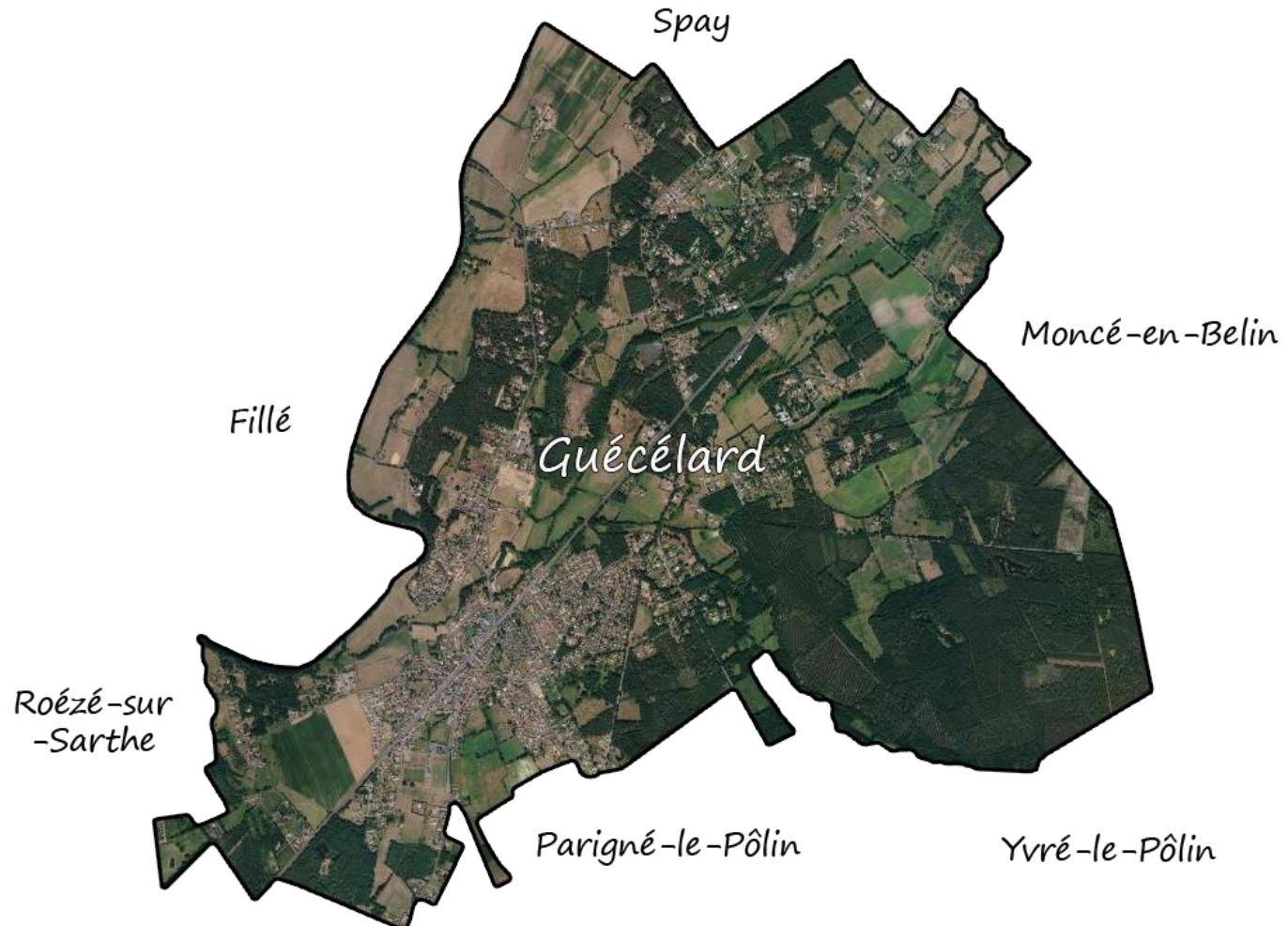
