

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée du PLU N° 3



Rapport de Présentation

Mise à disposition du public :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire n°2026C08 du 26 janvier 2026

Le Président

David CHOLLET

SOMMAIRE

- I La procédure de modification simplifiée – Rappel des règles générales.
(Voir annexes 1 – 2 et 3)
- II Exposé des modifications envisagées
- III La présentation du projet de modification

Annexe 1 : Synoptique de la procédure

Annexe 2 : Délibération du 11 octobre 2022 « Modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme de La Commune de La Guierche »

Annexe 3 : Attestation de parution avis administratif Maine Libre.

Annexe 4 : Délibération n°2026C08 du 26 janvier 2026 de la communauté de communes Maine Cœur de Sarthe approuvant la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de La Guierche

I PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE : RAPPEL DES REGLES GENERALES.

C'est le maire qui est à l'initiative de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et non l'organe délibérant (article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme).

La procédure de modification simplifiée du PLU a été modifiée par l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que l'aménagement, le projet modifie le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement de de programmation (OAP) qui ont pour effet, soit :

- ✓ D'augmenter au maximum de 50 % les règles de densité pour le logement social,
- ✓ D'augmenter au maximum de 30 % les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- ✓ De rectifier une erreur matérielle,
- ✓ Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non)

La modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Elle ne peut pas majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification).

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée ainsi que le lieu de consultation du dossier doit être publié et le dossier, comportant le projet de modification et l'exposé des motifs, doit être mis à la disposition du public pendant un délai d'un mois afin qu'il puisse émettre des observations.

A l'issue de cette mise à disposition le conseil municipal/ le conseil communautaire d'un EPCI devenu compétent est amené à délibérer pour approuver la modification simplifiée.

Le présent document sera ensuite annexé au rapport de présentation du dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

II EXPOSE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES.

Le Plan Local d'Urbanisme de La Guierche a été adopté par délibération du 25 juin 2012.

Le projet de modification simplifié N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Guierche porte sur différents ajustements du règlement du PLU :

- ✓ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones UA, UB, UL, UE et UZ ;
- ✓ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UZ ;
- ✓ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UA, UB, UL et UE ;
- ✓ La hauteur des constructions en zones UA et UB ;
- ✓ L'aspect extérieur des toitures pour l'ensemble des zones du PLU de la commune ;
- ✓ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- ✓ Occupation et utilisation du sol admises sous condition en zone A ;

Développement de ces sept points :

1^{er} point.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones UA, UB, UL, UE et UZ :

Ce 1^{er} point vise à répondre à des problématiques récurrentes rencontrées lors de l'instruction de permis de construire.

Nous souhaitons donc apporter un peu de souplesse dans les implantations des maisons ou bâtiments sur des terrains de tailles de plus en plus petites, tout en gardant une cohérence générale.

Nous souhaitons également enlever une contrainte vis-à-vis du domaine public ferroviaire (20m de retrait). Cette obligation de retrait était censée apporter une réponse aux éventuelles nuisances sonores, qui dans les faits n'existent pas ou sont extrêmement mineures.

Un peu de liberté est également laissé au positionnement des abris de jardin et la notion de taille enlevée.

Enfin, pour éviter toute interprétation, le terme « façade » est supprimé au profit de « un des éléments verticaux des constructions et installation ».

2^{ème} point.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UZ :

Dans la même logique et cohérence, ce 2^{ème} point apportera un peu de souplesse dans l'implantation de bâtiment sur les rares fonciers à vocation économique disponibles.

3^{ème} point.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UA, UB, UL et UE :

La notion de surface des abris de jardin est supprimée dans le chapitre décrivant leur implantation sur une ou plusieurs limites séparatives, tout simplement pour s'adapter à l'évolution de la taille de ces abris vendus dans le commerce.

4^{ème} point.

La hauteur des constructions en zones UA et UB :

Ce point vise à adapter la hauteur des annexes aux nouveaux véhicules de loisir.

5^{ème} point.

L'aspect extérieur des toitures pour l'ensemble des zones du PLU de la commune :

Ce point vise à laisser la possibilité d'encastrer, ou pas, les châssis de toit. En effet dans la pratique, pour éviter les surchauffes d'été, de nouveaux châssis avec fermeture par volets roulants et coffres à capteurs solaires sont utilisés, et ne peuvent techniquement pas être encastrés.

Ce point vise aussi à permettre de porter les clôtures à 1,75m en limite du domaine public en zone UB et en « limite retour » du domaine public en zone 1AUh, afin d'assurer un minimum d'intimité à l'intérieur des terrains.

6^{ème} point.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En zone 1AUh, compte tenu de la taille et de la configuration de certains terrains, il est indispensable d'élargir la possibilité d'une implantation différente « aux terrains en biais, etc... », en plus des terrains avec accès étroit, avec talus ou faible visibilité.

7^{ème} point.

L'occupation et utilisation du sol admises sous condition :

Ce point permettra d'autoriser en zone A les abris isolés pour animaux, à l'identique de ce qui est permis en zone NPI, répondant ainsi à une demande forte en termes de « bien-être animal ».

III PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT

Extraits des pages « avant » et « après » avec parties modifiées en rouge.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

Dans l'ensemble de la zone U

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées en respectant un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) ou d'intérêt collectif et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres.

En zone UA

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée :
 - Lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
 - Lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment, annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle.

En zones UB et UE

- Les façades des constructions et installations doivent être implantées à une distance comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- Les abris de jardins doivent être implantés en fond de parcelle.

En zone UL

- Les façades des constructions et installations doivent être implantées à une distance comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- Les annexes dissociées (sanitaires, locaux de stockage, etc.) pourront être implantées au-delà de la bande de 15 mètres.

En zone UZ

- Les façades des constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

Dans l'ensemble de la zone U

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées en respectant un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des deux voies ferrées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) ou d'intérêt collectif et les équipements publics seront implantés soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres.

En zone UA

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée :
 - Lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
 - Lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment, annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Les abris de jardins doivent être implantés, de préférence, en fond de parcelle.

En zones UB et UE

- Un des éléments verticaux des constructions et installations (façade, pignon, retour de mur, etc...) doit être implanté à une distance comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- Les abris de jardins doivent être implantés, de préférence, en fond de parcelle.

En zone UL

- Un des éléments verticaux des constructions et installations (façade, pignon, retour de mur, etc...) doit être implanté à une distance comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- Les annexes dissociées (sanitaires, locaux de stockage, etc.) pourront être implantées au-delà de la bande de 20 mètres.

En zone UZ

- Un des éléments verticaux des constructions ou installations à usage d'activités (façade, pignon, retour de mur, etc...) doit être implanté à une distance comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une implantation différente peut-être autorisée :
 - Pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
 - Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
 - Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
 - Pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone U

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

En zone UA

- Sur une profondeur maximale de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

En zones UA, UB, UL et UE

- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue toutes les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

En zone UZ

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une implantation différente peut-être autorisée :
 - Pour l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
 - Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
 - Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
 - Pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone U

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

En zone UA

- Sur une profondeur maximale de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

En zones UA, UB, UL et UE

- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue toutes les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

En zone UZ

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, ou en limite de propriété.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
 - Pour les abris de jardins de moins de 15 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

En zone UB

- L'emprise au sol maximale des constructions et installations est fixée à 80% de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel entre le point le plus bas et l'égout du toit, au droit de la construction. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

En zones UA et UB

- La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
 - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
 - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

En zones UZ, UE et UL

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
 - Pour les abris de jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

En zone UB

- L'emprise au sol maximale des constructions et installations est fixée à 80% de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel entre le point le plus bas et l'égout du toit, au droit de la construction. Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

En zones UA et UB

- La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
 - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
 - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

En zones UZ, UE et UL

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 40 cm x 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m² minimum.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant par leur volumétrie et leurs gabarits.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté.
- **Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture.** Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes anciennes. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 40 cm X 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m² minimum. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum. Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.
- Les matières plastiques sont interdites pour les gouttières ainsi que pour tout autre ouvrage assimilé.

Sont interdits

- L'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture.
- Les fibrociments sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique.

En zone UB

Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront pas être criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie bâti environnant et le paysage.

Ouvertures

- Les coffrets de volets **roulant** devront être à l'aplomb de la façade.

Menuiserie

- La teinte des menuiseries doit s'adapter avec le bâti environnant et ne doit pas être criarde.

- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 40 cm x 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m² minimum.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant par leur volumétrie et leurs gabarits.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté.
- **Les châssis de toit doivent de préférence être encastrés, évitant ainsi, dans la mesure du possible, des saillies en toiture.** Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes anciennes. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 40 cm X 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m² minimum. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum. Les coffrets de volets roulant devront être à l'aplomb de la façade.
- Les matières plastiques sont interdites pour les gouttières ainsi que pour tout autre ouvrage assimilé.

Sont interdits

- L'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture.
- Les fibrociments sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique.

En zone UB

Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront pas être criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être en harmonie bâti environnant et le paysage.

Ouvertures

- Les coffrets de volets **roulants** devront être à l'aplomb de la façade.

Menuiserie

- La teinte des menuiseries doit s'adapter avec le bâti environnant et ne doit pas être criarde.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, les équipements publics.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm X 23 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte foncée de type 19/m² minimum ou en matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté.
- **Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture.** Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade et au niveau de l'égout du toit.

En zones UE, UL et UZ

Façades

- L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.
- Les teintes criardes sont interdites.
- Une teinte vive peut toutefois être admise pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance, etc.) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.

Toitures

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.
- Une teinte vive peut toutefois être admise pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance, etc.) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, les équipements publics.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33 cm X 23 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte foncée de type 19/m² minimum ou en matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté.
- **Les châssis de toit doivent de préférence être encastrés, évitant ainsi, dans la mesure du possible, des saillies en toiture.** Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade et au niveau de l'égout du toit.

En zones UE, UL et UZ

Façades

- L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.
- Les teintes criardes sont interdites.
- Une teinte vive peut toutefois être admise pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance, etc.) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.

Toitures

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.
- Une teinte vive peut toutefois être admise pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance, etc.) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.

En zone UB

- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 1.20 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région, éventuellement doublée d'une haie vive, surmontée ou non d'une grille en fer.
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sur poteaux métalliques.
 - une plaque béton peut-être autorisée, en partie inférieure uniquement, à condition d'être limitée à 50cm de hauteur

En zones UZ, UE et UL

- Les grillages, poteaux et mailles présenteront une hauteur maximum de 2 mètres, sauf en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

U11 – 5 – 2 Clôtures en limite séparative

- Les éléments bétons bruts et les bâches plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement

En zone UB

- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdits.
- Leur hauteur, de 1.20 m de préférence, ne pourra pas être supérieur à 1,75 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 1.20 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région, éventuellement doublée d'une haie vive, surmontée ou non d'une grille en fer.
 - soit d'un grillage sur poteaux métalliques doublée, ou non, d'une haie vive.
 - une plaque béton peut-être autorisée, en partie inférieure uniquement, à condition d'être limitée à 50cm de hauteur.

En zones UZ, UE et UL

- Les grillages, poteaux et mailles présenteront une hauteur maximum de 2 mètres, sauf en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

U11 – 5 – 2 Clôtures en limite séparative

- Les éléments bétons bruts et les bâches plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement

Page 34 avant

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- **Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.**
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).

ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.
- **Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci ne pourra être inférieur 3 mètres.**

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone 1AUh

- Une implantation différente peut être autorisée
 - Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
 - **Pour les abris de jardins de moins de 15 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.**
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
 - Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, terrain en biais, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).

ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci pourra être inférieur 3 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone 1AUh

- Une implantation différente peut être autorisée
 - Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
 - Pour les abris de jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
 - Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas et les équipements publics.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 40 cm X 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m² minimum ou en matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté.
- **Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture.** Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade et au niveau de l'égout du toit.

Sont interdits

- L'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture.
- Les fibrociments sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique.

1AUh11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

1AUh11 – 4 - 1 : Annexes dissociées de l'habitation

- Les annexes dissociées peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle ou à la tuile plate sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas et les équipements publics.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 40 cm X 24 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte indifférenciée de type 19/m² minimum ou en matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïques, etc.) sont autorisés. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté.
- **Les châssis de toit doivent de préférence être encastrés, évitant ainsi, dans la mesure du possible, des saillies en toiture.** Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade et au niveau de l'égout du toit.

Sont interdits

- L'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture.
- Les fibrociments sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique.

1AUh11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

1AUh11 – 4 - 1 : Annexes dissociées de l'habitation

- Les annexes dissociées peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle ou à la tuile plate sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

1AUh11 – 5 : Clôtures et portails

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 17 octobre 2011.

L'édification de clôture est facultative.

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.

1AUh11 – 5 – 1 Clôtures en limite du domaine public

- Les éléments bétons, pleins et ajourés, et les matières plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 1.20 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région, éventuellement doublée d'une haie vive surmontée ou non d'une grille en fer.
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sur poteaux métalliques. Une plaque béton peut-être autorisée, en partie inférieure uniquement, à condition d'être limitée à 50cm de hauteur
 - dans tous les cas la clôture ne devra pas excéder 1.20 m de hauteur sauf si elle jouxte un sentier piéton. Dans le second cas une hauteur jusqu'à 2m peut être autorisée.

1AUh11 – 5 – 2 Clôtures en limite séparative

- Les éléments bétons bruts et les brises-vue plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une

1AUh11 – 5 : Clôtures et portails

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 17 octobre 2011.

L'édification de clôture est facultative.

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.

•

1AUh11 – 5 – 1 Clôtures en limite du domaine public

- Les éléments bétons, pleins et ajourés, et les matières plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public (façade des terrains), sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur pourra passer à 1,75 m sur les limites « retour », afin d'assurer un minimum d'intimité à l'intérieur des terrains et à 2 m si elle jouxte un sentier piéton.
- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdits.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 1.20 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région, éventuellement doublée d'une haie vive surmontée ou non d'une grille en fer.
 - soit d'un grillage sur poteaux métalliques doublée, ou non, d'une haie vive. Une plaque béton peut-être autorisée, en partie inférieure uniquement, à condition d'être limitée à 50cm de hauteur.

1AUh11 – 5 – 2 Clôtures en limite séparative

- Les éléments bétons bruts et les brises-vue plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une

- que la surface de plancher de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieure ou égale à 80 m².
 - à raison de 2 logements maximum par construction transformée.
- Les constructions et installations nouvelles pour les activités accessoires à l'activité agricole principale (agro-tourisme, hébergement de tourisme, transformation et vente de produits issus de l'exploitation, etc.), sous réserve :
 - d'être implantées à moins de 15 mètres des bâtiments existants.
 - que leur surface cumulée n'excède pas 30% de la surface de plancher de l'activité agricole principale
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes uniquement dans les campings à la ferme, en complément d'une activité agricole principale.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des fermes photovoltaïques sur des terres agricole, sous réserve :
 - d'être conditionné au respect d'un schéma de développement de l'énergie élaboré au niveau départemental ou régional
 - d'être compatible avec la poursuite d'une activité agricole
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie, sous réserve du respect des dispositions de l'article A11 et que son volume soit identique au volume initial, sauf si le sinistre est lié à une inondation.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Page 51 après

- que la surface de plancher de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieure ou égale à 80 m².
 - à raison de 2 logements maximum par construction transformée.
- Les constructions et installations nouvelles pour les activités accessoires à l'activité agricole principale (agro-tourisme, hébergement de tourisme, transformation et vente de produits issus de l'exploitation, etc.), sous réserve :
 - d'être implantées à moins de 15 mètres des bâtiments existants.
 - que leur surface cumulée n'excède pas 30% de la surface de plancher de l'activité agricole principale
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes uniquement dans les campings à la ferme, en complément d'une activité agricole principale.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des fermes photovoltaïques sur des terres agricole, sous réserve :
 - d'être conditionné au respect d'un schéma de développement de l'énergie élaboré au niveau départemental ou régional
 - d'être compatible avec la poursuite d'une activité agricole
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie, sous réserve du respect des dispositions de l'article A11 et que son volume soit identique au volume initial, sauf si le sinistre est lié à une inondation.
- Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les abris isolés pour animaux, non agricole, sous réserve :
 - qu'ils soient ouverts sur au moins une façade.
 - qu'ils soient adossés sur une limite séparative ou une haie bocagère.
 - qu'ils ne disposent d'aucune fondation (terre nue).
 - à raison d'un abri pour animaux, de 30m² maximum, par unité foncière.



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de LA GUIERCHE

Modification de droit commun n°1

Notice de présentation et exposé des motifs

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
du 14 novembre 2023

Le Maire

Approbation

Novembre 2023

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolution envisagée	3
Nature et déroulement de la procédure	3
II – Présentation de la commune	5
III – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs	6
Le secteur du cimetière	6
Adaptation apportée à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du cimetière	7
Intégration d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	13
Intégration d'une OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologiques	14

Préambule

Historique

Le PLU de la commune de La Guierche a été approuvé par le conseil municipal lors de sa séance du 25 juin 2012.

Le Plan Local d'Urbanisme a, depuis cette date, fait l'objet de 2 procédures de modification simplifiée. Une 3^{ème} procédure de modification simplifiée est menée par la commune parallèlement à la présente procédure de modification.

Evolution envisagée

La modification envisagée et présentée ci-après porte exclusivement sur une adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du cimetière en vue de modifier la vocation d'un ilot à destination d'équipements vers une destination d'habitat et de commerces et services. Les plans de zonage et le règlement écrit ne font l'objet d'aucune modification.

Nature et déroulement de la procédure

La modification envisagée ne conduit pas à :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 (*cas exposés ci-dessus*), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Il est ainsi nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet de modification à enquête publique.

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

- 1- Engagement de la procédure à l'initiative du maire de La Guierche,
- 2- Examen au cas par cas en vue de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale
- 3- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,
- 4- Projet de modification du PLU soumis à une enquête publique
- 5- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 6- Approbation de la modification du PLU par le conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

En surligné jaune, les éléments ayant fait l'objet d'une évolution suite à l'enquête publique pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public ou du rapport et conclusions du commissaire-enquêteur.

II – Présentation de la commune

La commune de La Guierche est située au cœur du département de la Sarthe, à environ 15 kilomètres au nord du Mans. La commune est membre de la Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe (non compétente en matière de PLU).

La commune est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014 et dont la révision a été prescrite en 2019 (prescription renouvelée le 4 mars 2022 suite à l'extension du périmètre SCOT à la 4CPS, la délibération précisant que la révision se fera sous la forme d'un SCOT modernisé).

La commune recensait 1125 habitants en 2019 (population municipale INSEE).

Le territoire communal couvre 788 ha et n'est concerné par aucun périmètre environnemental (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.) malgré la présence de la Sarthe, qui marque la limite ouest du territoire communal.

Il est à noter que le bourg bénéficie d'une halte ferroviaire permettant des liaisons quotidiennes régulières vers Le Mans et Alençon.

Localisation de la commune dans le département de la Sarthe



III – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs

Le secteur du cimetière

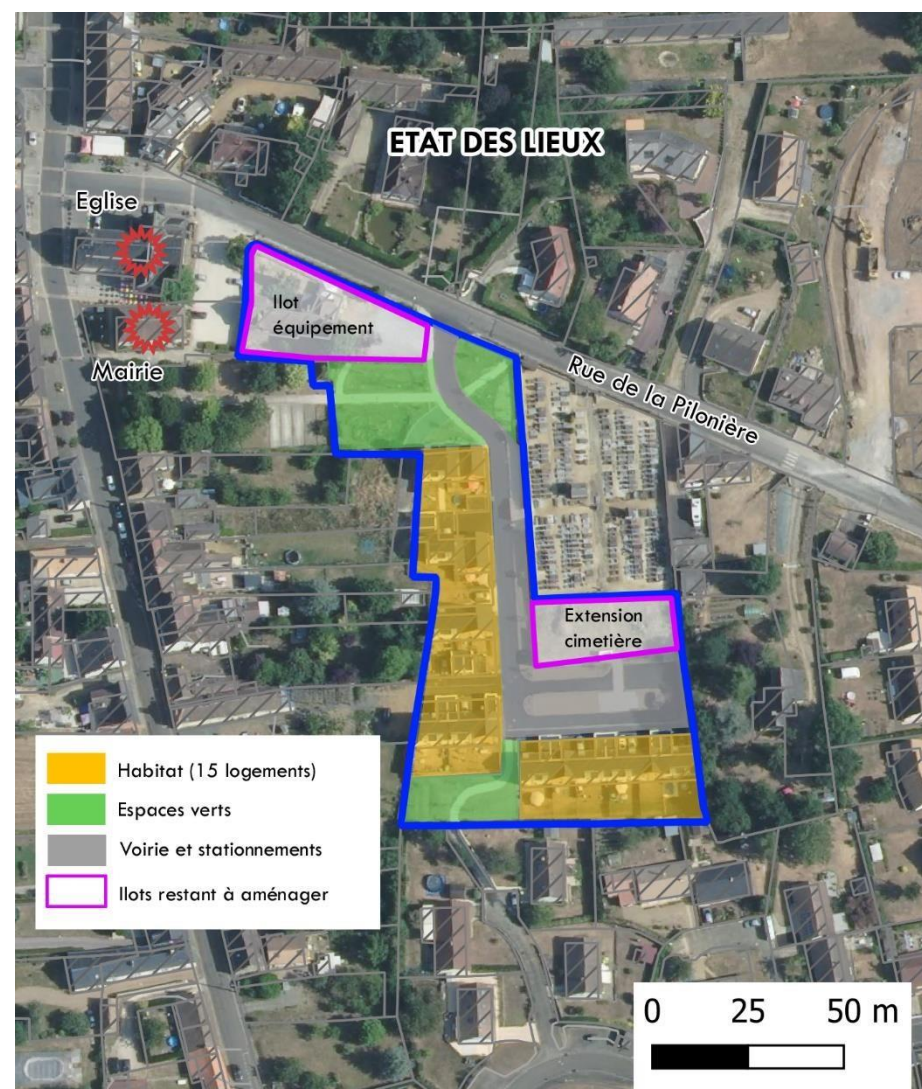
Le secteur du cimetière constitue un secteur de développement stratégique identifié dans le cadre du Plan local d'Urbanisme.

Localisé sur les arrières immédiats du cœur de bourg, il était destiné à conforter l'habitat au plus près des commerces, services et équipements structurants du bourg de la Guierche.

Depuis l'adoption du Plan Local d'Urbanisme, une large partie du secteur a été aménagée pour permettre la création de 15 logements locatifs sociaux gérés par la Mancelle d'habitation (densité d'environ 25 logements/ha), l'aménagement d'espaces verts et de zones de stationnement.

Restent à aménager :

- Un secteur réservé pour l'extension du cimetière,
- Un îlot à vocation d'équipement en bordure de la rue de la Pilonière constitué autour d'un ensemble bâti existant en mauvais état.



Adaptation apportée à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du cimetière

Dans le cadre des réflexions relatives à l'aménagement de son cœur de bourg, la commune travaille à la création d'une opération mêlant habitat et activités commerciales et de services.

L'opération envisagée pourrait permettre :

- l'accueil des activités en rez-de-chaussée,
- la création de 6 logements à l'étage (4 T3 et 2 T2).

L'opération est toutefois incompatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation existante à deux titres :

- elle est programmée sur l'ilot à vocation d'équipement identifié en bordure de la rue de la Pilonière,
- elle est envisagée dans le cadre d'une démolition-reconstruction alors que l'OAP prévoyait une réhabilitation des bâtiments existants.

En conséquence, les élus souhaitent modifier l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du cimetière dans le cadre de la procédure de modification.

Cette adaptation se justifie de la manière suivante :

1- Concernant la création d'une opération habitat/commerces/services en lieu et place d'équipements publics

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoyait de « *poursuivre la politique de développement des équipements publics en réhabilitant les bâtiments en place le long de la rue de la Pilonière.* »

A ce jour, les besoins en nouveaux équipements publics de la commune sont limités. Pour cette raison, une mutation vers les activités et l'habitat présente un intérêt important pour la commune :

- Les besoins en logements de la commune restent importants en raison d'une attractivité qui se renforce progressivement du fait de la halte ferroviaire desservant le bourg et permettant de relier Le Mans en

15 minutes (9 allers-retours chaque jour). L'opération serait située à moins de 200 mètres de la halte ferroviaire.

- En 2019, le parc de logements communal était constitué à 98% de maisons. La commune présente donc un déficit en appartements mais également en petits logements puisque moins de 20% des logements sont composés de 3 pièces ou moins.
L'opération, mettant en avant la création de 2 T2 et 4 T3, permettra de conforter l'offre de petits logements et d'appartements sur le territoire et d'accroître la diversité du parc de logements communal.
- Le programme envisagé contribuant à favoriser le confortement commercial et de l'habitat dans le cœur de bourg s'inscrit parfaitement dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) dans laquelle la commune s'est engagée,
- La création de cette opération permettrait de répondre favorablement à certaines prescriptions du SCOT du Pays du Mans en vigueur :
 - P48 - Diversifier les types de logements (en produisant notamment 30% de logements économes en espaces)
 - P54 - Densifier le parc de logements pour économiser l'espace
 - P66 - La densification autour des principales haltes ou gares ferroviaires

2- Concernant la réalisation d'une opération de démolition-construction

L'OAP prévoyait une réhabilitation du bâti existant de l'ilot.

Une analyse plus approfondie montre toutefois un mauvais état des bâtiments ne permettant d'envisager leur réhabilitation. Sur l'ensemble des bâtiments existants, seule une petite annexe sera conservée et restaurée. Les autres bâtiments existants seront démolis, la commune souhaitant récupérer autant que possible les matériaux traditionnels (tuiles plates, pierres, etc.)



Bâtiments en mauvais état devant être démolis



Annexe à restaurer

En conséquence, la commune souhaite que l'orientation d'aménagement et de programmation n'exprime plus l'objectif de réhabilitation des bâtiments existants et oriente l'aménagement de l'ilot à vocation d'équipement public vers l'habitat et les commerces/services.

A cet effet, les principes écrits et le schéma d'aménagement de l'OAP n°2 – Secteur du cimetière sont modifiés, tels qu'exposés ci-après (**en rouge**, les éléments ajoutés, **en bleu rayé**, les éléments supprimés).

Principes écrits

Situation

Le secteur du *Cimetière* est situé en cœur de bourg. L'assiette foncière s'articule entre la rue *Principale* (RD47) et la rue de la *Pilonière* (RD149). Ces terrains récemment acquis par la commune présentent un intérêt fort.

Ces terrains doivent, à terme, améliorer l'attractivité du bourg guierchois, profitant entre autres d'une accroche intéressante sur l'axe routier structurant Joué-l'Abbé / La Guierche / Souillé.

Surface

Le secteur couvre une superficie totale estimée à 0.76 ha.

Enjeux urbains et objectifs

- Améliorer les conditions de circulation et de stationnement aux abords du cimetière, en créant un nouvel espace de stationnement.
- Mener une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat et de commerces/services le long de la rue de la Pilonière,
- ~~Poursuivre la politique de développement des équipements publics en réhabilitant les bâtiments en place le long de la rue de la Pilonière.~~
- Améliorer la visibilité du parc de la mairie en le prolongeant sur sa partie est (principe de mail végétalisé).
- Prévoir des logements de plain-pied et des logements locatifs sociaux sur l'îlot à proximité des commodités usuelles.
- Préserver les fonds de jardins privés mitoyens situés à l'ouest de la zone à aménager.

Affectation

- Réaliser une opération à vocation principale d'habitation dans le cadre d'un aménagement durable.
- Valoriser la façade urbaine depuis la rue de la *Pilonière* par la création d'une opération habitat/commerces-services d'un équipement public. La continuité piétonne sur trottoirs sera conservée.

Composition

- La partie nord de l'îlot sera affectée à une opération mêlant habitat et commerces/services projet d'équipement public.
- Le parc paysager de la mairie sera prolongé sur sa partie est. Une aire de jeux sécurisée pour enfants sera installée.
- Les logements seront réalisés à l'ouest de la voie de desserte interne et au sud du cimetière. Une emprise foncière supplémentaire a été acquise par la collectivité pour agrandir le cimetière.
- Un espace vert commun sera créé sur les points défavorables de l'îlot, dans le cadre d'une gestion douce des eaux pluviales.
- Une continuité piétonne sera assurée du nord au sud de l'îlot, afin qu'un parcours piéton soit disponible, praticable et sécurisé depuis le secteur de *La Groie* vers la gare, via l'aménagement de la présente zone du *Cimetière*, espace nodal.

Environnement et paysage

- L'urbanisme sera respectueux de la perméabilité du sol.
- Le cœur de l'îlot sera mis en valeur par une composition paysagère adaptée au site. La notion de « poumon vert » sera recherchée pour conserver une qualité de cadre de vie aux futurs résidents.
- Les arbres isolés et les haies existantes seront autant que possible conservés. Ces végétaux pourront utilement servir de support à l'aménagement paysager et urbanistique de l'îlot (rôle coupe-vent, opacité visuelle, patrimoine, etc.)
- Un traitement paysager accompagnera le mur ouest du cimetière.

Principes communs à toutes les zones soumises à orientation d'aménagement et de programmation

- ✦ L'aménagement de l'opération d'ensemble devra intégrer dans sa conception, des dispositifs communs de gestion des eaux pluviales pour limiter les débits en aval de l'opération.
- ✦ Des aménagements doux (noues, bassins ouverts en herbe) pourront être mis en place, à condition de conserver la qualité paysagère des lieux (pas de fosses bâchées et/ou grillagées).
- ✦ Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles devront être réalisés au maximum en matériaux poreux pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets de ruissellement.

Equipements

- Des cheminements piétons seront créés depuis le sud de l'îlot en direction de la rue de la *Pilonière*. Une tangente sera réalisée vers l'ouest, en circulant à l'intérieur du parc paysager de la mairie. Il offrira une possibilité de raccordement aux piétons vers la rue *Principale* et le site de la gare.
- Les cheminements (pistes cyclables) et les trottoirs seront dimensionnés pour le déplacement de tous les publics et particulièrement des personnes à mobilité réduite.
- Un espace de stationnement sera réalisé au nord-est de l'opération et sur les bordures ouest du cimetière.
- Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Energie

- Les constructions devront respecter les normes de performance thermique fixées à la réglementation thermique de 2012.
- L'embellissement du quartier doit passer par la recherche d'un éclairage public adapté consommant peu d'énergie et orienté non seulement sur la chaussée (lutte contre la pollution nocturne) et les trottoirs. Toutes les voiries ne seront pas nécessairement éclairées.

Schéma de l'OAP avant modification n°1

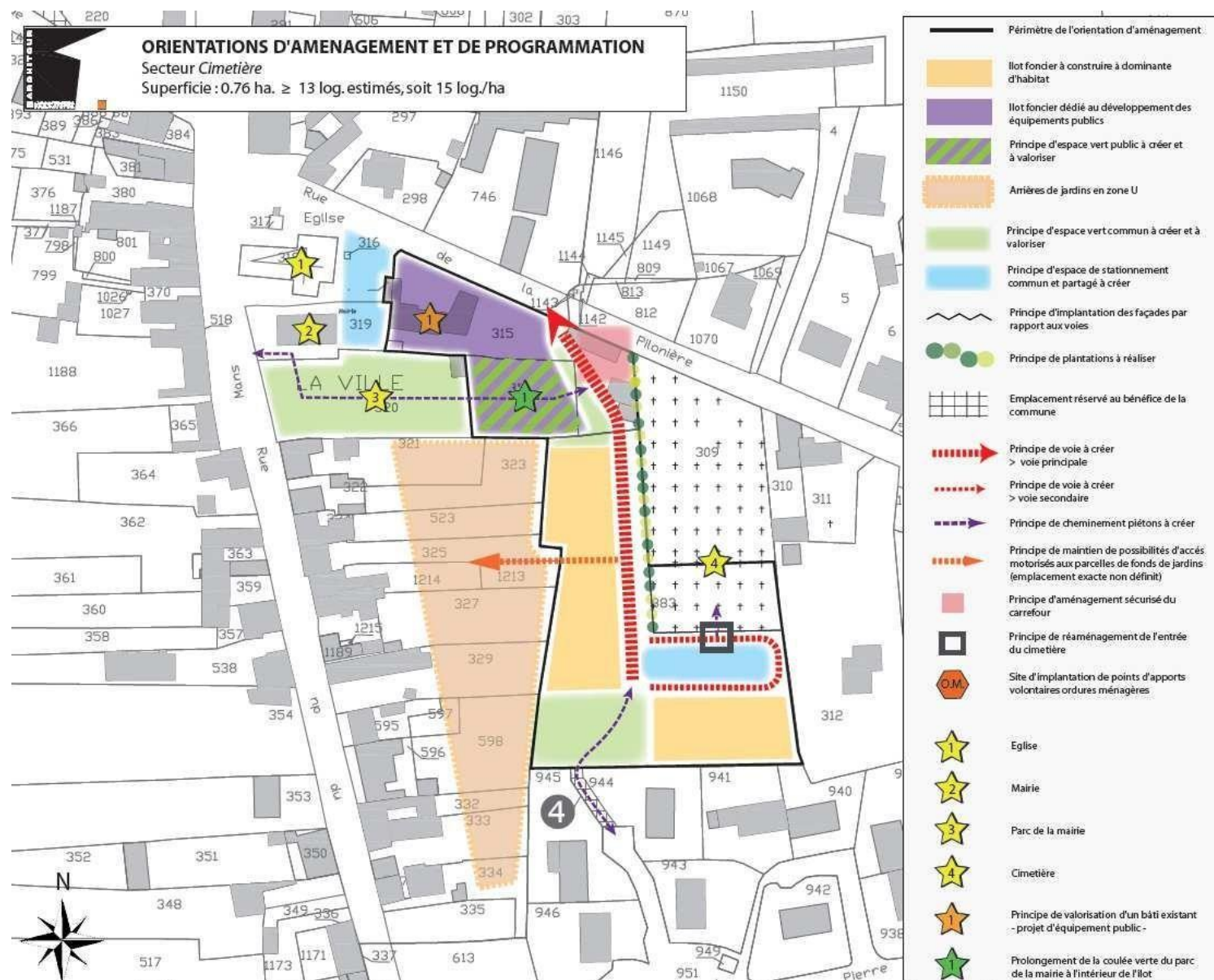
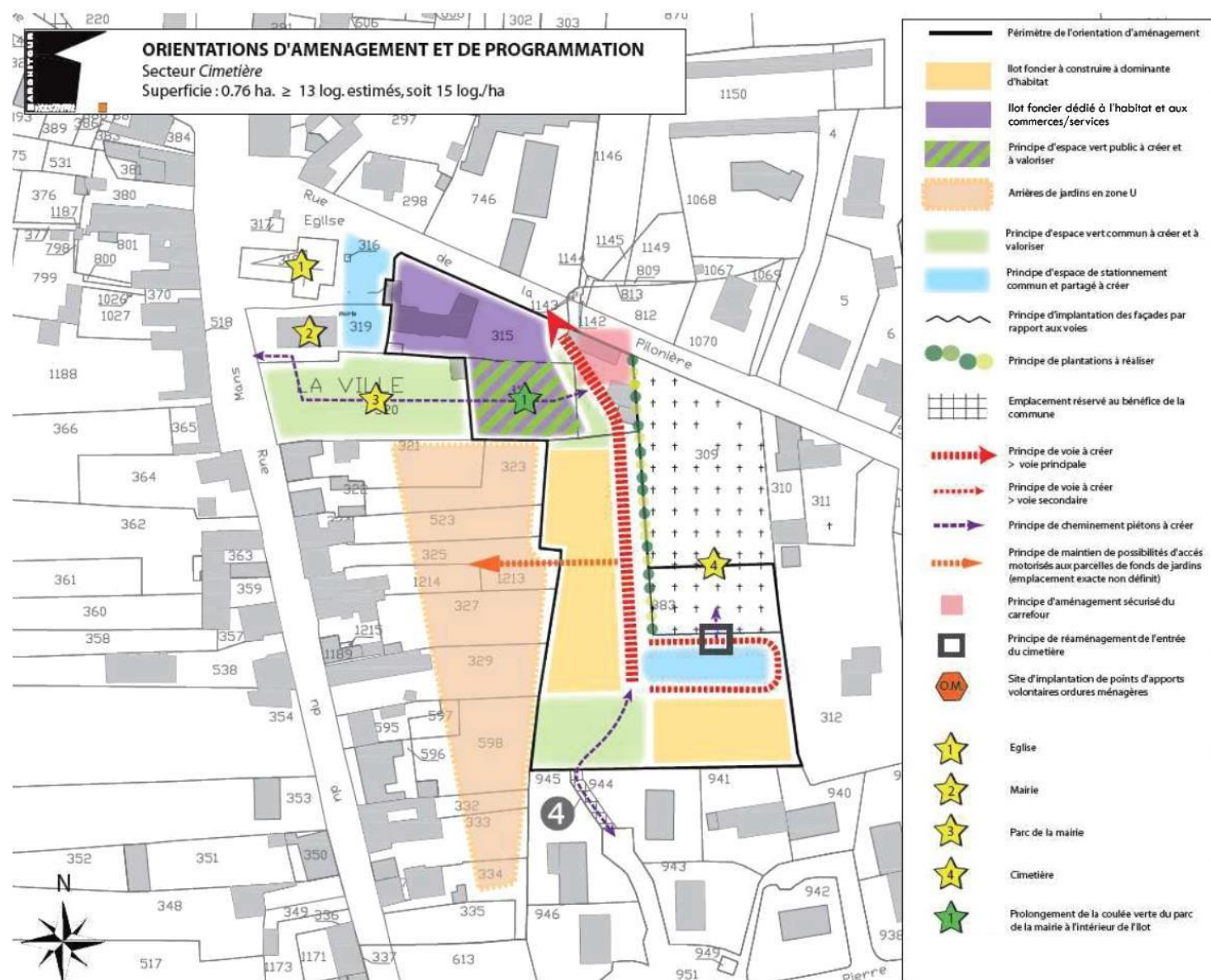


Schéma de l'OAP après modification n°1



Intégration d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation.

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la Guierche est en conséquence soumise à cette disposition et il convient d'intégrer dans les orientations d'aménagement du PLU un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Dans le cadre du PLU de La Guierche :

- 1 zone d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat (2AUh) avait été délimitée.
- La zone 1AUh de la Groie (OAP n°1) a été urbanisée. Elle n'a en conséquence pas vocation à apparaître dans l'échéancier prévisionnel.
- Les zones 1AUh du cimetière (OAP n°2) et de la Pilonière (OAP n°3) sont partiellement aménagées ou en cours d'aménagement,

Ainsi, il est décidé de mettre en place l'échéancier d'urbanisation suivant et de l'intégrer dans le dossier « Orientations d'Aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme.

DENOMINATION	TERME PREVISIONNEL
Zone 1AUh du cimetière	COURT TERME (0 à 3 ans)
Zone 1AUh de la Pilonière	COURT TERME (0 à 3 ans)
Zone 2AUh	LONG TERME (au-delà de 3 ans)

Intégration d'une OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologiques

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme lequel dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation.

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique créée doit permettre d'assurer la préservation voire le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire communal.

Les dispositions de l'OAP thématique s'appliquent à l'ensemble des éléments contribuant à la dynamique et la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue composée :

- des réservoirs de biodiversité bocagers, aquatiques ou humides,
- des corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

L'OAP thématique est présentée en page suivante.

OAP THEMATIQUE : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

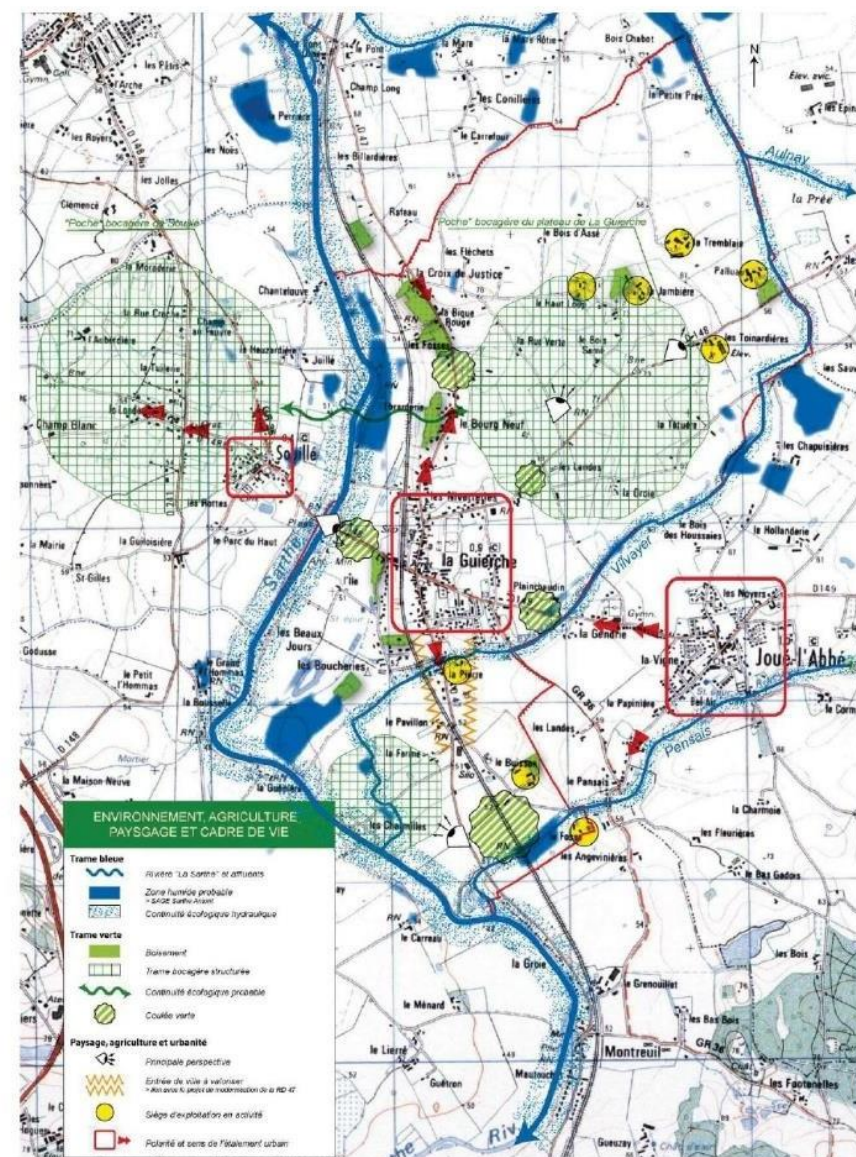
Champ d'application

Les dispositions de l'OAP thématique s'appliquent à l'ensemble des éléments contribuant à la dynamique et la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue composée :

- du réservoir de biodiversité remarquables formé par la vallée de la Sarthe (cours d'eau, zones humides, ripisylve)
- des continuités écologiques des autres d'eau traversant la commune,
- la trame bocagère notamment celle de la « poche » bocagère présente au nord-est du bourg.

La cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire est présentée ci-contre.

Cette OAP doit permettre d'assurer la préservation voire le confortement de la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire communal.



ARCHITOUR Architectes Associés
Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Sous-trame des milieux aquatiques

Actions à mettre en place :

- **Pour les cours d'eau :**
 - Ne pas ajouter d'obstacle pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des cours d'eau (écluse, barrage, dérivation, remblais, etc.)
 - Préserver les secteurs et éléments d'intérêt écologique associés aux cours d'eau (zones humides, ripisylve, zone de couvert environnemental)
- **Pour les mares et plans d'eau :**
 - Préserver ou mettre en place une végétation propice au confortement de la diversité écologique des mares et plans d'eau
 - Ne pas combler les mares et plans d'eau existants et ne pas modifier les conditions de leur connexion au réseau hydrographique

Sous-trame des milieux humides

Actions à mettre en place :

- Ne pas assécher, remblayer, altérer la fonctionnalité ou modifier l'écoulement des eaux sur les zones humides fonctionnelles.
- En cas de nécessité lié à un aménagement, mettre en place la séquence « éviter, réduire, compenser ». La compensation éventuelle doit être conforme avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de la Sarthe Aval

Recommandations :

- Maintenir en herbe les prairies humides existantes en évitant le retournement du sol
- Limiter les apports de fertilisant minéral et de pesticides sur les zones humides
- Préserver et restaurer ou créer des haies en ceinture des zones humides
- Faciliter la connexion des zones humides avec le réseau hydrographique

Sous-trame des milieux bocagers

Actions à mettre en place :

- Conforter la fonctionnalité écologique des haies en les composant des trois niveaux de peuplement végétal (strate arborée, strate arbustive, strate herbacée) et en privilégiant les haies sur talus dans les secteurs en pente (fonctionnalité hydraulique renforcée)
- Dans le cadre des plantations ou remplacements de haies :
 - Utiliser des essences locales en diversifiant les espèces
 - S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

Commune de LA GUIERCHE

Plan Local d'Urbanisme



Modification simplifiée du PLU N°2

Rapport de Présentation

Mise à disposition du public :
Du 12 octobre 2015
Au 13 novembre 2015 inclus.

Approbation
Vu pour être annexé
à la délibération du 26 Novembre 2015



Le Maire,
Eric BOURGE

SOMMAIRE

I La procédure de modification simplifiée – Rappel des règles générales.

(Voir annexes 1 – 2 et 3)

II Exposé des modifications envisagées

III Présentation du projet de modification

Annexe 1 : Synoptique de la procédure

Annexe 2 : Délibération N° 57-12-2014 « Modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Commune de La Guierche »

Annexe 3 : Attestation de parution avis administratif Ouest-France et Maine Libre.

I PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE : RAPPEL DES REGLES GENERALES.

C'est le maire qui est à l'initiative de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et non l'organe délibérant (article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme).

La procédure de modification simplifiée du PLU a été modifiée par l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que l'aménagement, le projet modifie le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement de programmation (OAP) qui ont pour effet, soit :

- ✓ d'augmenter au maximum de 50 % les règles de densité pour le logement social,
- ✓ d'augmenter au maximum de 30 % les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- ✓ de rectifier une erreur matérielle,
- ✓ dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non)

La modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Elle ne peut pas majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification).

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée ainsi que le lieu de consultation du dossier doit être publié et le dossier, comportant le projet de modification et l'exposé des motifs, doit être mis à la disposition du public pendant un délai d'un mois afin qu'il puisse émettre des observations.

A l'issue de cette mise à disposition le conseil municipal est amené à délibérer pour approuver la modification simplifiée.

La note de présentation sera ensuite annexée au rapport de présentation du dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Les pièces modifiées seront quant à elles substituées aux pièces originales du dossier de PLU : OAP et Règlement.

II EXPOSE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES.

Le Plan Local d'Urbanisme de La Guierche a été adopté par délibération du 25 juin 2012.

Un premier projet de modification simplifié N°1 a été approuvé le 26 Février 2015.

Le projet de modification simplifié N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Guierche porte sur quatre points du PLU :

- ✓ Un assouplissement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ✓ Une modification concernant un point de règlement sur les clôtures;
- ✓ Un complément à apporter sur l'installation des éoliennes et des antennes de grande dimension dans les dispositions générales de la zone U.
- ✓ Une modification de la rédaction de l'article 1AUh concernant l'implantation des constructions en limite séparative.

Développement des quatre points :

1^{er} point.

L' assouplissement des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Dans le cadre de la réalisation d'un projet d'ensemble sur les différents sites faisant l'objet d'OAP, l'écriture et le dessin des schémas, trop précis, limite considérablement l'élaboration d'un projet par la maîtrise d'œuvre. L'objectif de cette modification est ainsi de simplifier la légende et le dessin des OAP afin d'accorder plus de souplesse et de favoriser l'implantation de projets.

2^{ème} point

Une modification concernant un point de règlement sur les clôtures :

Offrir davantage de souplesse dans le choix des coloris et de la typologie de la clôture sans pour autant dénaturer l'intégration dans le paysage et l'environnement.

3^{ème} point

Un complément à apporter sur l'installation des éoliennes et des antennes de grande dimension dans les dispositions générales de la zone U:

L'objectif de cette modification vise à limiter les nuisances visuelles et sonores liées à l'installation de ce type d'infrastructures en zone urbaine U.

4^{ème} point

Une modification de la rédaction de l'article 1AUh concernant l'implantation des constructions en limite séparative.

L'objectif de la modification de cet article en zone 1AUh vise la modification de la rédaction concernant l'implantation des constructions en limite séparative. En effet, l'écriture de l'article impose à la construction d'avoir une longueur de façade égale à la largeur du terrain.

III PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DES DOCUMENTS

III.1 Assouplissement des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Page 4 du « Document n°3 - OAP »:

Au sein du PLU, la page n°4 du document n°3 OAP présente la légende des différents schémas d'OAP. Cette légende est séparée de la cartographie ce qui complexifie la lecture des schémas et leur compréhension par les administrés.

Modifications apportées au document :

La modification simplifiée supprime cette page et incorpore les légendes directement sur les différents schémas.

AVANT :

LEGENDE

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets
- les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement d'intérêt général, espaces verts, stationnement, etc.
- les secteurs mixtes représentés par une alternance des représentations des affectations
- les déplacements où sont identifiées les principales voies, axes de transports collectifs et modes doux et qui permettent de comprendre l'articulation entre développement urbain et politique de déplacements
- les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs.

Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle. L'échelle des orientations d'aménagement est au 1 : 1 000^e au format A3.

	Périmètre d'étude des orientations d'aménagement		Voie existante
	Des fonction à construire à dominante d'habitat à densité faible à moyenne		Principe de voie à créer à voie principale
	Des fonction à construire à dominante d'habitat à densité moyenne à forte		Principe de voie à créer à voie secondaire
	Des fonction dédié au développement des équipements publics		Principe de cheminement piéton à créer
	Principe d'espace vert collectif à créer et à valoriser		Site d'implantation de points d'appui volontaires ordinaires habitat et accueil
	Principe d'espace vert public à créer et à valoriser		Reseau hydrographique
	Espace de stationnement à créer		Sens d'écoulement naturel des eaux de pluie
	Zone de connexion entre à créer et à sécuriser		Point bas du périmètre d'étude
	Principe d'implantation des façades par rapport aux voies		
	Haut prestige au PLU au titre des éléments de paysage		
	Principe de plantation, à créer		
	Emplacement réservé au bénéfice de la commune		

APRES :

La rédaction et le dessin, de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Groie, sont trop précis. Les directives concernant le nombre de lots, la largeur des façades et le nombre de logements à créer sont trop restrictives et bloquent la mise en place de projets cohérents qui ne seraient pas strictement compatibles avec l'OAP.

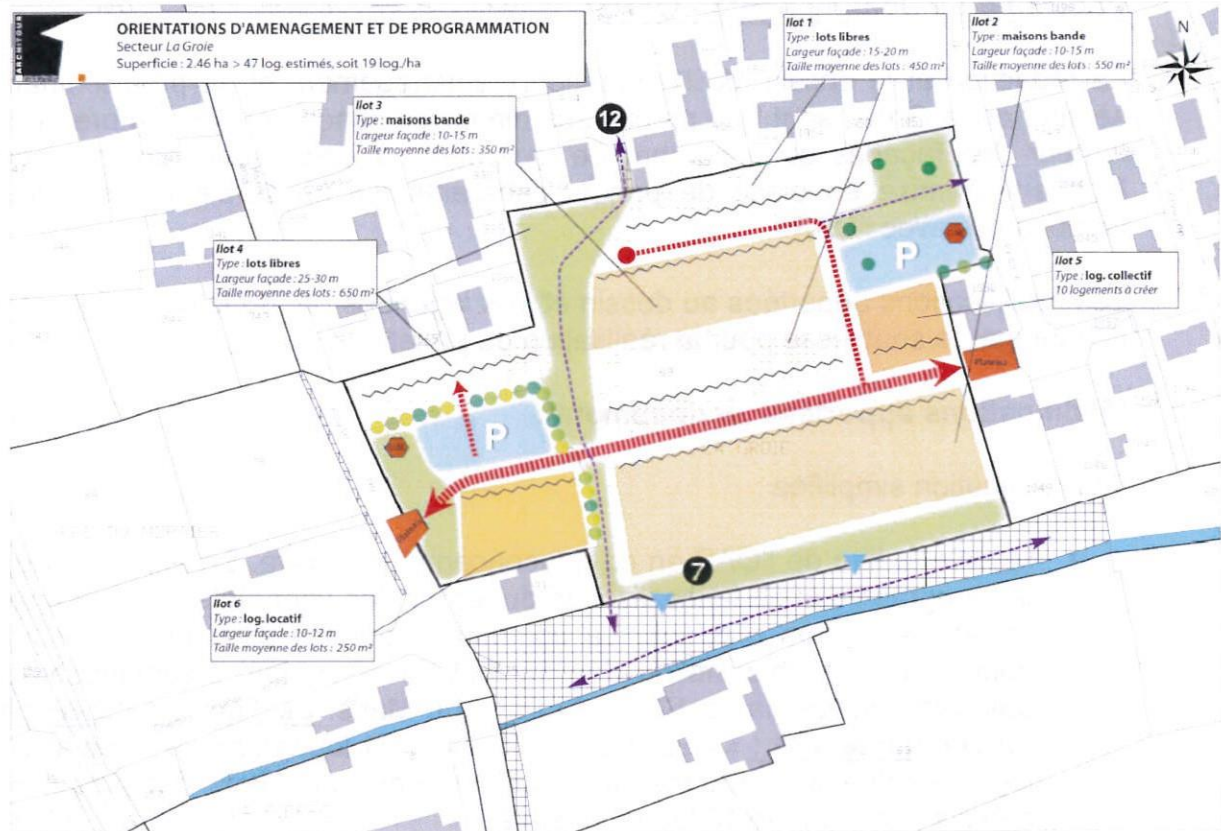
Les modifications apportées au dessin et aux légendes ont donc pour objectif d'offrir davantage de souplesse pour la réalisation de projets.

Modifications apportées au document :

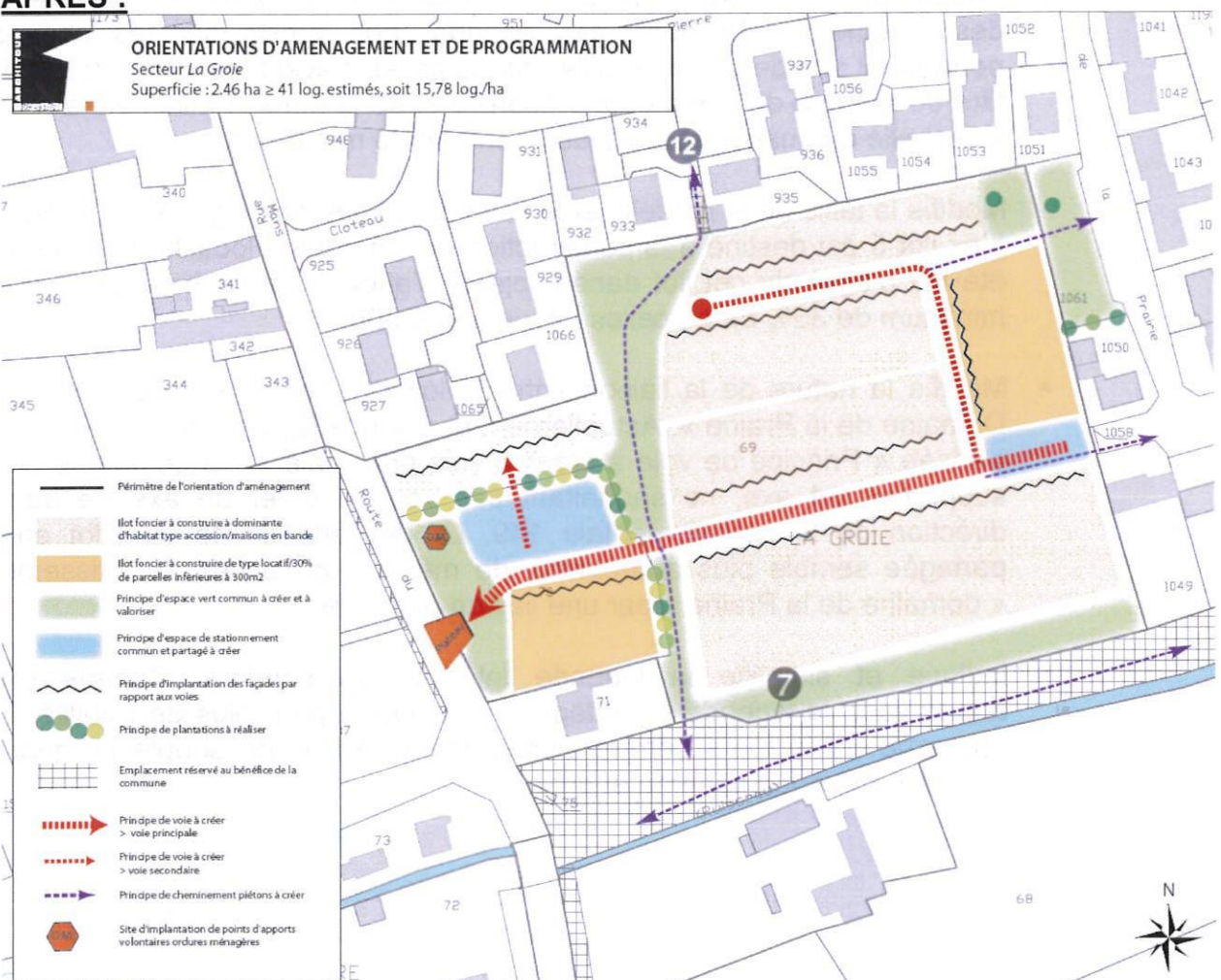
La modification simplifiée :

- Modifie le titre de l'OAP en ce qui concerne la densité. En effet, au regard de la topographie et de la localisation du terrain, les contraintes d'aménagements apparaissent trop précises. La commune souhaite ainsi plus de souplesse concernant les objectifs de densité tout en respectant scrupuleusement les objectifs affichés par le SCoT du Pays du Mans. **Le Titre de l'OAP change ainsi comme suit :** « Superficie : 2.46 ha $\geq$ 41 logements estimés soit 15, 78 logements/ha » (conforme au SCoT du Pays du Mans qui préconise une densité minimum de 15 logements/ha).
- Supprime les encadrés, mentionnant la taille moyenne des lots et la typologie des logements. En effet, ces encarts, trop précis sur les chiffres, ne permettent pas de varier la taille des parcelles suivant les lots. L'inscription en titre du nombre de logements préconisé et de la densité minimale à respecter à l'échelle du quartier laisse plus de marge de manœuvre.
- Modifie la taille de la parcelle et le sens de faitage des logements de l'ex ilot 5. L'ex ilot 5 est destiné à la construction de logements locatifs, le choix a donc été fait d'agrandir cet ilot dans l'objectif d'atteindre à l'échelle du quartier un minimum de 30% de parcelles inférieures à 300m².
- Modifie la nature de la liaison entre le lotissement de « La Groie » et du « Domaine de la Prairie ». Actuellement et selon la légende de l'OAP la voie est classée « Principe de voie à créer > voie principale ». La commune souhaite supprimer cet axe, ne souhaitant pas voir se créer un axe de transit en direction de la départementale 149. La desserte stricte de l'îlot en voirie partagée semble plus appropriée, de même que l'accès au lotissement du « domaine de la Prairie » par une liaison piétonne.
- Indique et simplifie la légende intégrée au schéma. Comme explicité auparavant, la légende est intégrée au schéma pour plus de lisibilité. L'ajout du terme « principe » permet d'intégrer une notion de souplesse quant à la compatibilité entre schéma et projet.

AVANT :



APRES :



Page 14 du « Document n°3 - OAP»:

La rédaction et le dessin, de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Cimetière, sont trop précis. Les directives concernant le nombre de lots, la largeur des façades et le nombre de logements à créer sont trop restrictives et bloquent la mise en place de projets cohérents qui ne seraient pas strictement compatibles avec l'OAP.

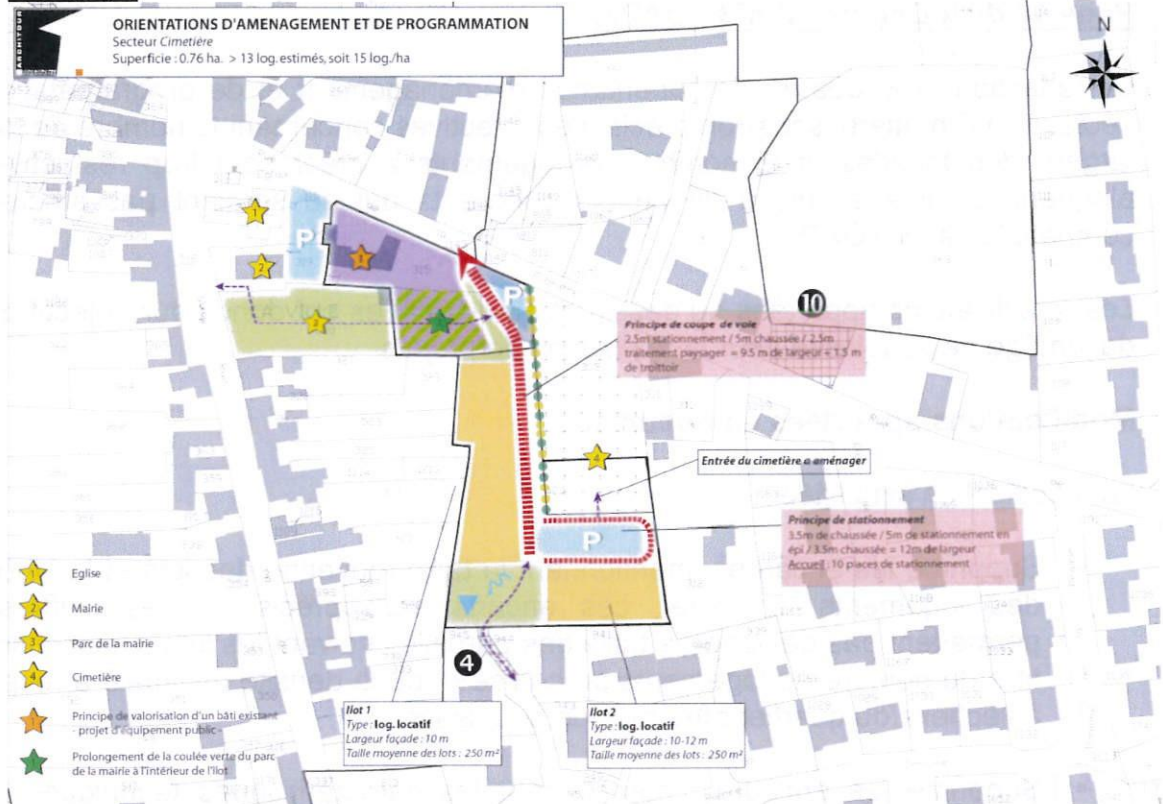
Les modifications apportées au dessin et aux légendes ont donc pour objectif d'offrir davantage de souplesse pour la réalisation de projets.

Modifications apportées au document :

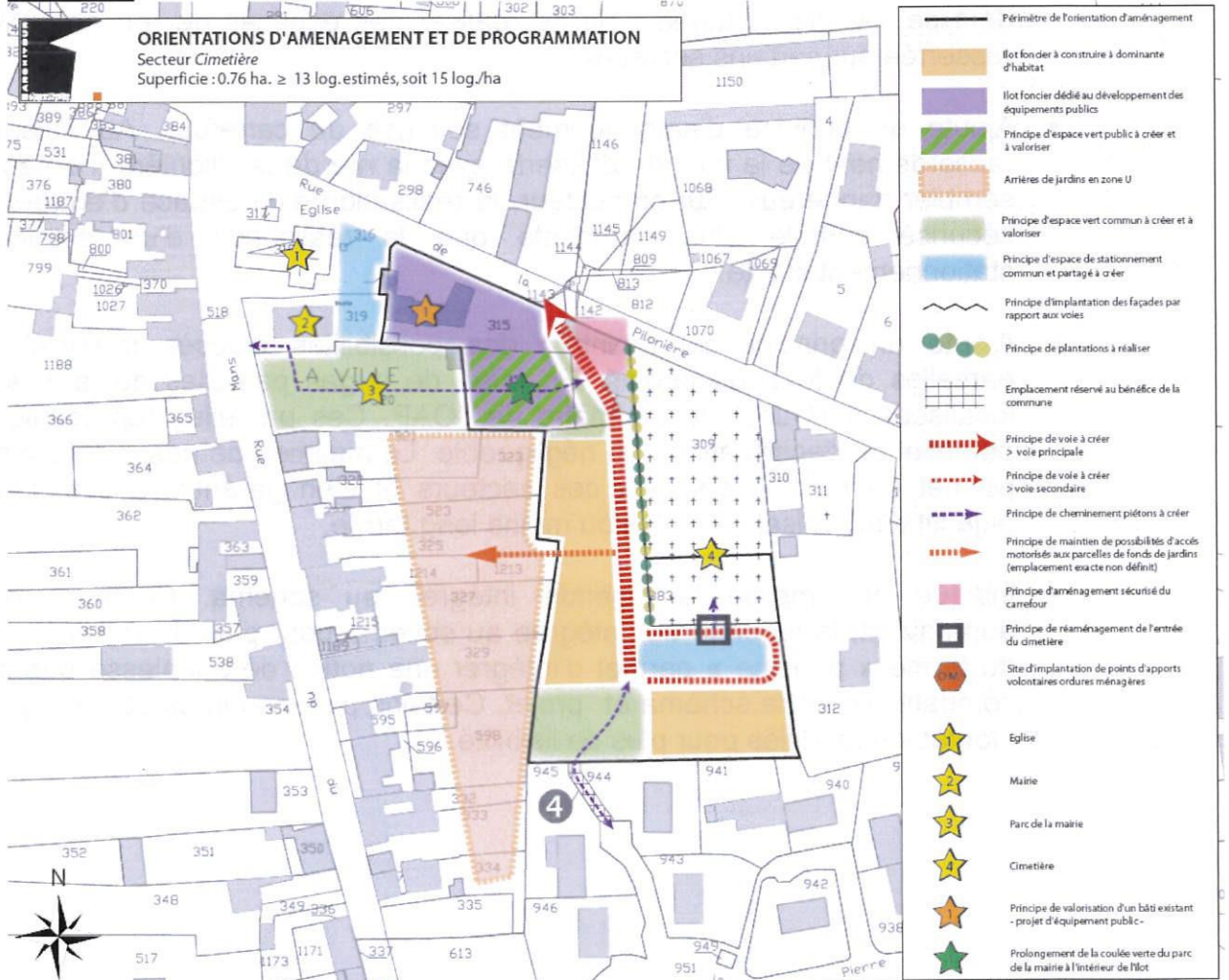
La modification simplifiée :

- Supprime les encadrés, mentionnant la taille moyenne des lots et la typologie des logements. En effet, ces encarts, trop précis sur les chiffres, ne permettent pas de varier la taille des parcelles suivant les lots. L'inscription en titre du nombre de logements préconisé et de la densité minimale à respecter à l'échelle du quartier offre plus de souplesse.
- Supprime les encadrés, mentionnant les caractéristiques techniques de la voirie et de l'espace de stationnement. La légende, trop précise quant au dimensionnement de la voie, ne permet pas de mettre en place une typologie de type « voirie partagée » ou de réaliser des espaces de rencontre (voirie resserrée sur certains secteurs).
- Ajoute un principe d'aménagement sécurisé du carrefour. Au niveau du raccordement de la voie de desserte avec la rue de la Pilonière, l'accès peut sembler dangereux. Sur ce secteur, la réalisation d'un espace d'entrée/sortie sécurisé semble plus pertinente que la réalisation d'un espace de stationnement stricte.
- Ajoute un principe de maintien des possibilités d'accès motorisés aux parcelles de fond de jardins. En effet, de larges parcelles de jardins sont localisées à l'Ouest du périmètre de l'OAP. Ces parcelles représentent un potentiel de densification non négligeable. Le maintien de possibilités d'accès permet de ne pas enclaver ces secteurs et d'en garantir l'accès dans un objectif d'urbanisation à plus ou moins long terme.
- Indique et simplifie la légende intégrée au schéma. Comme explicité auparavant, la légende est intégrée au schéma pour plus de lisibilité. L'ajout du terme « principe » permet d'intégrer une notion de souplesse quant à la compatibilité entre schéma et projet. Certains pictogrammes sont supprimés, ajoutés ou modifiés pour plus de lisibilité.

AVANT :



APRES :



Page 17 du « Document n°3 - OAP»:

Au sein du PLU, la page n°17 du document n°3 OAP énonce l'orientation à respecter en ce qui concerne la gestion des déchets. Il est écrit :

Déchets

- Le point apport déchet actuellement situé en face de la zone artisanale sera déplacé plus au sud de l'îlot, sur les emprises dédiées au stationnement. Les conteneurs seront intégrés dans leur environnement par des dispositifs adaptés au site (bardage, murets, plantations, etc.)

Modifications apportées au document :

La commune souhaite voir ce point modifié sans préciser de lieu d'implantation particulier afin de laisser ce choix aux aménageurs:

Déchets

- Le point apport déchet actuellement situé en face de la zone artisanale sera déplacé à proximité du terrain de tennis. Les conteneurs seront intégrés dans leur environnement par des dispositifs adaptés au site (bardage, murets, plantations, etc.)

Page 18 du « Document n°3 - OAP»:

La rédaction et le dessin, de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Pilonière, sont trop précis. Les directives concernant le nombre de lots, la largeur des façades et le nombre de logements à créer sont trop restrictives et bloquent la mise en place de projets cohérents qui ne seraient pas strictement compatibles avec l'OAP.

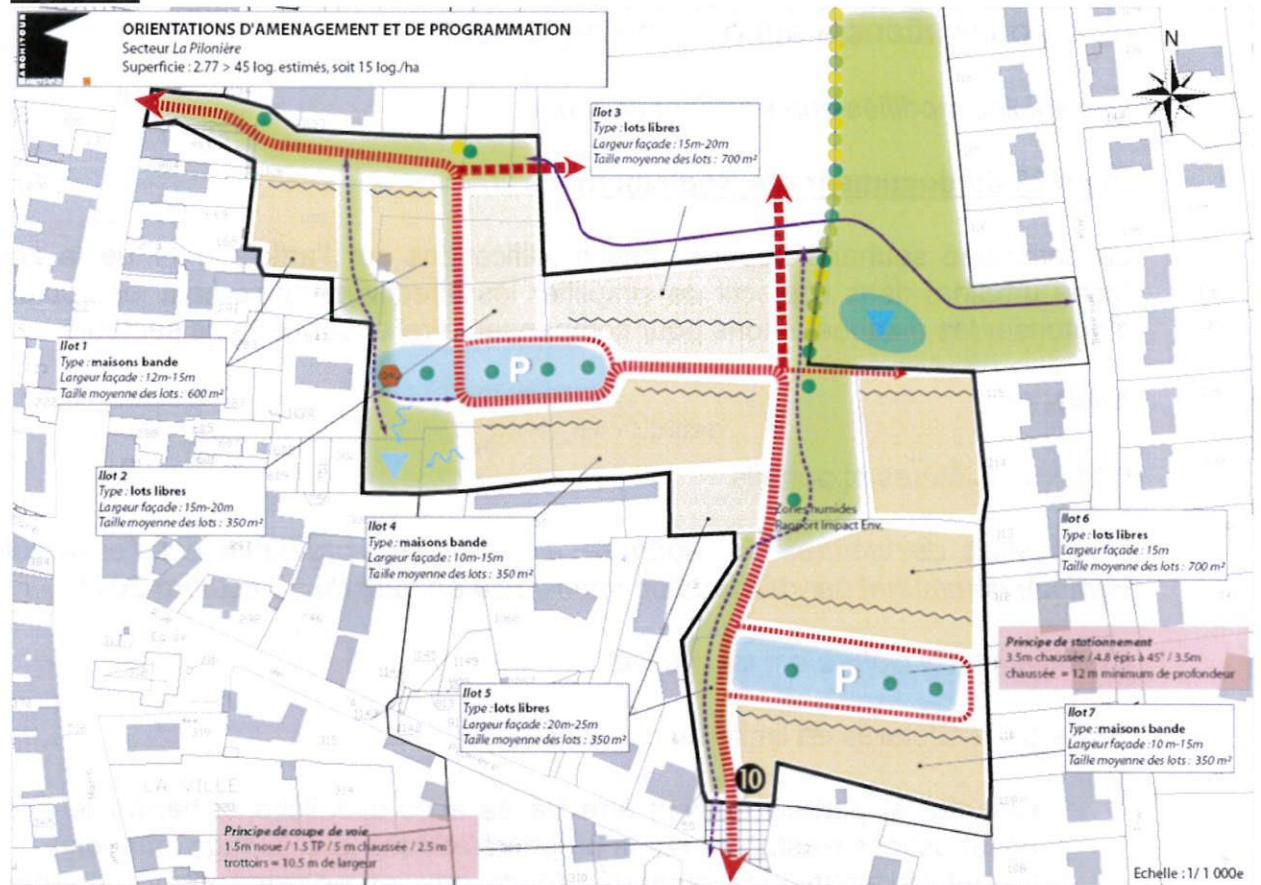
Les modifications apportées au dessin et aux légendes ont donc pour objectif d'offrir davantage de souplesse pour la réalisation de projets.

Modifications apportées au document :

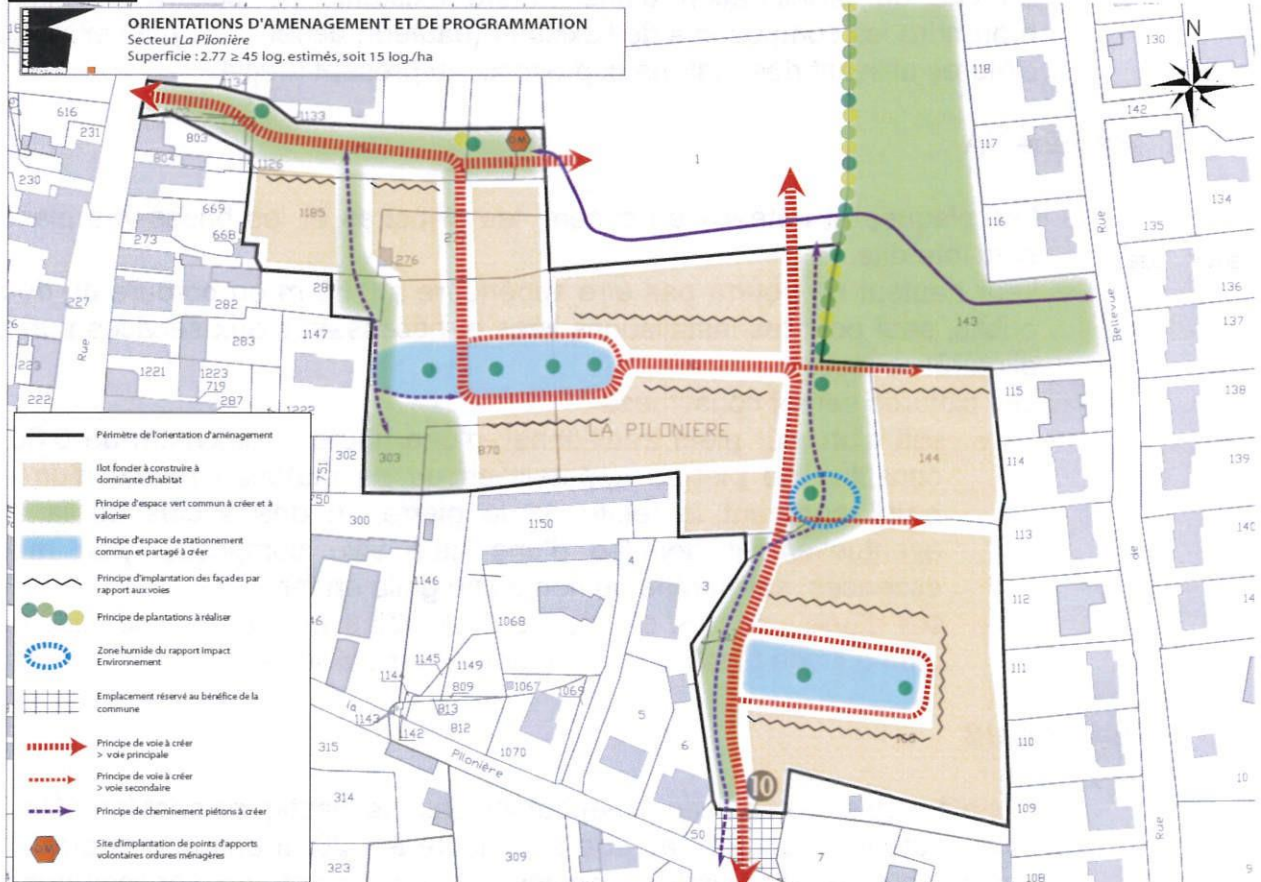
La modification simplifiée :

- Supprime les encadrés, mentionnant la taille moyenne des lots et la typologie des logements. En effet, ces encarts, trop précis sur les chiffres, ne permettent pas de varier la taille des parcelles suivant les lots. L'inscription en titre du nombre de logements préconisé et de la densité minimale à respecter à l'échelle du quartier offre plus de souplesse.
- Supprime les encadrés, mentionnant les caractéristiques techniques de la voirie et de l'espace de stationnement. La légende, trop précise quant au dimensionnement de la voie, ne permet pas de mettre en place une typologie de type « voirie partagée » ou de réaliser des espaces de rencontre (voirie resserrée sur certains secteurs).
- Indique et simplifie la légende intégrée au schéma. Comme explicité auparavant, la légende est intégrée au schéma pour plus de lisibilité. L'ajout du terme « principe » permet d'intégrer une notion de souplesse quant à la compatibilité entre schéma et projet. Certains pictogrammes sont supprimés, ajoutés ou modifiés pour plus de lisibilité.

AVANT :



APRES :



III.2 Modifications à apporter au règlement

Les articles modifiés apparaissent en rouge.

Page 22 du document n°4 Règlement

La commune souhaite apporter des modifications sur l'article n°11 de la zone U (zone urbaine) dans l'objectif de simplifier les directives concernant les couleurs et d'autoriser les plaques bétons pour compenser le relief sur certains secteurs.

AVANT :

U11 – 5 : Clôtures et portails

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 17 octobre 2011.

L'édification de clôture est facultative.

U11 – 5 – 1 Clôtures en limite du domaine public

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.

En zone UA

- Les plaques et poteaux en ciment, les claustras et les brises-vue plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 0.80 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures seront constituées :
 - o soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 0.80 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région, éventuellement doublée d'une haie vive composée d'au moins 2 essences, surmontée ou non d'une grille en fer.
 - o soit d'une haie vive composée d'au moins 2 essences, doublée ou non d'un grillage plastifié vert sur poteaux métalliques.

En zone UB

- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 1.20 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région, éventuellement doublée d'une haie vive, surmontée ou non d'une grille en fer.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert sur poteaux métalliques.

APRES :

U11 – 5 : Clôtures et portails

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 17 octobre 2011.

L'édification de clôture est facultative.

U11 – 5 – 1 Clôtures en limite du domaine public

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.

En zone UA

- Les plaques et poteaux en ciment, les claustras et les brises-vue plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 0.80 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 0.80 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région, éventuellement doublée d'une haie vive composée d'au moins 2 essences, surmontée ou non d'une grille en fer.
 - soit d'une haie vive composée d'au moins 2 essences, doublée ou non d'un grillage sur poteaux métalliques.
 - Une plaque béton peut-être autorisée, en partie inférieure uniquement, à condition d'être limitée à 50cm de hauteur

En zone UB

- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 1.20 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région, éventuellement doublée d'une haie vive, surmontée ou non d'une grille en fer.
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sur poteaux métalliques.
- Une plaque béton peut-être autorisée, en partie inférieure uniquement, à condition d'être limitée à 50cm de hauteur

Page 38 du document n°4 Règlement

La commune souhaite également apporter cette modifications de l'article n°11 dans la zone 1AUh dans l'objectif de simplifier les directives concernant les couleurs et d'autoriser les plaques bétons pour compenser le relief sur certains secteurs. Sur cette zone la commune souhaite également revoir la hauteur des clôtures qu'elle juge peu adaptée.

AVANT :

1AUh11 – 5 : Clôtures et portails

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 17 octobre 2011.

L'édification de clôture est facultative.

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.

1AUh11 – 5 – 1 Clôtures en limite du domaine public

- Les éléments bétons, pleins et ajourés, et les matières plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 1.20 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région,

éventuellement doublée d'une haie vive surmontée ou non d'une grille en fer.

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage plastifié vert sur poteaux métalliques. Dans ce cas la clôture ne devra pas excéder 1.20 m.

1AUh11 – 5 – 2 Clôtures en limite séparative

- Les éléments bétons bruts et les brises-vue plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

APRES :

1AUh11 – 5 : Clôtures et portails

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale en date du 17 octobre 2011.

L'édification de clôture est facultative.

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.

1AUh11 – 5 – 1 Clôtures en limite du domaine public

- Les éléments bétons, pleins et ajourés, et les matières plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les plaques et poteaux en ciment et les bâches plastiques sont interdits.
- Leur hauteur ne pourra pas être supérieure à 1.20 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein traditionnel, d'une hauteur maximum de 1.20 m et constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région, éventuellement doublée d'une haie vive surmontée ou non d'une grille en fer.
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sur poteaux métalliques. Une plaque béton peut-être autorisée, en partie inférieure uniquement, à condition d'être limitée à 50cm de hauteur
 - dans tous les cas la clôture ne devra pas excéder 1.20 m de hauteur sauf si elle jouxte un sentier piéton. Dans le second cas une hauteur jusqu'à 2m peut être autorisée.

1AUh11 – 5 – 2 Clôtures en limite séparative

- Les éléments bétons bruts et les brises-vue plastiques sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

Page 18 du document n°4 Règlement

La commune souhaite apporter des modifications aux dispositions générales de l'article n°11 de la zone U (zone urbaine). Ces dispositions générales concernent plus précisément l'installation d'éoliennes et d'antennes de grande dimension au sein de la zone urbaine.

AVANT :

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

U11 – 1 Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,...) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique, et si possible enterrées. Une intégration soignée est exigée sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve doivent être enterrées.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration depuis la voie publique.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure pour minimiser l'atteinte au caractère des lieux.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides, etc.) en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétalisées, etc.).
- L'emploi des tôles ondulées est interdit.

APRES :

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

U11 – 1 Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,...) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique, et si possible enterrées. Une intégration soignée est exigée sur l'arrière des parcelles visibles depuis le domaine privé.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve doivent être enterrées.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, éoliennes etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances (notamment sonores) vis-à-vis des tiers. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration depuis la voie publique.
- Les antennes paraboliques ou autres seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Les éoliennes sur mâts fixées au sol sont interdites.
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un traitement soigné sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure pour minimiser l'atteinte au caractère des lieux.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides, etc.) en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétalisées, etc.).
- L'emploi des tôles ondulées est interdit.

Page 34 du document n°4 Règlement

La commune souhaite apporter des modifications aux dispositions générales de l'article n°7 de la zone 1AUh (zone à urbaniser). La règle, telle qu'elle est écrite, impose à la construction d'avoir une longueur de façade égale à la largeur du terrain.

AVANT :

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.
- Sur une profondeur maximale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci ne pourra pas excéder 3 mètres.
 - o Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :
 - o Les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,
 - o Les constructions s'adossant à une construction existante, ou un mur existant, d'une hauteur de 4 mètres minimum situé sur une parcelle voisine sans excéder la hauteur de cette construction ou de ce mur.
- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone 1AUh

Une implantation différente peut être autorisée

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les abris de jardins de moins de 15 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

APRES :

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abribus, etc.) et les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans jamais être inférieur à 3 mètres.
- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait celui-ci ne pourra être inférieur 3 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone 1AUh

Une implantation différente peut être autorisée

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les abris de jardins de moins de 15 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

III. 3 Compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

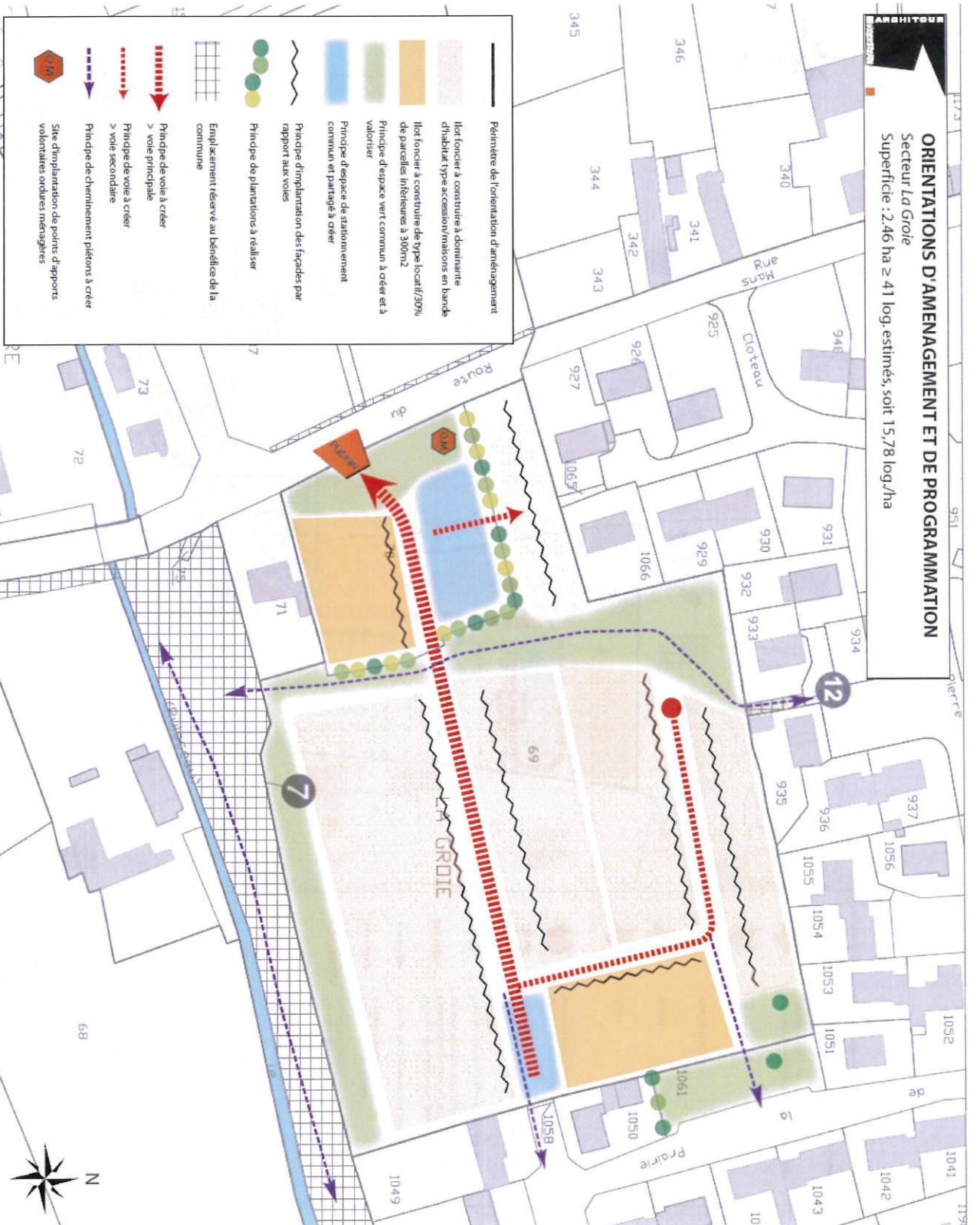
Les modifications apportées au PLU constituent des corrections mineures qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet développée dans le document PADD.

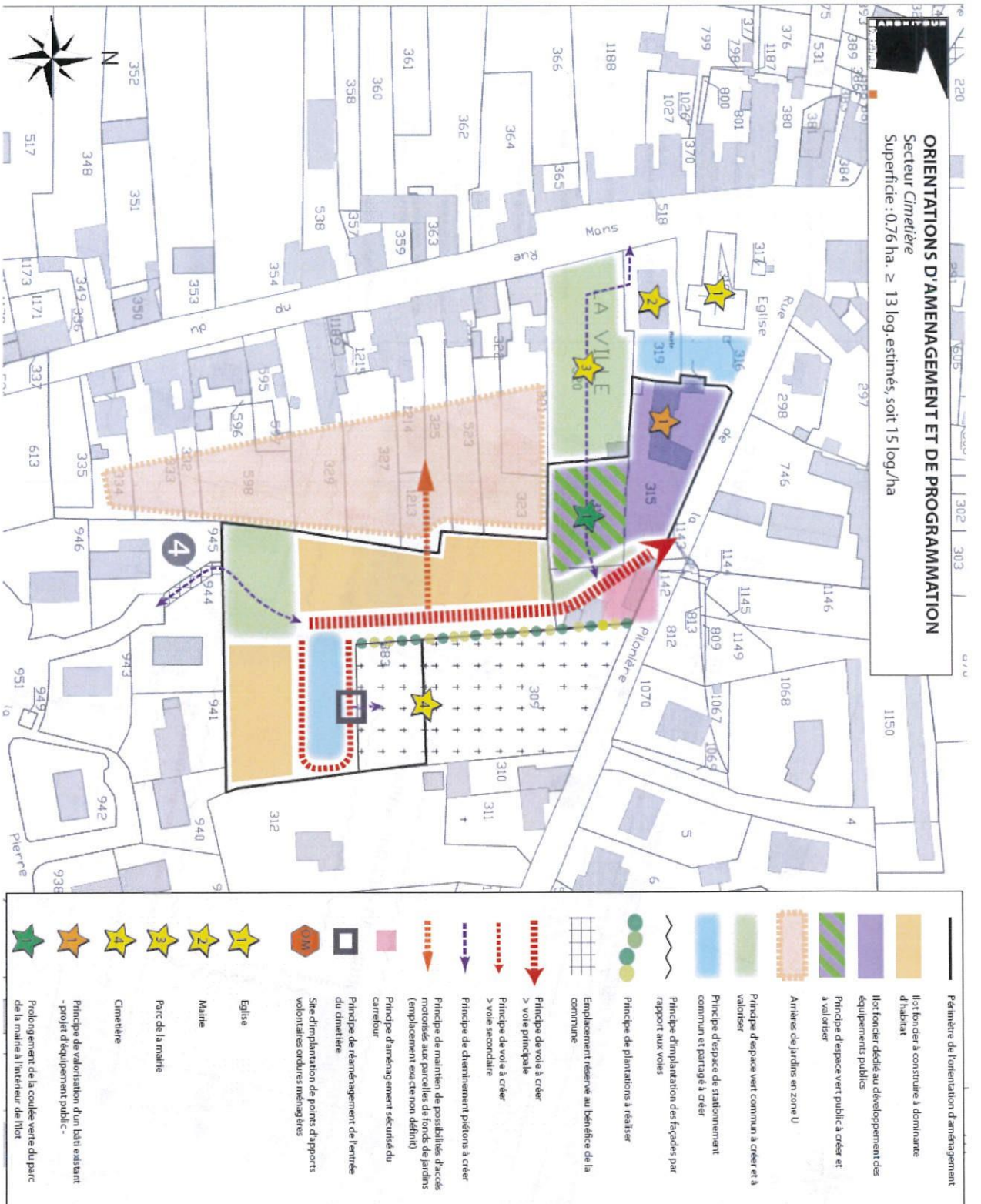
Ils ne produisent pas non plus d'effets de nature à aggraver l'exposition des populations aux risques ou nuisances et ne modifient pas l'équilibre entre les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

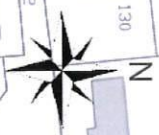
Elles ne compromettent pas non plus la préservation d'espaces boisés classés.

ANNEXES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur La Groie Superficie : 2,46 ha $\geq$ 41 log. estimés, soit 15,78 log/ha







DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

Commune de LA GUIERCHE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Document n°1 : Rapport de présentation

Document d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

ARCHITOUR Architectes Associés
Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Sommaire

LIMINAIRE	3
I- PRESENTATION GENERALE.....	11
Historique	12
Elements de géographie	13
Intercommunalités	15
II- MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS.....	25
Eléments de description physique du territoire	26
Milieux naturels, risques et nuisances	41
III- LECTURE PAYSAGERE	51
Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe	52
IV- ORGANISATION TERRITORIALE.....	62
Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine	62
Transports	72
Patrimoine	80
V- ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	82
Socio-démographie	83
Formes et conditions de l'emploi	96
Economie locale	97
Tourisme et loisirs	100
Equipements	101
Infrastructures	104
VI- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....	108
VII- PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS.....	111
VI- INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	155

Liminaire

➔ La loi Solidarité et renouvellement urbains, dite loi SRU du 13 décembre 2000

La loi SRU du 13 décembre 2000 exprime dans la continuité de la loi d'Orientation sur l'aménagement et le développement durable de juin 1999 (LOADDT dite « Loi Voynet ») et sur l'intercommunalité de juillet 1999 (dite « Loi Chevènement ») une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace établi par la Loi d'Orientation foncière de 1967 (LOF) qui a fait naître les Plans d'occupation des sols (POS).

Dans le dessein de promouvoir un développement des aires urbaines (ou bassins de vie ruraux) plus cohérent, plus durable et plus solidaire, la loi SRU affirme de grands principes pour l'aménagement du territoire, dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, réunis dans un même cadre (article L 121-1 CU) :

Principe d'équilibre dans l'aménagement : *il doit permettre de mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de la ville sur l'espace rural).*

Principe de mixité urbaine et sociale : *il conduit à rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, commerces, bureaux) et une plus grande diversité des populations au sein des quartiers (lutte contre la ségrégation socio-spatiale).*

Principe de respect de l'environnement : *il se traduit par la préservation des ressources naturelles (sol, sous-sol, eau, air, énergie), la prévention des risques et des nuisances (risques naturels et technologiques, bruit, déchets) et la préservation du cadre de vie par une utilisation économe et intelligente de l'espace afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger les paysages et le patrimoine bâti et naturel.*

En rendant obligatoire la concertation publique, la loi SRU s'inscrit également dans la continuité de la loi de février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « loi Barnier »), puis de la loi de février 2002 sur la démocratie de proximité, en faveur de la consultation, puis de la participation du public et des associations en amont des décisions d'aménagement, tout au long de l'élaboration du projet.

Liminaire

➔ Le Grenelle de l'environnement : vers une nouvelle approche de l'urbanisme

Deux constats fondamentaux ont été largement partagés par les diverses parties prenantes au Grenelle de l'environnement et font l'objet d'un consensus mondial :

Le premier est celui des risques liés à la dégradation de l'état de notre planète : l'existence du changement climatique aujourd'hui n'est plus mis en doute, seules sont en discussion son ampleur et sa rapidité. Le second constat partagé est celui de l'urgence. Quelques années de dégradation non maîtrisée auraient un effet exponentiel sur les dommages induits et l'observation dépasse parfois en gravité les scénarios les plus pessimistes des climatologues.

Etat d'avancement du Grenelle

- Dialogue et élaboration de proposition (15 juillet - 25 septembre 2007)
- Consultation des publics (28 septembre - 19 octobre 2007)
- Négociations et décisions (24-25 et 26 octobre 2007)
- Réflexion sur la mise en œuvre opérationnelle des programmes
- Mise en œuvre législative

Constitution législative

- Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement, dite **loi Grenelle 1**, adoptée définitivement le 23 juillet 2009 et promulguée le 03 août 2009.
- Projet de loi « Engagement national pour l'environnement », dite **loi Grenelle 2**, adopté en Conseil des ministres le 07 janvier 2009 puis en commission des Affaires économiques du Sénat débattu à l'automne 2009.
- Paquet de mesures fiscales de verdissement de la loi de finances 2009, dit Grenelle 3 (adopté le 09 décembre 2009).
- La loi n° 2010-788 promulguée le 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle 2, portant engagement national pour l'environnement a été publiée au Journal Officiel le mardi 13 juillet 2010.



Liminaire

Incidences programmées sur l'élaboration des documents de planification

Outre le respect des dispositions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme devront désormais prendre considération des modifications « en profondeur » apportées par la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement en date du 03 août 2009 (vu plus haut) et par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE).

Le PLU devra ainsi être conforme aux principes généraux visés à l'article L 110 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 8 de la loi du 03 août 2009. En **vert** les amendements apportés au texte initial :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, **de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles** d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, **la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques**, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de **rationaliser la demande de déplacements**, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».*

Une application du Grenelle de l'environnement depuis le 13 janvier 2011

¹ Par la loi n°2011-12 du 05 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, le législateur a souhaité reporter les différentes échéances d'entrée en vigueur des dispositions relatives aux PLU et SCoT, énoncées par la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Dispositions communes aux SCoT et PLU :

- 1) Toute procédure débutée après le 13 janvier 2011 doit aboutir à un document (SCoT ou PLU) « Grenellisé », en application des dispositions énoncées par la loi Grenelle 2.
- 2) Pour les procédures d'élaboration ou de révision en cours, possibilités d'opter pour l'application de la réglementation antérieure si (conditions cumulatives) le projet est arrêté avant le 1^{er} juillet 2012 et le document approuvé avant le 1^{er} juillet 2013.
- 3) Tout document (SCoT ou PLU) approuvé en application de l'ancienne réglementation devra intégrer les dispositions issues de la loi Grenelle 2 au plus tard le 1^{er} janvier 2016.

