodiversité | Superficie de zones humides protégées | DM EAU | 2022-2023 | 15 ha inventoriées par l'inventaire complémentaire |
| | Surface, linéaire ou éléments isolés protégés | FRC Pays de la Loire Orthophoto | ? 2019 | 37 km de haies bocagères protégées au titre de la Loi Paysage. 423 ha de boisements protégés au titre des EBC. |