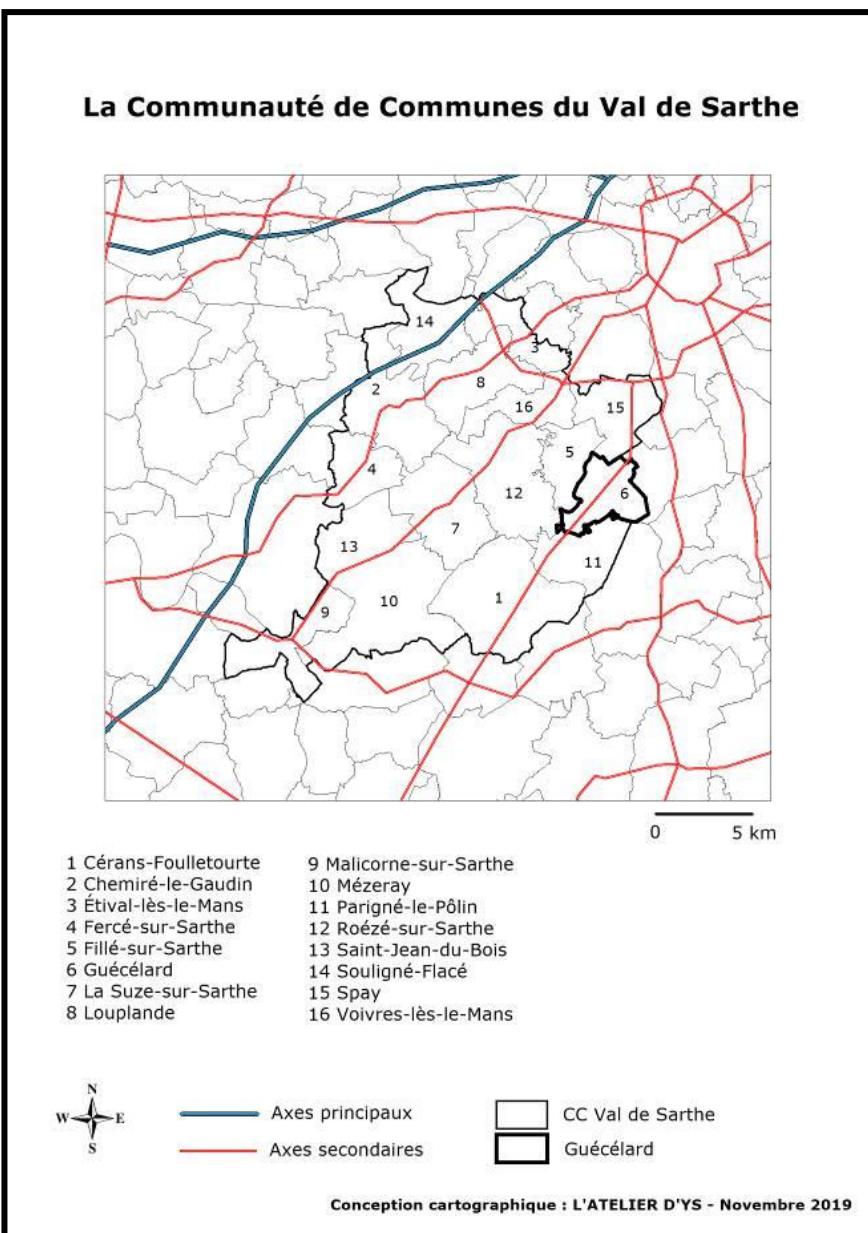