ARCHITOUR Architectes Associés

Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Liminaire

Depuis le 13 janvier 2011, l'ensemble des dispositions du Grenelle de l'environnement sont applicables et opposables aux documents de planification (SCoT, PLU, Carte Communale). Ces dispositions concrétisent les différents objectifs du Grenelle, décomposés en six chapitres :

- ❶ Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification
- ❷ Changement essentiel dans le domaine des transports
- ❸ Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production
- ❹ Préservation de la biodiversité
- ❺ Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé
- ❻ Mise en oeuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

Le PLU de La Guierche intègrera les nouvelles orientations du Grenelle de l'environnement exposées ci-après et non exhaustive² :

- Protection de la biodiversité et intégration des orientations issues des schémas de cohérence écologique³.
- Prise en compte de la performance énergétique et des plans climats territoriaux.⁴
- Des orientations d'aménagement et de programmation obligatoires sur certains secteurs ou quartiers pour tendre à la conception d'un urbanisme global et de projet.
- L'intégration d'objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain au projet d'aménagement et de développement durable, complété par une grille d'analyse de la consommation foncière (art. L123-1-3).
- Prise en compte renforcée des technologies numériques et des politiques de déplacements urbains (lorsqu'elles existent, comme le Plan de Déplacement Urbains).

La loi portant engagement national pour l'environnement confère également de nouvelles habilitations au règlement d'urbanisme pour favoriser la performance énergétique, le bioclimatisme ou encore la densité urbaine. Ces éléments seront analysés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLU.

² En effet, à la date de réalisation du diagnostic la transposition réglementaire du Grenelle n'avait pas encore été réalisée. Si les principes généraux sont connus, leur application à l'échelle locale n'est pas encore connue avec précisions. Ces éléments devraient être communiqués à la fin du 1^{er} semestre 2011 et en 2012.

³ Elaborés conjointement par les régions et l'Etat afin d'identifier la trame verte et la trame bleue. L'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

⁴ Plan d'actions stratégique dont l'objectif est la diminution des émissions de Gaz à effet de Serre.

Liminaire

➔ Les pièces constitutives du PLU (R 123-1 CU)

Le rapport de présentation

Composante essentielle du document d'urbanisme, il expose le fondement des différentes dispositions du PLU et doit ainsi permettre aux citoyens de comprendre le projet communal d'aménagement du territoire. Le rapport de présentation doit donc être cohérent avec l'ensemble des autres documents du PLU et constitue le document de référence pour l'application et la gestion du document d'urbanisme. Ce document n'a pas de portée normative (il ne peut être support de servitudes ou de règles et n'est donc pas opposable), mais peut contenir des recommandations (non obligatoire par essence). Les éléments de contenu du rapport de présentation sont listés ci-après :

- > **Le diagnostic**, établit au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de service et sur **l'analyse de l'état initial de l'environnement** ;
- > **L'explication des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement ;
- > **L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** ;
- > **La justification des objectifs compris dans le PADD** au regard des objectifs de consommations de l'espace fixés, le cas échéant par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;
- > **L'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement** et les mesures mises en œuvre pour le prendre en compte, le préserver et le valoriser ;
- > **L'évaluation environnementale⁵** du PLU, le cas échéant.

⁵ Sont soumis à évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (au sens de l'annexe II à la directive 2001 /42 / CE du 27 juin 2001) ou qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains (DPU, en référence aux articles 28 à 28-4 de la loi du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

ARCHITOUR Architectes Associés

Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Liminaire

Le projet d'aménagement et de développement durable

Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune (objectifs, stratégies, actions clés) et constitue le principal support du débat local. Le PADD est avant tout la transposition d'un projet urbain. Le PADD est un document « simple, court et non technique ». Le PADD n'a pas de portée normative. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement qui en découlent, qui ont une portée normative, doivent être cohérents avec lui.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, programmer des objectifs en matière d'habitat et assurer le développement équilibré de la commune et de ses quartiers.

Le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques : Les documents graphiques du règlement permettent de visualiser sous forme de plans les choix et les objectifs d'aménagement visés, tels qu'ils résultent du rapport de présentation et du PADD. Ils définissent le champ d'application territorial de la règle d'urbanisme. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles. Il précise éventuellement des périmètres ou des éléments ponctuels relatifs à des composantes particulières (espaces boisés classés, éléments de paysage, emplacements réservés pour des équipements, de la voirie etc.). Ils peuvent être le support de règles et être ainsi directement opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales applicables à l'intérieur des zones et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs généraux de la loi SRU. Ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Le règlement comporte un contenu minimum obligatoire, limité aux seules règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables aux tiers, en terme de conformité.

Liminaire

Les annexes

Ensemble des éléments d'information (sans valeur normative, mais dont l'insuffisance peut remettre en cause la légalité du PLU) qui peuvent être utiles aux auteurs du PLU, aux services chargés de le faire appliquer ou d'instruire les demandes d'autorisation d'occuper le sol et aux usagers eux-mêmes. Les servitudes qui sont reportées en annexe ont leur existence juridique propre.

Les textes et plans des servitudes d'utilité publique sont opposables aux autorisations d'urbanisme

➔ Règles d'opposabilité

Comme énoncé à l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieure : « [...] *Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur* [...] ». L'article L 123-1 est venu étendre le rapport de compatibilité⁶ aux documents thématiques (PDU, PLH...) et rappelle qu'un **délai de 3 ans** est laissé aux communes, à compter de l'arrêté préfectoral rendant exécutoire le document SCOT pour ajuster le projet du PLU aux orientations du SCOT.



Le rapport de présentation du présent PLU présentera les éléments suivants :

- Le diagnostic territorial de la commune et ses enjeux associés
- Les documents de portée supérieure et les servitudes d'utilité publique,
- Le parti d'aménagement retenu au regard du PADD et sa justification,
- Les incidences de la mise en œuvre du PLU et la prise en compte de la préservation de l'environnement,
- L'incidence des orientations du PLU sur l'environnement

⁶ Le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.

Liminaire

➔ Gestion et suivi du Plan d'occupation des sols en vigueur

Elaboration	Révision(s)	Modification(s)	Mise(s) à jour
Elaboration <i>Prescription le 27 mars 1970</i> <i>Approuvé le 27 janvier 1975</i>	Révision <i>Prescription le 27 septembre 1980</i> <i>Approbation le 07 mars 1983</i>		
/		Modification <i>Approbation le 22 juillet 1988</i>	/
		Modification <i>Approbation le 28 novembre 1990</i>	
		Modification <i>Approbation le 29 janvier 1992</i>	
		Modification <i>Approbation le 08 décembre 1993</i>	
		Modification simplifiée <i>17 septembre 1997</i>	
Révision du POS en PLU <i>Prescription le 14 mai 2009</i>		Modification <i>Approbation le 29 novembre 2007</i>	

Les objectifs de la révision générale du POS tels que mentionnés à la délibération de prescription en date du 14 mai 2009 :

- ♦ Mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et de définir des actions précises pour assurer le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement ;
- ♦ Assurer une gestion organisée et maîtrisée de l'aménagement de son territoire, dans le cadre d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, compte tenu de l'attractivité de la commune ;
- ♦ Mettre en place des orientations d'aménagement sur les zones d'urbanisation future ;
- ♦ Examiner le futur classement de chacune des zones NB (urbanisation diffuse) de l'actuel POS.

I – PRESENTATION GENERALE

Historique

➔ Une occupation humaine attestée dès le Néolithique

- ♦ Origine du nom : du francique *werki*, « fortification »
- ♦ Habitants : les Guierchois

Plusieurs sources documentaires étayent de l'histoire de La Guierche, depuis ses premières occupations humaines jusqu'à la période contemporaine. Ces récits permettent d'appréhender plus justement l'évolution communale et d'en identifier les éléments à forte sensibilité.

Ci-après un extrait de l'ouvrage « *Le patrimoine des communes de la Sarthe* » intéressant la Guierche :

« *Le terroir, bordé par la Sarthe, est occupé depuis le Néolithique. Le village est à l'intersection d'une antique voie de rive reliant Le Mans à la Normandie et d'un chemin traversant la Sarthe à gué.*

A l'époque carolingienne, une fortification est édifée sur ce passage stratégique. Elle est l'embryon du castrum d'Audran de Wiercha qui signe sur un acte de l'abbaye Saint-Vincent du Mans entre 1070 et 1080. Dès lors, ses seigneurs ne cessent de le renforcer, de s'attacher de nouveaux vassaux, d'acquérir des terres, de lever les péages et les bans, jusqu'au mariage de la dernière héritière, Jeanne de La Guierche, avec le comte d'Alençon, en 1215. L'église succursale de celle de Joué-l'Abbé au XI^e siècle, est probablement reconstruite et érigée en paroisse à cette époque.

Durant la guerre de Cent Ans, la place forte, agrandie par les seigneurs de Tucé, est occupée à plusieurs reprises par les Anglais. La Guierche est alors qualifiée de ville. Louis XVI y établit des foires et des marchés. Le fief est vendu, successivement, à des personnages prestigieux de la Cour, dont, en 1508, Florimont Robertet, secrétaire de Charles VIII et grand trésorier de France sous François I^{er}.

Au XVIII^e siècle, un déclin démographique s'amorce. Il cesse vers 1830. L'arrivée du chemin de fer, qui dessert le village, et la construction d'un pont sur la Sarthe favorisent le développement de l'artisanat, de l'industrie de charronnage et du commerce agricole. Malgré l'exode rural, la proximité du Mans a permis l'installation d'une nouvelle population. ».



- 1 – Rue Principale
- 2 – Avenue et pont sur la Sarthe
- 3 – Vue des Moulins

Source : site internet, notrefamille.com

Eléments de géographie

➔ Site

La commune de La Guierche prend appui en rive droite de la Sarthe, à partir duquel elle s'étire pour atteindre plus à l'Est les premières hauteurs des versants de Soulligné-sous-Ballon.

Les contraintes du relief sont faibles, avec une amplitude topographique qui ne dépasse pas les 30 mètres. Il s'y dégage de fait une impression de forte horizontalité sur le territoire, d'où émerge des points hauts, régulièrement associés à l'activité humaine : silos et hangars agricoles, église, etc.

Points de repère (mesures à vol d'oiseau) :

- largeur maximale de la commune : 2.67 km
- " minimale : 1.3 km
- longueur maximale : 5.12 km
- linéaire de la Sarthe : 4.48 km

L'implantation initiale du bourg, sur les terrasses alluviales de la Sarthe, domine cette dernière et offre des panoramas de qualité sur l'environnement lointain et les coteaux marqués de la commune limitrophe de La Bazoge, lui faisant face.

Quoique légèrement excentré par rapport à l'enveloppe communale, le bourg jouit d'une desserte de qualité, au carrefour de trois routes départementales, d'irrigation intercommunale :

- la route départementale 47
- la route départementale 149
- la route départementale 148

Situé en secteur non inondable, le bourg ancien est également intéressant du point de la morphologie urbaine, avec une recherche de compacité et de mixité des volumes, favorables à la création d'un lieu de vie convivial pour ses habitants. Si la tendance générale est à l'étirement des parties du bourg, à la faveur d'une dispersion de l'habitat individuel de part et d'autre de la RD 47 principalement, on constate par ailleurs, un progressif épaississement sur l'arrière du bourg, par le biais d'opérations groupées, de type lotissements.

Aucun boisement de taille significative n'est relevé sur La Guierche. Un réseau faiblement structuré de haies vient interrompre la platitude du relief, selon une dorsale partant du bourg jusqu'au lieu-dit *La Tremblaie*.

Les corps de ferme qui composent et rythment les paysages sont plus fréquemment retrouvés sur « les points hauts », sur des terrains propices à la polyculture.

Eléments de géographie

➔ Situation

La Guierche est située en partie centrale du département de la Sarthe, lequel intègre la région Pays de la Loire. D'une superficie de 788 hectares, la commune comptabilise officiellement 1 125 habitants au 1^{er} janvier 2010.

Sur un plan spatial, La Guierche se positionne en 2^{de} couronne de la ville du Mans, et peut-être légitimement caractérisée de **commune périurbaine**. Cette situation aux portes d'une métropole d'envergure régionale augure de nombreuses potentialités pour le développement futur de la commune, aussi bien économique que démographique. La manifestation d'une croissance démographique continue depuis maintenant près de 20 ans corrobore un intérêt grandissant des ménages pour la commune, attiré par le **concept de ville à la campagne**.

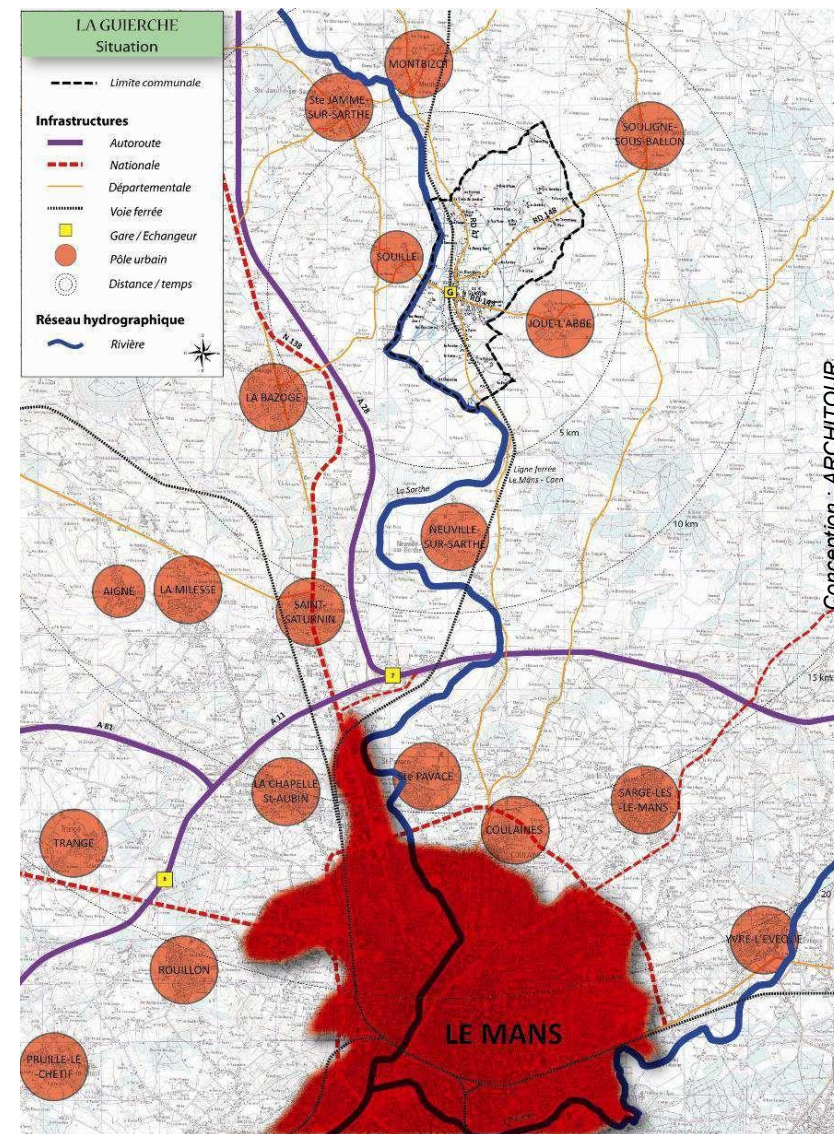
Cet état de fait conduit naturellement La Guierche vers le statut de **commune résidentielle** avec des actifs résidents qui travaillent quotidiennement et majoritairement hors commune.

Aucune infrastructure routière à grande circulation, existante ou projetée, n'impacte directement la commune.

Une ligne ferrée traverse la commune en parallèle de la route départementale 47. Un arrêt est proposé en cœur de bourg.

La Guierche appartient au **canton de Ballon** (arrondissement du Mans) qui comprend 13 communes : Ballon, Beaufay, Courceboeufs, Courcemont, Joué-l'Abbé, Montbizot, Sainte-Jamme-sur-Sarthe, Saint-Jean-d'Assé, Saint-Mars-sous-Ballon, Souillé, Souigné-sous-Ballon, Teillé.

La Guierche est riveraine des 6 communes suivantes : Montbizot (4 km), La Bazoge (5 km), Souigné-sous-Ballon (5 km), Souillé (1 km), Joué-l'Abbé (2 km), Neuville sur Sarthe (4 km).



Intercommunalités

Qu'est-ce que l'intercommunalité ?

La notion d'intercommunalité désigne les différentes formes de coopération existant entre les communes. La loi du 22 mars 1890 édictée il y a plus de cent dix ans a posé les bases de la coopération intercommunale avec la création des syndicats intercommunaux à vocation multiple (SIVU). Les lois du 6 février 1992 et du 12 juillet 1999 l'ont renforcé puis simplifié. Enfin, certaines dispositions de la loi du 13 août 2004 visent à améliorer son fonctionnement.

L'intercommunalité permet aux communes de se regrouper au sein d'un établissement public, (EP), soit pour assurer certaines prestations (ramassage des ordures ménagères, assainissement, transports urbains...), soit pour élaborer de véritables projets de développement économique, d'aménagement ou d'urbanisme. Depuis la loi de 1999, les communes ne peuvent pas adhérer à plus d'un établissement de coopération intercommunale. À la différence des collectivités territoriales, les structures intercommunales n'ont que des compétences limitées (principe de spécialité).

➤ Une adhésion à de nombreux espaces de solidarité

La Guierche adhère à plusieurs espaces intercommunaux de réflexion, cohérent géographiquement et capable de fédérer les moyens et les énergies de chacun vers des projets de développement commun. Ce mouvement de regroupements intercommunaux est antérieur à l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, s'inscrivant dans la continuité des lois Voynet et Chevènement.

- **La Communauté de communes des Portes du Maine**

Qu'est-ce qu'une Communauté de communes ?

Article L 5214-1 du CGCT : « La Communauté de communes est un établissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave (cette dernière condition ne vaut que pour les communautés créées après le 13 juillet 1993). Elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace ».

Créée 17 août 1993, la Communauté de communes des Portes du Maine regroupe 11 communes pour une population estimée à 10 552 habitants en 2006 (14 700 ha.).

Un arrêté en date du 17 août 2006 porte modification des statuts de la communauté de communes des Portes du Maine.



Source : Site internet de la CdC des Portes du Maine

Intercommunalités

Nom commune	Superficie (km²)	Pop 1990	Pop 1999	Pop 2008	Pop 2009	Evol. Pop. 1999/2009 (%)	Document d'urbanisme (mars 2008)
Ballon	13.41	1 273	1 382	1 307	1 297	- 0.8	POS
Courceboeufs	16.83	389	434	558	576	+ 3.2	Carte communale
Courcemont	19.26	556	574	643	655	+ 1.8	PLU
Joué l'Abbé	10.39	822	1 008	1 152	1 161	+ 0.7	POS
La Guierche	7.88	836	917	1 107	1 125	+ 1.6	POS (en révision)
Montbizot	11.38	1 074	1 162	1 528	1 579	+ 3.3	PLU
Saint-Jean-d'Assé	21.29	1 022	1 039	1 326	1 364	+ 2.8	POS
Saint-Mars-sous-Ballon	18.2	548	619	804	830	+ 3.2	POS
Souillé	4.57	308	365	547	579	+ 5.8	POS
Soulligné-sous-Ballon	12.76	914	1 005	1 157	1 174	+ 1.4	PLU
Teillé	11.54	421	479	516	522	+ 1.1	Règlement National d'Urbanisme
Total	147.51	8 163	8 984	10 645	10 862		
Moyenne / commune	13.41	742	816	967.7	987.4	+ 2.19	

Source : ARCHITOUR

Toutes les communes des Portes du Maine connaissent une croissance démographique positive entre 1999 et 2009, à l'exception de Ballon. Les chiffres de cette croissance s'établissent entre - 0.8% et + 5.8% avec une moyenne intercommunale de 2.19%. La Guierche se situe en deçà de celle-ci.

L'attractivité de ces communes est intimement liée au rapport de proximité avec l'agglomération mancelle, les facilités de déplacements routiers et un prix du foncier plus abordable qu'en milieu urbain.

Conformément à l'article L 5214.16 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la Communauté de communes des Portes du Maine exerce de plein droit en lieu et place des communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences obligatoires relatives à l'aménagement de l'espace et les actions de développement économique. La communauté exerce par ailleurs dans les mêmes conditions deux compétences optionnelles.

Intercommunalités

Communauté
de communes
des **Portes
du Maine**

COMPETENCES OBLIGATOIRES**Aménagement de l'espace**

- Elaboration et gestion d'une charte intercommunale d'aménagement et de développement
- Elaboration, suivi et gestion d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT)
- Etude, création et réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC), à l'exception des opérations exclusives de logements et d'aménagements de bourg
- Création, gestion et entretien des aires d'accueil des gens du voyage
- Etude et promotion des transports collectifs et systèmes multimodaux
- Développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) ; mise en place et gestion d'un système d'information intercommunal
- Aide à la mise en place et gestion d'un Système d'Information Géographique (SIG)

Développement économique

- Aménagement, gestion et entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques
 - Zone de Joué l'Abbé « Les Petites Forges »
 - Extension de la zone de Montbizot
 - Toutes autres zones qui seraient créées à compter de ce jour
- Aides à l'immobilier d'entreprises par la création, la réhabilitation ou la réaffectation d'accueil et de pépinières d'entreprises
- Sauvegarde et développement du commerce local et de l'artisanat, soit par rénovation, soit par création, soit par extension
- Aide financière et matérielle à l'organisation du comice agricole cantonal

Développement touristique

- Promotion et animation de toutes activités touristiques
- La réalisation et la gestion des équipements suivants
 - Inventaire des parcelles et des sites naturels à enjeux pour le développement de la randonnée
 - Conception, balisage et entretien des sentiers inscrits au schéma communautaire des itinéraires de randonnées
 - Nouveaux hébergements touristiques

COMPETENCES OPTIONNELLES**Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie**

- Collecte, traitement valorisation et élimination des déchets des ménages et des déchets assimilés
- Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
 - Recensement exhaustif des systèmes non collectifs d'évacuation et de traitement des eaux usées domestiques

Intercommunalités

Communauté
de communes
des **Portes
du Maine**

- Contrôle technique des systèmes d'assainissement non collectif comprenant la vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages pour les installations nouvelles ou réhabilitées
- Contrôle périodique du fonctionnement de l'ensemble des installations d'assainissement non collectif
- Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
 - Information et promotion des actions sur les économies d'énergie

Politique du logement et du cadre de vie

- Actions en faveur du logement social des personnes défavorisées, handicapées, âgées ou à mobilité réduite
 - Acquisition - réhabilitation
 - Construction
 - Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Nota : le parc de logements sociaux déjà réalisés par les communes avant l'approbation des présents statuts reste de la compétence communale

COMPETENCES FACULTATIVES

Développement et aménagement sportif, socioculturel et éducatif

- Promotion des actions sportives, socioculturelles et éducatives conformes au projet communautaire de politique éducative
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements à caractère unique sous maîtrise d'ouvrage communautaire
 - Halle de sport rue de Moulins à Ballon
 - Salle de spectacle
 - Chalet d'activité - le pont d'orne - à Monbizot
 - Structure(s) d'accueil collectif pour les 0 à 3 ans
- Accompagnement au montage de projet pour la construction, l'extension ou la réhabilitation de locaux communaux, sous maîtrise d'ouvrage communale, destinés aux foyers jeunes
- Soutien aux organismes chargés de l'animation jeunesse.

Action sociale

- Soutien aux structures d'accueil intercommunales d'information et d'orientation des publics en difficulté
- Soutien au Centre social de canton de Ballon

Action en faveur des personnes âgées, handicapées ou isolés

- Actions de coordination en faveur du maintien à domicile
- Soutien aux établissements publics pour personnes âgées habilités au titre de l'aide sociale

Gestion des services de secours incendie

Intercommunalités

• Le Pays du Mans

Qu'est-ce qu'un Pays ?

« Un Pays désigne un territoire de projet caractérisé par une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale, pour le développement de contrats de pays au sens de la loi du 04 février 1995, d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire. La loi Voynet du 25 juin 1999 vient compléter le dispositif en place en instaurant un objectif de solidarité réciproque entre les territoires urbains et ruraux ».

Le Pays du Mans est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant la CUM, 6 Communautés de communes et 2 communes (soit 48 communes) :

- ♦ **CC des Portes du Maine** ; Rives de Sarthe ; Antonnière ; Orée de Bercée Belinois ; Bocage Cénomans ; Sud Est du Pays du Mans
- ♦ Communauté Urbaine du Mans
- ♦ Communes de Champagné et Ruaudin

Organisation administrative

- ♦ Le Syndicat mixte a été créé le 14 octobre 2002
- ♦ Le Conseil de développement a été constitué le 26 avril 2002 pour l'élaboration du projet et du contrat d'agglomération. Il a été élargi au périmètre du Pays du Mans le 23 octobre 2002 pour l'élaboration de la Charte de territoire du Pays. Entre 2003 et 2007, les différentes commissions ont travaillé à l'élaboration des programmes d'actions du Pays du Mans pour préparer les contrats avec les partenaires financiers.

Organisation spatiale

La logique de constitution du Pays du Mans, structurée autour de la l'agglomération mancelle lui vaut un **degré d'urbanisation important, et une démographie élevée**, à hauteur de 260 000 habitants en 1999 (3^e des Pays de Loire). A titre de comparaison, un pays compte en moyenne 79 communes et 74 000 habitants pour une superficie d'environ 1 183 km² en 2008 (niveau national)

Cette polarisation sur la ville-centre ne doit pas occulter les **enjeux organisationnels à l'échelon du bassin de vie** et notamment la gestion des transitions ville – campagne.



Source : Le Contrat territorial unique : Pays du Mans, MP-CTU,

Intercommunalités

Missions

Le Pays a pour mission d'exercer des activités d'études, d'animation et de gestion nécessaires à la mise en œuvre de projets économiques, sociaux, environnementaux, culturels et touristiques. Ci-dessous un tableau de synthèse des principaux enjeux énoncés dans la Charte :

ENJEU N°1	Développer la qualité des échanges et des flux entre territoires
Objectifs associés	<i>Mieux se déplacer</i>
	<i>Se déplacer dans un meilleur respect de l'environnement</i>
	<i>Accompagner le développement des flux immatériels</i>
ENJEU N°2	Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire autour de son agglomération : faire vivre la complémentarité ville – campagne
Objectifs associés	<i>La complémentarité ville – campagne pour une cohésion territoriale</i>
	<i>La complémentarité entre ville et campagne pour un nouvel espace de développement durable</i>
	<i>Faire de la complémentarité entre ville et campagne un lien social</i>
ENJEU N°3	Construire une identité commune en préservant les spécificités du territoire
Objectifs associés	<i>Assurer une dynamique au territoire par la préservation des paysages et de leur dynamique</i>
	<i>Assurer une identité au territoire par la construction d'un pays faire-valoir des spécificités et identités de ses territoires</i>

La Charte de territoire, réalisée en décembre 2002, se construit autour d'un axe fondateur : la « **complémentarité ville – campagne** ». Deux volets composent ce document : un diagnostic de territoire et une stratégie d'aménagement pour les 10 – 15 ans à venir.

Depuis le 17 décembre 2004, un nouveau dispositif, le Contrat Territorial Unique (CTU) a été adopté par l'Assemblée régionale. Ce dispositif remplace les anciennes procédures de contractualisation multiples et variées.

Un CTU a été mis en place sur le Pays du Mans pour la période 2007 – 2010.

Certaines initiatives novatrices ont vu le jour sur le territoire du Pays, avec le lancement d'un contrat **ATenEE** (Actions Territoriales pour l'Environnement et l'Efficacité Energétique), en partenariat avec l'ADEME (2004 – 2008).

Intercommunalités

A l'occasion de la nouvelle période de programmation européenne (2007 - 2013), le Pays souhaite s'inscrire dans une **dynamique de mobilisation de crédits européens**, souvent méconnus ou sous-utilisés, mais qui peuvent venir en cofinancement de projets de développement local. Le Pays du Mans a été retenu ainsi que 18 territoires des Pays de la Loire pour porter le **programme européen Leader**.

*La Charte de Pays du Mans n'a pas de valeur normative vis-à-vis du Plan Local d'Urbanisme. Ces préconisations peuvent cependant être utiles à la compréhension de la dynamique de territoire et des projets sous-jacents (document informatif).
Néanmoins, le syndicat mixte mandaté à la réalisation du SCoT de la région mancelle devra obligatoirement prendre en considération les objectifs mentionnés au sein de la Charte et les intégrer dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*

Intercommunalités

• Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération mancelle

Le SDIREM a été créé en 1994 afin d'assurer les actions et études nécessaires à la révision, au suivi et à la gestion du Schéma Directeur. La révision du SDAU applicable depuis 1973 a été décidée en 1992.

25 communes, dont huit 8 composent la Communauté Urbaine du Mans (CUM), adhèrent à ce syndicat. A l'exception de trois communes membres de la Communauté de communes du Val de Sarthe, toutes les autres sont inscrites dans le périmètre du Pays du Mans.

Bien que les périmètres et les objectifs du SDIREM et du Pays soient aujourd'hui distincts, les réflexions menées pour la révision du SDIREM ont abondé les travaux engagés dans le cadre du Pays.

Le Schéma directeur de la région mancelle, exécutoire depuis le 11 janvier 2002, vaut SCoT depuis l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Depuis 2006, un nouveau périmètre opérationnel a été défini, passant ainsi d'une couverture de 28 à 49 communes. Une révision générale s'engage pour élaborer conformément à l'article L 122-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

En 2009, la phase d'investigation est à l'étude.

Périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale en 2009



Le SCoT, outil de planification à l'échelle d'un bassin de vie, détermine un projet politique consensuel sur une période de 15 à 20 ans.

Au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans, à compter de la délibération approuvant le SCoT, l'établissement public procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment du point de vue de l'environnement et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en révision complète ou partielle (L 122-14).

Intercommunalités

• Construction du SCoT

Le contenu du SCoT est détaillé à l'article R 122-1 à R 122-4 du Code de l'urbanisme :

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Document d'orientations générales (DOG)
- Schéma de secteur (facultatif)

La loi de modernisation de l'économie du 04 août 2008 introduit la possibilité de déterminer des zones d'aménagement commercial fondé sur des critères de cohérence territoriale, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme. Cette disposition pourra être prise en considération dans le SCoT du Pays du Mans.

• Principes généraux

Créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et renouvellement urbains, le Schéma de cohérence territoriale demeure assujéti au respect des grands principes de l'aménagement énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme (cf. page 3).

Le montage du SCoT poursuit une logique similaire à celle des PLU, avec les étapes suivantes dont mention est faite à l'article L 122-1 du Code de l'urbanisme :

- **Production d'un diagnostic de territoire**, « établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

« Il présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile ».

- **Définition des orientations générales et évaluation des grands équilibres territoriaux**, entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les incidences prévisibles de ces orientations doivent être appréciées.

- **Mise à jour des espaces et sites naturels ou urbains à protéger.**

Intercommunalités

- **Définition des grands projets d'équipements et de services**, « en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs. Ils précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Ils peuvent, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements ».

- **Quels intérêts du SCoT ?**

Les orientations du SCoT doivent conduire à la rationalisation des investissements publics dans un souci d'amélioration de la qualité de vie et d'attractivité territoriale, en maîtrisant les aménagements et leurs répercussions directes et indirectes sur l'environnement.

II - MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS

Éléments de description physique du territoire

➔ Un relief évasé, au cœur de la vallée de la Sarthe

La Guierche se caractérise par de **faibles ondulations du relief**, avec une valeur altimétrique maximale ne dépassant pas les 80 mètres :

- ♦ Point le plus haut : 76 m au lieu-dit « *La Croix de Justice* »
- ♦ Point le plus bas : inf. à 50 m sur le sillon de la Sarthe, en partie Ouest

Les dénivelés les plus importants se situent approximativement dans la partie centrale de la commune, sous la forme de **bourrelets faiblement pentus**.

Le secteur le plus contraint est ainsi localisé entre la route départementale 47 et la voie ferrée, depuis le « *Bourg Neuf* » jusqu'à « *La Croix de Justice* », en limite administrative avec Montbizot.

Les gains de hauteurs peuvent aller jusqu'à 25 m sur une profondeur de 250 m, soit l'équivalent de l'amplitude constatée.

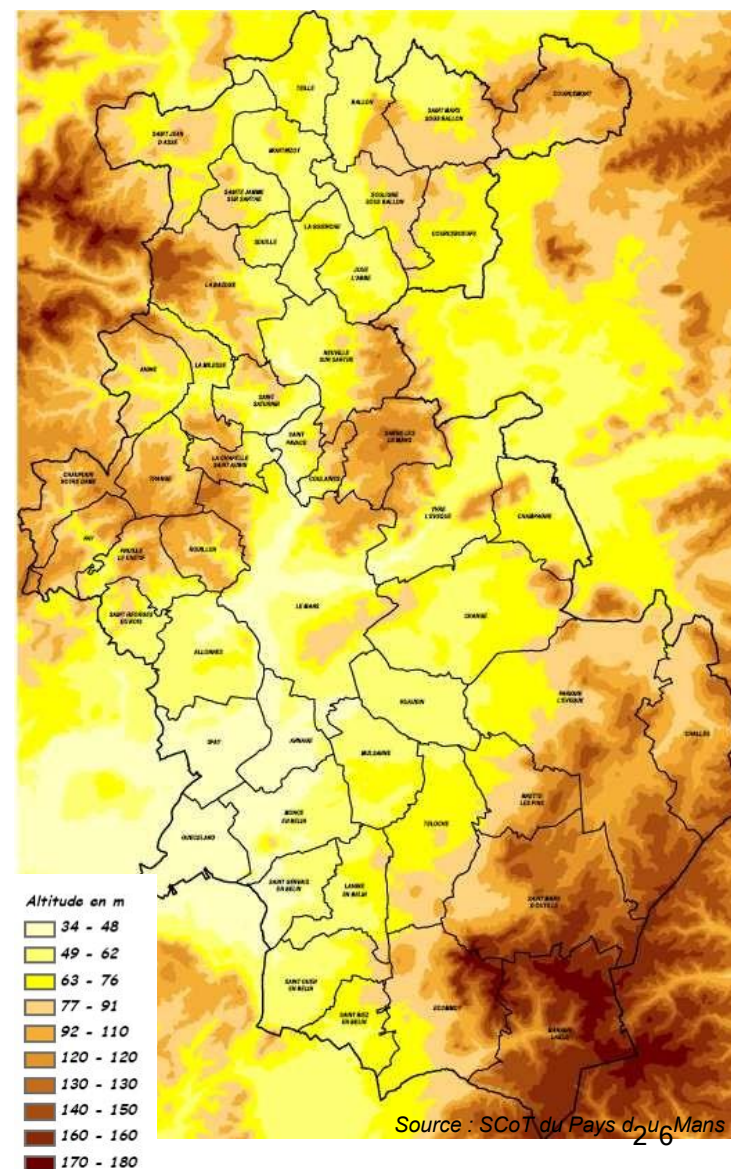
Une grande majorité du territoire est située **sous le seuil des 60 mètres**. L'érosion différentielle générée par le chevelu hydrographique, participe pleinement à l'aplanissement du relief local et vient créer les conditions d'un plateau intermédiaire, avant l'élévation plus prononcée des versants de Soulny-sous-Ballon.

L'organisation du relief poursuit une logique gravitaire N/E - S/O avec un écoulement général des eaux de ruissellement en direction du lit de la Sarthe, via un réseau dense de ruis.

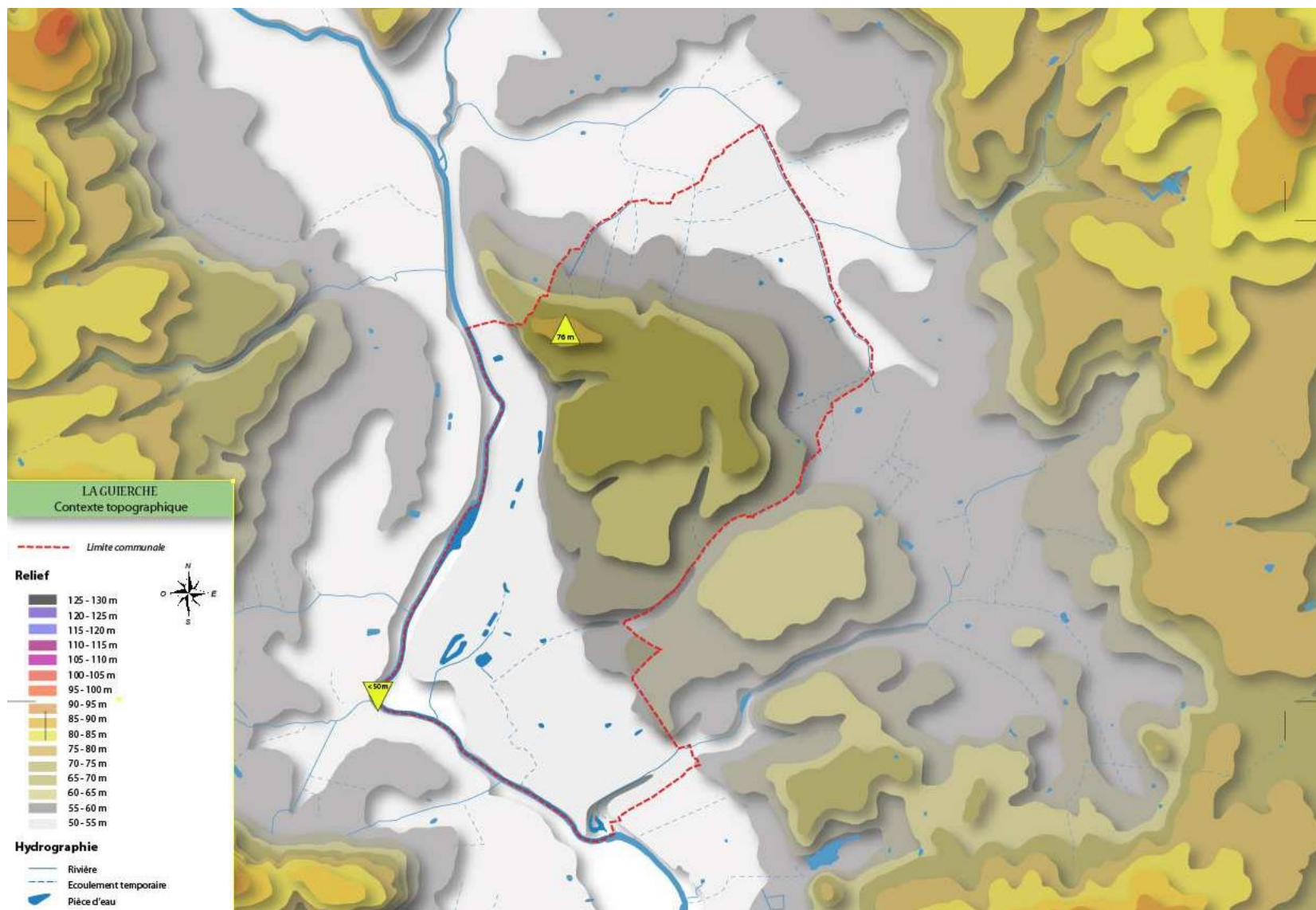
Un talweg peu prononcé est identifié au niveau du lieu-dit « *Les Fosses* », sur une profondeur estimée à 500 m environ.

La vallée de la Sarthe est d'autant plus évasée que l'on se dirige sur les parties Sud de La Guierche. On notera que le tracé de la voie SNCF marque clairement la délimitation entre le lit majeur, ouvert et dégagé, et les premières terrasses alluviales.

La dureté des affleurements rocheux a contraint en certains endroits la linéarité de la rivière, en créant des angles plus ou moins serrés. On recense plusieurs « coudes », le plus prononcé étant celui de La Bousselle, à l'extrême S/O de la commune.



Éléments de description physique du territoire



Éléments de description physique du territoire

➔ Un réseau hydrographique abondant et contraignant

- Principales caractéristiques hydrologiques

La Guierche est localisée sur le **bassin versant de la Sarthe**, qui longe la partie communale Ouest, sur environ 4.5 km. Celle-ci fait office de limite administrative avec les communes de La Bazoge et de Neuville-sur-Sarthe. La rivière n'est pas navigable en partie amont du Mans.

On soulignera la présence d'un bassin versant secondaire en partie N/E de la commune, et qui s'organise de part et d'autre du ruisseau de l'Aulnay. La ligne de crête prend position depuis le lieu-dit « *La Croix de Justice* » jusqu'au « *Haut Loup* ».

Nota : la Sarthe prend sa source à Soligny-la-Trappe dans l'Orne, à une altitude de 256.1 mètres. Longue de 318 km, elle traverse successivement les collines du Perche, les Alpes mancelles, avant d'entamer un parcours urbain avec la traversée de l'agglomération mancelle ou elle reçoit les eaux de l'Huisne. En aval du Mans, son tracé se détourne sur l'Ouest en direction de Sablé-sur-Sarthe où elle entre en confluence avec la Mayenne pour former définitivement la Maine qui se jette dans la Loire à Angers. Peu avant cette rencontre la Sarthe reçoit son principal tributaire, le Loir, dont le cours est plus long que le sien.

Le bassin versant de la Sarthe est particulièrement étendu avec 16 374 km². Cela s'explique entre autres par les nombreux affluents dont dispose la rivière et l'envergure du Loir, qui possède par ailleurs un bassin versant supérieur à sa rivière-mère la Sarthe (respectivement 8 270 km² contre 7 864 km²).

La Sarthe est navigable depuis le Mans jusqu'à la Mayenne sur une distance d'environ 133 km. 20 écluses jalonnent le cours de la rivière pour maintenir une hauteur d'eau suffisante pour la navigation, notamment en période d'étiage.

Les gabarits autorisés sont les « Becquey », c'est-à-dire 33 m sur 5.20 m, le mouillage à 1.60 m et une hauteur libre à 3.60m. Le temps de parcours est estimé à 4 jours et les principales villes traversées sont Le Mans, Chateaufort-sur-Sarthe, Solesmes, Sablé-sur-Sarthe, La Suze-sur-Sarthe.

*Depuis 1970, la navigation commerciale n'existe plus au profit du train et de la route, plus compétitif. La voie d'eau et ses abords sont aujourd'hui valorisés pour ses atouts touristiques. **En témoigne l'appropriation résidentielle des rives de Sarthe sur La Guierche.***

Plusieurs ruisseaux traversent le territoire de La Guierche. Chacun d'eux va alimenter la Sarthe, par le biais d'une succession de zones de confluence :

Eléments de description physique du territoire

♦ Le ruisseau de « **l'Aulnay** » : affluent de l'Orne l'Aulnay traverse le Nord de la commune, et fait d'office de limite administrative avec Soulligné-sous-Ballon sur une distance d'environ 750 mètres. L'Aulnay entre en confluence avec l'Orne au niveau du « *Pont de l'Orne* » sur la commune de Montbizot.

♦ Le ruisseau de « **Vilvayer** » : affluent de la Sarthe, le rai de Vilvayer matérialise partiellement la limite communale avec Joué l'Abbé sur 2.4 km. Ce dernier se jette dans la Sarthe à hauteur du lieu-dit « *Les Charmilles* ». Son débit reste très limité, tant est si bien que les $\frac{3}{4}$ de son parcours sur La Guierche est caractérisé par un écoulement temporaire, au grès des conditions pluviométriques sur zone.

♦ Le ruisseau de « **Pensais** » : affluent de la Sarthe, le rai de Pensais arrive en fin de parcours sur la Guierche, après avoir sillonné les communes de Joué l'Abbé et de Soulligné-sous-Ballon. Le Pensais est d'ailleurs l'exutoire de la station d'épuration de Joué l'Abbé, lui assurant un complément d'eau sensible en période d'étiage. L'ouverture programmée de la nouvelle station d'épuration intercommunale sur un nouveau site stoppera les rejets d'effluents dans le ruisseau.

La zone de confluence est localisée au Sud de « *Charmille* », et prend une forme deltaïque.

De nombreux **fossés de drainage** sont également relevés en zone Nord. Ils permettent de réguler l'humidité des sols et évacuent en gravitaire les eaux pluviales vers le ruisseau de l'Aulnay.

• Les plans d'eau

Plus de vingt plans d'eau sont dispersés sur le territoire de la commune. La plupart d'entre eux sont situés sur les parties basses de la commune selon l'ordonnement suivant :

- à l'Ouest d'une ligne allant de « *La Croix de Justice* » au lieu-dit « *La Fosse* ». La densité des plans d'eau y est élevée. La fonction de ces affouillements est multiple : bassin de rétention des eaux de pluie, bassin de filtrage des eaux de la station d'épuration (en cours de délocalisation) ou encore bassin privé à fonction récréative.

Tous ces points d'eau, sans exception, sont inclus en zones d'aléas inondation du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Sarthe Amont. Le risque de pollution des milieux naturels par vidange accidentelle (débordement des plans d'eau) est important et suppose une vigilance particulière.

- à l'Est d'une ligne allant du « *Bois d'Assé* » au lieu-dit « *Le Bois des Houssaies* » (commune de Joué l'Abbé), une concentration de plans d'eau est identifiée sur les faibles pentes du N/E de la commune. Tous ces plans d'eau ont été creusés en accompagnement de corps de ferme. Leurs dimensions sont faibles.

Éléments de description physique du territoire

Un plan d'eau est une retenue d'eau stagnante, sur un sol imperméable, enclavée ou munie d'une digue, construite en tout ou partie par l'homme. Il peut être vidangeable. Sa profondeur moyenne est généralement comprise entre 1 et 2 mètres.

Les plans d'eau présentent des caractéristiques hydro-morphologiques, physico-chimiques et biologiques différents de celles des cours d'eau, dont :

- ♦ *Un substrat colmaté essentiellement composé de vases et de limons, une hauteur d'eau élevée, des vitesses du courant faibles voire nulles.*
- ♦ *Une température de l'eau élevée en période estivale induisant une forte évaporation et des concentrations en éléments nutritifs (azote, phosphore) et en matières en suspension favorisant les mécanismes d'eutrophisation.*
- ♦ *La présence d'une faune et d'une flore aquatique caractéristique d'eaux stagnantes pouvant porter atteinte au milieu (jussie, poisson chat, etc.).*

La loi sur l'eau de 1992 réglemente la création et l'extension des plans d'eau.

Surface en eau	Régime	Obligation du propriétaire
0.1 à 0.3 ha	Déclaration	Document d'incidence + éléments topographiques
> 3 ha.	Autorisation	Etude d'impacts sur le milieu du projet visé

Le PLU peut être un complément aux dispositions de la loi sur l'eau en précisant la nature de l'occupation au sol autorisée et de la réalisation d'ouvrages. En effet, les exhaussements et affouillements du sol sont soumis à déclaration de travaux dès lors qu'ils dépassent 100 m² d'emprise et 2 m de profondeur.

Dans la zone inondable réglementée du PPRNI Sarthe amont approuvé, les travaux de création ou d'aménagement d'un plan d'eau sont interdits.

Éléments de description physique du territoire

• Les outils de gestion de l'eau : SDAGE et SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SDAGE (articles L 212-1 et L 212-2 du code de l'environnement) fixe, par grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles.

La Guierche fait partie du périmètre du SDAGE Loire-Bretagne, et dont le programme d'actions a été adopté, en date du 15 octobre 2009, par le comité de bassin pour la période 2010 - 2015. Les orientations du SDAGE s'inscrivent par ailleurs dans la continuité des engagements de la directive cadre sur l'eau⁷.

Par ailleurs, la commune est couverte par le **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Sarthe amont, en cours d'élaboration**. Issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les SAGE sont des outils de planification réglementaire qui visent à fixer les objectifs d'utilisation, de valorisation et de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

A l'échelle d'un sous-bassin versant ou d'un groupement de sous-bassins, **un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SAGE** (articles L 212-3 à L 212-7 du code de l'environnement) est élaboré par une Commission Locale de l'Eau (CLE) dont la composition est arrêtée par le préfet. Le SAGE fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que les objectifs de préservation des zones humides.

Principales caractéristiques	
Nbre communes	286 dont 253 inscrites dans l'arrêté préfectoral de périmètre
Superficie	2 882 km ²
Périmètre	Arrêté préfectoral du 28 février 2002.
Stratégie collective	En cours
Portage	Repris par l'institution Interdépartementale du bassin de la Sarthe au 1 ^{er} janvier 2009

Source : Gest' eau, fiche actualisée le 25.05.2009

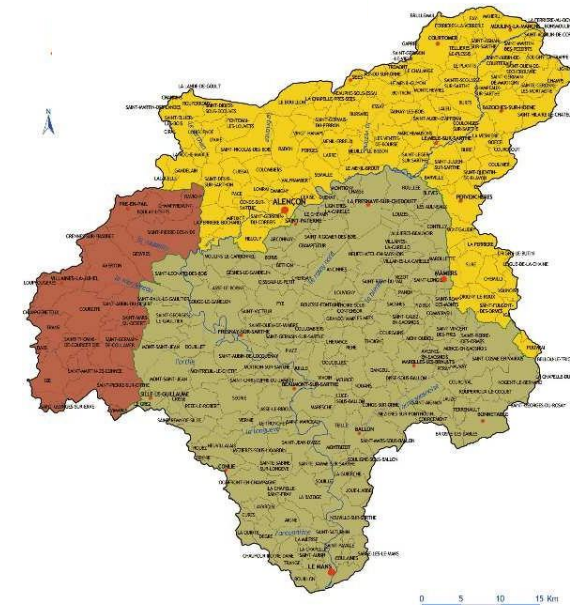
⁷ La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen. Cette directive est appelée à jouer un rôle stratégique et fondateur en matière de politique de l'eau. La directive cadre donne la priorité à la protection de l'environnement, en demandant de veiller à la non-dégradation de la qualité des eaux et d'atteindre d'ici 2015 un bon état général tant pour les eaux souterraines que pour les eaux superficielles, y compris les eaux côtières.

Éléments de description physique du territoire

Plusieurs enjeux ont été définis dans le SAGE :

- ♦ Améliorer la qualité des eaux de surface et des ressources en eau probables,
- ♦ Lutter contre l'eutrophisation,
- ♦ Protéger les populations piscicoles,
- ♦ Gérer la ressource en eau (crues et étiages).

Le SAGE Sarthe Amont a été approuvé le 16 décembre 2011 par arrêté inter-préfectoral (2011350-0002).



Source : site internet du SAGE Sarthe amont

Incidences sur le document d'urbanisme de La Guierche :

Depuis la loi du 21 avril 2004 (articles L.122-1, L.123-1 et L.124-2 du Code de l'Urbanisme), **les SCOT, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE (...) ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE (...)** (source DREAL)

Depuis la parution de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, les SAGE doivent être composés d'un **plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD)** et d'un règlement fixant les règles générales permettant d'atteindre les objectifs fixés par le plan.

Éléments de description physique du territoire

- **Contrat restauration entretien⁸ (CRE) de la Sarthe**

A l'initiative du Conseil général de la Sarthe, un contrat restauration entretien a été engagé le 10 octobre 2008 sur la rivière Sarthe amont, en vue d'atteindre le bon état des eaux, fixé par la directive communautaire sur l'eau, à échéance 2015.

L'objectif prioritaire du CRE ?

- ♦ Restaurer la ripisylve (ou végétation rivulaire) sur les berges de la Sarthe, indispensable au bon fonctionnement de la rivière de par les fonctions qu'elle assure : stabilisation des berges, épuration des eaux, lutte contre les inondations et la banalisation paysagère, espace refuge pour la faune, corridor vert...

Le tronçon à restaurer en priorité sur la rivière Sarthe est situé à l'aval du moulin de La Guierche. Pour des raisons de nidification et d'accès aux parcelles agricoles, les travaux ont été scindés en 2 temps :

- Le Moulin / lieu-dit Les Charmilles > février-mars 2009
- Les Charmilles / Moulin de Neuville-sur-Sarthe (hors commune) > septembre à novembre 2009

⁸ S'il est réglementairement du ressort des propriétaires riverains, l'entretien des cours d'eau est de plus en plus souvent pris en charge par les associations et les collectivités. Le Contrat Restauration et Entretien (CRE) est un outil mis en place par l'Agence de l'eau pour identifier les actions de restauration et d'entretien à mener sur les cours d'eau, de façon planifiée et concertée (source : Eaubretagne.fr)

Eléments de description physique du territoire

➔ Une mauvaise qualité des eaux superficielles

• Qualité des eaux de surface

Deux stations de mesure renseignent sur la qualité des eaux de la Sarthe. Les données ont été récoltées auprès de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne pour la période 2001-2002 :

- **Station RNB de Saint-Marceau**, située à 15 km en amont de La Guierche

- ♦ D'un point de vue générale, le paramètre le plus déclassant est le nitrate. La qualité de la rivière est mauvaise du point de vue de ce paramètre.
- ♦ Les matières organiques et oxydables confèrent à la rivière une qualité passable
- ♦ Les matières azotées confèrent à la rivière une qualité passable
- ♦ Les matières phosphorées confèrent à la rivière une qualité passable.

- **Station RNB de Neuville-sur-Sarthe** située à 5 km en aval de la Guierche

- ♦ D'un point de vue générale, les paramètres les plus déclassant sont le nitrate et le phosphore. La qualité de la rivière est mauvaise du point de vue de ces paramètres.
- ♦ Les matières organiques et oxydables confèrent à la rivière une qualité passable.
- ♦ Les matières azotées confèrent à la rivière une qualité passable.
- ♦ Les matières phosphorées confèrent à la rivière une qualité mauvaise.

A terme, l'objectif de qualité de la rivière Sarthe, tel que le définit le SDAGE Loire Bretagne, est d'atteindre une eau de bonne qualité (1B). Cela correspond à une eau permettant la vie normale des poissons et la production d'eau potable par des traitements simples.

Éléments de description physique du territoire

➔ Des nappes souterraines vulnérables aux pollutions

- **Hydrogéologie**

Les aquifères importants de la région se situent dans les formations mézoïques (Jurassique et Crétacé). Leur exploitation est suffisante pour les adductions d'eau publiques et les besoins industriels.

Les aquifères profonds sont bien protégés. En revanche les ressources superficielles présentent une grande vulnérabilité vis-à-vis des pollutions superficielles.

La recharge des nappes s'effectue en général, de septembre à mai.

La vulnérabilité des nappes d'eau superficielles obligent à anticiper bien en amont, les incidences potentielles des opérations d'aménagement sur les flux et la qualité des eaux de ruissellement. Des réponses peuvent-être apportées par la réalisation de noues filtrantes, de toitures « vertes », d'interdiction d'affouillements ou de puits dans les zones en contact direct avec une nappe d'eau souterraine, etc. La protection des espaces humides ou des haies, reconnus pour leurs vertus épuratives, est également essentiel pour assurer une préservation des eaux souterraines.

- **Captages d'eau potable**

Aucun site de captage d'eau potable n'est recensé sur La Guierche.

Les captages d'eau les plus proches se situent sur la commune de Montbizot : « *Les Papinières* ». La procédure de mise en place des périmètres de protection est en cours, mais ne devraient pas empiéter sur le territoire communal de La Guierche.

Les captages de « *La Cassanière* » et de « *La Grande Chevenoble* », sur la commune voisine de Neuville-sur-Sarthe, devraient être abandonnés. Aucune date précise n'est avancée.

Eléments de description physique du territoire

→ Un climat océanique nuancé

Comparativement à la région Pays de Loire, la Sarthe se singularise par un climat à tendance continental. L'éloignement à l'inertie thermique de la masse océanique et l'élévation des reliefs participent d'une amplitude thermique plus prononcée.

Le régime des précipitations est de type océanique, avec un maximum compris durant la période automnale (octobre à décembre). La période de déficit hydrique s'étend d'avril à septembre.

Le cumul pluviométrique n'excède pas les 700 mm en période standard. **Les différentiels de pluviométrie à l'année restent limités (28mm).**

	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Juillet	Août	Sep	Oct	Nov	Déc	Cumul
Précipitation moyenne (mm)	68.7	58.8	52.6	52.4	59	49.8	44.6	44	59.6	64.5	72.1	71.8	697.8
ETP Pennam moyenne (mm)	9	19	44	73	100	120	132	111	71	35	12	6	732
Bilan hydrique BH=P-ETP (mm)	59.7	39.8	8.6	-20.6	-41	-70.2	-87.4	-67	-11.4	29.5	60.1	65.8	-34.2
Températures Mini moy. (°C)	1.1	1	3.1	4.4	7.9	10.6	12.5	12.2	10	7.4	3.6	2.2	6.3
Températures Maxi moy. (°C)	7.0	8.3	12.1	14.7	18.9	21.8	24.6	24.5	20.9	16.1	10.5	7.9	15.6

Pluviométrie : données de la station météorologique de Rouillon de 1961 à 1999

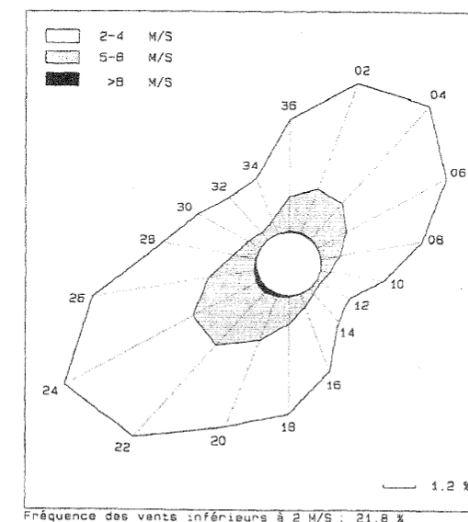
Températures : données de la station de Rouillon de 1978 à 1999

Evapotranspiration potentielle (ETP) : données de la station météorologique du Mans

La rose des vents à droite permet d'apprécier la direction des vents dominants. Dans le cas présence, les données sont issues de la station météorologique de la station du Mans (janvier 1976 à décembre 1995).

Il ressort la récurrence de vents **d'orientation Sud-ouest dominants en fréquence et en intensité**. La récurrence des vents Nord-est est à noter, d'une intensité moindre.

Cet outil est particulièrement intéressant compte tenu des nombreux sites d'exploitation agricoles et des dispositifs d'assainissement qui peuvent temporairement être à l'origine de nuisances olfactives.



Éléments de description physique du territoire

➔ Une biodiversité à préserver

• Diversité des milieux

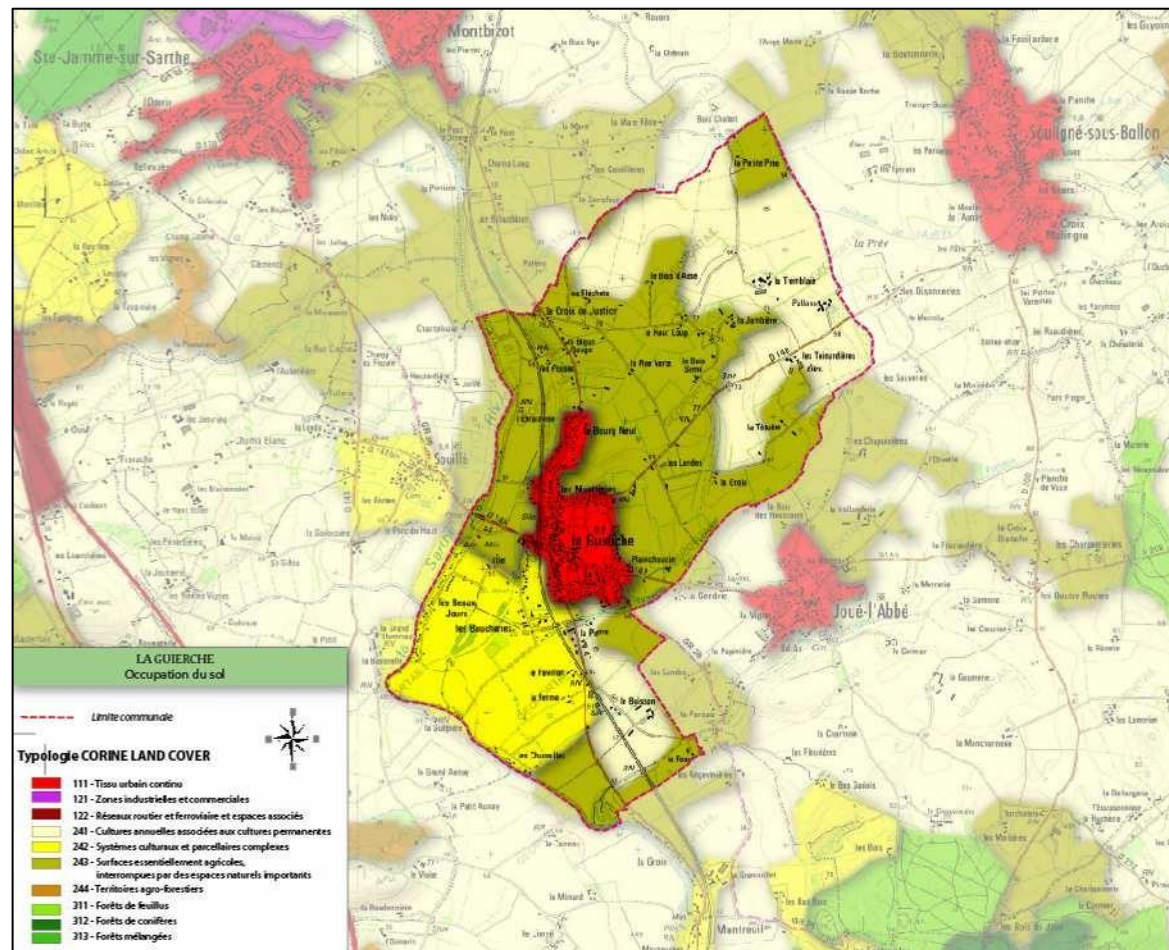
La diversité des milieux présents sur La Guierche est représentée selon la typologie **CORINE Land Cover** sur la figure ci-contre. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/64 000^{ème}), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares.

L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire communal concerné.

Plusieurs entités, naturelles ou anthropisées, se distinguent sur la commune de La Guierche. Elles sont listées dans le tableau ci-après.

On notera que **le paysage local reste dominé par l'espace agricole** (terres arables, systèmes culturaux et parcellaires complexes, etc.).

Aucune couverture boisée n'est recensée, ni de zones d'activités.



Le tissu urbain correspondant au bourg s'inscrit sur l'espace compris entre la voie de chemin de fer les hauteurs du coteau, ou ont été réalisées les opérations groupées ces dernières années. L'intensification de l'étalement linéaire sur la RD 47, en partie Nord, ressort également.

Éléments de description physique du territoire

Milieu	Code CORINE Land Cover	Intitulé de l'habitat	Description de l'habitat	Localisation de l'habitat au niveau de La Guierche
Territoires artificialisés	1.1.1	Tissu urbain continu	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes couvrent la quasi-totalité du sol. La végétation non linéaire et le sol sont exceptionnels.	Bourg et extensions urbaines en étiement le long de la RD 47 (partie Nord)
Zones agricoles hétérogènes	2.4.1	Cultures annuelles associées aux cultures permanentes	Cultures temporaires (terres arables ou prairie) en association avec des cultures permanentes sur les mêmes parcelles	- Secteur N/E de la commune, comprenant les hameaux de « <i>La Tremblaie</i> », « <i>Palluau</i> » et « <i>Les Toinardières</i> ». - Secteur à l'extrémité S/E, comprenant le hameau de « <i>Le Buisson</i> »
	2.4.2	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et / ou de cultures permanentes complexes	Secteur S/O de la commune, incluant les hameaux de « <i>Les Charmilles</i> » et « <i>La Ferme</i> »
	2.4.3	Surface essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par de la végétation naturelle	Partie centrale de la commune, incluant l'ensemble des terrasses alluviales de la Sarthe (hors bourg)

Source: Nomenclature standard CORINE Land Cover, SOES, Géoportail)

• Espaces d'intérêt écologique

Aucun zonage de protection(s) réglementaire(s) ou d'inventaire n'est recensé sur le territoire de La Guierche.

L'absence de reconnaissance « réglementaire » des espaces naturels de la commune ne signifie pas pour autant que la qualité esthétique et fonctionnelle de ceux-ci soit nulle. Conformément aux objectifs du Grenelle de l'environnement et du SDAGE Loire Bretagne, le PLU identifiera les secteurs à sensibilité écologique, biologique ou paysagère avérée, qui participent de la biodiversité locale. La vallée de la Sarthe, le réseau de haies sur le plateau, les zones humides secondaires seront à préserver de toute nouvelle occupation des sols susceptible de nuire à leur intégrité physique ou leur fonctionnement endogène.

Eléments de description physique du territoire

• Espèces inventoriées

L'inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) fournit une liste d'espèces végétales et animales recensées sur la commune de La Guierche. Cette liste d'espèces fait référence à plusieurs sources dont certaines peuvent être anciennes. Néanmoins, celle-ci a été validée et l'on peut considérer que l'ensemble des espèces répertoriées sont, *a minima*, **potentiellement** présentes sur le territoire communal.

Le Service du Patrimoine Naturel (SPN) est l'une des unités scientifiques (USM 308) du département Ecologie et Gestion de la Biodiversité du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN). Créée le 1er juillet 2006, cette unité a pour missions :

- de coordonner l'exécution par le MNHN de sa mission nationale d'inventaire de la biodiversité en conduisant ou encadrant les inventaires du patrimoine naturel nationaux ou régionaux et en assurant le suivi de la biodiversité.*
- de coordonner la contribution demandée par l'Etat au MNHN et à la communauté scientifique pour définir la politique de la France dans le cadre de la démarche européenne et internationale d'évaluation et de suivi de la biodiversité en vue de sa gestion.*

Par ses activités et ses productions, le SPN constitue un véritable centre de ressources sur la Biodiversité.

Parmi les données les plus récentes, l'INPN recense sur le territoire de La Guierche 250 taxons de faune et de flore répartis comme suit :

- **11** espèces de mammifères (2005 à 2006) ;
- **2** espèces d'oiseaux (1981 à 1984) ;
- **1** espèces de reptile (1982) ;
- **236** plantes (1879 à 2003).

Pour plus de détails, on se reportera à la liste complète de ces espèces, présentée en annexe du présent document.

Nombre de taxons	Statut biologique des espèces recensées sur La Guierche					TOTAL
	Indigène	Localement éteinte	Introduite	Cryptogène	Domestique	
	223	1	21	2	3	250

Éléments de description physique du territoire

➔ **Éléments de géologie** (extrait du rapport d'étude final du zonage d'assainissement réalisé en août 2004 par le cabinet BETURE-CEREC)

Le territoire de La Guierche est occupé pour moitié par des formations d'alluvions anciennes et actuelles de part la proximité de la rivière « La Sarthe » et pour moitié par des formations du Crétacé.

Les formations les plus anciennes à l'affleurement sur le territoire communal datent du Jurassique. Ces formations ne sont présentes que sur une faible superficie de la commune. Les terrains sont de plus en plus récents avec la diminution de l'altitude.

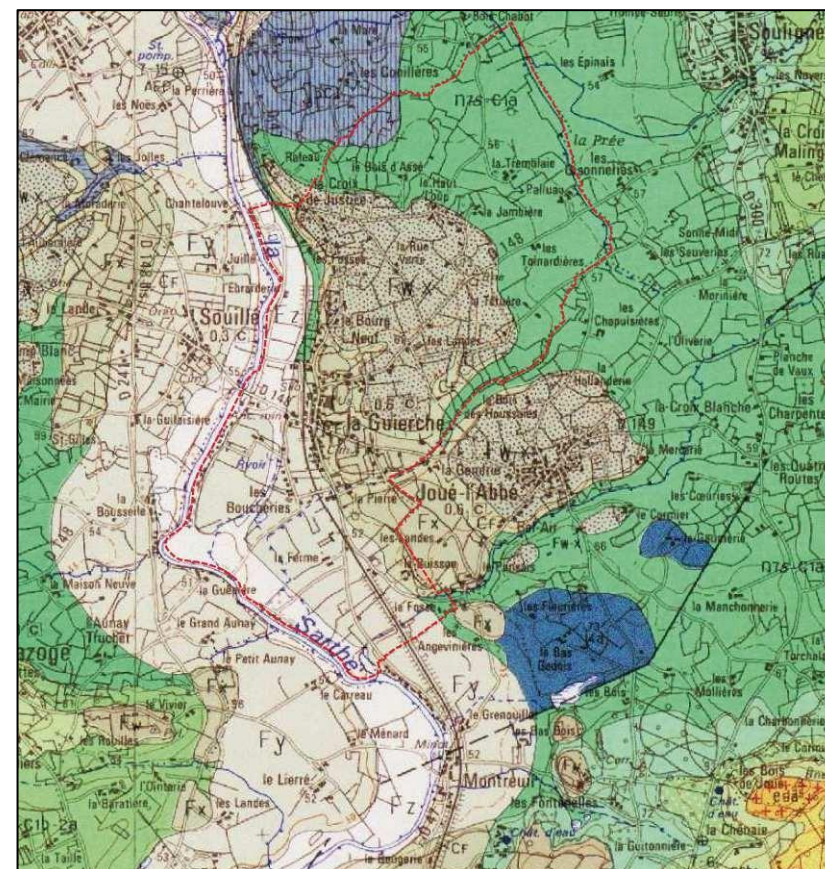
Les terrains rencontrés sur la commune de La Guierche sont les suivants :

Formations du secondaire

- ♦ **J3C1 > Callovien supérieur (Jurassique)**
= marnes de Montbizot
- ♦ **n7s-C1a > Albien supérieur – cénomanien inférieur (Crétacé)**
= marnes de Ballon ou argile glauconieuse à minéral de fer

Formations superficielles - quaternaire

- ♦ **Fw-x > Alluvions anciennes**
= terrasses intermédiaires, niveau 15-20 m
- ♦ **Fx > Alluvions anciennes**
= moyenne terrasse, niveau 6-12 m
- ♦ **Fy > Alluvions anciennes**
= basse terrasse, niveau 2-5 m
- ♦ **Fz > Alluvions actuelles**
- ♦ **CF > Colluvions alimentées par les alluvions**



Source : GEOPORTAIL

Milieux naturels, risques et nuisances

➔ Des risques naturels à prendre en compte

Le risque résulte de la combinaison de la probabilité et de la (des) conséquence(s) de la survenue d'un événement dangereux spécifié. Toutefois, la notion de risque n'existe qu'en présence d'enjeux humains ou matériels avérés.

> RISQUE = ALEA x VULNERABILITE

- **Risques de mouvement de terrain liés aux argiles**

D'après la cartographie « *retrait-gonflement des sols argileux* » réalisée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières, la commune de La Guierche est soumise à un **aléa argile faible** sur l'ensemble de son territoire.

Ces renseignements restent à manipuler avec prudence compte tenu de l'échelle d'analyse. Il n'est donc pas exclu de retrouver des horizons ou poches argileuses par endroit, susceptibles d'être à la source de dégâts sur le bâti.

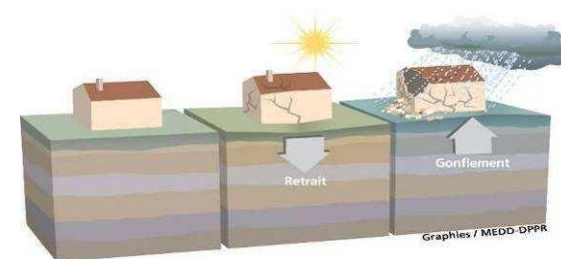
Un arrêté de reconnaissance des catastrophes naturelles, en date du 22.06.1999 fait état d'un désordre argileux sur la commune, sans toutefois en préciser le lieu concerné.

Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléas variant de nul à fort.

C'est un risque naturel généralement consécutif aux périodes de sécheresse ; en effet, en fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies (cf. figure ci-dessous).

Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléas variant de nul à fort.

C'est un risque naturel généralement consécutif aux périodes de sécheresse ; en effet, en fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies (cf. figure ci-dessous).



Milieus naturels, risques et nuisances

• Risques d'inondation

Un Plan de prévention du risque naturel inondation (PPRNI) Sarthe Amont, rappelle la nécessité de protéger les biens et les personnes situés en zone inondable. Le PLU devra être compatible avec les règles édictées par le PPRNI.

Débordement de rivières

La Guierche est partiellement concernée par le risque d'inondation de la Sarthe. Les terrains situés à l'Ouest de la voie ferrée Le Mans – Caen sont quasiment tous inscrits en zone inondable, à des degrés divers.

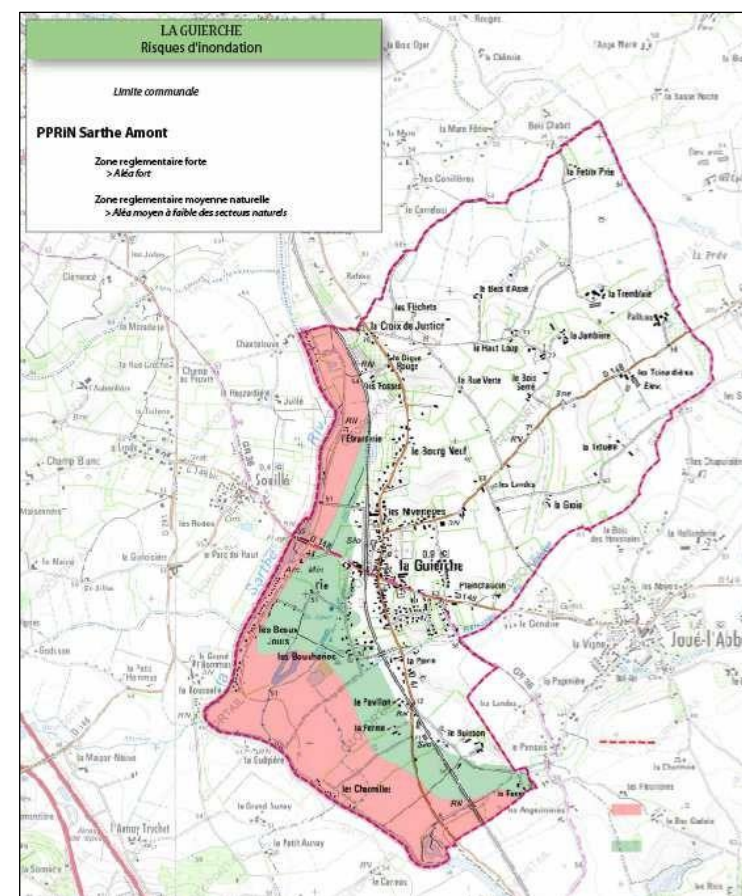
Le **PPRNI de la Sarthe amont a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 juin 2007**. Deux facteurs sont pris en compte pour définir le niveau d'aléa : la hauteur d'eau atteinte par la Sarthe en crue centennale et la topographie de la vallée.

Aléas	Hauteur d'eau lors de la crue centennale
Fort	Supérieure à 1,00 mètre
Moyen	de 0,50 m à 1,00 m
Faible	De 0 m à 0,5 m

On identifie trois types de risques inondation :

- **inondation par débordement de rivières,**
- **inondation par remontées de nappe phréatique,**
- **inondation par ruissellement ou mise en charge de réseau pluvial.**

L'ampleur de ces inondations est fonction de l'intensité et la durée des précipitations, de la surface et la pente du bassin versant, de la couverture végétale et de la capacité d'absorption du sol, de la présence d'obstacles à la circulation des eaux.



Milieux naturels, risques et nuisances

Le croisement des niveaux d'aléas et des indices de vulnérabilité a permis de dégager des zones réglementaires à l'intérieur desquelles des prescriptions et autres mesures de prévention et précaution ont été définies pour limiter au maximum les dommages prévisibles sur les biens et les personnes.

Zone réglementaire forte (secteur naturel)	Zone correspondant au secteur d'aléa fort (vitesse d'écoulement, hauteur de submersion, zone régulièrement inondée). Les objectifs des prescriptions de cette zone sont d'assurer la sécurité civile et de préserver les capacités d'écoulement et les champs d'expansion de la crue. Les constructions nouvelles y sont formellement interdites. Aucune construction nouvelle ne sera autorisée en zone réglementaire forte du PPRNi.
Zones réglementaires moyennes (secteur naturel et urbain)	Zones moins exposées vis-à-vis des écoulements, mais où la hauteur de submersion représente encore un risque pour la sécurité des personnes. Elles correspondent à des secteurs d'expansion de la crue. Les objectifs des prescriptions sont d'assurer la sécurité civile et de préserver les champs d'expansion. Les constructions sur unités foncières nues y sont interdites. Les extensions pourront être autorisées sous-conditions particulières.

La zone réglementaire forte renferme de nombreuses constructions, à usage secondaire ou occasionnel. L'enjeu humain est significatif en cas de crues. Les lieux-dits concernés sont listés ci-après, du Nord au Sud :

Lieu-dit	Zone réglementaire	Nbre constructions (estimation)	Population maximale en situation de vulnérabilité (estimation)	Usage dominant des résidences	Dispositif d'assainissement
Le Carreau	Forte	36	97 hab.	Secondaire	Autonome
Les Charmilles	Forte	16	43 hab.	Secondaire	Autonome
Vilvayer	Forte	6	16 hab.	Secondaire	Autonome
Les Beaux Jours	Forte	56	151 hab.	Secondaire	Autonome
Le Moulin de La Guierche	Forte	6	< 5 hab.	Principal	Autonome
L'Ebrarderie	Forte	< 10	27 hab.	Secondaire	Autonome
Pré de la Rivière	Forte	< 20	54 hab.	Secondaire	Autonome

Milieus naturels, risques et nuisances

Risques de remontées de nappes

Le risque de remontées de nappes est gradué selon une échelle variant de sensibilité très faible à sensibilité très forte, voire nappe sub-affleurante.

C'est un phénomène lié à des conditions de pluviométrie exceptionnelle dans un contexte où les nappes présentent des niveaux élevés ; le niveau de la nappe est alors susceptible d'atteindre la surface du sol, provoquant alors une inondation.

Toutes les roches ne comportent pas le même pourcentage d'interstices. Par ailleurs, la dimension de ces vides permet à l'eau d'y circuler plus ou moins vite : elle circulera plus vite dans les roches de forte granulométrie. En revanche dans les aquifères à faible pourcentage d'interstices, il faudra moins d'eau pour faire s'élever le niveau de la nappe d'une même hauteur.

Le risque d'inondation de remontées de nappes est faible à nul sur la commune.

• Risques de feux de forêt

On parle de feu de forêt lorsqu'un feu concerne une surface boisée minimale d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite (source DDRM). Le feu de forêt se manifeste sous 3 différentes formes, selon les caractéristiques de la végétation et les conditions climatiques.

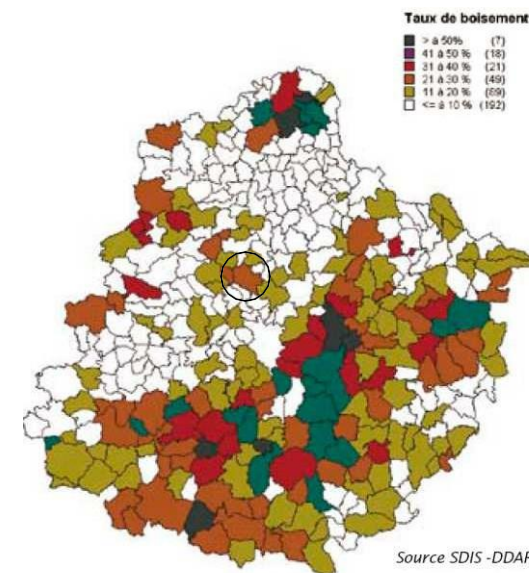


Feu de sol

Feu de surface

Feu de cimes

On parle de feu de forêt lorsqu'un feu concerne une surface boisée minimale d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite (source DDRM). Le feu de forêt se manifeste sous 3 différentes formes, selon les caractéristiques de la végétation et les conditions climatiques.



Milieux naturels, risques et nuisances

Le département de la Sarthe est le plus boisé de la région Pays de la Loire. Le taux de boisement sur le département avoisine les 18%, ce qui reste sensiblement inférieur à la moyenne nationale (27%). Les forêts sarthoises sont composées à 60% de feuillus (prédominance du chêne) et 40% de résineux (majoritairement de pins maritime). On observe des **disparités intra-départementales selon la nature du sol et les conditions topographiques**. C'est ainsi que les résineux se développent principalement sur les sables du Cénomanien au Sud et à l'Est du Mans.

Grossièrement, on distingue deux zones avec des taux de boisement différenciés :

- ♦ La partie Nord et Ouest Sarthe, très agricoles et peu boisés
- ♦ La partie Sud et l'Est nettement plus forestiers

Chaque année, environ 55 incendies de forêts se déclarent en Sarthe. **La Guierche n'est pas inscrite sur le registre des communes soumises au risque de feux de forêt**, du fait d'une couverture boisée très faible, de l'ordre de 1.5% du territoire.

Nbre de propriétaires et surfaces de peupleraies privées par tranche de surface		
Champ de surface (ha)	Surface (ha.)	Nbre de propriétaires
0 à 1 ha	0.49	2
4 à 10 ha	9.38	1
TOTAL	9.87	/

Nbre de propriétaires et surfaces forestières privées par tranche de surface		
Champ de surface (ha)	Surface	Nbre de propriétaires
0 à 1 ha	0.99	4
1 à 4 ha	1.69	1
TOTAL	2.68	/

Source : SCoT du Pays du Mans, données de juin 2007

Le développement des peupleraies devra être encadré pour ne pas banaliser les paysages de la vallée de la Sarthe.

Le faible taux de boisement ne doit pas occulter le linéaire important de haies sur une large partie de la commune. Celles-ci seront à protéger pour leurs fonctions multiples (intégration paysagère des futurs constructions, stabilisation des sols, abri pour animaux d'élevage, zone refuge...). Plusieurs outils peuvent être employés à cet effet : l'espace boisé classé, l'inventaire des paysages (L 123-1-7) notamment.

Milieus naturels, risques et nuisances

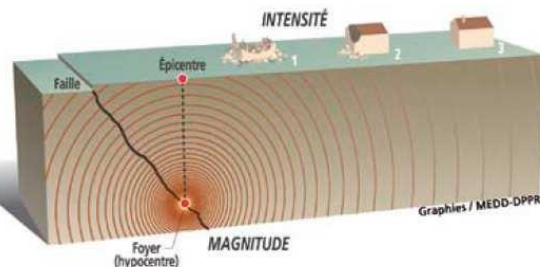
• Risques sismique

L'Etat a mis en place en France des règles de construction parasismique, dites règles PS 92, rendues obligatoires pour tout type de bâtiment neuf depuis 1998. Ces règles sont applicables dans des zones définies par le zonage sismique de la France du décret n°91-461 du 14 mai 1991. Ce décret détermine cinq zones de sismicité croissante :

- une zone 0 de « sismicité négligeable mais non nulle » où il n'y a pas de prescription parasismique particulière,
- quatre zones Ia, Ib, II et III où l'application de règles de construction parasismique est justifiée.

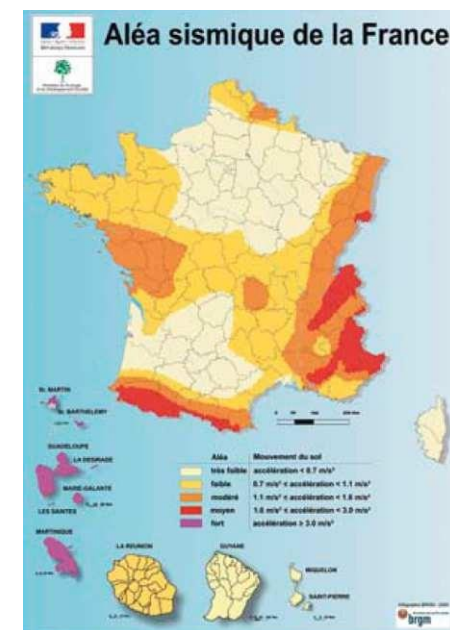
L'Etat a mis en place pour tout type de bâtiment sismique de la France croissante :

- une zone particulière
- quatre



Les règles PS 92, rendues obligatoires dans des zones définies par le zonage sismique, déterminent cinq zones de sismicité croissante.

Il n'y a pas de prescription parasismique particulière dans la zone 0.



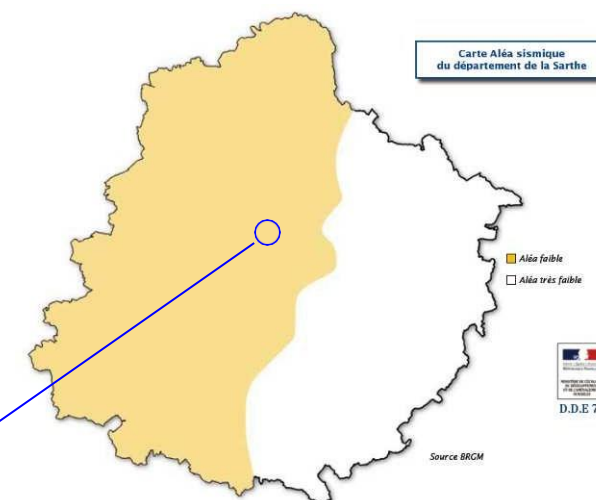
Source : DIRM Sarthe

Actuellement le département de la Sarthe est classé en intégralité en zone sismique 0.

Dans le cadre du Plan Séisme, une étude a permis d'établir, à partir d'une approche probabiliste, une carte de zones sismiques homogènes au regard des mouvements de sol attendus traduisant l'aléa sismique (21.11.2005).

Les manifestations ressenties sur l'Ouest de la Sarthe et qui concernent La Guierche, sont majoritairement provoquées par les nombreuses failles orientées Nord-Ouest / Sud-Est qui sillonnent le domaine Sud armoricain. Ces dernières, regroupées autour du sillon de Bretagne, sont très anciennes et supportent assez mal les mouvements, même lointains, de l'écorce terrestre.

Bien que ces failles soient situées à l'extérieur du département (à l'Ouest et au Sud ouest de celui-ci), certains des séismes associés peuvent être perçus en Sarthe.



La Guierche

Milieux naturels, risques et nuisances

• Transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, ou par canalisation, de matières dangereuses. Il existe alors des risques d'explosion, d'incendie (60% des transports de matières dangereuses concernent des liquides inflammables) ou de dégagement de produits toxiques dans l'atmosphère, l'eau ou le sol...

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, ou par canalisation, de matières dangereuses. Il existe alors des risques d'explosion, d'incendie (60% des transports de matières dangereuses concernent des liquides inflammables) ou de dégagement de produits toxiques dans l'atmosphère, l'eau ou le sol...

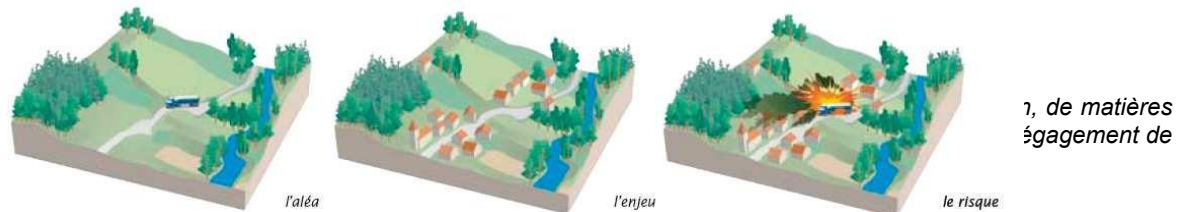


Schéma de l'aléa, de l'enjeu et du risque d'un accident de TMD

Selon le Dossier départemental des risques majeurs de la Sarthe (DDRM), la commune de **La Guierche est concernée par un risque diffus de transport de matières dangereuses**. A priori, les axes à grande circulation présents sur le territoire doivent canaliser les flux de TMD. Aucune information précise ne permet d'estimer quantitativement et qualitativement le transport TMD et les risques éventuels pour la population.

• Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement ne figure sur la commune, autres que celles agricoles.

Milieux naturels, risques et nuisances

➔ Pollutions et autres nuisances

Le registre français des émissions polluantes a pour objet de faciliter l'accès au public à l'information en matière d'environnement en ce qui concerne les émissions dans l'eau, dans l'air, dans le sol ainsi que la production de déchets dangereux des installations industrielles et des élevages. Ce registre, réalisé avec l'appui technique de l'Office International de l'Eau, contribue ainsi à l'amélioration de la connaissance environnementale, à la prévention et à la réduction de la pollution et des risques pour l'environnement.

Ce registre est constitué des données déclarées chaque année par les exploitants. L'obligation de déclaration par les exploitants des installations industrielles et des élevages est fixée (polluants concernés et seuils de déclaration) par l'arrêté du 24 décembre 2002 relatif à la déclaration annuelle des émissions polluantes des installations classées soumises à autorisation (JO du 7 mars 2003).

Pour de nombreuses raisons, un tel registre ne peut être exhaustif.

Les installations concernées sont les installations classées soumises à autorisation préfectorale, et plus particulièrement les installations relevant de la directive IPPC (directive 96/61/CE relative à la prévention et à la réduction intégrées de la pollution). Le registre vise cent polluants pour les émissions dans l'eau, cinquante pour les émissions dans l'air (notamment des substances toxiques et cancérigènes) et 400 catégories de déchets dangereux. En cas d'anomalie les exploitants ont la possibilité d'en informer le service d'inspection des installations classées dont ils dépendent et d'effectuer une demande de modification des données publiées.

Ces données sont notamment utilisées par l'Administration dans les diverses actions de réduction des pollutions qui sont engagées par l'inspection des installations classées. Elles permettent de réaliser les synthèses nationales sur la qualité de l'air, de justifier du respect par la France de ses engagements internationaux, de la mise en œuvre des directives européennes, d'alimenter le registre national CO₂ créé pour la mise en œuvre de la directive du 13 octobre 2003 établissant un système d'échange de quotas d'émissions de gaz à effet de serre dans la communauté.

Sur la commune de La Guierche, aucun établissement n'est inscrit au registre français des émissions polluantes.

• Pollution des sols

Deux bases de données du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs :

- ♦ BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service - réalisée en partenariat avec le BRGM)
- ♦ BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués)

On note que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à son endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé le site dont les sols peuvent donc avoir été souillés.

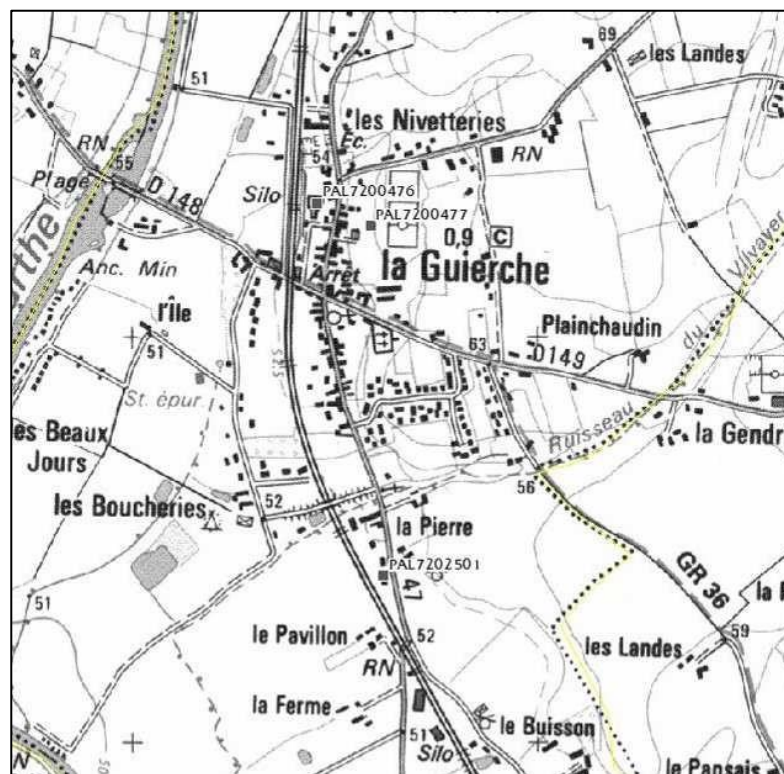
Sur La Guierche, on ne recense **aucun site BASOL**, mais **3 sites BASIAS** pour la plupart dans l'enveloppe du bourg.

Milieux naturels, risques et nuisances

Identifiant	Nom de l'entreprise et type d'activité	Localisation	Etat d'occupation du site
PAL 7202501	M.B.G GARAGE	La Pierre	En activité
PAL 7200476	COOPERATIVE AGRICOLE DEPARTEMENTALE DE LA SARTHE	Petite Ferme	En activité
PAL 7200477	DESILE, ATELIER FABRICATION DE MATIERES PLASTIQUES, DLI, CARROSSERIE-PEINTURE, DEPOT DE PEINTURE, COMPRESSION, REFRIGATION	RD 47, entre la route de Joué-l'Abbé et celle de Soulligné-sur-Ballon	Activité terminée

Source : BASIAS

Localisation des sites BASIAS sur La Guierche



Source : BASIAS

Milieux naturels, risques et nuisances

• Qualité de l'air

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a reconnu à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Ses objectifs sont les suivants : prévenir, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques nocives pour la santé humaine ou l'environnement, préserver la qualité de l'air, économiser et utiliser rationnellement l'énergie.

En l'absence de station de mesure de la qualité de l'air sur la commune de La Guierche, l'analyse de la qualité de l'air repose sur le recensement des sources de pollution.

Les principales sources connues :

- ♦ 2 axes classés à grande circulation, à quelques centaines de mètres à l'Ouest de la commune :
 - Route nationale 138
 - Autoroute A 28
- ♦ 1 axe de desserte structurant sur la commune, quoique fréquenté modestement par les automobilistes
- ♦ Aucun établissement sur les communes limitrophes inventorié au registre français des émissions polluantes
- ♦ Le mode de chauffage au fioul ou au bois, toutefois à modérer compte-tenu de la compacité limitée du bourg.

Les facteurs aggravants :

- ♦ L'exposition du bourg aux vents dominants qui dispersent les polluants dans l'atmosphère
- ♦ Des conditions météorologiques exceptionnelles favorables à la formation de polluants toxiques (smog)

De toute évidence, la principale source de pollution de l'air de la commune reste la **circulation automobile** : la combustion des carburants dégage ainsi du dioxyde de carbone (CO₂), du monoxyde de carbone (CO), du monoxyde d'azote (NO), du dioxyde d'azote (NO₂) et du dioxyde de soufre (SO₂). **On peut conclure de la qualité satisfaisante de l'air sur La Guierche.**

III - LECTURE PAYSAGERE

Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe

➔ Le « paysage » : une notion abstraite mais une reconnaissance règlementaire depuis 1993.

La notion de paysage est relativement récente. Une définition aujourd'hui largement partagée est celle contenue dans la Convention européenne du Paysage, adoptée en Conseil européen en 2000 : « **le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations** ».

La relation au paysage est indubitablement **subjective**, au gré des perceptions propres à chaque observateur qui le contemple. L'analyse paysagère rédigée, ci-après, résulte d'un point de vue extérieur, qui ne prétend pas être exclusif.

- **La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages**

Cette loi concerne la protection et la valorisation des Paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Celle-ci offre un cadre de gestion qui doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Les incidences prévisibles de l'application du PLU sur les paysages seront appréciées en vertu de ladite loi.

On notera par ailleurs que la reconnaissance des paysages est clairement mentionnée à l'article L 110 du Code de l'urbanisme : « [...] de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages [...] ».

- **L'unité de paysage**

Une des manières d'apprécier les logiques paysagères sur un territoire porte sur l'identification d'**unité(s) de paysage**. Pour ce faire, un travail d'investigation doit permettre de faire émerger une somme de caractéristiques plus ou moins convergentes, aboutissant in fine à la création de ressentis homogènes pour le promeneur qui foule ces espaces.

Une unité de paysage se définit par une homogénéité des impressions qui sont perçues sur un territoire, ou du moins par une récurrence de certaines ambiances déterminantes.

- **L'Atlas des paysages de la Sarthe**

Document de lecture des paysages départementaux, l'Atlas a pour objectif de **sensibiliser** en premier lieu les praticiens de l'aménagement du territoire aux problématiques paysagères. Au-delà d'un intérêt purement informatif, l'Atlas dégage les principaux **enjeux** propres à chacune des unités de paysage, ses forces, faiblesses, évolutions, etc., et fournit un certain nombre de **pistes de réflexion** à intégrer lors de la réalisation des documents de planification.

Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe

L'Atlas des paysages n'a pas de valeur prescriptif, en ce sens que les recommandations qu'il formule, n'ont pas de portée réglementaire vis-à-vis du document d'urbanisme. Pour autant, les études préalables à la définition du projet d'aménagement et de développement de la commune de La Guierche se positionnent en rapport de compatibilité avec les propositions de l'Atlas, ce, afin de mettre en avant les spécificités esthétiques et fonctionnelles de l'unité paysagère caractéristique de la commune :

- L'unité de la Vallée de la Sarthe (n°12)

• Description sommaire de l'unité Vallée de la Sarthe

Unité charnière de par son inscription spatiale centrée sur le département, les paysages de la vallée de la Sarthe se singularisent par l'absence de franches ruptures dans son survol N/S avec un dénominateur commun : un relief plan.

Il se dégage de la vallée de la Sarthe des ressentis communs répertoriés comme suit :

- ❖ **Une omniprésence de l'eau**, que l'on va identifier sous plusieurs angles : **physique**, avec le passage des écoulements propres à la rivière Sarthe et ses affluents, quoique plutôt discrets dans l'ensemble ; **agricole**, avec une valorisation végétale spécifique sur des sols à tendance hydromorphe, c'est-à-dire régulièrement humide (peupliers, saules, prairies, etc.) ; **humaine**, avec un positionnement des entités urbaines traditionnelles sur les terrasses alluvionnaires, en secteur non inondable.
- ❖ **Une anthropisation forte des paysages**, particulièrement marquée par le passage des voies de communication. C'est particulièrement le cas à La Guierche, directement impacté par le passage de la route départementale 47 et de la voie ferrée Le Mans – Alençon. Au-delà du strict intérêt modal, ces infrastructures génèrent un **impact visuel** plus ou moins forts sur les paysages (remblais, déblais, « effet vitrine ») entraînant des ruptures nettes au sein des unités de paysages, obstacles parfois infranchissables pour la faune. La platitude du relief a évidemment favorisé la construction de ces voies, créant par endroit un véritable couloir de mobilité: RN 138 (Le Mans – Alençon), A28, ligne SCNF...
- ❖ **Une concentration du bâti et des activités** : l'eau a drainé précocement les activités industrielles dans les vallées (rôle énergétique, épurateur, régulateur thermique). Deux sites corroborent l'attrait précoce de la rivière par les guierchois :
 - Le site du château, dont on ne perçoit aujourd'hui uniquement les traces d'une motte féodale, à proximité immédiate de la Sarthe, entourée de fossés circulaires et d'un rempart arasé.

Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe

- **Le moulin à eau**, cité dès le VII^e siècle, et dont l'existence semble liée au château. Utilisant la force motrice de l'eau dans ses roues à aubes, le moulin servait aux habitants du fief pour moudre leurs grains contre le paiement d'une taxe. Deux moulins à blé, portant trois roues étaient implantés sur la digue.
- **Un attrait touristique et de loisirs** : l'attrait des berges de la Sarthe a contribué au développement de nombreuses activités de récréation, de détente ou de contemplation. Hébergements de tourisme (campings), chemins de randonnées, embarcadères sont ainsi ponctuellement retrouvés le long des rives de Sarthe. La Guierche n'est pas étrangère à cet essor du tourisme vert, puisqu'on y relève la présence d'un camping privé, certes en retrait des berges de la rivière.

Parallèlement, la commune a connu des **aménagements davantage « sauvages »** avec la multiplication de structures bâties aux usages divers (cabanes de pêcheurs, caravanes, résidences secondaires), sur près de la moitié de linéaire de la rivière.

Construction « en dur »



Fermeture visuelle des bords de la Sarthe induit par l'implantation d'un habitat secondaire linéaire



Construction « légère »



Bloc sanitaire faisant face au bâti du lieu-dit « Les Beaux Jours »



Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe

➔ Les paysages de la vallée de la Sarthe

- La plaine alluviale, ouverte à orientation céréalière dominante

Profitant du caractère meuble des sables du cénomanien, la Sarthe et ses affluents « *locaux* » tels que l'Orne Saosnoise au Nord de la commune et plus modestement les rau, ont façonné des **vallées largement évasées**, et dont le fond est rendu particulièrement plan par les abondants dépôts alluviaux.

L'horizontalité des reliefs est excessivement marquée sur les abords de la Sarthe et sur l'extrême N/E de la commune, au passage du ruisseau de L'Aulnay.

Pour autant, le réseau hydrographique reste excessivement discret depuis les voies publiques « *donnant à voir* ». Les rares panoramas en direction de la Sarthe demeurent régulièrement bloqués par les peuplements végétaux, de type haies ou peupleraies. L'appropriation massive des berges de la Sarthe par de l'habitat spontané participe d'une fermeture visuelle et de l'impossibilité de parcourir les abords de la rivière par le chemin de halage.

L'hydromorphie des sols a favorisé les plantations d'essences végétales adaptées à ces conditions particulières. C'est ainsi qu'il se dégage en de nombreux endroits de la vallée des peupleraies, apportant une raideur au paysage, par les contrastes saisissants qu'elles apportent à la platitude du relief. De nombreux saules sont également retrouvés sur les bords de Sarthe ou dans la composition des haies bocagères, rappelant, s'il le fallait, la prégnance de l'humidité.

Des espaces prairiaux, quoique résiduels, sont identifiés sur cette unité de paysage. Ceux-ci sont matérialisés par l'alternance de clôtures végétales basses et compactes ou par la pose de poteaux en bois surmontés d'un grillage.

Toutefois, le faciès dominant reste orienté par la culture céréalière, avec un vaste terrain plan, facilement exploitables avec les engins agricoles et jouissant d'une qualité agronomique certaine. Ce mode d'exploitation mécanisé ne laisse que peu de place aux boisements linéaires, type haies, repoussée sur les parties les plus défavorables aux cultures ou sur les milieux « accidentés », notamment sur les débords des terrasses alluvionnaires, depuis le Nord du bourg jusqu'à « *La Croix de Justice* ». Quelques arbres isolés viennent apporter du rythme au paysage, tout en offrant des points d'accroche à l'observateur.

Si peu de panoramas s'offrent sur la vallée de la Sarthe, côté Ouest pour les raisons vues plus haut, il est en revanche aisé de parcourir le paysage agricoles en partie N/E de La Guierche, depuis les points hauts. La route allant de la « *Croix des Justice* » jusqu'à l'écart « *La Petite Prée* » est particulièrement intéressante de ce point de vue pour apprécier l'étendue de la plaine alluviale cultivée, remarquable par son ouverture. De nombreux fossés de drainage ont d'ailleurs été creusés pour assainir les terres du surplus d'eau et rendre la culture viable.

Par temps clair, l'on distingue les coteaux boisés ainsi que les volumes bâtis des communes limitrophes.

Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe

Cette unité de paysage se caractérise par la **très faible présence de l'habitat traditionnel**, le plus souvent regroupé en corps de ferme. La végétation d'accompagnement de ces bâtis reste l'élément le plus visible dans l'environnement.

Malgré sa faible perception, l'habitat aggloméré en bord de Sarthe est le peuplement principal de la vallée, avec des variations de population importantes, compte tenu de la fonction touristique des logements.

...ENJEUX...

- *Protéger les haies qui participent au fonctionnement paysager de l'unité de paysage ;*
- *Conserver les espaces agricoles vierges de toute construction pour apporter une visibilité aux exploitants agricoles ;*
- *Maintenir les espaces prairiaux qui participent d'une valorisation agricole diversifiée ;*
- *Réglementer l'habitat spontané sur les rives de Sarthe et interdire toute nouvelle construction dans les secteurs soumis à l'aléa fort – inondation- du PPRNI en vigueur ;*
- *Réfléchir à une liaison douce en bordure de Sarthe.*



L'eau sous diverses formes au sein de la commune



Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe

- **Les terrasses alluvionnaires vallonnées et arborées**

Positionnée sur la partie centrale de la commune, cette unité de paysage marque de légères dénivellations. Les points les plus hauts étant situés sur sa partie N/O, avec deux systèmes de pentes orientés N/E et S/O.

Si cette unité est le support de l'implantation humaine, depuis le bourg ancien sur ses franges Ouest jusqu'aux extensions récentes venant grignoter les hauts des terrasses, elle n'en reste pas moins singularisée par une **trame bocagère faible à dense**, détournant un parcellaire agricole à vocation de polyculture. La diversité du traitement des haies, qu'elles soient destinées à délimiter une parcelle d'exploitation ou à renfermer un cheptel bovins, permet d'en apprécier leur utilité, tout en apportant un certain caché visuel.

Les haies constituent une plus-value à divers titre :

- ♦ **Zone refuge** pour la faune et la flore, elles participent de la biodiversité locale et permettent par endroit de créer de véritables **continuités écologiques** avec les bois épars ;
- ♦ Régulation des eaux pluviales et limitation de l'érosion ;
- ♦ Brise vent et abris pour le bétail en période estivale ;
- ♦ Esthétisme paysager par la formation de paysages intimes

L'essentiel des **sites agricoles** est d'ailleurs retrouvées sur cet espace et poursuit une **logique de dispersion**. Une dichotomie apparaît au sein même des exploitations avec d'un côté, le bâti traditionnel de valeur patrimoniale et de l'autre, les structures agricoles contemporaines, qui traduisent l'évolution des pratiques agricoles, et l'élan de modernisation qui affectent l'agriculture locale. Les matériaux utilisés pour la construction sont issus du gisement, avec une prédominance de la pierre de roussard pour les murs et l'ardoise pour la couverture. La simplicité des volumes ajoute à la sensation de robustesse des bâtisses. Les éléments de modénatures sont rares, mais la prise en compte des potentialités énergétiques systématique avec une implantation des façades côté Sud ou Ouest et des pans de toitures rabaissés sur l'exposition Nord, la plus défavorable.

La volumétrie des hangars agricoles (de stockage ou de confort du cheptel) est d'ailleurs particulièrement prégnante dans les paysages, malgré des efforts intéressants sur le choix des matériaux et l'intégration des contraintes topographiques par les professionnels. Il ressort de cette unité un **paysage ouvert à semi-fermé** selon le positionnement sur zone. Les linéaires boisés, perceptibles dans la plupart des arrière-plans, jamais très lointains, structurent les perspectives paysagères et introduisent des contrastes. Le réseau hydrographique est constitué de fossés pluviaux ou de quelques mares en plein champs. Des plans d'eau sont systématiquement identifiés à proximité des fermes. Le ruisseau du « Vilvayer » structure la partie Sud de cette unité de paysage, à partir duquel s'organise un réseau de haies, en accompagnement de la ripisylve

Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe

De nombreux arbres isolés sont retrouvés sur les zones de prairies ou en entrée de ferme. Certains, majestueux mériteraient d'être recensés pour en assurer la sauvegarde à long terme.

...ENJEUX...

- Protéger la trame bocagère, support d'intégration des constructions et véritable « continuités écologiques » ;
- Conserver l'aspect traditionnel des écarts en édictant des règles architecturales adaptés à la rénovation extérieure du bâti ancien ;
- Limiter la pression sur les paysages par un encadrement strict des nouvelles constructions aux abords des voies de communication (routes départementales 148 et 149)

Espace de pâture pour le cheptel bovins - trame boisée en arrière plan qui participe de la fermeture paysagère



Alignement d'arbres de haute tige en parallèle de la clôture en bois – rythme le paysage

Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe

➔ Les paysages « artificiels »

- **Le bourg de La Guierche et ses extensions périphériques**

Les paysages artificiels, regroupés pour majorité à l'intérieur d'un bandeau d'orientation N/S, le long des infrastructures de communication, sont relativement importants en comparaison à la superficie globale de La Guierche.

On distingue les éléments ponctuels (hangars agricoles, silos, antenne relais), évolutifs (nappe urbaine) et linéaires (voies routières, etc.). On rappellera que **toute intervention humaine génère des incidences directes ou indirectes sur la lecture paysagère.**

Si l'empreinte de l'activité humaine est visible sur une large partie du territoire de la commune, ne serait-ce que par la **tradition culturelle** (habitat dispersé), celle-ci prend de l'ampleur à mesure que l'on se rapproche du bourg, pôle d'attractivité : extensions résidentielles, zones d'activités, liaisons routières, etc. engendrant inéluctablement une **hausse des terres artificialisées**. La **densité urbaine**, concentrée sur le bâti ancien autour de la place de l'église, n'apparaît plus être l'apanage des modèles de développement mis en œuvre ces dernières décennies, avec la généralisation des lotissements et de l'habitat individuel « *au coup par coup* », fortement consommateur de foncier et sans cohérence d'ensemble.

A la lecture du bourg, il émerge une **urbanisation en strate**, avec une succession de bande urbanisées juxtaposées les unes à la suite des autres, depuis le secteur de « *L'île* » en contrebas, jusqu'aux hauteurs du plateau. Dès lors, l'emprise des paysages urbanisés, aussi importante soit-elle, laisse ressortir nombres d'espaces de cultures ou en jardins en son sein. Autant de terrains potentiellement urbanisables à l'avenir dans une **logique de densification raisonnée**.

Car cette constante végétale, que l'on retrouve sur toutes les parties du bourg participant de la spécificité communale, lui apportant des sources de **respiration urbaine**, indispensable à la **qualité du cadre de vie** de ses habitants.

Les principales vues sur le bourg, tout au moins sur ses franges urbaines, sont possibles depuis l'entrée de ville par la RD 148 (route de Souillé), d'où l'on distingue en point de mire l'ancienne coopérative départementale de Sarthe, aujourd'hui en cours de réaffectation pour une destination autre.

Le franchissement de la voie ferrée, à la jonction entre les lieux-dits « *Les Boucheries* » et « *La Pierre* », offre également une perspective partielle sur la partie S-S/O du bourg et notamment ses nombreux pavillons individuels édifiés ces dernières années.

Autre vue, moins spectaculaire, mais révélatrice d'une extension sensible de l'enveloppe urbaine, est celle depuis sur la route des « *Landes* » à « *La Gendrie* ».

Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe

Toitures imbriquées du centre-bourg de la Guierche, avec en surplomb le clocher de l'église



...ENJEUX...

- *Contenir l'extension spatiale du bourg pour limiter la pression et la destructuration des unités de paysages « en contact direct » ;*
- *Apporter un soin au traitement des franges urbaines pour adoucir l'impact des zones urbanisées dans les paysages ;*
- *Limiter, voire stopper l'étalement linéaire qui banalise les paysages, affaiblit la lisibilité des entrées de ville et reste coûteux pour la collectivité (extension des réseaux, etc.)*

• Les axes de communication : support d'un paysage « vitrine » peu valorisant

La route départementale 47 est sans conteste une voie de passage importante pour La Guierche, permettant une desserte rapide pour la majorité de ses habitants. Elle est également le support d'un flux de transit, c'est-à-dire empruntée par des usagers se rendant sur les communes plus au Nord ou au Sud de la commune. Autant de personnes qui chaque jour, se construisent une image de La Guierche ; image influencée par les éléments de perception repérés aux environs immédiats de la chaussée.

L'ampleur de l'urbanisation –continue– le long de la RD 47, ajouté à l'implantation de plusieurs sites artisanaux ou agricoles participe à la formation d'une image erronée de La Guierche, loin de ses paysages humides et bocagers, par endroit bucolique.

Des paysages conditionnés par la vallée de la Sarthe

Emprise de la voie ferrée Le Mans – Caen



Linéarité et verticalité



L'organisation spatiale et règlementaire aux abords de la RD 47, corrélée à un traitement paysager sur les secteurs les plus sensibles (entrée de ville Sud par la RD 47, au niveau de la ferme « La Pierre » semblent opportuns pour redonner une image positive tant aux résidents qu'aux usagers en transit. Cette réflexion menée par le PLU devra être menée de pair avec le projet de modernisation de la RD 47, piloté par le Conseil général de la Sarthe.

IV - ORGANISATION TERRITORIALE

Occupation humaine du territoire et morphologie humaine

1 / LE BOURG ANCIEN

Modalités de développement

Le bourg ancien est établi sur les rebords du plateau de la Sarthe, en secteur hors d'eau. Le développement du bourg s'est organisé en appui sur la route départementale 47, qui lui imprime une forme linéaire. La compacité du bâti donne l'impression d'un « village-rue ».

Tous les équipements publics sont localisés dans ou à proximité immédiate du bourg ancien (gare, commerces, église, cimetière, complexe sportif, école...).



Occupation de l'espace

Taille des parcelles : 200 à 300 m² environ

Densité : 30 à 50 constructions à l'hectare

Implantation du bâti sur la parcelle :

- ♦ A l'alignement des voies ou en léger retrait,
- ♦ En mitoyenneté,
- ♦ Alternance de façades ouvertes et de pignons,
- ♦ Jardins sur l'arrière de l'unité foncière, généralement invisibles depuis l'espace public,
- ♦ Sens de faitage dominant des constructions en parallèle des voies.



Occupation humaine du territoire et morphologie humaine

Ambiance urbaine et espaces publics

- ♦ Paysage urbain du vieux bourg structuré et encadré par le bâti en alignement,
- ♦ Ambiance minérale des espaces publics
- ♦ Requalification de qualité du cœur de bourg, qui dégage de larges trottoirs pour la circulation piétonne. Dégagement visuelle des enseignes commerciales.
- ♦ Hétérogénéité des gabarits, avec une alternance des hauteurs comprise entre RDC à R+1+C,
- ♦ Nombreuses venelles perpendiculaires aux voies publiques et qui desservent des cours intérieures
- ♦ Problème de stationnement autour du cimetière.

Traitement des voies

- ♦ Voie de desserte principale (RD 47) qui supporte les flux et le stationnement résidentiel,
- ♦ Continuité des trottoirs (largeur différenciée),
- ♦ Aucune piste ou bande cyclable pour les vélos,
- ♦ Quelques parkings aménagés à proximité des principaux équipements (église, mairie / gare / école)
- ♦ Pas de zones pavées, voies bitumées.
- ♦ Zone 30 autour de l'église.

Description du bâti traditionnel

- ♦ Toitures à 2 pans ou 4
- ♦ Simplicité des volumes,
- ♦ Couverture en tuile plate ou ardoise
- ♦ Pignons en bois sur certains bâtiments,
- ♦ Discretion des éléments modénatures (frise, dessin des ouvertures, etc.),
- ♦ Matériaux de construction : roussard dominant et calcaire
- ♦ Lucarne sur les combles aménagés



Occupation humaine du territoire et morphologie humaine

2/ OPERATIONS GROUPEES - Années 1970 à 2000

Modalités de développement

A partir des années 1960, des opérations de lotissements vont apparaître sur les hauteurs du bourg. Celles-ci sont réalisées en totale contradiction avec le schéma urbain traditionnel. Une dédensification de l'habitat s'opère, à la faveur de parcelles à bâtir de plus en plus grandes. Ce modèle de développement répond à une demande spécifique de ménages à la recherche de l'accession à la propriété.

La destination de ces secteurs est exclusivement orientée vers le résidentiel.

La consommation foncière est forte, les espaces agricoles rapidement artificialisés. Toutefois, il est à noter que ces aménagements ont permis d'épaissir l'enveloppe du bourg.

Les quartiers apparaissent déconnectés les uns des autres avec un fonctionnement interne clairement affiché. Peu de liaisons douces sillonnent les lotissements.



Occupation de l'espace

Taille des parcelles : 600 à 800 m² environ

Densité : 12 à 16 constructions à l'hectare

Implantation du bâti sur la parcelle :

- ♦ A l'alignement dominant en recul par rapport à la voie de desserte,
- ♦ Façades ouvertes sur rue,
- ♦ Absence de mitoyenneté,
- ♦ Limite de propriété : haie, mur plein ou grillage
- ♦ Faitage dominant parallèle aux voies.



Occupation humaine du territoire et morphologie humaine

Ambiance urbaine et espaces publics

- ♦ Paysage loti dense, encadré par le bâti,
- ♦ Voie de desserte plutôt large et adaptée à un trafic de desserte localisé,
- ♦ Utilisation des fonds de parcelle en espace tampon,
- ♦ Découpage linéaire de l'espace qui participe à la sensation d'homogénéité du bâti (effet de front urbain),
- ♦ Des espaces verts assez arides
- ♦ Peu de fleurissement
- ♦ Réseau aérien prégnant sur les lotissements des années 60-70.
- ♦ Eclairage public par endroit inadapté (candélabre qui participe d'une pollution lumineuse nocturne)

Traitement des voies

- ♦ Quelques dessertes en impasse, avec placette de retournement dans les opérations les plus anciennes,
- ♦ Parcours labyrinthique en cœur d'îlot (voie en enrobé),
- ♦ Trottoirs d'une largeur de 1m à 1.50 m, parfois moins.

Description du bâti traditionnel

- ♦ Bâti de type pavillonnaire avec façades larges,
- ♦ Volumes de RDC à R+1+C,
- ♦ Garages intégrés ou accolés,
- ♦ Toitures à 2 pans dominant, en tuile ou ardoises,
- ♦ Couleurs d'enduits variable avec toutefois une prédominance des teintes « chaudes »,
- ♦ Rares éléments de modénatures (lucarne),
- ♦ Mode d'implantation des constructions qui prend très peu en compte les orientations permettant de bénéficier des apports solaires.
- ♦ Hétérogénéité des clôtures, tant sur la forme que sur les matériaux et les couleurs.



Occupation humaine du territoire et morphologie humaine

4 / HABITAT INDIVIDUEL

Modalités de développement

Parallèlement à la réalisation de lotissements, de nombreuses constructions ont été réalisées au « coup par coup » dans le bourg et ses marges immédiates.

S'il permet le comblement des espaces interstitiels du bourg de La Guierche, il pose néanmoins d'autres contraintes, parfois latentes, en termes de :

- Réflexion d'aménagement d'ensemble et de connexion aux autres quartiers,
- Connexion aux réseaux,
- Aménagement de voiries,
- Multiplication de sorties privatives avec accentuation du risque accidentogène,
- Circulation des piétons,
- Economie d'espace.



Occupation de l'espace

Taille des parcelles : 1 000 à 2 500 m²

Densité : 4 à 10 constructions à l'hectare

Implantation du bâti sur la parcelle :

- ♦ Succession d'accès individuels,
- ♦ Grandes parcelles en cœur de bourg,
- ♦ Bâti de type pavillonnaire,
- ♦ Peu de trottoirs aménagés
- ♦ Gestion difficile des transitions avec le milieu naturel et agricole.



Occupation humaine du territoire et morphologie humaine

⇒ L'habitat traditionnel

Le bâti traditionnel est dispersé sur l'ensemble du territoire communal. Aucun hameau au sens de la définition INSEE n'est identifié. Le bâti est le plus souvent isolé, et partagé entre une vocation agricole ou résidentielle.

L'utilisation de matériaux locaux est systématiquement retrouvée, avec l'emploi du roussard, du calcaire et du bois notamment sur les pignons.

Certaines bâtisses présentent des angles de toiture adaptés à l'implantation au site, avec des inclinaisons plus basses sur les parties orientées au Nord, davantage exposées.

Les clôtures sont sobres (bois ou pierre apparente) lorsqu'elles existent.

Les pièces de vie sont régulièrement en rez-de-chaussée. Les combles d'intérêt agricole par le passé sont aujourd'hui réaménagés à un usage autre.

Le bâti traditionnel présente une volumétrie « aplatie », avec des façades larges, tout en longueur.

Lieu-dit « L'île »



Route départementale n°148 – section avec la route de la rue Verte



Route de la Rue Verte



Route du Bois Semé



Occupation humaine du territoire et morphologie humaine

➔ Les entrées de ville

La qualité des entrées de ville, c'est-à-dire les secteurs à la transition entre l'espace rural et le début des parties agglomérées, permet d'apprécier le degré de valorisation d'une ville, tant sur les trajets entrées que sorties. Surtout, elles donnent une image parfois péjorative aux visiteurs qui les empruntent, en contradiction avec l'ambiance générale qui peut se dégager sur l'entité urbaine.

• Entrée Sud par la RD 47

L'entrée Sud par la route départementale n°47 figure parmi les moins lisibles de la commune. La succession d'îlots artificialisés et de terrains agricoles depuis la zone du Gamme Vert rend difficilement appréciable l'entrée de l'agglomération.

Quasiment toutes les vocations urbaines sont retrouvées sur l'entrée Sud par la RD n°47 : ferme agricole « La Pierre », garage automobile, zone d'activités, habitat résidentiel... Des éléments de patrimoine de qualité attirent néanmoins l'attention, comme la croix à hauteur du ruisseau de Vilvayer, ou encore le plan d'eau en accompagnement des bâtiments de la ferme « La Pierre ». Quelques bâtisses de valeur patrimoniale intéressante méritent d'être préservées.

L'aspect rectiligne de la voirie, quoique qu'entrecoupée de légères courbes favorisent la pratique de vitesse excessives jusqu'à arrivée au front bâti du bourg ancien qui structure l'entrée d'agglomération. Le parcours piéton s'effectue sur des trottoirs en enrobé ou des parties en terre, difficilement praticable en période hivernale.

L'éclairage public est limité aux parties les plus proches du bourg.

...ENJEUX...

- Réfléchir à la valorisation paysagère de l'entrée de ville pour en améliorer l'aspect auprès des usagers qui l'empruntent ;
- Evaluer la faisabilité d'un cheminement piéton depuis le Gamm Vert jusqu'aux parties actuellement urbanisées du bourg.
- Stopper l'urbanisation « au coup par coup »



Occupation humaine du territoire et morphologie humaine

- **Entrée Nord par la RD 47**

L'entrée Nord s'effectue sur les points hauts de la commune, non loin du point culminant au lieu-dit « *La Croix de Justices* ». Aussi, l'entrée d'agglomération propose une descente continue vers le bourg, favorable au dépassement de la vitesse autorisée.

L'étalement linéaire le long de la voie a abouti au raccrochement des écarts traditionnellement isolés du bourg, comme « *La Bique Rouge* » ou « *Le Bourg Neuf* ».

La continuité urbaine est manifeste. Quelques parcelles agricoles ou fonds de jardins viennent encore par endroit créés des espaces de respiration.

Un cheminement piéton existe tout au long de l'entrée Nord et permet de relier le bourg de façon sécurisée. L'alignement des clôtures apporte une structuration à l'entrée de ville tout en renforçant l'effet « couloir »

La plupart des réseaux sont enterrés. L'éclairage n'est pas présent sur tout le tronçon. Aucun ouvrage n'a été réalisé pour freiner les automobilistes sur l'entrée de ville.

...ENJEUX...

- *Stopper l'étalement linéaire*
- *Veiller la gestion des covisibilités et du traitement des clôtures*



- **Entrée Est par la RD 149 (route de Joué l'Abbé)**

L'entrée d'agglomération par la route de Joué l'Abbé est clairement identifiable. L'arrivée sur le bourg s'effectue en descente sur une voirie peu large. Les circulations piétonnes sont effectuées sur des trottoirs d'une largeur moyenne inférieure à 1 mètre. Le stationnement au niveau du cimetière est réalisé directement sur la voirie, au détriment du parcours piéton.

...ENJEUX...

- *Réfléchir à la création d'un tronçon sécurisé depuis le bourg de La Guierche jusqu'à celui de Joué l'Abbé*
- *Offrir une capacité de stationnement pour le cimetière*



Occupation humaine du territoire et morphologie humaine

- **Entrée Ouest par la RD 148 (route de Souillé)**

L'entrée par la route de Souillé est caractérisée par son aspect « naturel ». Peu de dégagements visuels sont offerts sur le bourg depuis la RD n°148 qui est encadré par un système de haies relativement compact. Le franchissement de la Sarthe ajoute également une plus-value à la perception générale de l'entrée. La coopérative accroche le regard par son volume.

...ENJEUX...

- *Préserver les haies bocagères qui s'organisent depuis le pont sur la Sarthe*
- *Protéger les espaces agricoles et naturels en entrée de bourg de toute nouvelle urbanisation*
- *Evaluer la faisabilité d'un tronçon piétonnier en direction de Souillé*

- **Entrée Est par la RD 148 (route de Souigné-sous-Ballon)**

L'entrée Est par la RD 148 s'organise à partir d'une intersection, propice au ralentissement. Le tracé de la voie est rectiligne et est bordé de nombreuses sorties privatives.

Le réseau aérien est inexistant. Le mobilier urbain a été changé et matérialise efficacement l'entrée de l'agglomération.

...ENJEUX...

- *Poursuivre le traitement paysager de cette entrée de ville*
- *Gérer la sécurité autour de l'intersection avec le lotissement*
- *Réfléchir à une connexion entre l'entrée par la RD n°148 et la RD n°149 par le cœur d'îlot (terrain de football)*



Transports

➔ Mobilités et déplacements

- **Une forte mobilité des actifs ayant un emploi**

Entre 1999 et 2006, on constate une augmentation de la mobilité des actifs ayant un emploi sur l'ensemble du territoire du ScoT. En 2006, les communes de l'Ouest du périmètre du ScoT sont davantage mobiles, que les autres communes du Nord, Sud et Est. Le processus actuel confirme et conforte la situation résidentielle des communes du Nord-ouest du ScoT.

La Guierche n'échappe pas à cet accroissement des migrations pendulaires, avec 87.9% des actifs qui résident sur la commune, mais vont travailler dans une autre commune. La polarisation du Mans est aisément perceptible avec 84.6% des actifs qui s'y rendent quotidiennement pour y travailler, soit un aller/retour par actif estimé à 24 km par jour.

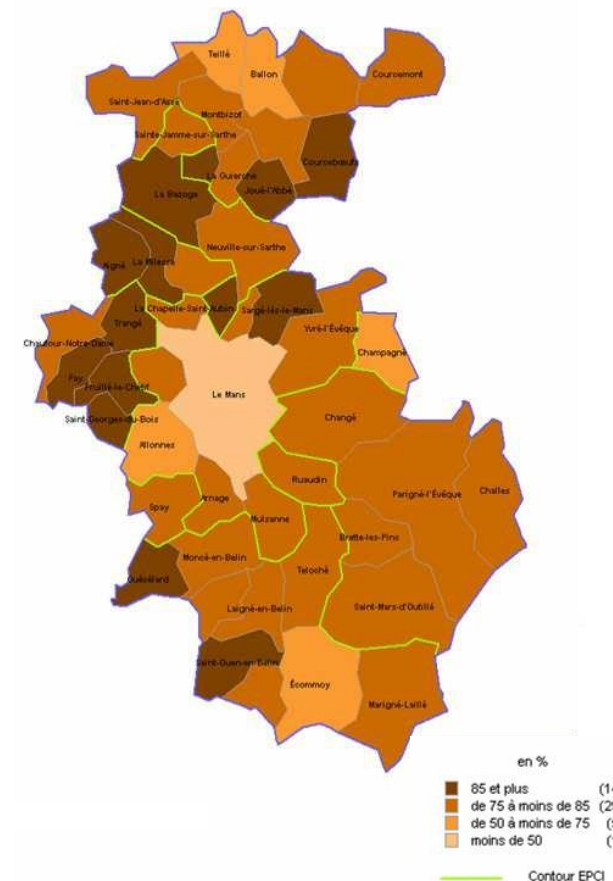
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi		
	2006 (%)	1999 (%)
Travaillent dans la commune de résidence	12.1	15.3
Dans une commune autre que la commune de résidence	87.9	84.7
Située dans le département de résidence	84.6	80.7
Située dans un autre département de la région de résidence	0	0.5
Située dans une autre région en France métropolitaine	3.3	3.2
Située dans une autre région hors de France métropolitaine (DOM, Com, étranger)	0	0.3

- **Un taux de motorisation en net augmentation**

En 2006, les ménages de La Guierche disposaient à 91.8% d'une voiture, soit une légère hausse par rapport à 1999 (+3.9%). Symptomatique de l'évasion des actifs hors commune et de la généralisation du travail chez les femmes, l'équipement automobile de ménages avec 2 voitures au moins progresse de 11.1 points entre 1999 et 2006. Ainsi, en 2006, plus d'un ménage sur deux avaient 2 voitures au moins (57.8%).

Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Part des actifs résidents mobiles en 2006



Le renforcement de la dépendance à la voiture s'explique par les distances à parcourir quotidiennement (> 20km), l'individualisation des personnes, l'attachement apporté au confort de l'automobile, et une offre en transports en commun insuffisamment efficace pour répondre aux besoins des actifs.

Transports

- **La nécessité d'articuler l'urbanisation et les réseaux de transport collectif existants ou à venir**

L'augmentation des flux pendulaires posent plusieurs problèmes, d'ordre environnemental, social ou encore économique :

- ♦ Contribution à l'accroissement des gaz à effet de serre ;
- ♦ Augmentation des coûts de déplacement qui grève le pouvoir d'achat des ménages ;
- ♦ Accentuation du risque accidentogène par la multiplication de trajets courts ;
- ♦ Eloignement des populations aux services pour les communes à dominante rurale et inadaptation au vieillissement de la population ;
- ♦ Accroissement des dépenses publiques pour la réalisation et l'exploitation des infrastructures routières.

❶ Aucune ligne de **Transports Interurbains de la Sarthe (TIS)** ne dessert la commune.

❷ La liaison ferroviaire Le Mans – Caen traverse la commune. Si le bâtiment de la gare a été détruit en 1991, en revanche une halte a été aménagée sur les quais pour accueillir les voyageurs.

Plusieurs arrêts sont assurés quotidiennement selon le cadencement exposé ci-après :

Fréquentation en semaine <i>(toutes périodes confondues)</i>		Direction Alençon	Direction Le Mans
	Matin	3	6
	Midi	1	2
	Fin d'après midi	5	3

Dans le cadre de la réflexion sur l'amélioration et l'optimisation de la desserte périurbaine, un dossier a été remis à la région Pays de la Loire et à la SNCF.

Plusieurs propositions ont été formulées, avec pour La Guierche et consœurs le désir d'augmenter le cadencement des TER en journées et spécialement aux heures de pointe, afin que les usagers actifs ou scolaires puissent profiter pleinement d'un outil de transport adapté à leurs besoins. La nouvelle grille horaire courant du 05 juillet 2009 au 12 décembre 2009 s'est inscrite en réponse aux souhaits des collectivités, avec 2 nouveaux arrêts (7h36 et 12h09) en direction du Mans ainsi que 2 en direction d'Alençon (9h00 et 19h25).

A noter qu'au 1^{er} janvier 2010, aucun retour en train n'est possible le samedi.

Transports

L'aménagement des quais et de ses abords a également fait l'objet d'une étude exploratoire par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE).

Des objectifs d'aménagement ont été soulevés :

- Aménager un parking pouvant accueillir une dizaine de places de stationnement
- Améliorer la signalétique pour faciliter l'accès à la gare
- Intégrer un abri à vélos et un point d'informations
- Prévoir un éclairage depuis les quais jusqu'au parking
- Atténuer la vue sur les éléments techniques se trouvant dans la perspective d'entrée
- Etudier la possibilité d'acquérir des terrains à proximité de la gare afin d'aménager une zone de stationnement si besoin
- S'interroger sur le devenir des délaissés SNCF
- Gérer la sécurité des piétons et des vélos par le biais d'un aménagement spécifique de la voie conduisant au centre-bourg de La Guierche.

	TRAIN	BUS	VOITURE	COVOITURAGE
La Guierche / Le Mans	11 à 14 min		18 min	18 min
Distance 13 km	Arrêt La Guierche à Le Mans Gare	/		
	3.30 euros (sans abonnement)		1.50 euros	0.75 euros (partage des frais entre conducteur et passager)

• Le projet de ligne à grande vitesse (LGV) Bretagne – Pays de la Loire

Le projet d'une nouvelle LGV Bretagne – Pays de la Loire s'inscrit dans le prolongement du TGV Atlantique mis en service en 1989 vers Rennes et Nantes. Le projet porte sur une section courante de 182 km, entre Cesson-Sévigné et Connerré, auxquels s'ajoutent le barreau de Sablé-sur-Sarthe et les raccordements aux lignes classiques, et notamment à La Milesse (32km). **Le projet de LGV ne comporte pas de gare nouvelle**, la desserte s'appuyant sur les gares existantes. La commune de La Guierche n'est pas impactée par le faisceau de la LGV, qui passe sur les communes voisines de Joué l'Abbé et Neuville-sur-Sarthe. Un dossier d'enquête publique a été déposé en 2006. La déclaration d'utilité publique a été prononcée le 26 octobre 2007.

Transports

- **Le réseau routier**

- Article R 111-5 du Code de l'Urbanisme : *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Extrait de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme : [...] **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.** En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La commune dispose d'un réseau routier départemental important pour lequel le Conseil général s'adjuge un droit de regard, en tant que service gestionnaire. Un certain nombre de recommandations sont émises dans le Conseil général dans son Porter à la Connaissance :

- ♦ **Accès sur les routes départementales**

- « [...] La préservation de la sécurité, tant des usagers des routes départementales que des riverains doit être recherchée en dehors des agglomérations, tout au long de ces routes. Il faudra donc veiller à éviter une urbanisation linéaire le long des RD 148, 47 et 149.
- « Le choix des zones d'urbanisation doit être réalisée en tenant compte des caractéristiques des routes départementales existantes qui les bordent [...] afin de garantir de bonnes conditions de sécurité » ;
- « La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les RD 148 et 47 (section comprise entre le carrefour de la RD 148/149 et la commune de Neuville-sur-Sarthe), voies du réseau structurant ou à fort trafic, est interdite hors agglomération, sauf s'il s'agit de desservir une activité agricole ou une activité liée à la route [...] » ;
- « Les nouvelles zones urbanisables le long de ces axes (RD 338, 148, 148A et 197) devront être desservies par des voies existantes. En fonction de la nature et du volume de trafic induit, il pourra être demandé à la commune des aménagements de carrefour » ;

- ♦ **Marges de recul**

- « Le règlement de la voirie départementale définit les marges de recul à respecter en fonction du type de route et de la nature de la zone ».

- ♦ **Emplacements réservés**

- « La conservation de la RD 148 au niveau de la traversée de la Sarthe, implique la maîtrise d'une partie des parcelles ZK 053 et ZK 055 par la mise en œuvre d'un emplacement réservé au bénéfice du département ».

Transports

- **Projet de modernisation de la route départementale n°47**

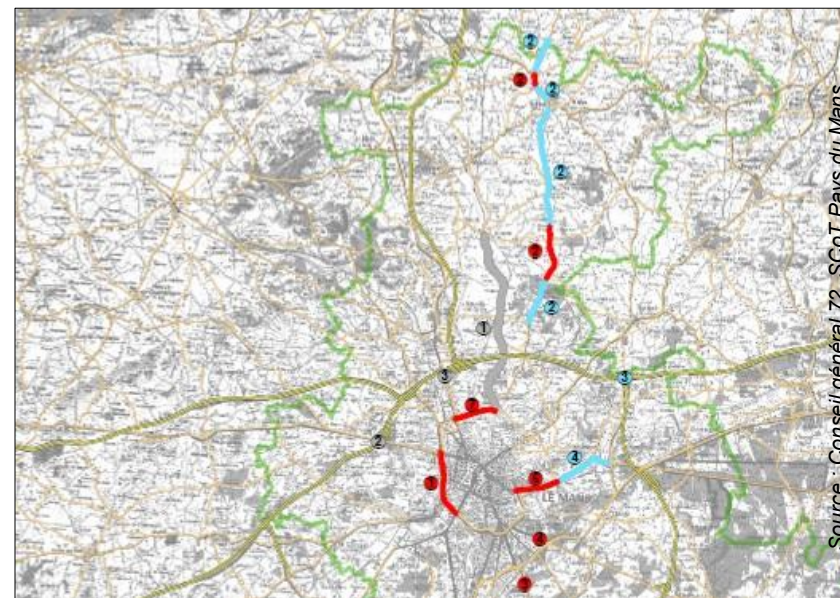
Les diagnostics de « Trafic-vitesse-accidentologie » et « Infrastructure » ont conduit les services du Conseil Général à réfléchir à la modernisation de la RD n°47.

Le projet porte sur un redimensionnement de la chaussée et des accotements ainsi que sur des aménagements ponctuels.

La présentation de l'Avant Projet Sommaire (APS) en date du 19 mai 2008 a apporté des éléments de réponse aux interrogations des élus locaux.

Les points en stand-by :

- Faisabilité technique en vue de la réalisation d'une piste cyclable en parallèle de la RD n°47
- Difficultés techniques des zones de dépassements



Tous les dossiers de demande de permis de construire et d'aménager, prenant accès sur une route départementale, devront être transmis au Conseil général, afin de lui permettre de statuer sur les accès.

Plus globalement, le projet de PLU devra présenter des réponses crédibles et efficaces en alternative au tout-automobile, en connaissance de cause des incidences multiples engendrées sur le réseau, la sécurité et le confort des personnes. Quelques éléments de réponse qui devront être apportés :

- ♦ *Urbaniser prioritairement les secteurs desservis par les lignes de transport en commun existantes ou à créer, en centrant l'effort d'urbanisation sur le bourg ;*
- ♦ *Conforter, améliorer et sécuriser les modes doux et l'intermodalité ;*
- ♦ *Connecter les zones d'habitat avec les zones d'activités et de loisirs pour inciter à la pratique de la marche ou du vélo.*

Transports

• Les chiffres du trafic

Le trafic supporté par le réseau départemental de La Guierche oscille entre 360 et 3 181 véhicules par jour en 2008. Ces valeurs modestes expliquent qu'aucune infrastructure ne soit catégorisée à grande circulation. La route départementale n°47 reçoit l'essentiel du trafic routier et représente à juste titre l'**axe structurant** de la commune.

A noter que l'ensemble du réseau départemental de la commune connaît une baisse globale de trafic, plus ou moins forte selon la fréquentation initiale. Les caractéristiques du trafic poids-lourds n'est pas connu sur l'ensemble du réseau. Il demeure faible sur La Guierche.

Catégorie de la voie	Tronçon	Comptage (en centaines)		Evolution du trafic 2007/2008	Observation(s)
		2007	2008		
A 28 ⁹	Secteur faisant face à Montbizot et La Guierche	8944 8.3% PL	8922 10.8%	- 0.3% + 2.5% PL	/
RN 138	Contournement La Bazoge	12 609	11 491	- 8.9%	/
RD 47	Entrée Nord jusqu'au bourg	1 585	1 543	- 2.7%	Projet de modernisation prévue à long terme par le Conseil général
RD 47	Entrée Sud jusqu'au bourg	3 268	3 181	- 2.7%	
RD 148	Bourg en direction de Souillé	1 224 3.4% PL	1 113	- 9.1%	/
RD 148	Bourg en direction de Soulligné-sous-Ballon	557 6.6% PL	509	- 8.7%	/
RD 149	Bourg en direction de Joué-l'Abbé	/	360	/	/

Source : Conseil général 72

⁹ L'**autoroute A 28** permet la jonction routière entre Le Mans et Alençon. Son tracé est situé en rive droite de la Sarthe, face à la Guierche. Une aire de repos est à signaler sur la commune de La Bazoge, entre les hameaux de *La Maison Neuve* et de *l'Aunay Truchet*. Cette infrastructure de transport routier à grande vitesse, reste caractérisée par sa vocation de transit, permettant les mobilités intra et inter-départementales. Echangeurs les plus proches :

- ♦ Sortie n°21 : Beaumont
- ♦ Sortie n°7 : Le Mans Nord (connexion avec l'A 11 Paris - Nantes via Orléans et Angers)

Transports

- **Des liaisons douces à conforter**

Peu de liaisons douces sont identifiées sur la commune. L'aménagement du centre-bourg a permis de redéfinir l'espace piéton, avec des trottoirs larges et adaptés aux personnes à mobilité réduite. Néanmoins, des carences sont rapidement observées au-delà de ce périmètre, avec un rétrécissement systématique des bandes piétonnes, une alternance des bordures, voire l'absence totale d'aménagement pour les piétons. Cette problématique est à relier avec la configuration linéaire des voies et notamment la RD n°47 et la RD n°149 (entrée de ville sur La Guierche en pente) qui favorise la pratique de vitesses excessives. L'absence ou la faiblesse des éclairages publics sur certains tronçons rend peu sécurisant le parcours piéton.

De nombreux projets sont actuellement envisagés par la municipalité pour **créer de véritables corridors piétonniers**, assortis de connexions intra-urbaines.

Les projets ambitionnés :

- *Créer une piste cyclable depuis l'église jusqu'à la commune voisine de Joué l'Abbé (RD 149), avec en prime la redéfinition d'une nouvelle stratégie de stationnement pour le cimetière et la gare. Une extension côté Ouest, en direction de Souillé pourrait être envisagée. Celle-ci pourrait être reliée à la liaison douce en bord de Sarthe également en projet.*
- *Liaison douce en bordure de la Sarthe*

Les enjeux :

- *Relier les zones d'habitat, d'activités et les équipements avec un réseau de liaisons douces sécurisées afin de créer un maillage alternatif efficient à la voiture sur les courts trajets.*
- *Offrir des connexions entre les circuits piétons « urbains » et les chemins de randonnées sur les espaces naturels*
- *Prévoir systématiquement des circulations piétonnes et des espaces publics d'agrément pour les nouvelles opérations d'aménagement.*
- *Adapter le traitement paysager selon la fonction de la voie douce et le milieu traversé (urbain, semi-naturel, naturel).*

Parallèlement à la mise en œuvre du boulevard nature, le Pays du Mans réfléchit à la réalisation de pénétrantes piétonnes en direction des communes périurbaines. Un faisceau rive gauche de la rivière « La Sarthe » est en cours d'étude, sans toutefois en connaître l'emplacement précis.

Transports

Ci-après quelques exemples de liaisons douces retrouvées sur la commune :

Liaison douce végétalisée en direction

Cheminement piéton en dissociation de la chaussée, en bordure de la route départementale n°47 (entrée Nord)



des espaces « naturels »

Jonction piétonne matérialisée par du mobilier urbain en bois qui en assure la délimitation. L'usage de coloris différenciés marque clairement la dissociation

de la voie routière et l'espace piéton.



Absence de traitement piétonnier. La voie de desserte est destinée exclusivement à l'usage automobile. Le piéton emprunte la voie routière ou les bas côté enherbés



Patrimoine

➔ Le « petit patrimoine » rural

Qu'est-ce que le patrimoine ?

La notion de patrimoine recouvre un sens élargi depuis les années 1970, puisqu'il ne se limite plus au cadre strict des éléments architecturaux remarquables, mais se consacre à la reconnaissance d'éléments hétéroclites comme le paysage, les langues ou bien encore le patrimoine écrit. A savoir que le Code de l'urbanisme, dans son article L 110 met en avant l'intérêt vif de protéger « le patrimoine commun de la nation ».

Le petit patrimoine ou patrimoine « *commun* » est finalement une déclinaison du Patrimoine, et peut se définir comme un ensemble d'éléments participant à la mémoire collective d'un lieu ou d'un territoire particulier.

Par le biais de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, il est désormais possible de protéger les éléments de paysage, dès lors que le classement est jugé utile à la sauvegarde de l'identité commune.

De nombreux témoins du passé sont recensés sur le territoire, certains plus discret que d'autres.

Ci-après, un aperçu non exhaustif du patrimoine rural pouvant faire l'objet d'une protection au titre du L 123-1-5 7°



Patrimoine

➔ Le patrimoine classé et/ou inscrit

Aucun monument historique n'est classé ou inscrit sur La Guierche (source : Porter à Connaissance du Schéma de cohérence territoriale de la Région Mancelle).

➔ Les servitudes d'utilité publique

Article L-126.1 du Code de l'urbanisme : « [...] Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat [...] ».
Les servitudes d'utilité publiques sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par les services de l'Etat, elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation de respecter les servitudes.

LA GUIERCHE		
EL7	Servitude d'alignement	RD 148
T1	Servitude liée à la voie ferrée	Ligne SNCF Le Mans / Alençon
PM1	Plan de prévention des risques naturels inondations (PPRNI) de la Sarthe amont. Arrêté préfectoral d'approbation n°07-1828 du 20 juin 2007	

Le retable du maître-autel à deux pans de style baroque est classé à l'inventaire des sites et monuments historiques. Un périmètre de protection de 500 mètres sur ses abords est donc appliqué. Cette servitude ne figure pas à l'actuel Plan d'Occupation des Sols de La Guierche.

V - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Analyse socio-économique

➔ Un contexte favorable aux communes périurbaines

Qu'est ce que le desserrement urbain ?

Phénomène de dilation spatiale des villes-centre au profit des communes de couronnes périurbaines. La recherche de l'accession à la propriété, par le biais de maisons individuelles, demeure le critère décisionnel fondamental des ménages, et la causalité de ce phénomène.