PLU DE GUÉCÉLARD DOSSIER CDPENAF



Contexte communal



GUÉCÉLARD

Population 2020 : 3 144 habitants

Superficie : 1 218 ha

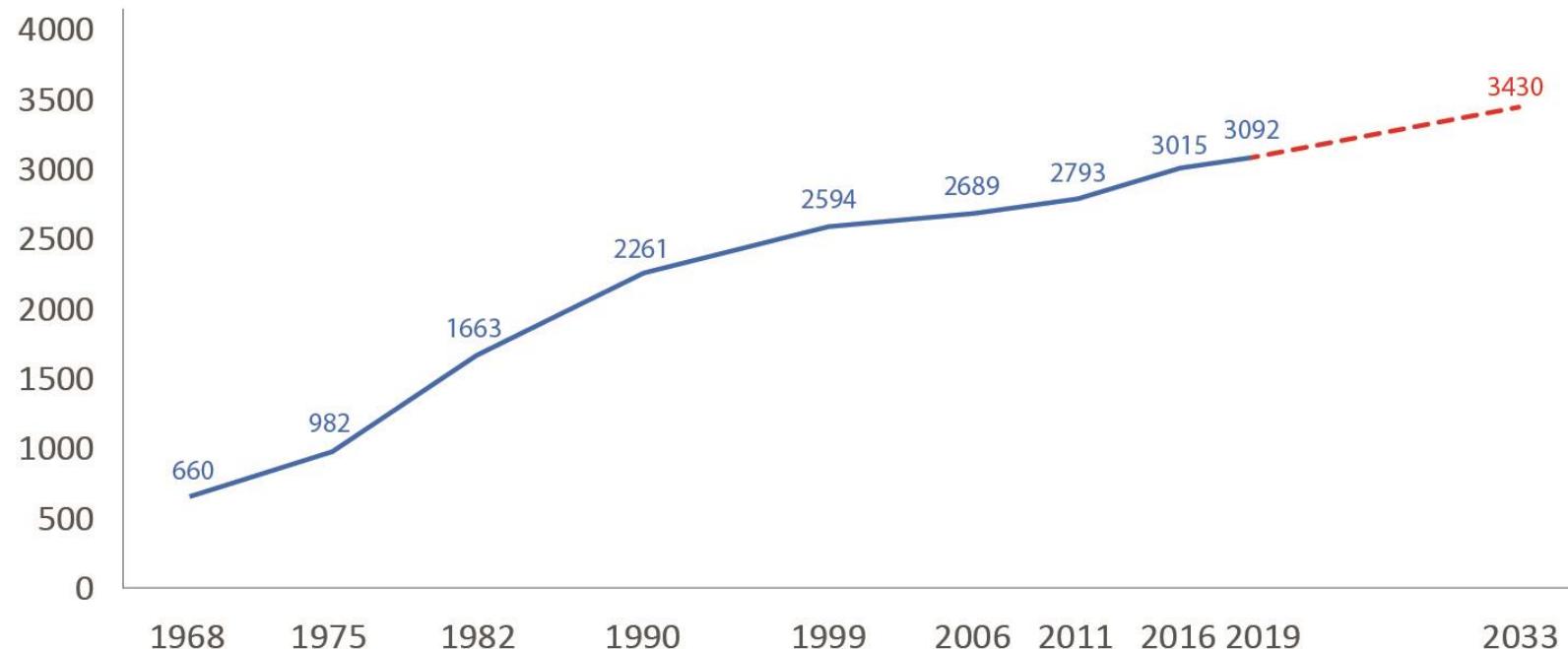
EPCI : Communauté de Communes du Val de Sarthe
(16 communes pour environ 31 000 hbts)

Prévisions du PLU

Pour les 10 prochaines années

Hypothèse de croissance démographique de **1,04%** par an, soit un gain de population de l'ordre de **338** habitants d'ici 2033.

Besoin d'environ **202** logements si 2,5 personnes par ménage
(20 logements par an).



L'activité agricole

GUÉCÉLARD

Surface agricole utile (RGA 2020) : 513 ha

Nombre d'exploitations agricoles (RGA 2020) : 4

Principale filière de production : élevage

Le STECAL à vocation d'habitat

8 STECAL à vocation de regroupement familial ont été défini, pour une superficie totale de **3,24** ha.

Ils sont destiné à permettre aux gens du voyage de s'installer et d'habiter leurs caravanes à titre de résidence principale sans limite de durée.

Aucune parcelle n'est exploitée par l'agriculture.



Les STECAL à vocation d'habitat

Sous-destination autorisée :

Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont autorisés :

La réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

L'installation de caravanes à titre de résidence principale sans limite de durée.

Constructibilité :

- Sous conditions : 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 (maximum 60 m² et 4 m de hauteur).

Les parcelles sont recouvertes de landes et non exploitées par l'agriculture.

Le choix des élus s'est porté sur un STECAL pour préserver le reste de l'espace agricole de la commune de ce type d'installations. En outre, les élus ont souhaité imposer la condition de maintenir une activité pastorale sur ces parcelles si un exploitant se manifeste.