A l'échelle du bassin de vie du Mans, le **report démographique sur les périphéries**, en 1^{ère} et 2^{ème} couronne est manifeste. Si l'accessibilité demeure le critère privilégié dans les choix résidentiels, on ne peut occulter la variable « *cadre de vie* » difficilement appréciable, car subjective, mais qui anime régulièrement la notion de « *ville à la campagne* ».

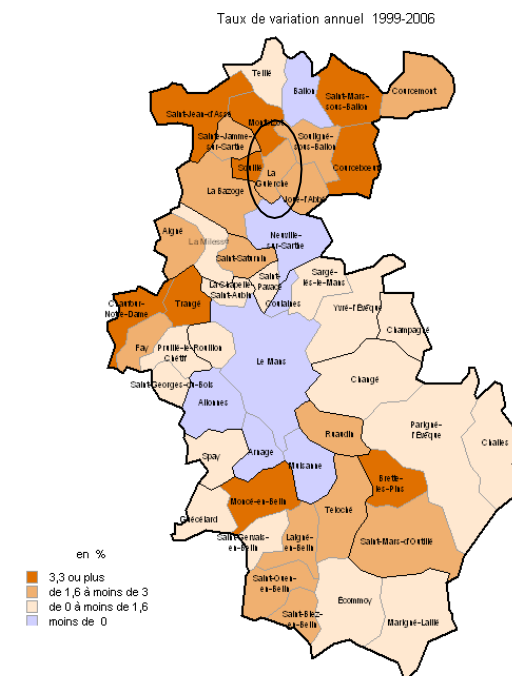
La carte ci-contre expose les modalités de migrations des ménages entre 1999 et 2006. Plusieurs tendances se dégagent :

- ♦ **La ville-centre du Mans perd des habitants**, à un rythme annuel compris entre 0 et - 0.6%. Le constat d'un recul démographique s'observe depuis les années 1970 sur cette entité. Seule la période intercensitaire 1990 – 1999 avait montré quelques signes positifs, avec une stabilisation des effectifs manceaux.
- ♦ **Une attractivité en demi-teinte des communes de première couronne.** Les communes d'Allonnes, Arnage, Mulsanne connaissent une décroissance sensible lorsque Ruaudin et Trangé voient leur population augmenter. On constate qu'une dorsale d'orientation Nord-Sud connaît des difficultés sur la période 1999-2006.
- ♦ **Des communes de seconde et troisième couronne plébiscitées** par les ménages. Toutes les communes ont vu leur population augmenter, à des degrés plus ou moins marqués, à l'exception de Neuville-sur-Sarthe en légère décroissance.

L'évolution de la **mobilité résidentielle** ces dernières années s'est appuyée sur le développement et la modernisation des infrastructures de communication. Les ménages n'hésitent plus à s'installer à plusieurs kilomètres, voire dizaine de kilomètres de l'agglomération mancelle, à la recherche d'un prix du foncier abordable, pour accéder à la propriété individuelle.

La Guierche se positionne parmi les communes les plus attractives de l'agglomération sur la période 1999 à 2006.

ARCHITOUR Architectes Associés
Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste



Source : Insee - Recensements de la population de 1999 et 2006 exploitation principale
© IGN - Insee 2008

Analyse socio-économique

➔ Une hausse de 190% de la population entre 1968 et 2006

Depuis la fin des années 1960, La Guierche a connu une **croissance soutenue** de sa population, de l'ordre de 13.9% entre chaque période intercensitaire.

Selon les derniers chiffres officiels de l'INSEE, la **population municipale s'élevait à 1 125 au 1^{er} janvier 2010, soit un quasi doublement des effectifs depuis 1968.**

La courbe des gains de population s'avère irrégulière mais demeure structurellement positive. Deux périodes de forte croissance sont identifiées :

♦ **1982 – 1990** : les taux de croissance observés à cet intervalle sont exceptionnels par leur ampleur et leur durée : 3.0 % de croissance annuelle de la population, soit le plus fort taux enregistré sur La Guierche depuis 1968.

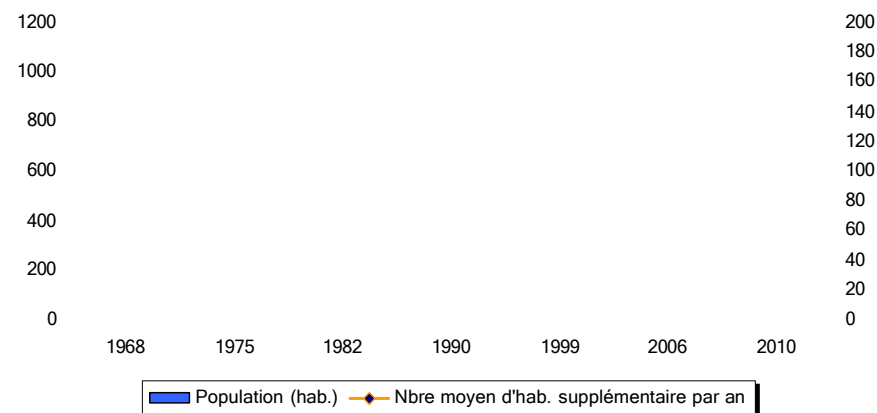
♦ **1999 – 2006** : après une légère contraction de la croissance, à moins de 10% entre 1990 et 1999, une reprise modérée s'opère à nouveau sur la commune. La croissance annuelle de la population s'élève à 2.7%.

Taux de croissance annuel moyen de la population (%)

	1990-1999	1999-2006
ScoT	0.29	0.26
La Guierche	0.95	2.7
Sarthe	0.35	0.54

La densité de population permet de mesurer la concentration humaine sur un territoire. Il est donc logique d'observer une corrélation entre l'augmentation

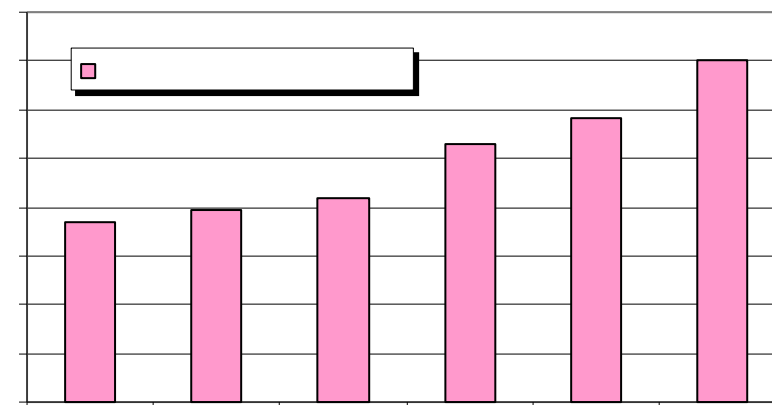
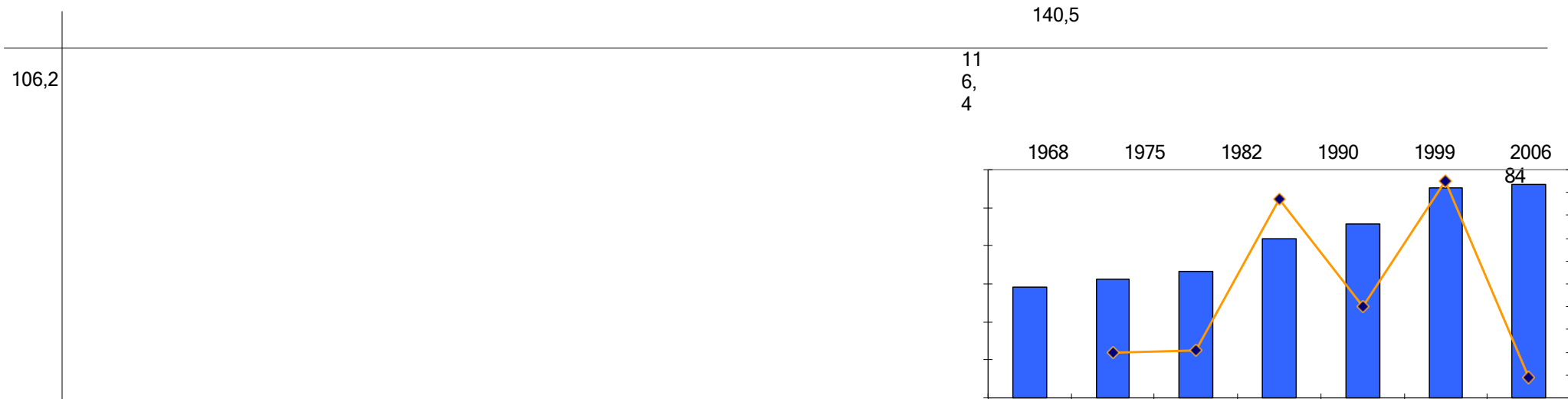
Evolution de la population à La Guierche entre 1968 et 2006



Evolution de la densité sur La Guierche entre 1968 et 2006

160

d	s	de		)
e	population	et	140	D
s	de la densité.		120	en
e			100	sité
f			80	73,7
f			60	8
e			40	1
c			20	(h
t			0	ab
i				./k
f				m²



Analyse socio-économique

⇒ Un apport migratoire qui soutient la dynamique démographique

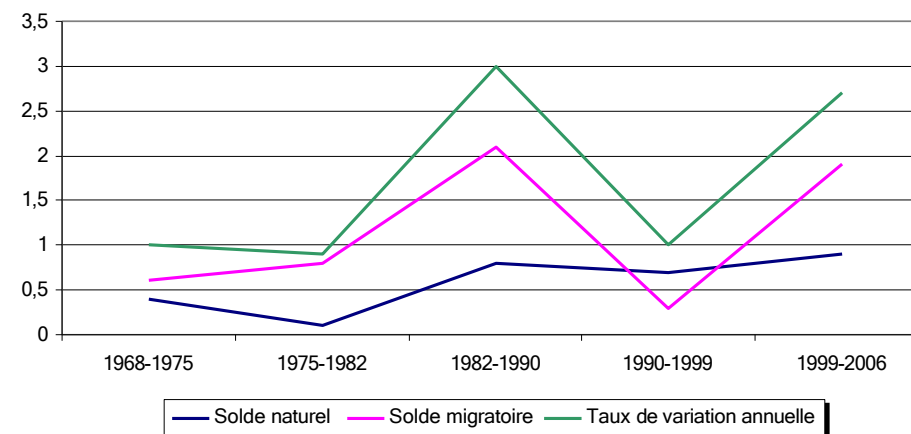
La croissance démographique s'est appuyée sur une **combinaison positive et durable des mécanismes démographiques**, aboutissant in fine à un taux de variation annuel rarement inférieur à 1%/an.

***Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.*

***Solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.*

L'analyse comparative des soldes naturels et migratoires permet d'apprécier finement les principales dynamiques de peuplement. Quelles sont-elles ?

Variation des mécanismes démographiques depuis 1968



♦ **1968 - 1982** : le solde naturel et migratoire malgré leur positivité reste compris entre 0 et 1% en variation annuelle. La courbe de population évolue à la hausse, dans des proportions limitées.

♦ **1982 - 1990** : le solde migratoire connaît une forte hausse, passant de près de 0,8%/an à 2,1% à la fin des années 1990. A cela s'ajoute un solde naturel proche des 1%, synonyme d'excès des naissances sur les décès. L'attractivité de la commune est manifeste, les gains de population sont importants et majoritairement dus à l'arrivée de nouvelles populations (décohabitation des enfants et desserrement de la ville du Mans).

♦ **1990 - 1999** : les mécanismes démographiques se tassent à nouveau sous la barre des 1%/an. La répercussion sur la croissance démographique est immédiate, avec un ralentissement des gains de population.

♦ **1999 - 2006** : le solde migratoire repart en forte hausse, et tire vers le haut le taux de variation annuelle. La courbe de population franchit pour la première fois le seuil des 1 000 habitants.

On retiendra pour La Guierche que **la croissance démographique et les apports migratoires sont intimement liés**. En témoigne la similitude des courbes du taux de variation annuelle et du solde migratoire, selon la réactivité de ce dernier. Le solde naturel, s'il se maintient à près de 1%/an, reste un **facteur d'appoint de la dynamique de population locale**.

Analyse socio-économique

➔ Des signes d'un vieillissement des couches de population

La lecture de la structure par âge permet une évaluation qualitative des évolutions démographiques en cours. A La Guierche, l'accroissement de la population s'est manifesté par **l'installation majoritaire de nouveaux ménages situés dans la tranche d'âge des 30 à 59 ans**.

Cette réalité sociologique est perceptible dans les strates de la population avec les tendances suivantes :

- ♦ Un léger repli de la tranche d'âge des 0 à 14 ans, à 24% de la population

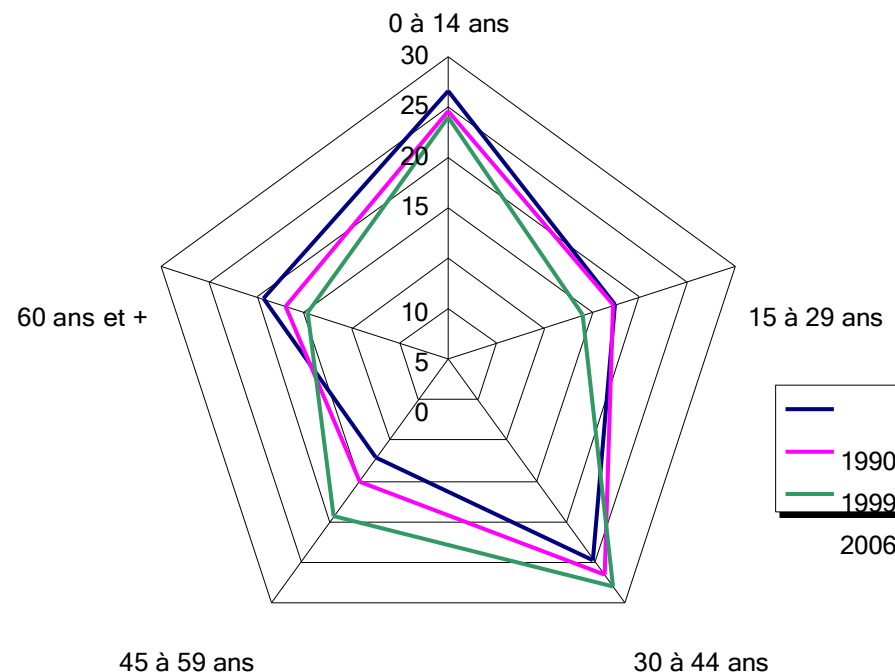
totale qui sous-entend l'arrivée majoritaire de ménages sans enfants, ou quinquagénaire, c'est-à-dire (à priori) en âge de fonder une famille.

- ♦ Un affaiblissement constant et plus rapide depuis 1999 de la tranche d'âge des 15 à 29 ans, qui s'effrite à moins de 14% de la population totale.

- ♦ Un fort gonflement des tranches d'âge 30 à 44 ans et 45 à 59 ans qui correspond aux ménages en quête d'accession à la propriété. Les 30 à 44 ans sont les individus les mieux représentés en 2006 proportionnellement à la population totale.

- ♦ Un affaiblissement de la part de 60 ans et plus à 8.8% de la population totale en 2006. La tranche d'âge des seniors 75 ans et + poursuit son augmentation entre 1999 et 2006.

Evolution de la structure par âge entre 1990 et 2006



Globalement, il ressort un **déséquilibre progressif des différentes tranches d'âge sur la commune, à la faveur d'un vieillissement de la population**. Cette évolution sociologique latente pose la question de la pérennité du renouvellement démographique.

L'entrée résidentielle sur la commune, massivement orientée vers des produits en accession privée, « gèle » les possibilités d'installation pour les nouveaux ménages guierchois issus de la décohabitation ou ne disposant pas des ressources suffisantes pour entamer les démarches d'acquisition d'un bien immobilier pour ceux venant d'une autre commune.

L'érosion, à un rythme élevé de la tranche d'âge des 15 à 29 ans est symptomatique de situations de blocages dans le parcours résidentiel des ménages, avec une politique de l'habitat qui reste commandée par la demande plutôt que la mise sur le marché de produits qui répondent aux besoins de chacun.

Territoire	1999	2006
La Guierche	1.80	2.1

Analyse socio-économique

➔ Le desserrement progressif des ménages

Le desserrement des ménages est un processus naturel qui résulte de

l'évolution sociétale (célibat, familles monoparentales, veuf, etc.) et familiale (décohabitation).

Qu'est ce que la décohabitation ?

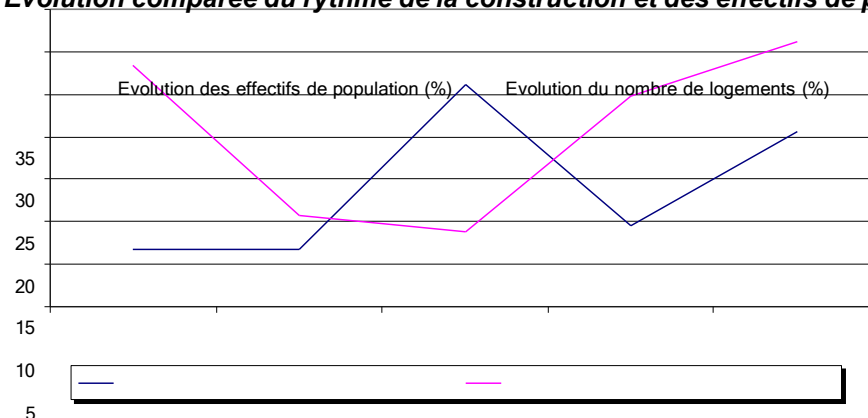
Cessation de la cohabitation entre les parents et les enfants devenus majeurs.

La situation de La Guierche est similaire à celles de la plupart des communes de Sarthe. A mesure que le nombre de logements augmente, la courbe du nombre d'occupants par logement diminue d'autant.

En 2006, le nombre moyen d'occupants par résidence principale s'élève à 2,7 personnes.

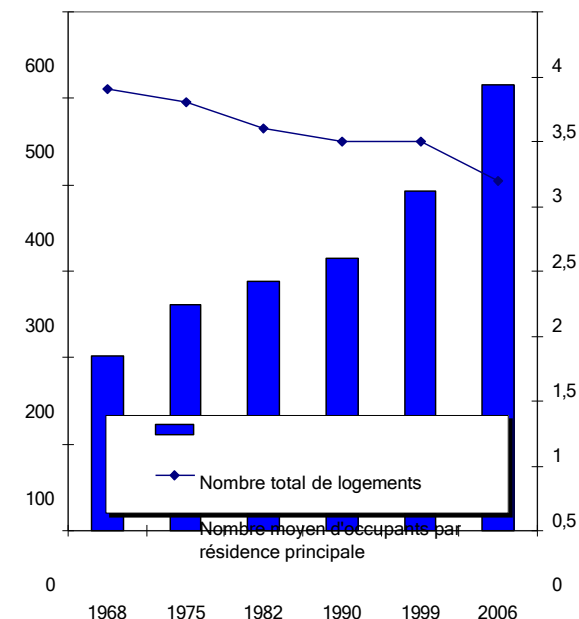
La décohabitation, l'allongement de la durée de vie et l'éclatement de la cellule familiale sont les principaux facteurs incriminés dans le processus de désagrégation du schéma « *traditionnel* ».

Evolution comparée du rythme de la construction et des effectifs de population



Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Evolution comparée du nombre de logements et de ses occupants entre 1999 et 2006



0
1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999
1999-2006

ARCHITOUR Architectes Associés

En conséquence, il faut édifier de plus en plus de logements pour satisfaire la multiplication des ménages de petite taille, sans pour autant avoir une répercussion immédiate en terme démographique. Le graphique ci-contre met en évidence le décalage structurel entre la croissance du parc de logement et de la population, dont les valeurs sont systématiquement en retrait de quelques points.

Cette situation interpelle sur **l'émergence de nouveaux besoins et de modes d'habiter**. La satisfaction de ces besoins peut-être résolue en tout ou partie par la définition d'une **nouvelle stratégie en matière de produits de logements, plus petits, plus nombreux, moins consommateurs d'espace**.

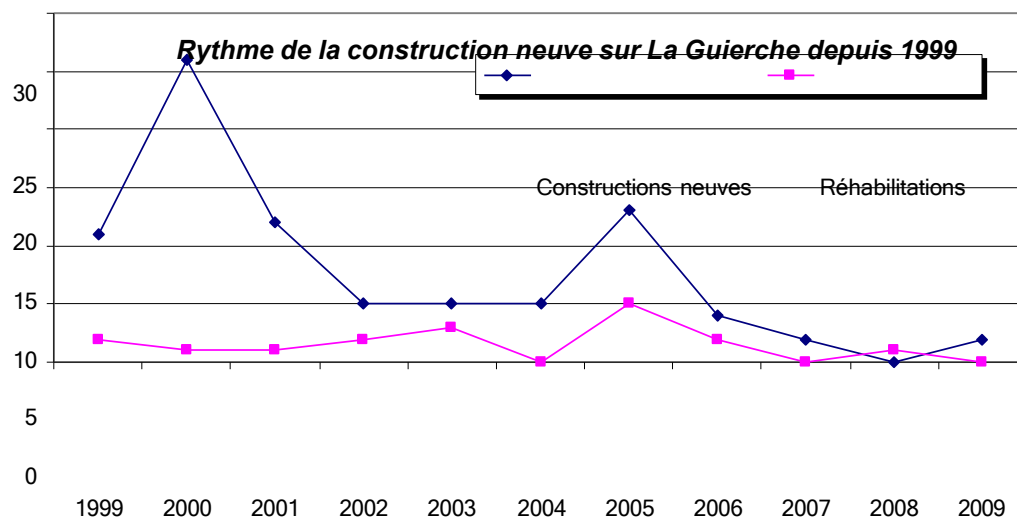
87

Analyse socio-économique

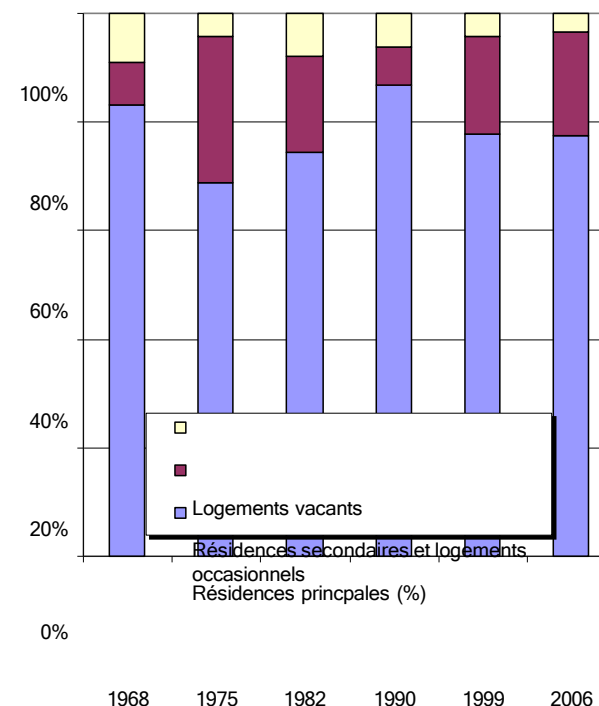
➔ Un parc de logements en constante augmentation

Le volume de logements a notablement augmenté entre 1968 et 2006 : + 254%, soit 313 logements supplémentaires. Si l'on tient compte des dernières constructions édifiées (et non des logements au sens strict de la définition) depuis 2007, ce chiffre s'élève à 520 (*renseignements fournis par la commune, à titre indicatif*).

L'accroissement du parc de logements s'inscrit dans la lignée de la courbe de population, avec un effort de construction considérable entre 1999 et 2006 (+130%). Le graphique ci-dessous confirme le pic de la construction sur La Guierche sur la période précédemment citée, avec une **moyenne annuelle de 7.7 constructions neuves**. La réhabilitation de logements se maintient à 1.7 autorisations par an



Evolution du nombre de logements par catégorie



L'affectation générale du parc est orientée vers de la résidence principale, c'est-à-dire un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Le nombre de résidences principales s'établit à 400 en 2006 sur La Guierche.

La vacance diminue structurellement à partir de 1982, pour ne plus représenter qu'un peu plus de 3% du parc total de

logements en 2006. A noter que cette valeur est difficilement compressible et se rapporte à la vacance « *ordinaire* » liée aux transactions

Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

immobilières courantes. Les résidences secondaires connaissent une forte variabilité de leur représentation dans le parc de logement guierchois et interroge sur leur vocation principale « *réelle* ». 99 résidences secondaires sont relevées en 2006, soit près de 1/5^e du parc de logements.

Analyse socio-économique

➔ Une proportion de résidences secondaires en nette croissance depuis les années 1990

Particularisme propre à la commune de La Guierche, le nombre de résidences secondaires croît de manière exponentielle, passant de 22 unités en 1990 à 99 unités en 2006, soit une multiplication par 4.5.

Ainsi en 2006, près de **20% du parc de logements** est constitué par de l'habitat secondaire, autrement dit sujet à une utilisation temporaire, pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

Si la variabilité du nombre de résidences secondaires interpelle sur la **fonction réelle de ces logements** par leurs propriétaires (déjà 70 logements secondaires en 1975), il émerge néanmoins une ligne directrice : l'appropriation des rives de Sarthe est confortée depuis 2000 pour un usage récréatif.

• Caractéristiques du parc de résidences secondaires

D'après les sources INSEE, **toutes les résidences secondaires en bord de Sarthe ont été édifiées avant 1990**. Le renforcement des règles d'occupation des sols a permis l'encadrement de l'urbanisation sur ces zones sensibles.

66.7% de ces constructions sont classifiées dans l'intervalle 1975-1989. Les formes d'habitat que l'on retrouve sur la zone, plutôt rigide et cubique, corroborent cette information.

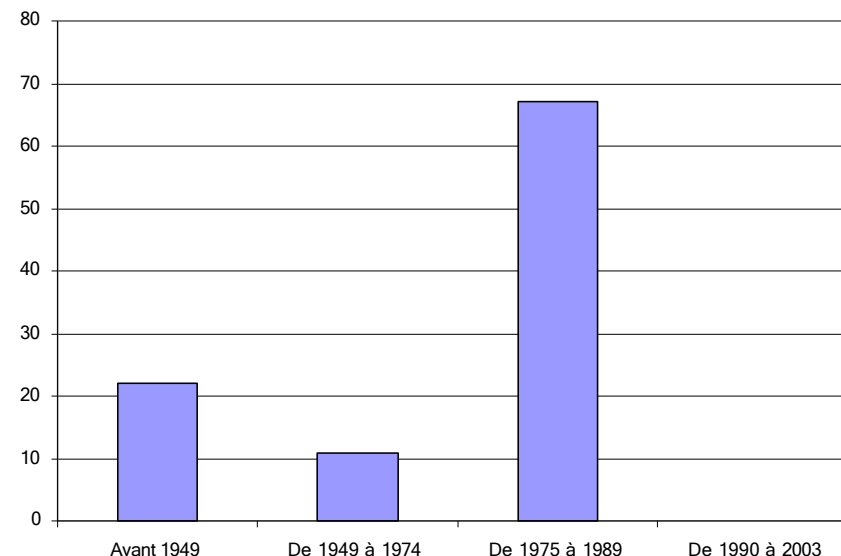
Plus de 90% des résidences secondaires ne comporte qu'un **logement** en 2006. Le nombre de résidences secondaires proposant deux logements ou autres (mobil-home, caravane) tend à augmenter sur l'intervalle 1999/2006.

En 1999, les $\frac{3}{4}$ des résidences secondaires d'un logement étaient composées de 2 pièces. Le $\frac{1}{4}$ restant étant des résidences avec 3 à 6 pièces. Le développement de l'habitat le long de la Sarthe ne correspond que marginalement à de l'habitat spontané (type cabanisation). Les logements sont de taille modeste, voire spacieux, potentiellement utilisables en résidence

principale.

ARCHITOURM Architectes Associés
Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Résidences secondaires en 2006 selon la période d'achèvement



Analyse socio-économique

Tous les logements en bord de Sarthe, qu'ils soient utilisés en résidences principales ou secondaires sont désormais soumis à l'application de PPRNi de la Sarthe amont, en zone réglementaire forte. Cette catégorisation suppose une interdiction stricte des nouvelles constructions pour limiter l'exposition des personnes à la survenance d'une inondation d'occurrence décennale ou centennale.

La gestion des eaux usées pose également un problème majeur sur ces zones d'habitat, puisqu'aucun logement n'est relié à la station d'épuration ou ne dispose d'un assainissement autonome, capable d'épurer correctement les eaux avant le rejet dans le milieu naturel : la Sarthe.

Le PLU devra solutionner cette problématique pour répondre aux objectifs de qualité des eaux d'ici à 2015

➔ Une diminution de la proportion des logements vacants

En 2007, 4.4% des logements de la commune sont vacants (20). Ce faible taux traduit la **forte pression foncière en cours** sur la commune qui permet le renouvellement dans des conditions satisfaisantes du parc de logements.

La durée de la vacance (moins de 1 an, 1 à 2 ans, plus de 3 ans) n'est pas spécifiée dans les fichiers du FILOCOM, soumis à confidentialité.

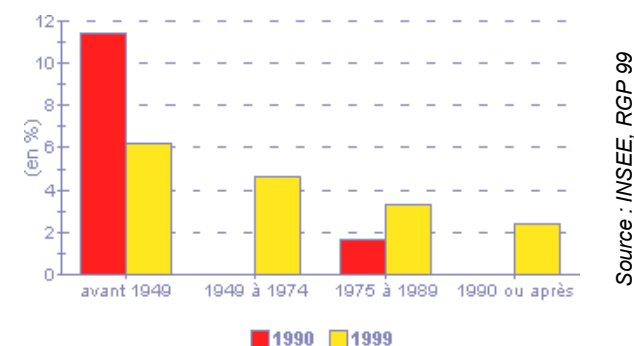
Sur la base du graphique ci-contre il se confirme que le **phénomène de vacance n'est pas nécessairement associé à l'ancienneté du logement.**

En 1990, la vacance touche quasi exclusivement les logements achevés avant 1949, autrement dit les logements « *anciens* ».

En 1999, la vacance a été divisée par 2 sur les logements édifiés avant 1949. Parallèlement, la proportion de logements vacants sur les logements contemporains (> 1975) augmente, et fait nouveau, affecte tous les logements, qu'elles que soient leur période d'achèvement.

Si aucun enseignement ne peut être avancé compte tenu du manque d'information, on peut toutefois s'interroger sur les causes de l'apparition d'une vacance sur des produits de logements récents, de type pavillonnaire. L'engouement pour « *la vieille pierre* » est une constante retrouvée sur de nombreuses communes, et participe d'une réutilisation du parc ancien.

Taux de vacance selon la date d'achèvement



Analyse socio-économique

➔ Une surreprésentation des maisons individuelles

En 2006, 98.6% du parc de logements sur La Guierche est constitué de maisons individuelles, souvent synonyme d'apogée du parcours résidentiel pour les ménages (terrain, fonctionnalité du bâti, modularité, limitation des nuisances, etc.)

La part relative des appartements se stabilise entre 1999 et 2006 (3 appartements en 2006). L'offre reste embryonnaire, bien qu'elle constitue une alternative à la maison individuelle, tant en surface habitable qu'en coût.

En 2006, les résidences principales proposées à l'accession ou à la location présentent toutes une augmentation du nombre moyen de pièces (4.9 pièces pour les maisons contre 2.7 pour les appartements)

➔ Des logements de plus en plus spacieux

En 2006, les logements de 5 pièces et plus représentent près de 64% du l'offre totale du parc (+14.1 points par rapport à 1999). Si l'on ajoute les logements constitués de 4 pièces, le chiffre s'élève à environ 84.6%.

Cette majorité écrasante de grands logements fait apparaître un étonnant paradoxe, lorsque l'on estime à **16% environ le nombre de personnes vivant seules** sur la commune à la même date.

Face à cela, **la carence en petits logements est manifeste**. La sous-représentation des petits logements en 1999 s'accroît plus encore en 2006 avec une diminution cumulée de 3.1 points de T1/T2/T3.

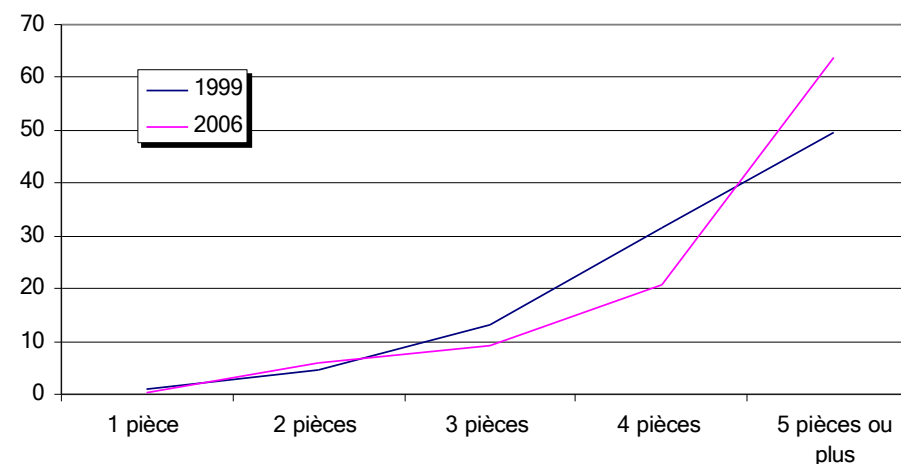
Le produit standard T3 ne représente plus que 9.3% du parc de résidences principales en 2006. Le nombre de T2 augmente de 10 unités entre 1999 et 2006.

➔ Une majorité de « petits ménages »

	Types de logements	
	1999	2006
Maisons	84.7	98.6
Appartements	0.5	0.6

Source : INSEE RP 1999 et RP 2006

Résidences principales selon le nombre de pièces



Composition des ménages en 2005 (%)	
1 personne	16
2 personnes	29.1
3 personnes	21.2
4 à 5 personnes	33.7
6 personnes et +	0

En 2005, près de 1 ménage sur 2 à La Guierche est composé de 2 personnes ou moins (45.1).

Source : MEEDDAT – Filocom 2005, d'après DGI

Analyse socio-économique

➔ Une majorité de propriétaires occupants

Le statut d'occupation des résidences principales est dominé par les propriétaires-occupants avec 89% en 2006. Ce taux est largement supérieur à celui du département (61.9%). La composante résidentielle est donc tout à fait notable sur la commune de La Guierche.

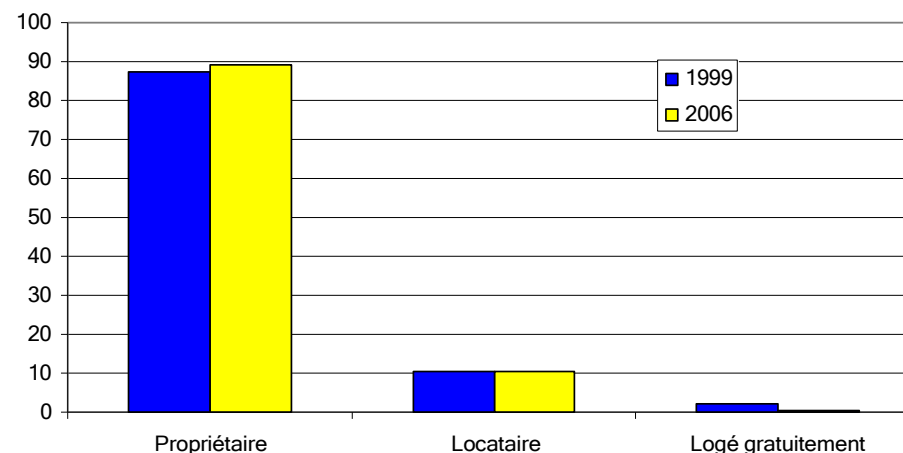
La part des locataires dépasse les 10% en 2006, valeur parfaitement stable depuis 1999.

La catégorie des logés gratuits reste minoritaire, à 0.5% des statuts d'occupation en 2006.

La répartition par âge de la personne de référence du ménage (P.R.M) selon les différents statuts d'occupation apporte les éclairages suivants :

- ♦ Des P.R.M plus âgés lorsqu'elles sont propriétaires-occupants : 52 ans
- ♦ Un parc locatif privé attractif particulièrement pour un public d'âge médian, à savoir 25 à 39 ans (61.3%). Cette valeur interpelle également sur le rôle social du parc locatif pour assurer un tremplin dans l'exécution du parcours résidentiel.

Résidences principales selon le statut d'occupation



Répartition par âge de la personne de référence du ménage (P.R.M)				
Ages des personnes de référence	Des résidences principales	Des propriétaires-occupants	Des locataires du parc privé	Des locataires du parc public
Age médian	52 ans	52 ans	47 ans	/
Inférieur à 25 ans (%)	/	/	/	/
De 25 à 39 ans (%)	28	26.4	61.3	/
De 40 à 59 ans (%)	41.4	42.8	38.7	/
De 60 à 75 ans (%)	15.9	16.4	/	/
75 ans et plus (%)	14.7	14.4	/	/

Source : MEEDDAT – Filocom 2005, d'après DGI

Analyse socio-économique

➔ Une offre locative alimentée par le parc privé

En 2006, **42 logements locatifs** sont recensés sur La Guierche. Tous ces logements appartiennent à des bailleurs privés. Depuis 1999, ce sont donc 10 logements locatifs supplémentaires qui ont été réalisés sur la commune.

100% des logements sont individuels selon les fichiers FILOCOM.

100 personnes étaient logés dans le parc locatif en 2006, soit 1/10^e de la population guierchoise.

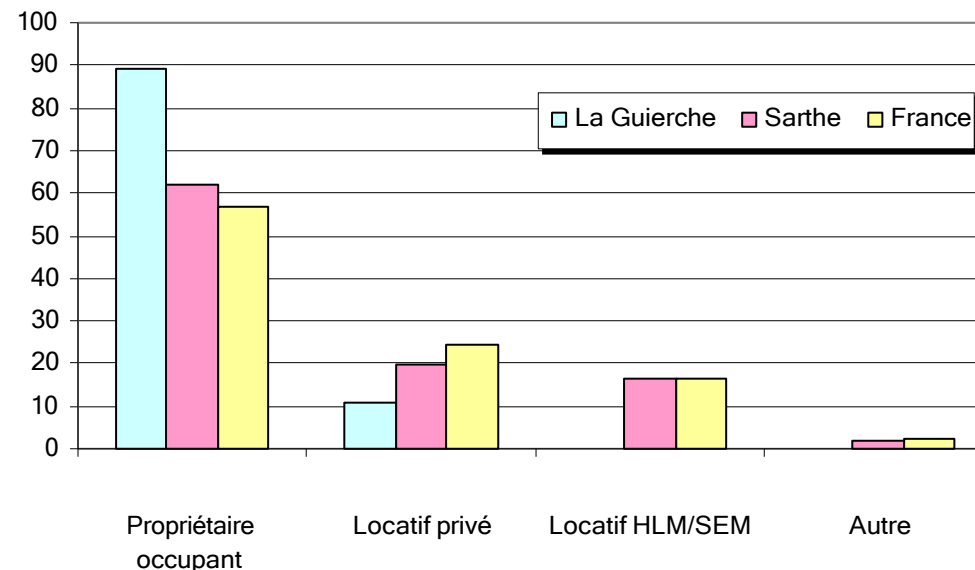
En 2005, le revenu moyen des ménages dans le parc de logements privés s'élève à 8 937 euros contre 13 016 pour les ménages propriétaires occupants.

73% sont des ménages modestes à pauvres dans le parc privé.

➔ Un déficit élevé de logements sociaux

2 logements locatifs sociaux sont gérés par la Communauté de communes des Portes du Maine en 2009.

Statut d'occupation du patrimoine locatif en 2005



Dans les agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, au sens du recensement général de la population, les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, sont tenus à une obligation en matière de logement locatifs sociaux. Les logements sociaux, définis l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) doivent représenter au moins de 20 % des résidences principales au premier janvier de l'année précédente.

La Guierche n'est pas soumise à l'obligation des 20% de logements sociaux de la loi SRU, mais devra favoriser l'exécution du parcours résidentiel et in fine la mixité sociale au sein de ses couches de population.

Source : MEEDDAT – Filocom 2005, d' après DGI

Analyse socio-économique

⇒ Des logements globalement décents, un confort de base assuré

Confort du parc		
	Parc locatif privé inconfortable	Logements de propriétaires occupants inconfortables
Un élément de confort au moins est manquant	45.5% (soit 14 logements)	28 % (soit 75 logements)
Deux éléments de confort au moins sont manquants	6.5% (soit 2 logements)	3.0% (soit 8 logements)

Source : MEEDDAT – Filocom 2005, d'après DGI

Quels sont les éléments de confort pour l'INSEE?

- Eau courante
- Installation sanitaire (WC)
- Douche ou baignoire

Le parc locatif privé présente des niveaux de confort inférieur aux logements de propriétaires occupants. Un tiers des logements locatifs privés ne disposent pas de tous les éléments de confort, contre 18% pour les propriétaires occupants.

10 logements ne disposent pas de deux éléments de confort de base. Ils sont **potentiellement indignes**.

⇒ Un parc de logements qui se renouvelle rapidement

Année de construction des résidences principales				
Age du parc de logements	Des résidences principales	Des logements propriétaires-occupants	Des logements du parc privé	Des logements du parc public
Avant 1915 (%)	36.4	31.8	100	/
Entre 1915 et 1948 (%)	/	/	0	/
Entre 1948 et 1975 (%)	9.2	9.6	0	/
Entre 1975 et 1991 (%)	28.8	30.3	0	/
Après 1991 (%)	25.7	28.2	0	/

Source : MEEDDAT – Filocom 2005, d'après DGI

Analyse socio-économique

➔ Mobilité résidentielle et accession à la propriété : une entrée privilégiée sur la commune

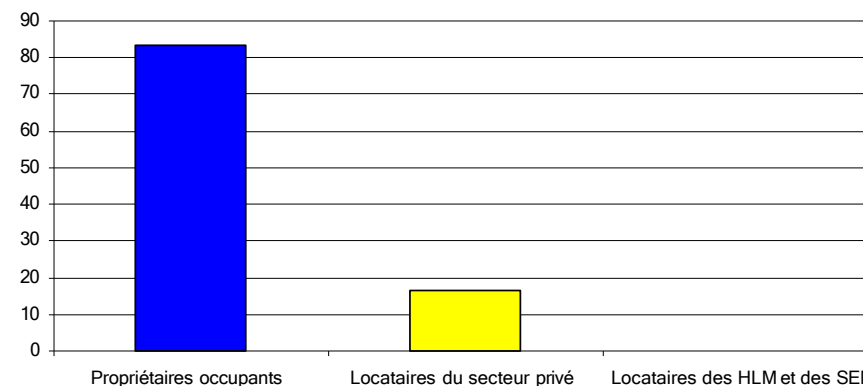
Entre 2001 et 2005, 168 ménages ont emménagé sur La Guierche. Il apparaît que 83.4% de ces emménagés récents sont propriétaires occupants. Cette dominante marque l'attractivité de la commune sur le volet accession à la propriété auprès des nouveaux ménages. Cette part est sensiblement inférieure au pourcentage de propriétaires occupants observée sur la totalité des ménages de la commune (> 89%). Le parc locatif privé est également recherché par les nouveaux ménages entre 2001 et 2005 et représente une alternative à l'accession à la propriété pour les individus disposant de ressources financières limitées.

Deux catégories de population sont surreprésentées dans les mobilités résidentielles sur la commune : les 25 à 39 ans et les 40 à 59 ans. La tranche d'âge des moins de 25 ans est quasi-nulle.

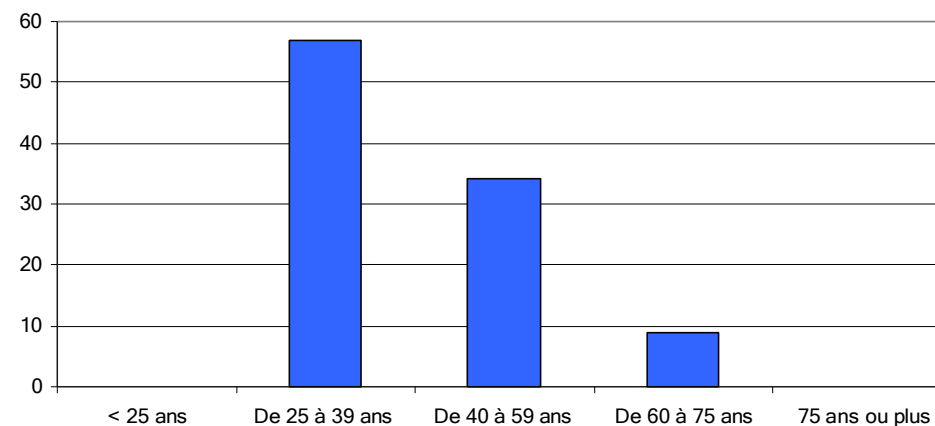
A noter que tous les emménagés récents dans le parc locatif privé étaient issus de la catégorie des 25 à 39 ans.

Tous les logements acquis ou loués par les nouveaux ménages sont en individuels.

Statut d'occupation des ménages emménagés entre 2001 et 2005



Age de la personne de référence des ménages emménagés récents entre 2001 et 2005



Formes et conditions de l'emploi

***AVERTISSEMENT :** compte-tenu de la volatilité de certaines données « économiques » à court, voire très court terme, il est recommandé de prendre du recul sur les informations mentionnées ci-après. La crise financière mondiale qui sévit depuis 2008 est postérieure à la quasi-totalité des données officielles et exploitables par le bureau d'études. Seules les informations jugées les plus pertinentes pour le PLU sont exposées et analysées.*

➔ De plus en plus de personnes actives ayant un emploi

Les personnes actives ayant un emploi doivent, selon la définition de l'INSEE être déclarées dans l'une des situations suivantes : exercer une profession (salariée ou non), même à temps partiel, aider un membre de leur famille dans son travail (même sans rémunération), être apprenti, stagiaire rémunéré, être chômeur tout en exerçant une activité réduite, être étudiant ou retraité mais occupant un emploi. En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Entre 1999 et 2006, le nombre d'actifs progresse de 4,1 points, passant ainsi de 74.5% à 78.6%. Le nombre de chômeurs se stabilisaient à 4.3% (faible fiabilité).

Le nombre d'actifs ayant un emploi augmente de 7%, sur la même intervalle de temps, comprimant par la même occasion la part des inactifs à 21.4% en 2006, toutes catégories confondues (élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés, retraités ou préretraités, et autres inactifs).

Cette évolution de la population active renseigne sur l'aspect qualitatif de l'accroissement démographique, avec la confirmation de l'arrivée majoritaire de personnes actives compris dans la tranche d'âge 30 à 59 ans.

Caractéristique des communes résidentielles, la concentration d'emploi diminue entre 1999 et 2006 (24.1% contre 18.9%) alors que le nombre d'emplois résidant dans la zone augmente sensiblement sur la même période (+160).

➔ Une population active ayant un emploi majoritairement salarié

En 2006, 90,9% de la population de 15 ans ou plus ayant un emploi était salariée (489 personnes). 21.5% des postes salariés sont à temps partiel. Ce taux est presque deux fois inférieur chez les non-salariés (12.2%).

Les tranches d'âge 15 à 24 ans et 55 à 64 ans sont les plus concernées par le temps partiel avec respectivement 13.3% et 12.5% du total des salariés (contre 3.7% pour la tranche d'âge des 25 à 54 ans). Les femmes sont majoritairement en temps partiel quelle que soit la catégorie d'âge.

Les conditions de l'emploi sont globalement stables avec une moyenne de 80,1% de titulaires de la fonction publique et de contrats à durée indéterminée, homme et femmes confondus. La précarité de l'emploi affecte davantage les femmes que les hommes, spécialement en ce qui concerne les contrats à durée déterminée (8,4% contre 2.1%).