Les STECAL à vocation d'habitat

7 STECAL pour les familles déjà présentes à GUÉCÉLARD

STECAL 1

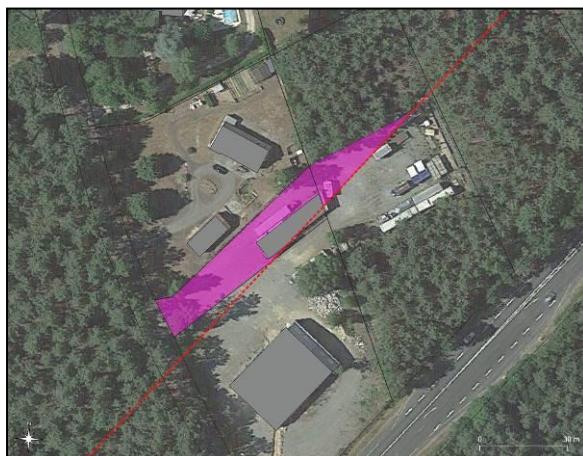


Localisation : La Genettière

Surface : 0,27 ha

Respect de la marge de recul de la RD 323

STECAL 2



Localisation : route des Molières

Surface : 0,12 ha

Respect de la marge de recul de la RD 323

Les STECAL à vocation d'habitat

STECAL 3



Localisation : chemin des Filières

Surface : 0,25 ha

STECAL 4



Localisation : Chemin aux Boeufs

Surface : 0,56 ha

Les STECAL à vocation d'habitat

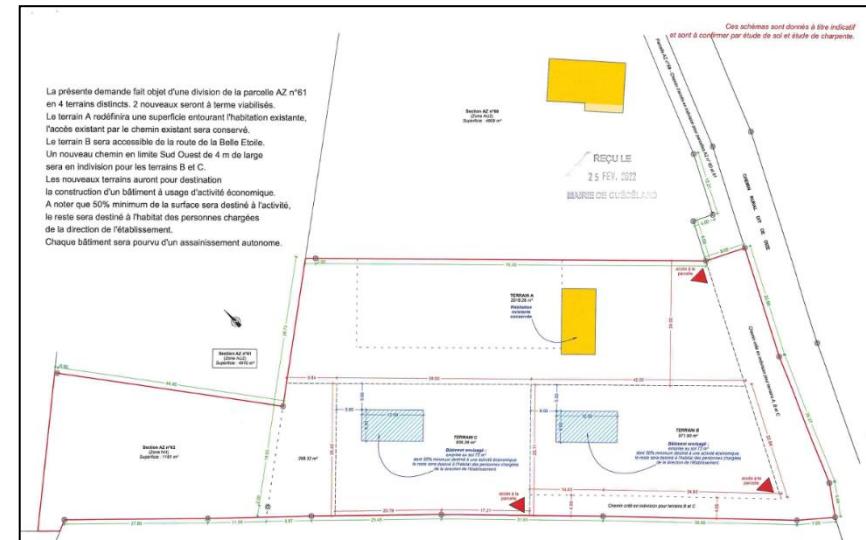
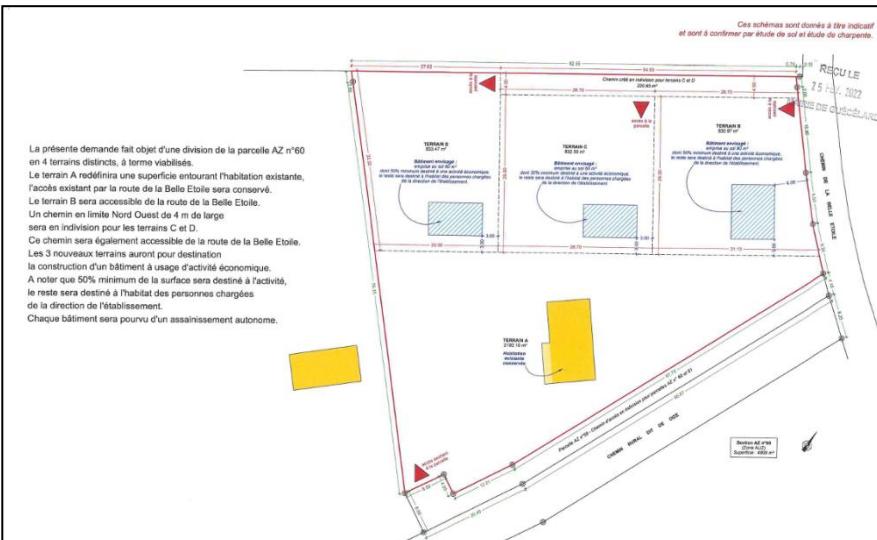
STECAL 5



Localisation : route de la Belle Étoile

Surface : 1,14 ha

Des divisions parcellaires sont faites et des constructions sont prévues avant l'approbation du futur PLU.



Les STECAL à vocation d'habitat

STECAL 6



Localisation : La Petite Belle Étoile

Surface : 0,34 ha

3 constructions sont présentes mais n'apparaissent pas encore sur le cadastre.

STECAL 7



Localisation : La Belle Étoile

Surface : 0,06 ha

Les STECAL à vocation d'habitat

1 STECAL pour les familles qui souhaitent venir s'installer à GUÉCÉLARD

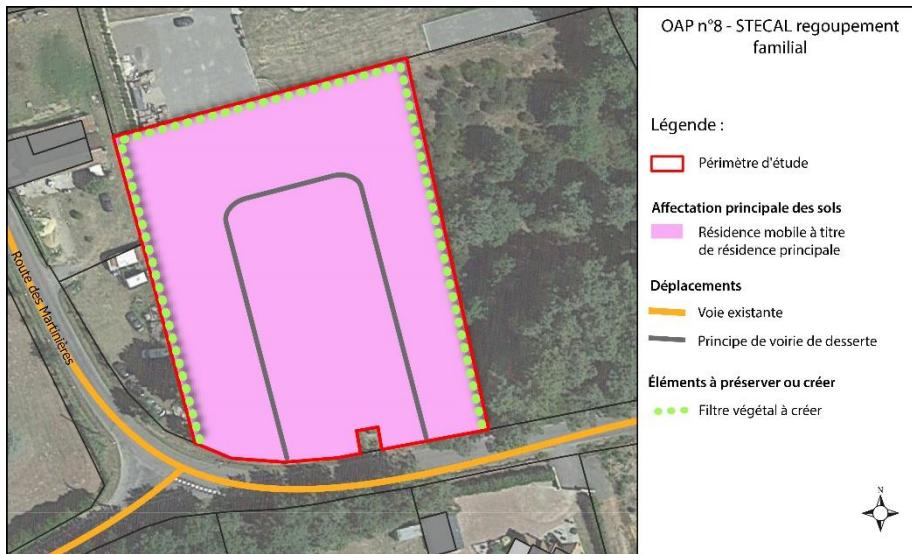
STECAL 8



Localisation : route des Martinières

Surface : 0,5 ha

Une OAP a été rédigée sur ce secteur pour imposer des prescriptions.