Economie locale

➔ Tissu artisanal

L'artisanat se retrouve en cœur de bourg et sur 2 sites spécialisés :

- ♦ La zone d'activité des Vignes
- ♦ La zone artisanale « *La Petite Ferme* »

Nom du gérant ou de l'entreprise	Type d'activité	Adresse	Emplois
AVRILLON Claude	Maintenance mécanique	58 rue Principale	1
BRIER Didier	Affûtage et vente d'outillage	10 rue des Boucheries	1
M.A.T.E (Maintenance Automatisme Technologie Etudes)	/	30 bis rue Principale	4
COSME Benjamin	Menuiserie, ébénisterie	45 rue du Mans	2
DEZECOT Olivier	Menuiserie bois, plastique	La Bique Rouge	1
PAINEAU Pascal	Serrurerie	ZA les Vignes	1
BEAUDOIN André	Camping Les Platanes	23 rue des Boucheries	2
LA POSTE	Bureau	8 rue Principale	1
THIBAUD	SCI MOXA (propriétaire de la zone artisanale Les Vignes)	/	/
GAMBIER Alain	CUMA	La Croix des Landes	1
LEBOUCHER Gérard	Travaux agricoles	42 rue du Mans	1.5
CRINIERE Jean-Jacques	Gamm Vert	La Petite Ferme	
CHAUVEL Gérard	CADS	La Petite Ferme	

➔ Un commerce de proximité qui assure les besoins du quotidien

Nom du gérant	Type d'activité	Adresse
MORICE Isabelle	Café, restaurant, tabac	2 rue Principale
BAMAS Christine	Salon de coiffure	14 rue du Mans
WODYNSKI Patrick	Boulangerie, pâtisserie	7 rue du Mans
C.S DISTRIBUTION	Services, fournitures collectivités et bureaux	7 rue Principale

Tous les commerces sont situés en centre-bourg, qui regroupe par ailleurs l'essentiel de la population municipale.

Le marché a lieu tous les dimanches matin, sur la Place de l'église, de 9h à 12h.

Economie locale

➔ Une activité structurante pour le territoire : l'agriculture

En 2010, 7 exploitations agricoles actives sont dénombrées sur le territoire de La Guierche. La majorité de ces exploitations pratiquent la **polyculture-élevage**. Cette activité est classique dans les territoires situés au Nord et à l'Ouest de l'agglomération mancelle. Les exploitations apparaissent bien structurées, parfois très spécialisées.

L'âge du plus jeune exploitant est majoritairement compris entre 35 et 49 ans, ce qui présage d'une lisibilité de l'activité sur le moyen terme. Les plus de 50 ans sont minoritaires.

Le statut des exploitations est dominé par les structures sociétaires de type EARL.

La production principale est le lait, avec un quota laitier moyen (l) par exploitation laitière compris entre 230 001 et 268 000, en 2007.

Les productions secondaires des exploitations sont les suivantes : aviculture et céréaliculture (maïs, blé...)

Toutes ces exploitations sont regroupées sur le plateau, à l'Est de la route départementale n°47, avec une concentration forte relevée en partie Nord-est.

Aucune exploitation ne figure à l'intérieur des parties actuellement urbanisées. La plus proche est l'exploitation « *La Pierre* » sur l'entrée Sud de la commune, particulièrement visible depuis la voie publique.

Les autres exploitations n'apparaissent pas ou peu contraintes par l'urbanisation.



...ENJEUX...

- *Maintenir une zone agricole de projet à l'intérieur de laquelle les exploitants ont l'assurance d'une lisibilité à moyen et long terme espaces agricoles structurés, possibilités de création des équipements nécessaire à la profession agricole ;*
- *Contrôler l'urbanisation autour des principaux noyaux agglomérés pour éviter l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles ;*
- *Prendre en compte la notion d'espace tampon entre les exploitations agricoles actives et les limites de zones urbanisées existantes ou projetées*

Economie locale

Statut de l'exploitation	Age	Lieu-dit du siège d'exploitation	Surfaces exploitées	Types d'activités	Installation classée	Pérennité dans les 10 ans
EARL de PALLUAU <i>AMBROIS Patrick</i>	48	Palluau	115 ha.	Polyculture - 81 vaches laitières - Prairies, maïs, céréales	Non	Oui
EARL <i>CHAMPCLOU Bernard</i> <i>CHAMPCLOU Maryline</i> <i>CHAMPCLOU Charly</i>	53 49 24	Le Buisson	50 ha.	Polyculture - 47 vaches laitières - 30 bovins à viande - 800m² structure volailles - Blé, maïs	Non	Oui Repreneur identifié
Individuelle <i>CHESNAIS Odette</i>	83	32 rue du Mans	nc	- 15 poulets - 10 poules pondeuses - Légumes	Non	Oui Repreneur identifié
EARL <i>TOUTAIN Patrick</i> <i>TOUTAIN Annie</i>	46 48	La Tremblaie	90 ha.	Polyculture - 40 vaches laitières - 20 vaches allaitantes - 6 000 poules - Blé, maïs	Déclaration	Oui
EARL <i>ARDOUIN Thierry</i> <i>ARDOUIN Nadine</i>	48 40	Les Toinardières	nc	Elevage - Vaches laitières - Engraissement canards	Déclaration	Oui
Individuelle <i>LEBOUCHER Frédéric</i>	33	La Pierre	83 ha.	Polyculture - Culture - Vaches laitières	Non	Oui
EARL <i>LE BRETON Philippe</i>	37	La Jambière	nc	Elevage - Vaches laitières	Déclaration	Oui

Source : questionnaires agricoles, mairie de La Guierche, octobre 2010

Tourisme et loisirs

➤ Un territoire support de nombreuses possibilités de randonnées

La commune de La Guierche est parcourue par plusieurs chemins de randonnée. 2 circuits balisés sont identifiés et permettent la découverte partielle des espaces naturels guierchois :

♦ **Circuit jaune : 10.3 km**

76% de goudron hors agglomération.

Intérêts : balade le long de la vallée de la Sarthe et sur le plateau bocager

♦ **Circuit orange : 7 km**

Intérêts : balade sur le plateau bocager, vallée du Vilvayer, bourg ancien de Joué

l'Abbé

D'autres sentiers nature sillonnent le territoire de la commune sans pour autant être intégrés dans des circuits de randonnée.

L'hébergement touristique de la commune est centralisée sur le camping privé « Les Platanes ». Ce camping 1 étoile propose 25 emplacements et est situé en zone inondable du PPRi de la vallée de la Sarthe.

Aucun hôtel, chambre d'hôte, gîte rural, etc. n'est identifié sur La Guierche.

Les résidences secondaires sont quant à elles très nombreuses et regroupées sur les bords de Sarthe. Plus de 70% de ces résidences sont composées d'une ou deux pièces. 66% de celles-ci ont été édifiées entre 1975 et 1989.

**Camping « Les Platanes »
Route de la Boucherie**



...ENJEUX...

- *Préserver les espaces naturels et patrimoniaux sensibles qui sont le substrat d'une stratégie de développement touristique*
- *Réfléchir à la création d'une liaison douce sur les bords de Sarthe*
- *Identifier et inscrire les principaux éléments du patrimoine rural au sein de parcours touristiques à thème (moulin à eau, calvaire, église Sainte-Anne...)*

Equipements

➤ Les équipements scolaires et périscolaires

La commune est en regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec Souillé.

Le Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire (SIVOS) assure la gestion des **écoles de La Guierche (Robert DOISNEAU) et de Souillé (Jean-Philippe CHABOT)**.

Construit en 1958-1959, le groupe scolaire sera restructuré et étendu en juin 1999.

Elles regroupent à elles deux 207 élèves scolarisés pour la rentrée 2009-2010. Ce chiffre est en légère baisse depuis 2004-2005.

L'enseignement secondaire n'est pas assuré sur la commune. Les enfants sont dirigés vers le collège de Sainte-Jamme ou de la Madeleine au Mans.

Un **service de restauration** est assuré sur chaque établissement.

Une **garderie** est située dans l'enceinte de l'école R. DOISNEAU (ouverture matin et soir de 7h30 à 8h45 et de 16h30 à 18h30)

➤ Les services médicaux

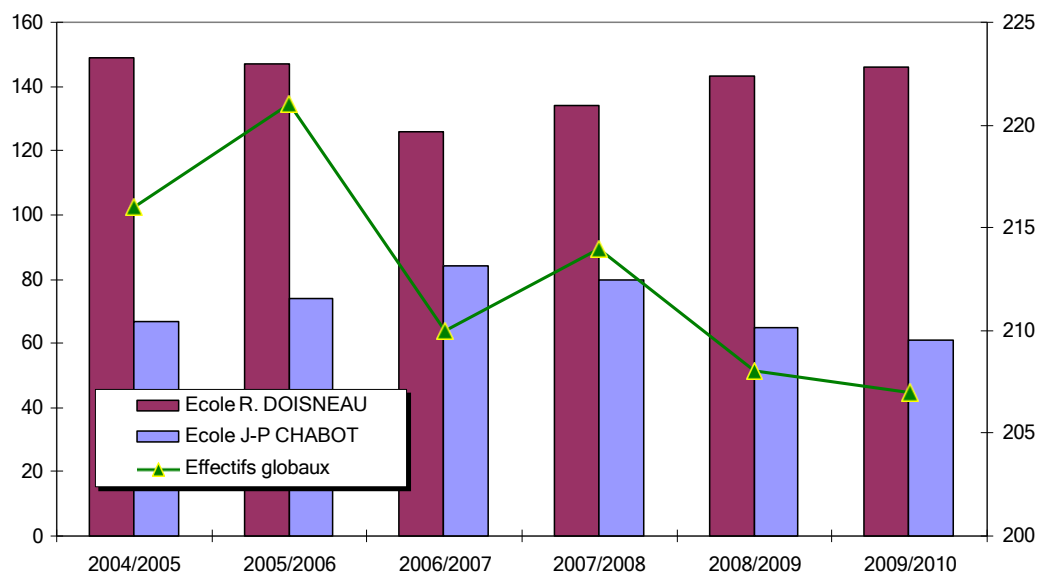
Aucune structure médicale ou paramédicale n'est recensée sur La Guierche.

➤ Les équipements administratifs et les services publics

Une mairie, un bureau de poste et un espace de lecture (2^e étage de la mairie) sont à la disposition

Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Evolution des effectifs scolaires entre 2004 et 2010



Source : mairie La Guierche



Les sièges
du SIVO et du SIVOS sont également présents

dans le bourg.

Equipements

➤ Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

La pratique des sports en compétition et en loisirs est correctement assurée sur la commune. Ci-après l'inventaire des équipements mis à la disposition du public toute l'année :

- ♦ Terrain de football avec vestiaires
- ♦ Terrain de tennis
- ♦ Terrain de pétanque
- ♦ Salle polyvalente
- ♦ Espace lecture
- ♦ Eglise (concerts, chorale...)
- ♦ Espace de jeux à proximité de la salle polyvalente

A noter qu'un terrain de propriété communale actuellement non aménagé est susceptible d'être valorisé à des fins de tourisme ou de loisirs ces prochaines années.



➤ Un réseau associatif dynamique

Association	Adresse
FC JOUE L'ABBE - LA GUIERCHE	Sénerie 72 290 Conge-sur-Orne
UNION SPORTIVE GUIERCHOISE (TENNIS)	24 rue de Bellevue
ASS. FAMILLES RURALES	13 rue Principale
ASS. SPORTS ET LOISIRS	25 Domaine de la Prairie
CLUB AINES RURAUX JOUE / LA GUIERCHE / SOUILLE	26 rue Principale Joue l'Abbé
ASS. ANCIENS ELEVES	20 Domaine de la Prairie
MJC JOUE / LA GUIERCHE / SOUILLE	26 rue Principale Joue l'Abbé
ASS. PARENTS D'ELEVES LA GUIERCHE / SOUILLE	76 rue Principale
ASS. DEFENSE SINISTRES DE LA GUIERCHE	4 rue des Boucheries
ASS. AFN ET ANCIENS COMBATTANTS	25 rue Principale
GYMNASTIQUE ASSOCIATIVE	10 Hameau des Charmes
LA GUIERCHE SUR ROULETTES	Les Fosses

Equipements

➤ Couverture ADSL

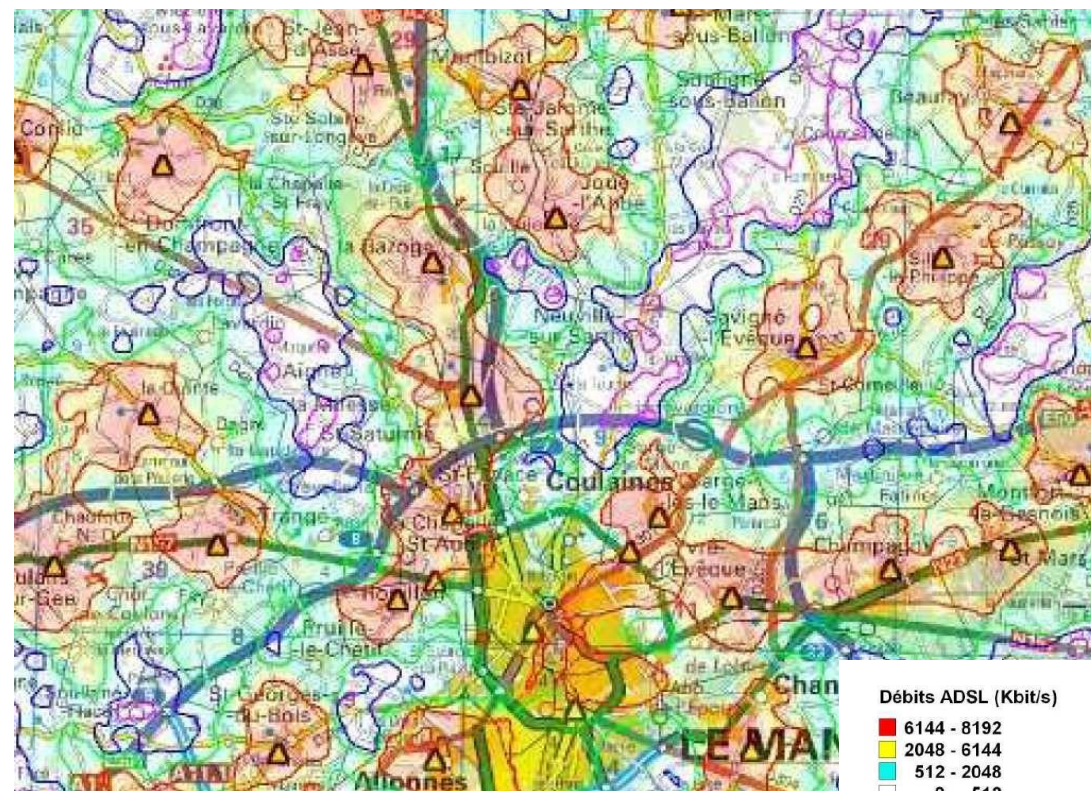
La couverture ADSL est assurée sur la majorité des entités urbaines de la commune, à des débits généralement compris entre 6 000 et 8 000 Kbits/s.

Deux sites NRA sont implantés selon un axe Nord/Sud sur les communes de La Guierche et de Montbizot. Ils garantissent une desserte numérique de qualité.

Le val de Sarthe ainsi que le secteur agricole vers Soulligné-sous-Ballon présentent une couverture ADSL moins performante.

Une des orientations du Grenelle de l'environnement consiste à développer les futurs quartiers sur des zones desservie par la technologie ADSL pour lutter contre les inégalités numériques entre différentes populations.

Actuellement un schéma départemental pour le développement de la couverture numérique du territoire est en cours d'élaboration sur le département de la Sarthe. A terme, ses conclusions seront intégrées au document d'orientations générales (DOG) du SCoT du Pays du Mans.



Source : CETE de l'Ouest, Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables

Infrastructures

➔ Assainissement collectif

Le réseau d'assainissement collectif dessert une large partie du bourg de La Guierche. La station intercommunale Joué-l'Abbé / La Guierche désormais en service doit collecter et traiter les eaux usées des communes. La station se situe le long du GR36, au sud du ruisseau du Vilvayer.

A terme, les deux stations en service sur les communes citées seront hors de fonctionnement.

- **Fonctionnement et capacité**

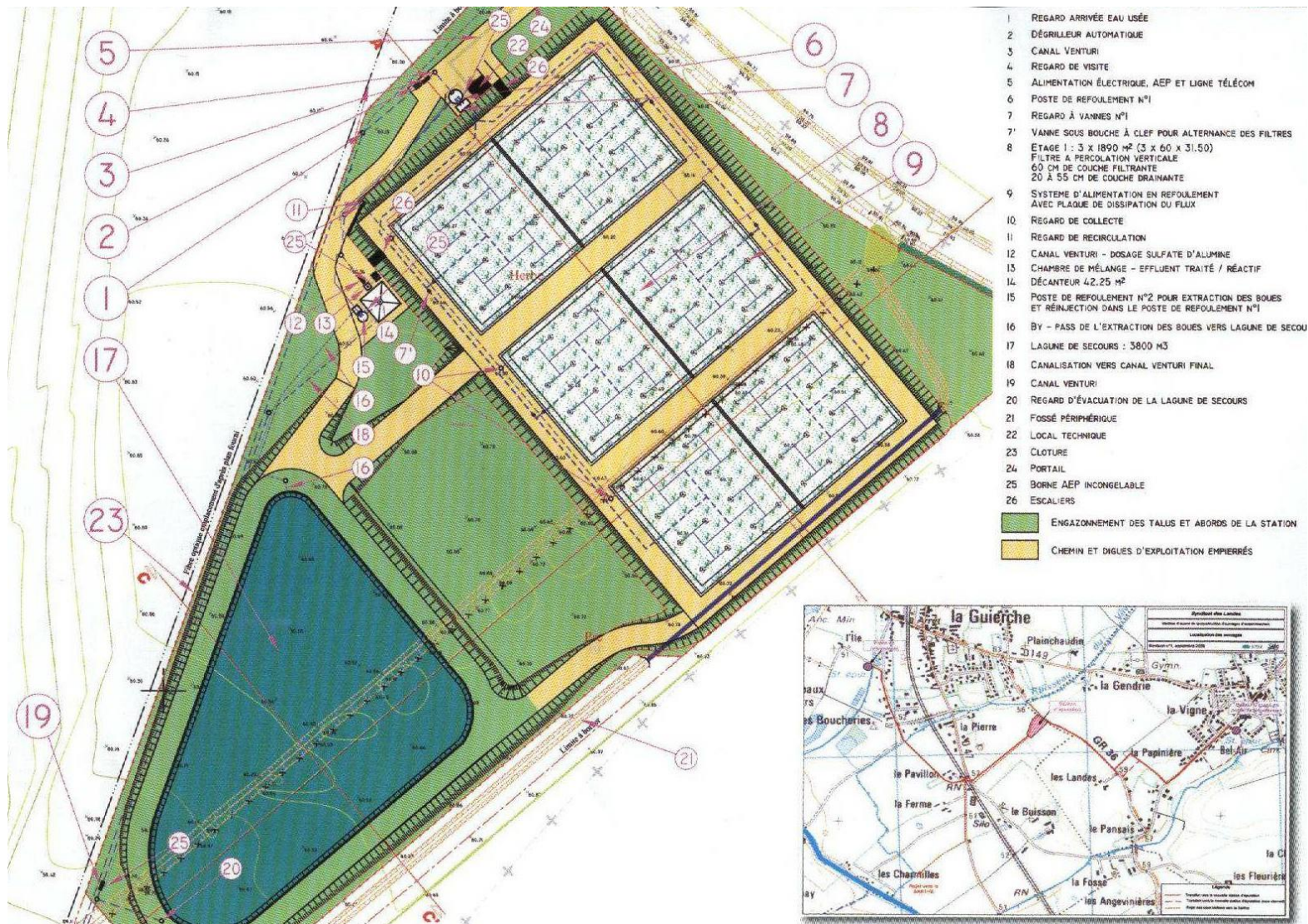
- Traitement de type filtres plantés de roseaux
- 2 700 Equivalent Habitants (EH)
 - 1 400 EH pour Joué l'Abbé
 - 1 300 EH pour La Guierche
- Emprise au sol de 23 593 m²
- Opérationnelle à la fin du 1^{er} semestre 2010
- Les effluents traités seront refoulés dans « La Sarthe »

- **Recyclage des boues**

Les boues obtenues pourront être évacuées au bout de 10 à 15 ans de fonctionnement, et seront à l'état de terreau. Ces boues pourront être valorisées à des fins agricoles ou sous forme de compost avec des déchets verts.

Faisant suite à la nouvelle réglementation de 2007, il est nécessaire d'ajouter un traitement physico-chimique du phosphore. Cette solution nécessite par ailleurs la mise en place, par précaution, d'une lagune de secours de 3 800 m³.

Infrastructures



Infrastructures

➔ Assainissement individuel

A l'exception du bourg, toutes les autres habitations sont en assainissement autonome.

Certaines constructions ne disposent pas aujourd'hui d'un dispositif de traitement autonome, notamment sur les secteurs de résidences secondaires en bordure de la Sarthe.

2 remarques à soulever au regard du contexte local (BETURE-CEREC) :

- ♦ *La mise en œuvre d'un système d'assainissement individuel (en particulier l'épandage souterrain) s'effectue dans des conditions difficiles pour des pentes de terrain comprises entre 10 et 15% et s'avère totalement insatisfaisante pour des pentes > à 15%.*
- A partir de 5%, le dispositif d'assainissement doit être adapté à la topographie.*
- ♦ *Le bon fonctionnement d'un épandage est en grande partie conditionné par l'état hydrique du sol qui ne doit pas être gorgé d'eau pendant de longues périodes pour ne pas gêner l'infiltration des eaux traités.*

La mise en place de **bacs toutes eaux étanches** et régulièrement vidangés apparaît être une solution adaptée pour les constructions édifiées en bord de Sarthe.

➔ Assainissement pluvial

Plusieurs collecteurs d'évacuation des eaux pluviales sont identifiés sur la commune, sur les secteurs suivants :

- ♦ Au niveau du chemin rural n°12
- ♦ Au lieu-dit Domaine de la Prairie
- ♦ Au lieu-dit Domaine de la Pierre
- ♦ Au lieu-dit de la Pilonière
- ♦ Dans la rue du Cimetière
- ♦ Au niveau du chemin des Boucheries
- ♦ Dans la rue du Mans
- ♦ Entre la rue du Mans et le chemin des Boucheries
- ♦ Dans la rue de la Gare
- ♦ Dans la rue Principale
- ♦ Entre la rue Principale et la rue de la Gare
- ♦ Dans la rue de Souigné

Infrastructures

➔ Gestion des déchets

- **Les ordures ménagères**

Les ordures ménagères sont collectées par la société ISS du Mans, en porte à porte, tous les mardis matin. Les déchets ménagers sont ensuite acheminés vers le centre d'incinération du Mans. La compétence collecte et traitement des ordures ménagères est exercée par la Communauté de communes des Portes du Maine.

Des conteneurs sont également installés à proximité des résidences secondaires en bord de Sarthe.

Les déchets non ménagers (encombrants, gravats, verts, etc.) sont à déposer par les habitants, par leurs propres moyens à la déchetterie située à Montbizot.



- **Tri sélectif**

Trois points d'apport volontaire sont localisés sur la commune de La Guierche (papier, verre, carton, etc.)

- ♦ L'un situé sur la Zone artisanale Les Vignes
- ♦ L'autre situé au lotissement Les Coteaux de la Pierre
- ♦ Salle polyvalente

I

VI – SYNTHESE

Synthèse

ATOUTS / OPPORTUNITES

- La proximité de l'agglomération mancelle, des zones d'emplois et des services à la population.
- Une gare TER en cœur de bourg ; un cadencement amélioré ; un équipement structurant
- Un centre-bourg offrant commerces, équipements, services et espaces publics.
- Un patrimoine végétal de qualité sur le plateau et une rivière « la Sarthe » à valoriser
- Des initiatives communes à poursuivre avec Joué-l'Abbé (SIVU, RPI...)
- Une population qui croît rapidement
- Une agriculture structurée et spécialisée
- Des écarts qui ont conservé leur aspect traditionnel
- De plus en plus d'actifs de la tranche d'âge 25 à 39 ans
- Un projet de modernisation de la RD n°47 en cours
- De nombreuses dents creuses à valoriser

POINTS FAIBLES / RISQUES

- Une pression foncière importante
- Des entrées de villes à requalifier (RD n°47)
- Une surreprésentation des logements individuels purs, très consommateur d'espace
- Un étalement linéaire important le long des axes de communication
- Des opérations groupées déconnectées du bourg
- Une appropriation importante des rives de Sarthe ; fermeture du milieu naturel
- Des coupures vertes à prévoir entre les principales entités urbaines
- Un risque naturel inondation susceptibles de mettre en danger les biens et les personnes
- Un déficit de l'offre en appartements et plus généralement de logements de taille intermédiaire
- Un déficit en logements locatifs sociaux
- Des ménages de plus en plus mobiles et motorisés
- Une attractivité de la commune qui vise préférentiellement les ménages de 30 à 59 ans souhaitant accéder à la propriété

Synthèse**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Poursuivre le développement futur du territoire en conciliant :
 - *Accroissement démographique et cohésion sociale pour atteindre les objectifs de mixité sociale*
 - *Consommation foncière et produits de logements diversifiés pour limiter au maximum l'empreinte écologique du développement urbain sur l'environnement et les paysages*
 - *Protection et valorisation du territoire en trouvant l'équilibre entre les impératifs de protection des espaces et les nécessités de développement des activités*
- Consolider et diversifier le potentiel économique pour créer de nouveaux emplois sur la commune
- Composer avec les contraintes supra-communales, les servitudes d'utilité publique, et les projets d'intérêt général
- Maîtriser le rythme de développement en adéquation avec la programmation des équipements et des infrastructures publiques
- Proposer un projet d'aménagement compatible avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale
- Protéger et valoriser la vallée de la Sarthe
- Protéger les sièges d'exploitations agricoles actifs en leur apportant un maximum de lisibilité
- Densifier prioritairement les espaces à proximité immédiate du bourg, après avoir évalué les potentiels de renouvellement urbain.
- Favoriser la création de corridors piétonniers

VII - PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

Lois d'aménagement et d'urbanisme

➔ La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

➔ La loi Grenelle 1 du 3 août 2009

Elle définit les nouvelles orientations à adopter dans les documents d'urbanisme pour notamment lutter contre l'étalement urbain, l'émission des gaz à effet de serre, et encourager les économies d'énergie.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

➤ La loi Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

Elle précise les modifications apportées aux documents d'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles orientations en matière d'urbanisme définies lors du Grenelle 1. Le volet urbanisme de cette loi entre en vigueur au 13 janvier 2011. Les nouvelles dispositions portent sur la nécessité d'économiser l'espace, les ressources, et de gérer de façon vertueuse les déplacements.

Par la loi n° 2011-12 du 05 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, le législateur a reporté les différentes échéances d'entrée en vigueur des dispositions relatives aux PLU et SCoT, énoncées par la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Dispositions communes aux SCoT et PLU

- 1) Toute procédure débutée après le 13 janvier 2011 doit aboutir à un document (SCoT ou PLU) « grenellisé », en application des dispositions énoncées par la loi Grenelle 2.
- 2) Tout document (SCoT ou PLU) approuvé en application de l'ancienne réglementation devra intégrer les dispositions de la loi Grenelle 2 au plus tard le **1^{er} janvier 2016.**

La délibération de prescription pour la révision du POS de La Guierche en vue de sa transformation en PLU a été votée le 14 mai 2009, antérieurement au 13 janvier 2011, date d'application des dispositions Grenelle de l'environnement.

La loi Grenelle 2 prévoit 201 décrets d'application. Ceux-ci permettent de déterminer les modalités d'interprétation et de mise en œuvre de la loi visée plus haut. Au 1^{er} septembre 2011, aucun décret d'application n'a été officiellement acté et transposé au Code de l'urbanisme. La publication de ces décrets devrait intervenir dans les 18 prochains mois, soit une échéance fixée à la fin du 1^{er} trimestre 2013.

En revanche, des modifications législatives ont d'ores-et-déjà été apportées au Code de l'urbanisme et notamment à l'intérieur de ses articles fondamentaux : les L 110 et L 121-1. Elles apportent les 1^{ers} éclairages sur la façon de concevoir et d'aborder les documents de planification au travers des démarches de révision. Un certain nombre d'enrichissements ont été apportés à la pièce Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), tendant à son « verdissement ».

En l'état la collectivité a décidé d'intégrer les dispositions du Grenelle 2 à la démarche de révision de son POS en vue de sa transformation en PLU par anticipation de l'application réglementaire de la loi Engagement National pour l'Environnement. La « grenellisation » du PLU de le PLU est réalisée en fonction des informations d'ores-et-déjà publiées ou à disposition du bureau d'études.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences des lois Grenelle 1 et 2 :

- ❑ Effort de construction centré majoritairement sur le bourg pour favoriser une ville de proximité, compacte. Le mitage de l'espace est circonscrit.
- ❑ Identification des principales enveloppes en « dents creuses » à l'intérieur des parties urbanisées du bourg et travail de densification, site par site selon les contextes rencontrés.
- ❑ Maîtrise de l'évolution des entités satellites sur l'ensemble du territoire : aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée sur les hameaux de la commune¹⁰. Le confort du bâti existant est seul admis.
- ❑ Principe de densité minimale à l'hectare pour les futurs secteurs à construire soumis à orientation d'aménagement et de programmation (document n°3) et recherche permanente d'un lien fonctionnel avec la halte ferroviaire en cours de réhabilitation¹¹. Ces démarches menées conjointement répondent aux orientations fondamentales du Grenelle visant à gérer de façon plus économe l'espace foncier et à renforcer la densité urbaine autour des sites de transport en commun.
- ❑ Ventilation de logements à édifier en compatibilité avec les objectifs de mixité sociale et générationnelle à long terme. Le nombre de logements locatifs sociaux sera augmenté sensiblement.
- ❑ Aucune extension des zones constructibles à court, moyen ou long terme sur les espaces agricoles ou naturels. Seuls les foncier nécessaire à la constitution d'un maillage doux (piéton / cycle) intercommunal nécessite de soustraire un peu de foncier agricole, le plus souvent sur les marges des parcelles agricoles pour ne pas entraver la libre-exploitation par l'agriculteur.
- ❑ Développement et sécurisation des parcours piétons sur les parties urbanisées du bourg, le long de la Sarthe, etc. pour compléter efficacement le maillage doux existant. A terme, tous les nouveaux quartiers seront desservis par des liaisons douces. L'accès au bourg, ses commerces, services et équipements sera systématique et élargit aux personnes à mobilité réduite.
- ❑ Protection des espaces naturels sensibles, des zones humides fonctionnelles, et des autres éléments à valeur écologique avérée ou supposée par l'application d'un zonage suffisamment protecteur.
- ❑ Gel total des possibilités constructives sur les îlots d'habitat localisés en bord de Sarthe afin de ne pas augmenter l'exposition des populations au risque de débordement de la rivière Sarthe, faisant par ailleurs l'objet d'un PPRNi en vigueur.
- ❑ Protection des trames vertes et bleues jugées structurantes sur le territoire : rivière Sarthe et maillage bocager de qualité écologique, patrimoniale ou paysagère.
- ❑ Ambition démographique raisonnée visant au renouvellement progressif des effectifs de population. Ouverture progressive des terrains à l'urbanisation avec la mise en place de réserves foncières.
- ❑ Ecriture d'un règlement d'urbanisme favorisant la mise en place d'installation de production d'énergies renouvelables, d'utilisation de matériaux renouvelables ou de mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

¹⁰ A l'exception des hameaux ou une exploitation agricole en activité a été décelée. Dans ce cas présent, un logement de fonction pourra éventuellement être édifié dans la mesure où celui-ci est jugé nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole et dans le respect des dispositions règlementaires fixées au document n°4 du présent PLU.

¹¹ Etudes pré-opérationnelle menée par le CAUE, dans le cadre de la valorisation et de l'optimisation des espaces publics situés autour du site de la gare, en cœur de bourg.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

➤ La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 13 juillet 2010

Cette loi traduit des volontés stratégiques visant à améliorer la compétitivité des filières agricoles et de la pêche. Elle inscrit l'agriculture et la forêt dans un objectif de développement durable du territoire, en préservant et valorisant le capital et le savoir-faire, notamment par la lutte contre le gaspillage du foncier agricole. Ainsi, dans chaque département, une commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) sera créée.

Elle sera composée de représentant des collectivités territoriales, de l'état, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires, d'associations agréées de protection de l'environnement, etc. et présidée par le Préfet.

Les principaux objectifs de la loi :

❶ Maintenir une agriculture durable

- ❑ Tous les sites d'exploitation en activité ont été identifiés sur le territoire communal et intégrés à l'intérieur d'une zone d'exclusivité agricole, où tout autre usage est strictement interdit, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif.

❷ Préserver le potentiel agronomique

- ❑ Les agriculteurs n'ont pas apportés de compléments importants à ce sujet. Si l'on se fie au zonage du POS en vigueur actuellement, il ressort que le PLU n'apporte que très peu de contraintes supplémentaires au fonctionnement des sites d'exploitation. L'impact du développement urbain, sous toutes ses formes, est minime.
- ❑ La collectivité a fait le choix de ne pas poursuivre le mitage de l'espace agricole, certes déjà faible sur la commune et contenu par le POS actuel. Au-delà de considérations financières réelles¹², la commune a mis en avant le souhait de conforter le bourg en tant que polarité urbaine « d'avenir » en poursuivant par ailleurs une interaction forte avec les communes voisines de Joué-l'Abbé et de Souillé. Cette orientation préserve des potentialités de production agricole durable sur des terres de plus en plus convoitées aux portes de l'agglomération mancelle.

❸ Protéger les continuités écologiques

- ❑ Les principales continuités écologiques sont préservées de toute nouvelle urbanisation pour en garantir leurs intégrités physiques, fonctionnelles et biologiques (colonisation, circulation, reproduction des espèces végétales et animales).

¹² Le mitage de l'espace, via l'éparpillement des constructions en campagne sans logique cohérente, participe d'une augmentation importante des coûts de fonctionnement d'une collectivité ou d'une intercommunalité selon les compétences acquises par cette dernière. On pense notamment à la collecte des ordures ménagères, l'amélioration des conditions de circulation sur les voiries communales, les coûts en réseaux (éclairage, trottoirs, assainissement, etc.). Sans compter les dégâts irréversibles causés sur les paysages agricoles et l'environnement.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

- ❑ Les haies de qualité font l'objet de mesures de protection pour en préserver les linéaires et assurer les liaisons pérennes entre les zones refuges et les couloirs de circulation de la faune et de la flore.
- ④ Réduire de 50% le rythme de consommation des terres agricoles d'ici à 2020
- ❑ La consommation des terres agricoles dans le projet de PLU de La Guierche concerne quasi-exclusivement des emplacements réservés destinés à la réalisation de cheminements piétons. Les zones dédiées au développement de l'habitat ou à l'économie sont situées dans des espaces interurbains le plus souvent non valorisés par l'agriculture (prairies, jachères, etc.).
> Cf. tableau d'analyse des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- ⑤ Assurer le développement équilibré des territoires

En Sarthe, la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) a été créée par arrêté préfectoral du 11 mars 2011, suite au décret n°2011-189 du 16/02/2011. Elle est désormais systématiquement consultée sur les projets de PLU des communes sarthoises conformément à l'article L 123-6 du Code de l'urbanisme¹³. Par souci de lisibilité, le projet de PLU de la Guierche sera soumis à la consultation de la CDCEA. Seront abordées les questions relatives à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. L'avis formulé sera pris en compte dans la poursuite de la procédure de révision du POS en PLU.

¹³ « [...] Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé (SCoT du Pays du Mans en cours d'élaboration) et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. [...] ».

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

➔ La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006

Cette loi renforce l'action en faveur du logement et créent des dispositions qui permettent aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux. Elle permet notamment aux communes d'imposer réglementairement un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences de la loi ENL:

- ☐ Programmation de logements intégrant les critères de densité et établi dans un objectif de mixité sociale.
- ☐ Augmentation du nombre de logements locatifs sociaux dans les 10 prochaines années.
- ☐ Densité de logements à l'hectare à respecter dans les orientations d'aménagement (moyenne de 15 log/ha), « dans l'esprit ».
- ☐ Objectif de résorption de la vacance par une programmation adaptée de logements neufs, qui obligera la collectivité et toute personne privée à mener des travaux de réhabilitation.

Zoom : l'objectif de production de logements prévu au PADD est volontairement inférieur à la réalité théorique pour favoriser la reprise des logements vacants. Cette action sera d'autant plus efficiente s'il est engagé en parallèle des actions opérationnelles incitatives telles qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou un Programme d'Intérêt Général (PIG). Aujourd'hui, la compétence habitat est détenue par la Communauté de communes des Portes du Maine.

➔ Les lois sur l'Eau des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006

Elles visent à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elles imposent notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lesquels un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

Etude menée à l'initiative de la collectivité en application de la loi sur l'eau de 1992 :

- ❶ Étude de zonage d'assainissement, valant schéma directeur réalisé par le BE BETURE - CEREC, août 2004.

Ce document propose des solutions techniques allant de l'assainissement autonome à la parcelle à l'assainissement de type collectif. Un périmètre d'assainissement collectif a d'ailleurs été proposé et retenu par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2004.

Quatre préoccupations majeures ont motivé la réalisation du schéma directeur :

- Garantir à la population présente et à venir des solutions durables pour l'évacuation et le traitement des eaux usées.
- Respecter le milieu naturel en cherchant à préserver les ressources en eaux souterraines et superficielles.
- Assurer le meilleur compromis entre les différentes solutions envisageables.
- S'inscrire en harmonie avec la législation

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

Zonage d'assainissement et cohérence avec les dispositions du PLU

Le zonage d'assainissement a été validé en août 2004. L'assainissement collectif recouvre l'ensemble des zones constructibles à vocation d'habitat inscrites au POS (NAa, NB et UB), permettant ainsi de relier les dernières opérations d'aménagements à la station d'épuration. Toutes les constructions situées aux abords de la RD47 depuis *Vilvayer* (intersection avec la voie ferrée) jusqu'au lieu dit *Bourg-Neuf* sont branchées au collectif.

Tous les terrains à construire du bourg intègrent le bassin versant de la Sarthe, exutoire naturel, après traitement approprié des eaux usées.

Le schéma directeur d'assainissement répond à l'époque à une volonté communale d'aménager les secteurs de *La Groie*, de *La Fabrique* (10 lots) et de *Bellevue* (8 lots). Ces 2 derniers sites sont aujourd'hui couverts par des lotissements. Seul le site de *La Groie*, réintégré au potentiel à construire du PLU n'a pas encore été aménagé. Toutefois, les dispositions techniques ont été prévues pour raccorder ces terrains à l'assainissement collectif.

Le secteur du Pré du Mortier, compris entre la voie SNCF et la RD47 pourra être densifié, le cas échéant. Les eaux usées seront également envoyées à la station d'épuration intercommunale Joué-l'Abbé / La Guierche. La gestion des eaux usées domestiques est donc opérationnelle.

Les autres secteurs prévus à l'urbanisation inclus à l'intérieur du bourg (secteur du *Cimetière* et de la *Pilonière*) n'ont pas été tramés au périmètre d'assainissement collectif de 2004, malgré le passage de canalisation d'eaux usées au droit des parcelles. Aussi, leur imbrication au cœur du tissu urbanisé offre des opportunités techniques de raccordement au réseau d'eaux usées existant, déjà étoffé et accessible depuis la RD149 (diamètre 200) et la RD148 (route de Souigné, diamètre 200). Des bouclages pourront opérés sans incident technique majeur en écoulement gravitaire.

La solution autonome n'a pas de raison objective d'être retenue sur un secteur où toutes les constructions sont désormais raccordées au collectif et que la capacité de la station d'épuration a été prévue pour une augmentation sensible des effectifs de population.

A la demande des élus, et compte-tenu de la configuration actuelle du réseau d'eaux usées au droit des parcelles à bâtir précédemment citée, il est décidé de maintenir en l'état la proposition de zonage d'assainissement de 2004.

L'incidence d'une pollution sur le milieu naturel récepteur est donc faible à nulle. Ce facteur de risque est intimement lié à la qualité de l'infrastructure en aval et au respect des normes sanitaires en la matière.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

Assainissement autonome

Toutes les autres entités de la commune, écarts ou hameaux doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. L'article 5 du PLU oblige le pétitionnaire à mettre en place un dispositif adapté à la nature et la configuration de l'unité foncière sur laquelle elle s'implante. Cette obligation est étendue au permis de construire, dans le cas de division foncière, de réfection ou de changement de destination.

Le contrôle des dispositifs est assuré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CdC des Portes du Maine. Les coûts de maintenance ou de réhabilitation des systèmes sont à la charge des pétitionnaires.

Aucune superficie minimum des terrains n'est donnée à l'article 5 du PLU, compte-tenu de l'évolution rapide des technologies de traitement individuel des eaux usées. La loi SRU interdit la fixation d'une superficie minimum de terrain pour l'assainissement individuel, sauf si elle est motivée de façon pragmatique dans un schéma directeur d'assainissement ou toute étude scientifique de nature similaire. Ce n'est pas le cas sur La Guierche. **Aucune valeur n'est communiquée à l'étude de zonage d'assainissement.**

La carte du périmètre d'assainissement collectif est fournie dans le document relatif aux annexes sanitaires.

Capacité des ouvrages de traitement

La commune dispose d'un assainissement collectif pour la partie agglomérée du bourg. Le réseau rejoint actuellement la station d'épuration de type boues aérées à faible charge situé sur le lieu-dit « Pièces des Marais ». Une nouvelle station intercommunale sera livrée prochainement au sud du bourg. Son dimensionnement sera suffisant pour subvenir à l'augmentation prévisible de la population.

<i>Capacité nominale</i>	<i>Décomposition</i>	<i>Traitement</i>	<i>Exutoire</i>	<i>Réseau</i>
<i>2 700 Equivalent Habitant (EH)</i>	<i>La Guierche 1 300 EH</i>	<i>Filtres plantés de roseaux</i>	<i>Sarthe</i>	<i>100 % séparatif</i>
	<i>Joué-l'Abbé 1 400 EH</i>			

<i>Capacité résiduelle au regard du scénario démographique retenu par la commune</i>	<i>Nombre de branchements en 2008</i>	<i>Nombre de branchements en 2021</i>	<i>Nombre théorique d'EH</i>	<i>Cap. épuratoire / cap. nominale</i>
	336	336 + 75 : 411	411 X 2.6 ¹⁴ : 1068	Environ 82% en 2021

14 Nombre de personnes par logement estimé à horizon 2021 sur La Guierche (contre près de 2.8 aujourd'hui)

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

Le cas des îlots d'habitat en bordure de la Sarthe : Le Carreau, Les Charmilles, Vilvayer, Le Moulin de la Guierche, L'Ebrarderie.

Selon le SPANC, seul un dispositif d'assainissement autonome répond aux normes en vigueur. Pour toutes les autres constructions, le rejet des eaux usées ne fait l'objet d'aucun traitement particulier, participant à priori d'une pollution insidieuse de la rivière Sarthe. Ce constat est contraire à l'orientation du SAGE Sarthe Amont et qui concerne l'amélioration de la qualité de la ressource en eau.

Le schéma directeur proposait dans son rapport deux hypothèses : soit le raccordement au collectif, soit l'assainissement autonome si celui-ci répond aux risques d'inondabilité de ces secteurs classés en aléa fort du PPRNI.

La collectivité ne retiendra pas l'hypothèse de l'assainissement collectif. L'assainissement du semi-collectif est jugé impossible compte-tenu de l'inclusion des hameaux visés en zone inondable. En effet, le niveau d'eau déborde chaque année d'une hauteur moyenne comprise entre 1.50 et 1.80m. Il n'existe aucun système d'assainissement semi-collectif d'une hauteur supérieure à ses niveaux d'eau ni aucun système permettant une épuration des eaux usées une fois immergé.

L'installation de fosses étanches est le système retenu pour l'ensemble de ces secteurs. Régulièrement vidangées, ces fosses apportent la réponse la mieux adaptée au contexte inondable. Aucun de ces ouvrages n'a semble-t-il été installé depuis 2004.

La gestion des eaux pluviales

Aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales n'a été réalisé sur la commune.

Actuellement 12 collecteurs d'eaux pluviales¹⁵ sont opérationnels sur l'ensemble de la commune. Ils permettent la collecte et l'évacuation des eaux vers le milieu superficiel (cours d'eau ou fossé). Aucun débordement significatif n'a été signalé au cours de l'étude (connaissance empirique).

En revanche, un secteur « mouillant » a été décelé dans l'étude d'inventaire des zones humides par le BE IMPACT ENVIRONNEMENT. Il corrobore une information soulevée à plusieurs reprises par la collectivité à cet endroit précis (secteur de la *Pilonière*, près du bassin tampon du lotissement).

Si la zone n'est pas caractéristique d'une zone humide fonctionnelle, elle a néanmoins été exclue des potentiels à urbaniser par la collectivité, préférant y conserver un couvert végétal durable *via* les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3).

A noter également que de nombreuses mares et/ou plans d'eau sont retrouvés sur des parcelles privées, souvent sur les points de cassures du coteau de la Sarthe. A l'intérieur du bourg, ils sont le témoin de sols à tendance hydromorphe.

¹⁵ Au niveau du CR n°12 ; lieu-dit Domaine de la Prairie ; lieu-dit Domaine de la Pierre ; lieu-dit Domaine de la Pilonière ; rue du Cimetière ; chemin des Boucheries ; rue du Mans ; entre la rue du Mans et le chemin des Boucheries ; rue de la Gare ; rue Principale ; entre la rue Principale et la rue de la Gare ; rue de Soulligné.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

Tout projet d'aménagement sera soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration conformément au Code de l'environnement¹⁶ (études loi sur l'eau). Ces études préalables examineront avec précision la problématique du pluvial à l'échelle d'ilot de projet. Des mesures compensatoires pourront être exigées le cas échéant.

➔ La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993

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

Plusieurs unités paysagères ont été relevées sur la commune de La Guierche (paysages humides et semi-fermés des fonds de vallées, paysages semi-ouverts à ouverts des plateaux, paysage minéral du bourg, etc.). Chacune d'elle résulte de conditions topographiques, d'humidité, de sol et de sous-sols particuliers, de mise en valeur séculaire par l'intervention humaine, etc.

La combinaison de ces paramètres aboutit à la constitution de milieux paysagers spécifiques et fragiles, qu'il reste néanmoins difficile de qualifier. L'interprétation de la beauté d'un site ou d'un paysage résulte effectivement des représentations de tout à chacun.

Un consensus a toutefois été trouvé pour préserver les éléments les plus emblématiques de la commune, héritage d'un mode de valorisation ancestrale de l'espace communal et support à l'avenir d'une stratégie touristique basée autour du tourisme « vert », créneau intéressant pour un territoire périurbain comme La Guierche.

Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences de la loi paysage:

- ❑ Définition d'un règlement visant à protéger les caractéristiques architecturales et patrimoniales caractéristiques de la commune (zones de centre bourg). Ce filet protecteur minimum pallie l'absence de droit de regard de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- ❑ Identification et protection d'un réseau de haie, élément constitutif de la plupart des unités de paysages guierchoise. L'enjeu a été de repérer les haies les plus intéressantes sur le plan de l'action anti-érosive, de l'impact paysager ou de la biodiversité. Cet inventaire réalisé par ARCHITOUR a fait l'objet de compléments par la commission urbanisme. Les propositions de linéaires de haies à protéger ont été envoyées à chaque exploitant agricole de la commune pour avis, lesquels ont été examinées lors d'une réunion de travail.

Au final, les haies d'intérêt sont repérées aux plans de zonage par un symbole particulier (succession de rond vert). Tout défrichement d'un élément inscrit est soumis à déclaration préalable. Des mesures compensatoires seront demandées au pétitionnaire en cas de défrichement (cf. art.13 du PLU).

¹⁶ Décret n°2006-881 du 17 juillet 2006, rubrique 2.1.5.0 : « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : > ou égale à 20 ha. AUTORISATION / > 1 ha., mais inférieure à 20 ha. : DECLARATION. ARCHITOUR Architectes Associés
Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

- ☐ Lutte contre la consommation excessive de terres agricoles ou naturelles et gel du mitage de l'espace.
- ☐ Intégration des zones humides potentielles au sein d'un zonage protecteur, le plus souvent naturel inconstructible (NPi).
- ☐ Régulation des implantations agricoles autour des sites d'exploitation.
- ☐ Identification d'arbres isolés de caractère et d'éléments de patrimoine minéral (puits, calvaires, etc.)
- ☐ Comblement des espaces non construits du bourg.
- ☐ Principes de végétalisation et de traitement de l'entrée Sud à hauteur de l'exploitation *La Pierre* et de traitement des espaces communs prévus dans les futures opérations d'aménagement.