Le secteur pourra être divisé au fur et à mesure de l'installation des familles

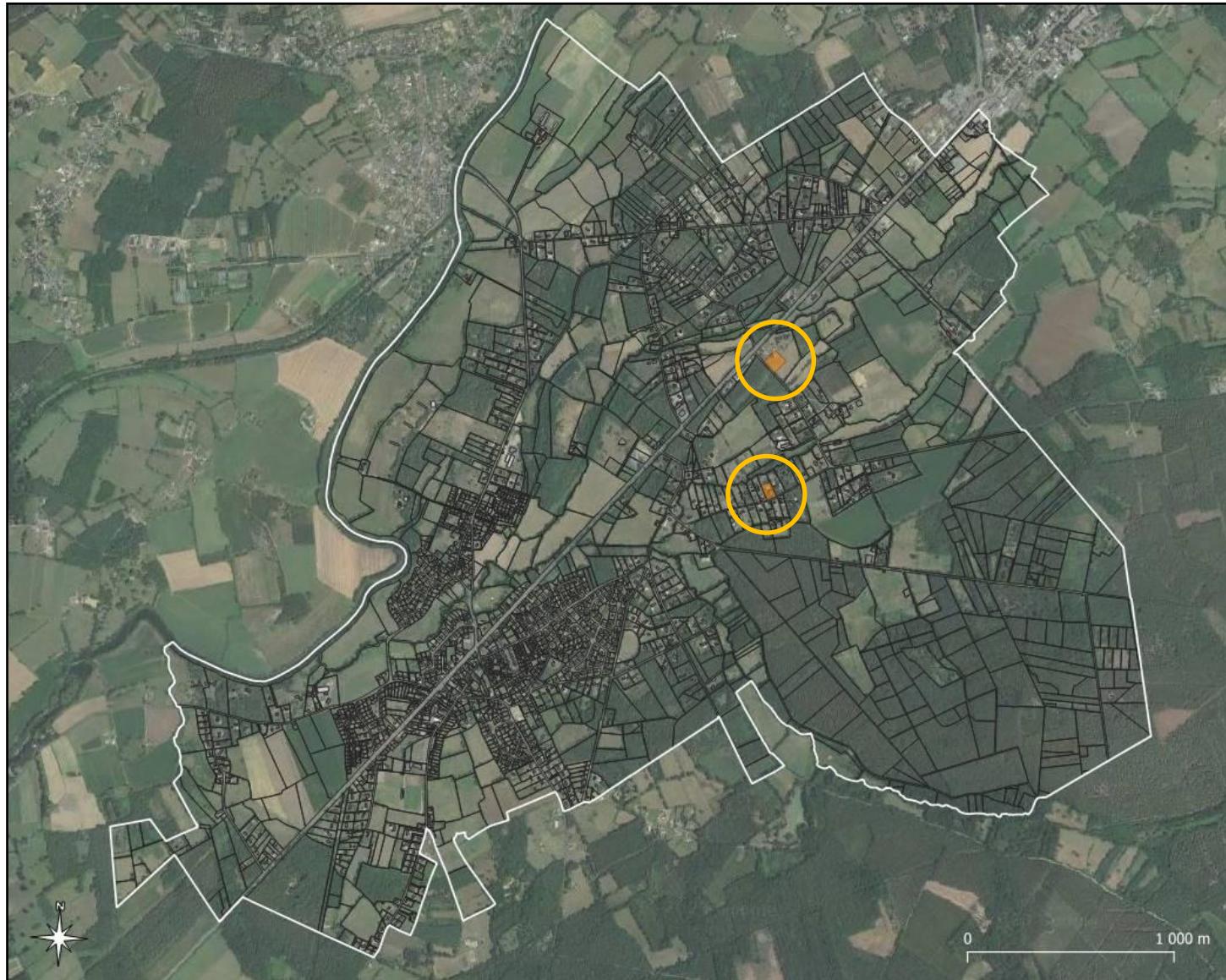
Les divisions devront permettre la création de 9 parcelles.

La taille maximum des parcelles sera de 600 m².

Les divisions devront permettre l'accès à l'ensemble des parcelles.

Le STECAL à vocation économique

2 STECAL à vocation économique ont été défini, pour une superficie totale de **0,95 ha.**



Les STECAL à vocation économique

STECAL Trèfle Blanc

Situation : 1 km au l'est bourg, route de la Pétrie

Superficie du STECAL : 0,37 ha

Activités : entreprise de compositions florales

Sous-destination autorisée :
Artisanat et commerces de détail (sous conditions).



Constructibilité :

- Sous conditions : L'extension des bâtiment d'activité est autorisée dans la limite de 50% de l'existant.
- L'édification d'un nouveaux bâtiment est autorisée dans la limite de 250 m².
- Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées dans les mêmes règles que la zone agricole puisque l'entrepreneur habite également sur le site.

La parcelle n'est pas exploitée par l'agriculture.

Les STECAL à vocation économique

STECAL Sud Poterie

Situation : 1,5 km au nord-est du bourg, route des Martinières

Superficie du STECAL : 0,59 ha

Activités : Vente de poteries de jardin
-> Permettre le développement de l'entreprise en dehors de la marge de recul de la RD 323

Sous-destination autorisée :
Artisanat et commerces de détail (sous conditions).

Constructibilité :

- Sous conditions : L'extension des bâtiment d'activité est autorisée dans la limite de 50% de l'existant.
- L'édification d'un nouveaux bâtiment est autorisée dans la limite de 250 m².
- Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées dans les mêmes règles que la zone agricole puisque l'entrepreneur habite également sur le site.

La parcelle n'est pas exploitée par l'agriculture.



Le STECAL à vocation touristique

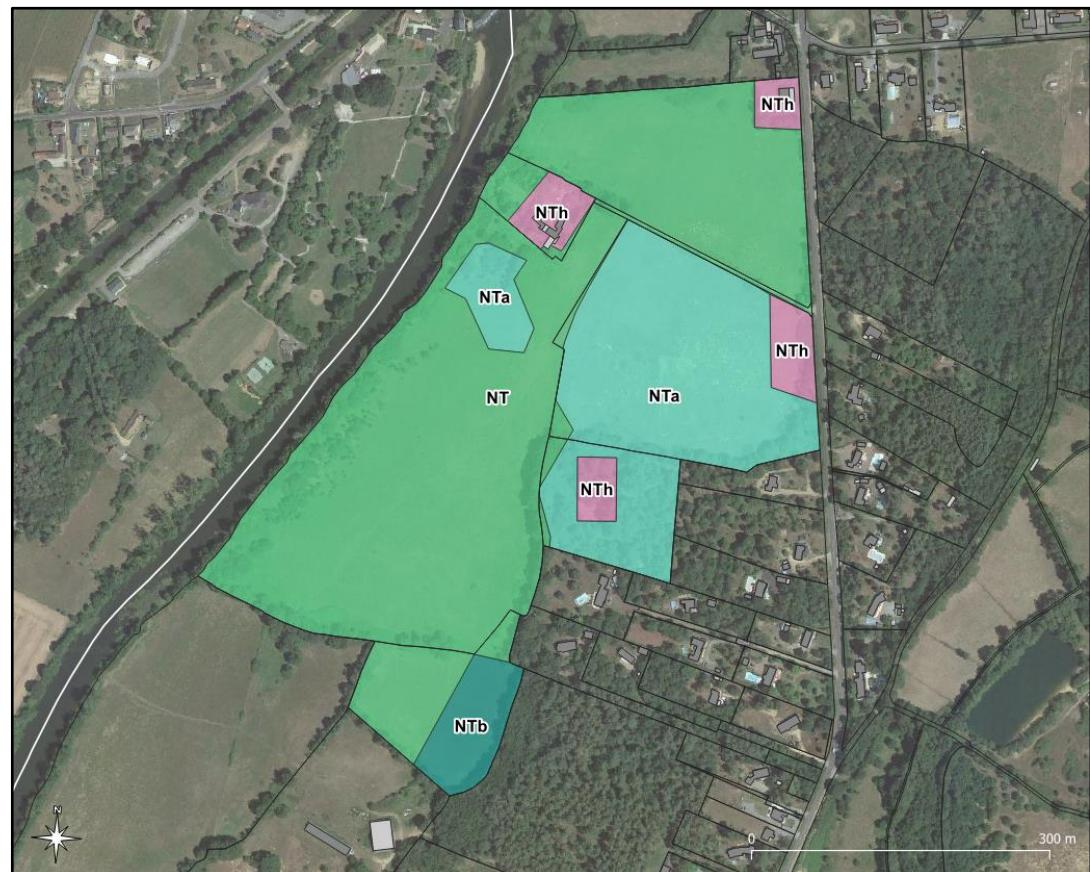
1 STECAL à vocation touristique a été défini, pour une superficie totale de **23 ha**.

Seul 1,27 ha pourra accueillir de nouvelles constructions (NTh).

Seuls 7,06 ha pourront accueillir des hébergements légers de loisirs (tentes, cabanes...) sans fondations (NTa et NTb).

14 ha essentiellement consacrés à un refuge LPO (Ligue de Protection des Oiseaux, une garenne et de l'éco-pâturage.

Localisation : Buffe



Les STECAL à vocation touristique

Le règlement applicable :

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.

Les STECAL à vocation touristique

Le règlement applicable :

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.

Les STECAL à vocation touristique

Le règlement applicable :

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.

Le STECAL espace naturel de loisirs

1 STECAL à vocation d'espace naturel de loisir, pour une superficie totale de **1,64** ha.

Ce secteur est entièrement impacté par une zone humide. Sa situation en centre bourg et à proximité des équipements publics en fait un site privilégié pour conserver la nature en ville et en faire un parc urbain pour la détente et les loisirs.

Activités :

- activités de loisirs et de détente.

Sous-destination autorisée :

- « Équipements d'intérêt collectif et de service public »(*sous conditions*).

Constructibilité :

- Sous conditions : les aires de jeux, de sport et de loisirs de plein air ouvertes au public.



Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles

Changements de destination

Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- il doit se faire :
 - soit en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence, sous conditions définies à l'article 2.2.1.2.
 - soit à des fins d'hébergement lié à la diversification de l'activité agricole. Celle-ci doit donc constituer le prolongement de l'acte de production ou avoir comme support l'exploitation (exemple : gîte, etc.).
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension.
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation en activité.

Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles

Changements d'usage

- Le changement d'usage des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- il doit se faire à des fins de diversification de l'activité agricole. Celle-ci doit donc constituer le prolongement de l'acte de production ou avoir comme support l'exploitation (exemples : magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, etc.),
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).

Constructions destinées aux activités de diversification

- Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :

- d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
- de ne pas créer de nouveaux logements, à l'exception des logements de fonction,
- si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation en activité.

Constructions et installation nécessaires aux CUMA

Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles

Local de permanence

- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m²).

Construction logements de fonctions

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
 - et que l'implantation de la construction se fasse dans un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
 - que le bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
 - que la bâtiment ne réduise pas les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.

Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles

Extensions

- L'extension des **logements de fonction** existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.

Annexes

- L'édification d'**annexes** aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.

Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles

Emprise au sol

Extensions des habitations/logements de fonction

- Les logements de fonctions sont limités à une emprise au sol de 150 m².

Extensions des habitations/logements de fonction

- Les extensions des constructions à usage d'habitation/logements de fonction sont limitées à une emprise au sol de 50 % maximum.

Annexes des habitations/logements de fonction

- La création de nouvelles annexes est limitée à une emprise au sol totale de 60 m².
- L'emprise au sol totale des piscines est limitée à 60 m².

Hauteur

Activités agricoles : non réglementées

Constructions à usage d'habitation/logements de fonction

- Ne pas excéder : 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout, 7 mètres au faîte ou au point le plus haut.
- Ne pas excéder pour les annexes : 4 mètres au faîte ou au point le plus haut.

Implantation des annexes/piscines par rapport au logement de fonction

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 25 mètres de ce(tte) dernièr(e).

Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Autres constructions et installations (tiers)

Changements de destination

Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre),
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension,
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Autres constructions et installations (tiers)

Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation définies à l'article A 4.

Hauteurs

- Pour les constructions à usage d'habitation ne pas excéder : 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout, 7 mètres au faîte ou au point le plus haut.
- Pour les annexes aux habitations ne pas excéder : 4 mètres au faîte ou au point le plus haut.

Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Autres constructions et installations (tiers)

Emprise au sol

Extensions des habitations/logements de fonction

- Les extensions des constructions à usage d'habitation/logements de fonction sont limitées aux emprises au sol suivantes :
 - Pour les habitations de 0 à 100 m², une extension de 50% de l'emprise au sol sera autorisée.
 - Pour les habitations de plus de 100 m², une extension de 30% de l'emprise au sol sera autorisée.

Annexes aux habitations/logements de fonction

- La création de nouvelles annexes est limitée à une emprise au sol totale de 60 m².
- L'emprise au sol totale des piscines est limitée à 60 m².

Implantation des annexes/piscines par rapport à l'habitation principale

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 25 mètres de ce(tte) dernièr(e).

Les dispositions du règlement de la zone naturelle « N »

La zone naturelle « N » autorise les constructions liée à l'exploitation forestière.

Sont également autorisés sous-conditions :

- équipements d'intérêt collectif ou de service public, sous réserve d'être compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière,
- les extensions des habitations existantes dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire :
 - o elle ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle ne doivent pas créer de logement nouveau,
 - o elle sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4,
 - o elle ne doivent pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- les annexes aux habitations existantes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale :
 - o elle ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4.
- les piscines dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale.

Implantation des annexes/piscines par rapport à l'habitation principale

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 25 mètres de ce(tte) dernièr(e).

Hauteurs

- Pour les constructions à usage d'habitation (extension) ne pas excéder : 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout, 7 mètres au faîte ou au point le plus haut.
- Pour les annexes aux habitations ne pas excéder : 4 mètres au faîte ou au point le plus haut.

Les dispositions du règlement des zones naturelles « NL » et « NP »

Zone NL

La zone naturelle n'autorise aucune construction à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous conditions,
- des constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons....)
- des aménagements légers de loisirs (jeux pour enfants, tables de pique-nique, bancs...).

Zone NP

- La zone naturelle n'autorise aucune construction à l'exception des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».