La collectivité prendra prochainement une délibération pour instituer le permis de démolir sur l'ensemble de la commune. En l'état, seul le règlement d'urbanisme, opposable aux autorisations d'urbanisme est en mesure de constituer une barrière pour conserver les qualités patrimoniales des bâtis isolés. Toute destruction ou dégradation inopportune d'un bâtiment situé sur la commune devra être saisie d'une autorisation préalable par la pétitionnaire.

➡ La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Aucune voie terrestre classée à grande circulation n'est identifiée sur la commune. La loi Barnier ne trouve donc pas de traduction dans le cas présent.

Toutefois, des recommandations d'implantation de constructibilité sont préconisées par le Conseil Général, gestionnaire du réseau des routes départementales. Elles ont été intégrées au projet de PLU lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le principe de densité.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

➔ La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

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

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

Aucune zone de nuisances sonores n'existe sur la commune de La Guierche.

La voie ferroviaire Le Mans – Alençon fait l'objet d'une servitude d'utilité publique. Néanmoins, la nuisance auditive n'est pas réglementée à ses abords et s'exprime d'ailleurs par la présence de constructions récentes édifiées à toute proximité. Le projet de PLU propose de contraindre l'implantation des futures constructions à usage d'habitation à au moins 20m des limites latérales de la voie ferrée.

La ligne à grande vitesse (LGV) Bretagne – Pays-de-la-Loire n'impacte pas directement le territoire de La Guierche. Son tracé passe sur la commune limitrophe de Neuville-sur-Sarthe, non loin du hameau *Le Carreau*. Les bandes sonores n'ont pas encore été définies. Elles pourraient à terme affectées la marge sud du territoire guierchois, dans des proportions probablement limitées.

➔ La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des Gens du voyage

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

Il n'est pas prévu d'aire d'accueil sur le territoire de La Guierche.

➔ La loi sur l'archéologie préventive du 1^{er} août 2003 et le Code du patrimoine

Ces entités sont concernées par les dispositions du Code du patrimoine :

« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie. Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

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

La loi n°2003-707 du 1^{er} août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

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

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

9 entités archéologiques sont dénombrées sur la commune. Certaines d'entre elles ont fait l'objet d'une saisine par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) à leurs abords : on parle alors de sites archéologiques (5 sur la commune). Elles font l'objet d'une trame spécifique sur les plans de zonage au présent document d'urbanisme. Elles recouvrent essentiellement des zones agricoles ou naturelles, en lien avec les ruisseaux du Vilvayer, de l'Aulnay et de la rivière Sarthe.

Aucune zone à urbaniser n'impacte directement les entités ou sites archéologiques, souvent à l'écart de la polarité urbaine. Seuls les entités suivantes sont susceptibles d'être affectées à la marge par certaines dispositions inscrites au PLU :

72 147 0002 Eglise paroissiale : opération urbaine sur le secteur du cimetière

72 147 0009 Le Pont / L'Ile, Les Boucheries : zone urbaine (UB), potentiellement densifiable pour de l'habitat

72 147 0001 La Fabrique : inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement piéton le long du ruisseau du Vilvayer

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

ACTIVITES AGRICOLES ET RESPECT DES CONTRAINTES SANITAIRES

6 sites d'exploitation agricole ont été identifiés sur le territoire par la commune. Chaque site d'exploitation a été destinataire d'une enquête agricole. En complément, une réunion de concertation agricole a été organisée en présence des exploitants agricoles. Lors de cette réunion, à laquelle a été conviée la Chambre d'agriculture, les points suivants ont été abordés : enjeux de la zone agricole (A) du PLU, la problématique de gestion et de protection des zones humides et des haies et la législation associée.

Pour répondre à l'intérêt général de préservation de la filière, tous les sites d'exploitation en activité ont été maintenus en zone agricole. Le maintien du patrimoine bâti agricole et la préservation des potentiels de reprise (par un repreneur identifié ou non à l'enquête agricole) a constitué la priorité de la commission urbanisme.

Principales orientations définies au PLU destinées à protéger les activités agricoles :

- ☐ Inscription de l'ensemble des sites d'exploitation pérennes en zone A pour éviter la transformation des bâtiments pour un autre usage.
- ☐ Une zone agricole de développement uniquement pour les exploitants agricoles : une zone agricole affirmée.
- ☐ Lutte contre le mitage de l'espace agricole par la définition d'une distance maximale à l'implantation des bâtiments d'exploitation agricole : 50 mètres ou 100 mètres si contrainte technique justifiée. Cette disposition est également valable pour éviter l'introduction de tiers en zone agricole en cas de reventes séparées habitation / bâtiments agricoles.
- ☐ Maîtrise des consommations foncières agricoles par la réduction de la taille des parcelles des futurs lots à construire en zone urbaine.
- ☐ Interdiction des changements de destination de bâtiments vers un usage autre qu'agricole (ou activité accessoire) pour éviter l'introduction de tiers en zone agricole
- ☐ Interdiction de créer des logements supplémentaires en zone Nh, sauf changement de destination d'une construction existante si la surface hors œuvre nette est supérieure à 80 m².

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

RESPECT DES SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles peuvent aboutir à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit à construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

- ❶ PM1 - Plan de prévention du risque naturel inondation
PPRNI Sarthe Amont de Saint-Léonard-des-Bois à Saint-Saturnin approuvé le 20 juin 2007.
- ❷ T1 - Servitude liée à la voie ferrée
Ligne SNCF Le Mans - Alençon
- ❸ EL7 - Servitude d'alignement
Route départementale 148

Pour les effets juridiques liés à ces servitudes, se reporter au **document n°5 : Servitudes d'utilité publique.**

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES : PRISE EN COMPTE DANS LE PLU

➔ Risques d'inondation : vallée de la Sarthe

Le risque inondation est règlementé par le Plan de prévention du risque naturel inondation (PPRNi). **Ce document sera annexé au présent PLU. Ses prescriptions sont « supérieures » à celles du PLU.**

Les différentes zones d'aléas ont été prises en compte dans le tracé des délimitations du zonage. Aucune construction nouvelle n'est autorisée sur l'ensemble du lit majeur de la Sarthe, à l'exception du secteur des *Bougeries*, à l'ouest du bourg, qui pourra continuer à évoluer par densification dans les prochaines années (aléa faible). Par principe, les zones soumises à inondation sont catégorisées en zone naturelle inconstructible.

Il est vrai que la configuration assez évasé du lit de la Sarthe sur la commune participe d'une zone inondable conséquente, même si le risque reste le plus élevé à proximité du lit mineur, où les hauteurs d'eau en épisode de crue peuvent dépasser les 2m.

L'ensemble des îlots d'habitat en bord de Sarthe sont classés en aléa fort. Le risque d'inondation est maximum et la vulnérabilité des biens et des personnes exacerbé. Aussi, la collectivité a décidé d'être plus restrictive que le PPRNi lui-même en interdisant toute construction ou installation sur les secteurs concernés.

Les autres ruisseaux sur la commune n'ont pas un caractère aussi imprévisible que la Sarthe. Si le risque d'inondabilité à leurs abords existe, il est bien plus mesuré et les hauteurs d'eau ne semblent pas en mesure de mettre en danger d'éventuelles populations situées à proximité. Toutefois, par précaution, des prescriptions sont indiquées au règlement d'urbanisme pour interdire les constructions et installations près du lit mineur. L'objectif est double : éviter l'édification de bâtiments (et notamment agricole) en zone potentiellement inondable et préserver les continuités biologiques (végétation rivulaire, bande enherbée, etc.).

La liste des arrêtés de catastrophes naturelles confirment la vulnérabilité de la commune face aux crues et coulées de boues.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	05/07/1983	05/07/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	30/09/1998	22/06/1999	14/07/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	05/01/2001	07/01/2001	12/02/2001	23/02/2001

Source : Prim.net

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

➔ Risques de remontée de nappes

Le risque de remontées de nappes souterraines est faible à nul sur la commune. Il ne représente donc pas une contrainte importante pour le développement urbain, malgré qu'il ne soit pas exclu de retrouver des remontées ponctuelles et localisées de nappes sur d'autres secteurs. Des désagréments plus ou moins importants pourraient alors être portés aux habitations (inondation de caves, etc.).

➔ Risques de mouvements de terrain liés au retrait et gonflement d'argiles

Seuls les aléas faibles à nuls concernent la commune selon la cartographie du BRGM. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles demeure donc limité, ce qui n'exclut pas la présence localisée de désordres argileux plus importants sur certaines parcelles de déploiement à l'urbanisation.

Le règlement précise l'existence de ce risque et l'intensité de l'aléa dans chaque zone. Des fiches de recommandations constructives en présence d'un sol argileux sont fournies en annexe IV¹⁷ du présent règlement, pour prévenir les risques de destructuration du bâti.

➔ Risques d'incendie par feux de forêt

Le risque de feux de forêt est faible sur la commune. Le taux de boisement est très inférieur à la moyenne départementale. Aucune vigilance particulière n'est apportée à ce point dans le présent PLU.

➔ Risques liés au transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est diffus selon le dossier départemental des risques majeurs. Aucune zone de danger réglementée n'est applicable sur la commune.

Les futures constructions ne sont donc pas soumises à la résurgence de ce risque.

¹⁷ Fiches techniques sécheresse
ARCHITOUR Architectes Associés
Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

➔ Risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement

Aucun site SEVESO de type I ou II n'est présent sur la commune. Le territoire n'est pas non plus concerné par des restrictions à la constructibilité liées à la présence d'un site SEVESO sur une commune limitrophe.

Les installations classées pour la protection de l'environnement concernent essentiellement des installations agricoles. A l'exception de l'exploitation *La Pierre*, tous les autres sites sont éparpillés en campagne et distants des habitations de tiers.

En ce qui concerne *La Pierre*, en entrée sud du bourg, la collectivité a souhaité ne pas y diriger les zones de développement urbain pour éviter les conflits de voisinage et pérenniser l'exploitation en garantissant une ceinture foncière non bâtie intacte. La réglementation des installations classées découle du code de l'environnement.

Les installations classées autres qu'agricoles sont exemptes du territoire.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

PROTECTION DES MILIEUX NATURELS : PRISE EN COMPTE DANS LE PLU

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Les motifs de classement en zone naturelle sont donc multiples

❶ La notion de risques majeurs et d'aléas

Le PPRNi de la Sarthe mentionne un risque d'inondation par débordement sur le cours d'eau majeur de la commune. La délimitation des hauteurs de crues sont fondées sur une crue de référence décennale, en l'occurrence 1995. Des hauteurs d'eau plus importantes sont envisageables, augmentant d'autant les zones d'expansion naturelle. La problématique de résurgence d'eau souterraine, quoique non quantifiée, est un facteur aggravant en zone de dépression.

❷ La préservation de la biodiversité

Les zones humides, les prairies, les boisements en coteaux, les ripisylves sont autant d'éléments biologiques d'intérêt écologique à protéger ou à restaurer pour atteindre les objectifs du Grenelle de l'environnement : identification des trames vertes et bleues (TVB).

❸ L'esthétisme et l'approche historique

Le passage de la vallée de la Sarthe conditionne la formation de paysages intimistes et caractéristiques des fonds de vallées. L'ambiance aquatique est perçue régulièrement par la présence de la rivière et de nombreux plans d'eau naturels ou artificiels. Le bocage présente une structuration encore intéressante sur le val, accompagnant utilement les pratiques agricoles orientées vers l'élevage.

L'artificialisation n'a encore que peu d'emprise sur la vallée, correctement préservée par le POS actuel. Des fenêtres visuelles de qualité depuis la route de Souillé permettent d'embrasser l'étendue du lit majeur de la Sarthe. La protection durable de ces espaces naturels explique le choix d'une zone naturelle.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

Aucun zonage de protection réglementaire ou d'inventaire n'est recensé sur le territoire de La Guierche.

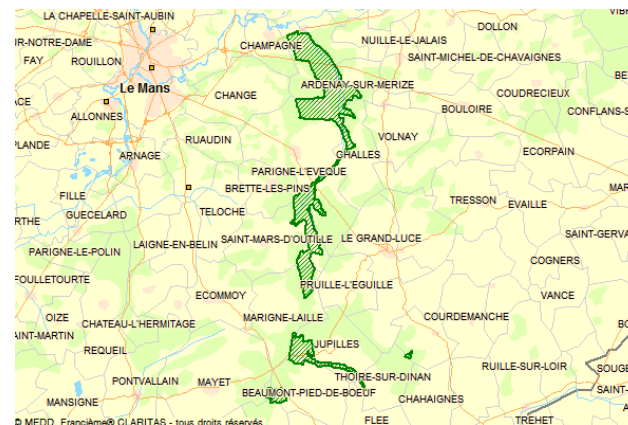
Les sites Natura 2000 les plus proches de la zone d'étude sont les suivants :

- **Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan (FR 5200 647)**, dont la superficie est évaluée à 3 812 ha.

Le site est localisé à l'est de l'agglomération mancelle, au centre du département de la Sarthe. Le site est éloigné d'environ 20 km de la commune de La Guierche.

« 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 sapro-xylophages, 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.

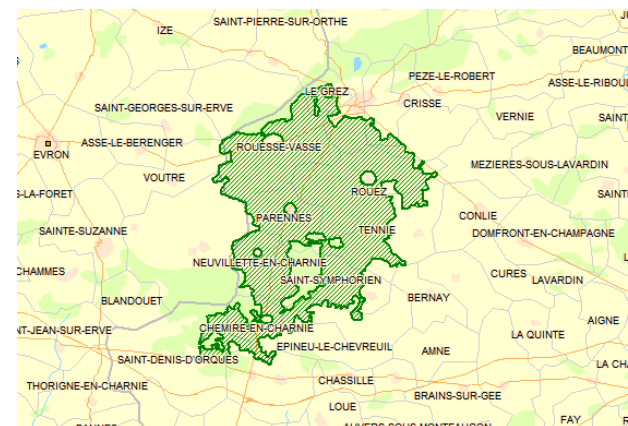
Ensemble regroupant les vallées de deux cours d'eau et une partie du massif forestier de Bercé. Plusieurs étangs et zones humides enserrées dans des massifs forestiers privés et dans le camp militaire d'Auvours. Plusieurs parcelles de la forêt de Bercé, incluses dans le site, contiennent des vieux arbres 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 ».



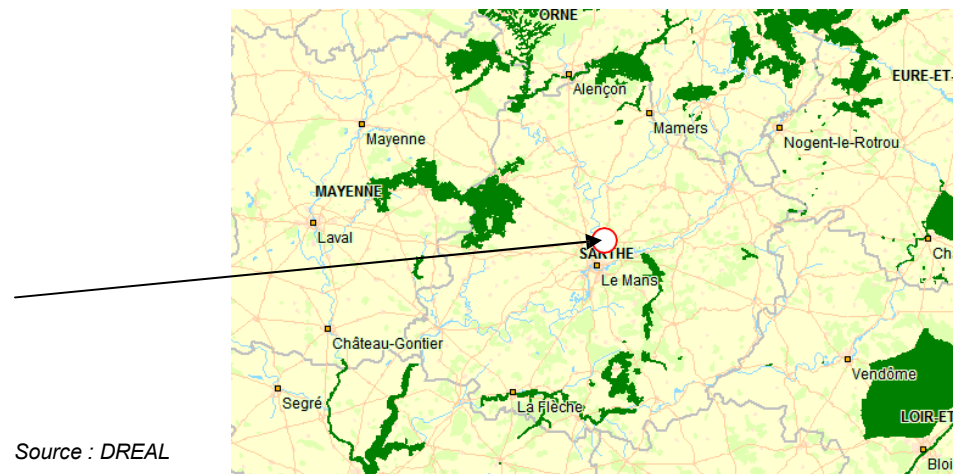
- **Bocage à *Osmoderma eremita* entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Chartrie (FR 5202 003)**, dont la superficie est évaluée à 13 440 ha.

Le site est localisé à l'ouest du département de la Sarthe. Le site est éloigné d'environ 35 km de la commune de La Guierche.

Ces bocages résiduels sont d'une qualité et d'une densité assez exceptionnelles, ce qui parait déterminant quant à la représentativité des périmètres de la Sarthe, dont celui-ci, par rapport à la situation actuelle de l'espèce dans le domaine biogéographique français. Le soutien à un élevage extensif dans des systèmes d'exploitation traditionnels, constitue une des mesures de conservation de ces insectes.



Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable



Compte tenu de la composition de ces sites Natura 2000 et de leur éloignement par rapport aux sites d'urbanisation future définis au PLU, il est considéré qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites (décret n°2010-365 du 09 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences NATURA 2000).

➡ Les zones humides fonctionnelles

Conformément à la disposition 8A-1 du SDAGE Loire Bretagne, reprise au SAGE Sarthe Amont, un inventaire de zones humides fonctionnelles a été réalisé sur les futures zones à urbaniser prévues par la collectivité dans son projet de PLU. Cet inventaire n'a révélé aucune zone humide fonctionnelle au sens de l'arrêté d'octobre 2009.

Sur le reste de la commune, les zones humides potentielles identifiées par la DREAL ont été reportées en zone naturelle et sont couvertes d'une trame bleue spécifique, pour en assurer la reconnaissance, la gestion et la protection.

La présence d'une zone humide fonctionnelle renvoie au respect des dispositions L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement. Des mesures compensatoires seront demandées en cas de projet impactant tout ou partie d'une zone humide fonctionnelle.

Pour plus d'informations, l'étude de caractérisation des zones humides est annexée au présent dossier du PLU (document n°7).

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

Aucun projet d'urbanisation ne vient donc impacter une zone humide fonctionnelle. Les autres zones humides potentielles n'ont pas vocation à être détruites par leur classement en zone naturelle inconstructible. La compatibilité avec le SDAGE Loire – Bretagne est assurée.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

Afin de faciliter la compréhension du lecteur et permettre un aller-retour entre le PADD (document n°2) et cette partie du rapport de représentation (document n°1), la structure du PADD a été reprise dans ses grandes lignes. Chacune des grandes orientations du PADD y est explicitée et motivée.

Pour rappel, les 6 grandes orientations retenues au PADD :

- 1- Agir pour l'environnement, la biodiversité et le cadre de vie*
- 2- Mettre en place une zone agricole de projet*
- 3- Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré*
- 4- Adapter les équipements et consolider l'activité économique pour répondre aux besoins futurs*
- 5- Intégrer la dimension environnementale au cœur des projets urbains*
- 6- Améliorer les conditions de déplacements*

➔ Agir pour l'environnement, la biodiversité et le cadre de vie

☐ Veiller à la cohérence des continuités naturelles

- Les principales connexions écologiques fonctionnelles, constituées par la vallée de la Sarthe et ses affluents présents sur la commune sont repérées et préservées par un zonage naturel protégé (NPI). Cette orientation intervient en anticipation des futurs schémas régionaux des trames vertes et bleues, qui seront opposables aux documents d'urbanisme. La compatibilité avec le Grenelle 2 est assurée. L'objectif pour la collectivité est de maintenir des relations durables faune-flore entre des « niches » décrites au PADD (bocage de Souillé en rive droite de la Sarthe) ; bocage des *Rues Vertes* à l'est du bourg de La Guierche, etc.) et les espaces de circulation au profil linéaire (réseau hydrographique).
- Le principe de nature en ville a constitué une constante dans l'élaboration du projet. Les abords du ruisseau du *Vilvayer* seront aménagés (noue) et paysagés, les arbres isolés, pour la plupart des chênes sont préservés au titre des éléments de paysage, deux coulées vertes seront créées ou renforcées (extension du parc de la mairie, continuité verte sur les zones à urbaniser de la *Pilonière*, maintien d'espaces enherbés de part et d'autre de la voie SNCF).
- La voie SNCF qui traverse le centre bourg du sud au nord fait l'objet d'une servitude d'utilité publique. Néanmoins, aucune prescription sonore n'y figure. Pour limiter l'exposition des individus à une nuisance connue et quotidienne, la collectivité a décidé d'interdire les constructions à usage d'habitation (c'est-à-dire occupée de façon permanente) dans une bande de 20 m minimum, comptés à partir des limites latérales de la voie ferrée.

☐ Préserver les secteurs à forte valeur écologique

- Aucune trame réglementaire n'existe sur la commune. Pourtant, un réseau de haie plus ou moins structuré est encore visible sur la commune. Il est souvent associé à un mode de fonctionnement des exploitations agricoles en activité (élevage). Ces haies présentent des qualités intrinsèques décrites dans les parties précédentes du présent document.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

- Elles constituent également des lignes de force du paysage en créant par endroit des paysages pittoresques (val du lit majeur de la Sarthe, secteur du ruisseau du *Pensais*, bocage des *Rues Vertes*, etc. La protection des haies est d'autant plus importante qu'en certaine partie de la commune, leur disparition est totale (nord-est de la commune, secteur de la *Tremblaie*). Aussi, la commune a souhaité réaliser un inventaire précis de l'ensemble des linéaires de haies et d'une classification par importance selon des critères précis (constitution par strate, biodiversité, rôle paysager, action anti-érosive, patrimoine). Après réflexion un réseau structurant a été identifié et reporté aux plans de zonage, au titre de la protection par le biais de l'élément de paysage. Toutes les haies n'ont pas été classées. Ce travail d'inventaire a d'ailleurs été réalisé en étroite concertation avec les exploitants agricoles. Ce sont eux, effectivement, qui au quotidien entretiennent les haies sur la commune. Il a été essayé, autant ce faire que peut, de ne pas pénaliser l'activité agricole, notamment dans les projets éventuels de regroupement parcellaire. En revanche, aucun boisement n'a été classé en espace boisé classé. Aucun projet de plantation n'a été prévu.

❑ Préserver les zones humides et les ripisylves

- Les zones humides sont des milieux naturels sensibles régulièrement dégradés par méconnaissance. Longée par la Sarthe, la commune de La Guierche, se caractérise par de nombreuses zones humides souvent dispersées dans son lit majeur¹⁸. La platitude du « coude » de la rivière au niveau du lieu-dit le *Carreau*, offre une zone d'expansion très importante de la rivière. C'est ainsi que près du tiers de la superficie communale est sujette à un risque d'inondation par débordement. Pour garantir une protection durable des zones humides, le projet de PLU prend en compte les données issues de la DREAL et les intègre aux plans graphiques afin de leur donner une consistance juridique (trame bleue hachurée). Un inventaire de zones humides a également été commandé sur les futures zones à urbaniser avec une méthodologie explicitée au document n°7.

❑ Rationaliser et gérer durablement la ressource en eau

- Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les zones d'aléas forts du PPRNi. Pour des raisons de lisibilité, la nomenclature de la zone NPi a été retenue : « i » comme inondable. Sur le secteur des *Bougeries* (bourg ouest), tout dépôt d'autorisation d'urbanisme devra être conforme au règlement du PPRNi en vigueur et annexé au présent document. La collectivité a également décidé le gel de toutes les possibilités constructives sur les îlots d'habitat, permanent ou secondaire, situés en bord de Sarthe (le *Carreau*, les *Charmilles*, la *Guêpière*, les *Beaux Jours*, *L'Ebrarderie*). Les motifs invoqués : ne pas accentuer davantage de population sur une zone à risque fort et ne pas conforter des situations d'illégalité (de nombreuses constructions ont été édifiées sans aucune autorisation selon la collectivité).

¹⁸ Le lit majeur, appelé aussi « plaine d'inondation » est la partie adjacente au chenal d'écoulement d'un cours d'eau, qui n'est inondée qu'en cas de crue.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

- La zone « mouillante » entre le lotissement de *Bellevue* et la rue de la *Pilonière* sera confortée par les futurs aménagements. Un emplacement réservé a été appliqué au sud du secteur *La Groie* pour y aménager à terme une noue végétalisée. Un maximum de dispositions ont été prises soit dans le règlement (art.4) ou dans le document n°3 pour minimiser l'impact du développement urbain sur l'artificialisation du bourg. La notion de perméabilité doit dominer dans toute action publique ou privée d'aménagement pour réduire les débits d'eaux pluviales dans le milieu naturel (et les risques de pollution associée).
- L'ensemble des zones à urbaniser sera connectée au réseau d'assainissement collectif. La nouvelle station d'épuration intercommunale répond à l'augmentation prévisible des besoins d'une population en croissance (18% de charge résiduelle en 2021 selon les estimations).

❑ Préserver le patrimoine ordinaire

- Des règles d'urbanisme précises ont été retenues par la collectivité pour homogénéiser et améliorer la qualité de traitement des constructions nouvelles ou des projets de réhabilitation ou de réfection de constructions existantes.
- La recherche d'une harmonie des clôtures a également été imaginée.
- Des éléments de patrimoine rural isolé ont été identifiés en élément de paysage.

❑ Encadrer strictement les possibilités constructives hors du bourg

- Peu de mitage est observé sur la commune de La Guierche. La collectivité ne souhaite pas autoriser les nouvelles constructions à usage d'habitation en campagne, sauf pour les sites agricoles en activité (on parle alors de logements de fonction). En conséquence, et pour ne pas perturber les structures paysagères en place, il a été décidé de concentrer l'effort d'urbanisation de ces prochaines années sur le bourg. Cet objectif répond à plusieurs logiques du Grenelle : diminuer les déplacements, limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, renforcer la densité urbaine à proximité des sites de transports en commun (gare), mais aussi des commerces, des services, etc. En somme, favoriser une ville de proximité, à l'échelle des déplacements piétons.
- Les logements de fonction sont autorisés pour les agriculteurs, dans une limite de 50 m par rapport aux bâtiments d'exploitation (100 m si impératifs justifiés). La lutte contre le mitage s'applique, *via* cette disposition, également aux agriculteurs.

❑ Adoucir les fronts urbains et traiter les paysages d'entrée de ville

- Le constat d'une entrée de ville sud de qualité moyenne a été l'objet de plusieurs débats en réunions de travail. Aussi, dans le cadre de l'aménagement du secteur de la *Groie*, des aménagements seront prévus pour améliorer la lisibilité en entrée d'agglomération. Des plantations viendront aussi agrémenter les abords de la ferme *La Pierre*. A terme, il est prévu que le Conseil Général modernise la RD47 à hauteur de la Guierche.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

- L'étalement urbain de ces dernières années a quasiment créé un front bâti continu entre le bourg de la Guierche et celui de Joué-l'Abbé. Le long de la RD47, le constat est similaire.
De l'entrée sud de la commune (par Neuville-sur-Sarthe) à la sortie nord (vers Montbizot), une succession de constructions donne la sensation d'un bourg élancé où les limites urbaines apparaissent floues. Pour maintenir des respirations végétales durables, la collectivité a choisi de ne pas étendre davantage les parties urbanisées du bourg. Cette action forte explique en partie le choix du remplissage des espaces vides, en « dents creuses ».

➔ Mettre en place une zone agricole de projet

❑ La préservation de grandes unités agricoles de production

- Les consommations foncières de terrains agricoles ont été au cœur du débat sur le Grenelle de l'environnement. Le présent PLU lutte contre le mitage de l'espace agricole et apporte des réponses claires pour lutter contre l'étalement urbain. Le développement urbain, compte-tenu de la configuration du bourg, ne sera pas consommateur outre mesure de terres agricoles. Les parcelles situées en zone à urbaniser sont souvent peu ou pas valorisées. Leur enclavement à l'intérieur du tissu urbain les rend difficile à exploiter (source de nuisances potentielles pour les tiers). Les activités économiques ne seront pas développées au-delà des emprises actuelles du POS. Une rencontre avec la mission économique de la Communauté de communes des Portes du Maine a permis de prendre le pouls de la situation économique. Les zones d'activités de Montbizot et de Joué-l'Abbé sont suffisantes pour les besoins d'installations d'entreprises ces prochaines années.
Le document d'urbanisme fixe de grandes surfaces réservées strictement à l'activité agricole.

❑ Protéger et valoriser les outils de protection

- Un inventaire précis des sites d'exploitation en activité a été réalisé par la commune et complété par l'envoi des enquêtes agricoles. Tous les sites en activité ont été maintenus en zone agricole pour maintenir un potentiel de reprise et favoriser les projets d'extension, de modernisation ou de création de constructions ou installations agricoles.
Aucun changement de destination ne sera autorisé sur les bâtiments des sites d'exploitation en activité.

➔ Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré

❑ Un objectif de croissance mesuré : vers 1 300 habitants d'ici à 2021

- Un objectif de croissance réaliste au regard de l'évolution démographique constatée ces dernières années sur la commune : 1.5% de croissance annuelle moyenne par an, légèrement inférieur à celle observée pour la période 1982-2010 (1.91%), et très en-deçà de l'embellie subit à la fin des années 2000 (2.95%).

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

Cette orientation doit permettre aux élus d'avoir la main sur le développement démographique, en maîtrisant plutôt qu'en subissant les migrations résidentielles, importantes sur une commune périurbaine à l'agglomération mancelle.

❑ **Consolider la polarité urbaine du centre-bourg de La Guierche, « cœur de village »**

- La loi SRU demande de repenser l'évolution de la ville de demain, une ville compacte, de proximité par rapport aux équipements et principales commodités. En faisant le choix de combler les espaces vides du bourg la collectivité assoit durablement la polarité guierchoise. Aucune zone humide fonctionnelle n'a été identifiée sur les zones à urbaniser. Les secteurs d'entités archéologiques sont également épargnés.

❑ **Une diffusion volontaire des potentiels à construire**

- Un phasage à l'urbanisation a été décidé par la collectivité pour se prémunir d'une ouverture précoce et anarchique des zones constructibles et des incidences pernicieuses prévisibles pour l'équilibre des finances communales. Effectivement, le financement des réseaux au droit des parcelles à construire (1AUh), et le cas échéant à l'intérieur des opérations d'aménagement est à la charge exclusive de la collectivité (sauf montage d'opération partenariale avec un aménageur privé). Ces charges fixes ne représentent qu'une partie visible de l'investissement communal. Doivent également être prévus en parallèle les aménagements, extensions et modernisations des équipements publics : écoles, structures périscolaires, sportives, culturelles, etc.

❶ Les besoins fonciers exprimés au PADD pour satisfaire l'objectif démographique s'élèvent à 4.32 ha. avec majoration foncière fixée à 0.30 ce qui fixe l'enveloppe foncière totale à **5.6 ha. Ce potentiel doit permettre de satisfaire le projet de développement démographique de la commune.** Ci-après les superficies dégagées au zonage :

- ☞ Secteur *La Groie* (1AUh) : 2.46 ha
- ☞ Secteur du *Cimetière* (1AUh) : 0.76 ha
- ☞ Secteur *La Pilonière* (1AUh) : 2.77 ha
- ☞ Secteur *La Croix Rousse* (2AUh) : 0.66 ha.

Le total des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat au zonage est estimé à **6.6 ha.** soit près d'un hectare supplémentaire par rapport aux besoins fonciers exprimés au PADD. Le différentiel est faible, et ne remet pas en cause l'économie générale du projet et le principe de gestion économe de l'espace. **Le surdimensionnement est consécutif au travail de délimitation des secteurs AU qui nécessitent des ajustements parcellaires pour obtenir des géométries opérationnelles et cohérentes pour de futurs aménagements.** Les enveloppes de zones à urbaniser à vocation d'habitat sont compatibles avec les besoins théoriques affichés au PADD et ne participent d'une régression des surfaces agricoles.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

❑ Développer une offre diversifiée de logements pour assurer à chacun la possibilité d'effectuer son parcours résidentiel

- Une programmation de logements majoritairement orientée vers les produits en accession à la propriété (50%), sur des unités foncières moyennes de 500 à 600 m². L'objectif de cette orientation consiste à satisfaire les nombreuses demandes de ménages pour accéder à la propriété sur la commune, tout en limitant au maximum l'empreinte foncière du développement sur les espaces agricoles et naturels, par la rétraction de la taille des parcelles.
- La recherche d'une diversification des entrées résidentielles, par la programmation de logements en bande en accession maîtrisée (30%) et en locatif social (20%), en réponse à l'objectif de mixité sociale fixé à l'article L121-1 du Code de l'urbanisme. L'objectif est notamment d'attirer davantage de jeunes ménages sur la commune et d'augmenter la représentation du parc locatif social à horizon 2021, trop carencé en 2011.
- Le traitement de la vacance par un volume de logements neufs à créer inférieur aux besoins théoriques. L'objectif étant de réinsérer à terme une partie des logements vacants de la commune sur le marché immobilier.
- Une programmation et des objectifs de densité déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation opposables.

➡ Adapter les équipements et consolider l'activité économique pour répondre aux besoins futurs

❑ Conforter la zone d'activités des Vignes dans ses fonctions artisanales et de services

- Ce terrain actuellement en zone Uz (activité) au POS est maintenue dans sa fonction économique au PLU. Toutefois, son site ne permet pas d'envisager une augmentation de son périmètre opérationnel. Par ailleurs, la collectivité n'a pas souhaité prendre le risque de créer des conditions de nuisances supplémentaires. Tout type d'activité est autorisé au règlement, dans la mesure où celle-ci ne vient pas perturber l'équilibre du voisinage environnement (notion de compatibilité avec le tissu urbain).

❑ Réfléchir au développement d'un pôle agricole sur la zone économique de La Ferme

- Partant du constat que les entreprises actuellement installées sur la ZA de La Ferme entretiennent un lien étroit avec le monde agricole, il a été décidé de privilégier à l'avenir des entreprises au profil similaire pour créer une économie spécifique. La capacité d'extension de la zone d'activité reste figée au PLU pour deux raisons : du foncier est encore disponible sur la ZA et la partie est de la zone, confrontée à un risque d'inondation par la Sarthe (aléas moyens à faible du PPRNi). La faisabilité technique d'un embranchement à la voie ferroviaire qui longe les bordures de la ZA a été abandonnée.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

❑ L'installation de tiers est stoppée

- Les logements d'habitation dissociés du volume de l'entreprise sont désormais interdits. En cas de nouvelle installation, le logement de fonction devra être directement intégré au bâtiment d'activité. Cette orientation vise à éviter les reventes de construction pour un usage résidentiel en zone d'activité économique et les conflits de voisinage latents.

❑ Rechercher la mixité des fonctions urbaines au sein de l'enveloppe du bourg

- La collectivité a décidé de mêler les différentes modes d'affectation dans ses futures zones à urbaniser lorsqu'ils n'en résultent pas une contrainte au bon fonctionnement urbain.

❑ Poursuivre la valorisation touristique du territoire

- L'offre en tourisme et loisirs est limitée sur la commune. Peu de chemins de randonnée parcourent le territoire, à l'exception du GR 36. Des efforts ont ainsi été engagés par la collectivité pour ouvrir la commune à la pratique de la randonnée et à la découverte de son patrimoine naturel et culturel. De nombreux emplacements réservés ont été appliqués pour développer le maillage de cheminements piétons vers les communes voisines et les espaces naturels, dont la rivière Sarthe figure en premier plan. Un site naturel a également été dédié au développement des loisirs et du tourisme. Son aménagement sera néanmoins conditionné au respect des contraintes présentes sur le site (archéologie, inondation). L'embellissement de l'entrée de ville sud du bourg et la préservation d'un réseau de haies remarquables sont également des actions volontaristes pour préserver et valoriser les paysages de demain.
Le camping privé au sud-ouest du bourg dispose d'un zonage adapté. Les hébergements de tourisme (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme, etc.) sont autorisés dans toutes les zones constructibles du PLU.

➡ Intégrer la dimension environnementale au cœur des projets urbains

❑ Encourager les initiatives durables dans la réalisation des projets

- De nombreuses dispositions du règlement ont été rédigées pour favoriser le déploiement de matériaux ou de process écologiques. Les bâtiments à valeur exemplaire environnementale et/ou architecturale sont autorisés et encouragés. Ils font pour cela appel à un régime dérogatoire à la règle générale.
La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard de la position des ouvertures par rapport au sud, de la performance de l'isolation thermique, de la compacité des volumes construits, de l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, des dispositifs de récupération des eaux de pluie, des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

- Une disposition normée est appliquée pour réduire l'impact des candélabres sur la pollution nocturne.

❑ Gestion des déchets

- Des principes novateurs de collecte des déchets sont énoncés dans les schémas d'aménagement. Plusieurs objectifs à cela : réduire les déplacements des engins de collecte, réduire l'empreinte carbone, réduire les nuisances, réduire la largeur des voies, etc. En somme, une nouvelle gestion des déchets combinée à une nouvelle approche de l'urbanisme, écoresponsable.

➡ Améliorer les conditions de déplacements

❑ Créer, conforter et sécuriser les circulations « douces » sur les parties urbanisées

- Des liaisons douces seront systématiquement créées dans les futurs aménagements pour encourager le report des mobilités sur les courtes distances (<1km). Elles seront dimensionnées selon l'usage souhaité et praticables pour tous les publics, notamment les personnes à mobilité réduite.
- Des emplacements réservés ont été appliqués sur l'ensemble de la commune pour développer les cheminements piétons. L'axe piéton Joué l'Abbé / La Guierche / Souillé trouve une déclinaison dans le PLU et répond à plusieurs objectifs d'intérêt général exposés ci-dessous (**emplacement réservé n°1**) :
 - La création d'un itinéraire dédié aux mobilités douces (piétons et cycles) continu vise à renforcer les complémentarités d'une polarité urbaine constituée par les communes de Joué l'Abbé, La Guierche et Souillé. Cette polarité a d'ailleurs été relevée au schéma d'armature urbaine du SCoT du Pays du Mans en cours d'élaboration. Les complémentarités sont les suivantes : transports collectifs, équipements sportifs (gymnase, terrains de sports), services (poste, bibliothèque, etc.), loisirs (aménagement en bordure de la Sarthe), scolaires (activités extérieures en particulier). Cette itinéraire vise par ailleurs à la recherche d'une amélioration des déplacements doux par un réel travail de sécurisation sur un axe départemental aujourd'hui assez fréquenté. La création d'une voie cyclable désolidarisée de la chaussée doit concourir à l'atteinte de cet objectif. Une bande de 5 mètres a d'ailleurs été retenue pour valoriser les abords de la voie douce via un accompagnement végétal, qui sera également appréciable pour atténuer à terme les vents de nord-est, fréquent sur la section agricole Joué-l'Abbé / La Guierche, très ouverte.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

La collectivité souhaite enfin par l'application de l'emplacement réservé entre La Guierche et Joué-l'Abbé répondre à une attente forte des administrés pour ce type d'aménagement, qui d'ailleurs se développent sur les communes limitrophes (Montreuil sur la commune de Neuville/Sarthe). Ce tracé, étudié de façon à être concordant avec celui de la commune de Joué-l'Abbé actuellement en cours de réflexion sur son document d'urbanisme, se veut le moins impactant possible sur les terres agricoles, avec un positionnement à proximité immédiate de la RD149.

A terme, l'aménagement de cette voie douce, qui contourne l'arrière des parcelles de la rue de l'Epine, permettra d'atténuer la transition entre la frange urbaine et agricole, tout en apportant de la fonctionnalité aux déplacements professionnels et/ou de loisirs. Compte-tenu de la profondeur des parcelles situées le long de la rue de l'Epine pour la majorité des constructions à usage d'habitation, il est raisonnable d'émettre le maintien à long terme de l'intimité des propriétés privées.

- **L'emplacement réservé n°10** a été retenu au PLU pour la réalisation d'un nouvel accès sur la RD 149 en lien avec la programmation d'une opération de logements (45 logements prévus, cf. document orientation d'aménagement et de programmation) sur le terrain situé en arrière dénommé la Pilonnière. La largeur de l'emprise correspond aux diverses fonctions souhaitées de l'accès, pour le confort des usagers, l'embellissement de l'entrée de l'îlot (création de franges végétalisées en appui sur les propriétés riveraines de l'accès), la gestion intégrée des eaux pluviales (noues) et le développement des mobilités douces (trottoirs, liaison piétonne pour les piétons et cyclistes). Pour garantir une sécurité maximum, et notamment dans le cas de la création d'un nouvel accès sur route départementale en agglomération, la collectivité a décidé de retenir une largeur sur rue suffisante pour conserver des dégagements visuels importants, lors du rayonnage des véhicules (9 mètres), expliquant la forme triangulaire de l'emplacement sur sa partie sud-est.

Un circuit le long de la vallée de la Sarthe est également proposé. Des boucles de promenade pourront ainsi être pratiquées par les personnes du bourg de La Guierche, mais également du camping privé.

- Le chemin de grande randonnée GR 36 figure sur les plans de zonage. Tout détournement ou mise en culture sera prohibé.

☐ **Créer une liaison douce continue et sécurisée entre les bourgs de Joué-l'Abbé / La Guierche / Souillé**

- Cette orientation figure parmi les plus importantes pour la collectivité. Elle se traduit par un tracé matérialisé par un emplacement réservé aux plans de zonage et étudié conjointement avec la commune de Joué-l'Abbé. En direction de Souillé, une passerelle sera créée sur le pont.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

❑ Renforcer le lien entre urbanisme et desserte en transport en commun

- Priorité forte du Grenelle, le site de la gare de La Guierche a centralisé les débats et motivé le choix des sites à urbaniser. Ainsi, toutes les zones à urbaniser sont situées à moins de 500 m à vol d'oiseau de l'arrêt gare. Tous les quartiers existants ou projetés y seront à terme relier *via* des cheminements piétons. Un emplacement réservé a été appliqué sur la rue de la Gare pour améliorer la sécurité des circulations piétonnes. L'accès au site de la gare sera également revu pour en améliorer la visibilité, très faible aujourd'hui.

Traduction règlementaire : les zones du PLU

LES ZONES U : URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs zones urbaines sont distinguées au PLU, selon leur fonction, leur densité urbaine et leur utilisation souhaitée

⊕ **UA : zone urbaine d'habitat ancien à vocation mixte, regroupant l'essentiel de l'économie résidentielle communale.**

☞ Cette zone offre de larges possibilités de densification et autorise l'installation de tous types de constructions compatibles avec la proximité d'habitations. L'objectif est de favoriser une mixité des fonctions dans le centre bourg et d'en faire un espace vivant. Elle correspond à une emprise modeste structurée de façon linéaire le long de la route départementale 47 (rue Principale). L'église structure l'espace public et apporte de la verticalité au tissu. La majorité des commerces et services à la personne sont retrouvés à cet endroit, probablement le plus fréquenté de la commune, à l'intersection des RD147 (route du Mans et de Montbizot) et RD148 (route de Souillé – Joué l'Abbé). Le règlement insiste plus particulièrement sur la qualité des réhabilitations sur le bâti ancien et le respect du mode d'implantation traditionnel, des constructions à l'alignement de la voie.

⊕ **UB : zone urbaine d'habitat pavillonnaire, à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions de l'urbanisation du qui ceinturent le bourg**

☞ Cette zone intègre toutes les opérations d'ensemble régulièrement sous forme de lotissement. Quelques constructions individuelles sont repérées dans la zone UB. Les potentiels en densification de part et d'autre de la voie ferrée sont importants, mais se heurtent à des problèmes d'accès aux parcelles. Un risque faible d'inondation existe sur le secteur des *Boucheries*, mais pas incompatible avec l'édification de nouvelles constructions. La zone UB est la zone urbaine la plus étendue du bourg. Le règlement de la zone UB s'attache à apporter plus de souplesse qu'en zone UA tant au niveau de l'aspect extérieur des constructions que du mode d'implantation du bâti. La densification par division foncière des unités foncières est admise sans condition.

⊕ **UE : zone urbaine d'équipements sportifs**

☞ Cette zone est strictement circonscrite aux terrains de football, de tennis ainsi qu'au vestiaire prévu à cet effet. On trouve également les équipements scolaires. Le règlement autorise uniquement les constructions et installations nécessaires à la pratique sportive et au développement des écoles. D'une superficie importante en cœur de bourg, cette réserve foncière est préservée de toute nouvelle urbanisation.

Traduction règlementaire : les zones du PLU

Toutefois, il n'est pas exclu, dans le cadre d'une mutualisation des équipements sportifs avec la commune de Joué-l'Abbé, que ces terrains soient à long terme (20 ou 30 ans) réaffectés à un usage résidentiel. L'accès direct au centre-bourg, la proximité d'un site de transport en commun en cours de développement donne une importance toujours plus stratégique à cet espace.

⊕ **UL : zone urbaine de loisirs**

☞ La zone se calque précisément sur les emprises de l'actuel camping privé situé rue des *Bougeries*. Le règlement autorise les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité d'hébergement touristique de plein-air.

⊕ **UZ : zone urbaine d'activités**

☞ Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques de toute nature, dès lors que celles-ci ne présentent pas d'incompatibilité manifeste avec la présence de tiers dans le voisinage immédiat. 2 zones UZ ont été retenues au projet de PLU. Toutes deux ont une vocation artisanale et commerciale. La ZA de *La Ferme*, en rive droite de la RD47 en arrivant du Mans. Son emprise n'a pas été augmentée par rapport au POS.

La ZA des *Vignes*, imbriquées en cœur de bourg et accessible depuis la rue *Principale*, est également maintenue sur ses contours actuels. Les entreprises en place pourront continuer leur activité.

Dans les deux zones d'activités, aucune construction autre qu'économique ne sera autorisée. Le logement de fonction éventuellement créé devra être intégré directement au volume du bâtiment de l'entreprise. L'objectif étant d'éviter la construction de logements dissociés à l'entreprise et une revente à un tiers en fin d'activité.

Des prescriptions sont également instaurées pour dépolluer les eaux pluviales issues des espaces de stationnement, de circulation et de manœuvre.

LES ZONES AU : A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Trois vocations des zones à urbaniser au PLU : habitat, économie et tourisme. Une certaine transversalité existe entre ces vocations.

L'aménagement des zones AU devra respecter les schémas définis dans le document orientations d'aménagement (le cas échéant) de façon à assurer une cohérence globale du bourg et de ses extensions. La programmation de logements indiquée dans ce même document devra également être respectée.

On distinguera les zones 1AU « indicé » avec ouverture à l'urbanisation dès approbation du présent PLU et les zones 2AU « indicé » qui correspondent à des réserves foncières, ouvrables à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document d'urbanisme.

Traduction règlementaire : les zones du PLU

⊕ 1AUh : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (ouverture immédiate)

☞ Les zones à urbaniser concernent principalement les terrains en « dents creuses » situées à l'est de la rue *Principale*, en arrière du front bâti ancien. Les trois enveloppes constructibles identifiées (secteurs de *La Groie*, du *Cimetière* et de *La Pilonière*) sont sans enclave et offrent suffisamment de foncier pour satisfaire le scénario de développement résidentiel.

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus au document orientations d'aménagement et de programmation. Des objectifs de densité devront être respectés, ainsi que la production diversifiée de logements.

⊕ 2AUh : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (ouverture soumise à modification du PLU)

☞ Une zone de réserve foncière est retenue au PLU. Elle se situe à l'angle de la rue *Principale* et de la RD148 (route de Souigné). Son urbanisation sera conditionnée à la modification du présent PLU. La décision de maintenir une réserve foncière est à rechercher sur la possibilité à moyen ou long terme, à l'englober dans un îlot foncier plus important, constitué actuellement par les emprises sportives (terrains de sport, zone UE).

LA ZONE A : AGRICOLE

« *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

⊕ Zone A : zone agricole

☞ Cette zone est exclusivement réservée au développement des activités agricoles. C'est par principe une zone constructible. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole y sont seules autorisées ainsi que les services publics ou d'intérêt collectif. Pour préserver ses facultés de production alimentaires, les fermes solaires photovoltaïques sont interdites à l'intérieur de la zone agricole, car jugées incompatibles avec le principe de gestion économe de l'espace.

Une bande inconstructible est réservée de part et d'autre des ruisseaux situés en zone agricole. De quelques mètres, ces bandes correspondent dans l'esprit à la législation sur les bandes enherbées.

Traduction règlementaire : les zones du PLU

LES ZONES N : NATURELLES

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

⊕ **Zone NP : zone naturelle protégée**

☞ La zone naturelle protégée regroupe des espaces non bâtis localisés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées du bourg. Ces espaces ne sont pas des zones inondables par débordement, car non inclus aux secteurs d'aléas définis au PPRNI de la Sarthe Amont. Maîtriser leurs évolutions constitue en revanche un enjeu important pour la commune, comme exposé ci-après.

Une zone NP, en contrebas du lotissement de Bellevue a d'ores-et-déjà été aménagée en espace vert public. Espace d'agrément pour le quartier, il joue un rôle important dans le tamponnage des eaux de pluie. Un bassin tampon ainsi qu'un réseau pluvial (fossé) sont identifiés sur le site en question, permettant un drainage efficace. Cette zone NP, que l'on peut qualifier de coulée verte sera prolongée plus au sud, dans le cadre d'aménagements futurs (cf. document n°3 OAP n°3 Secteur de la Pilonière).

Il est donc important au PLU de figer strictement les possibilités constructives sur ce secteur.

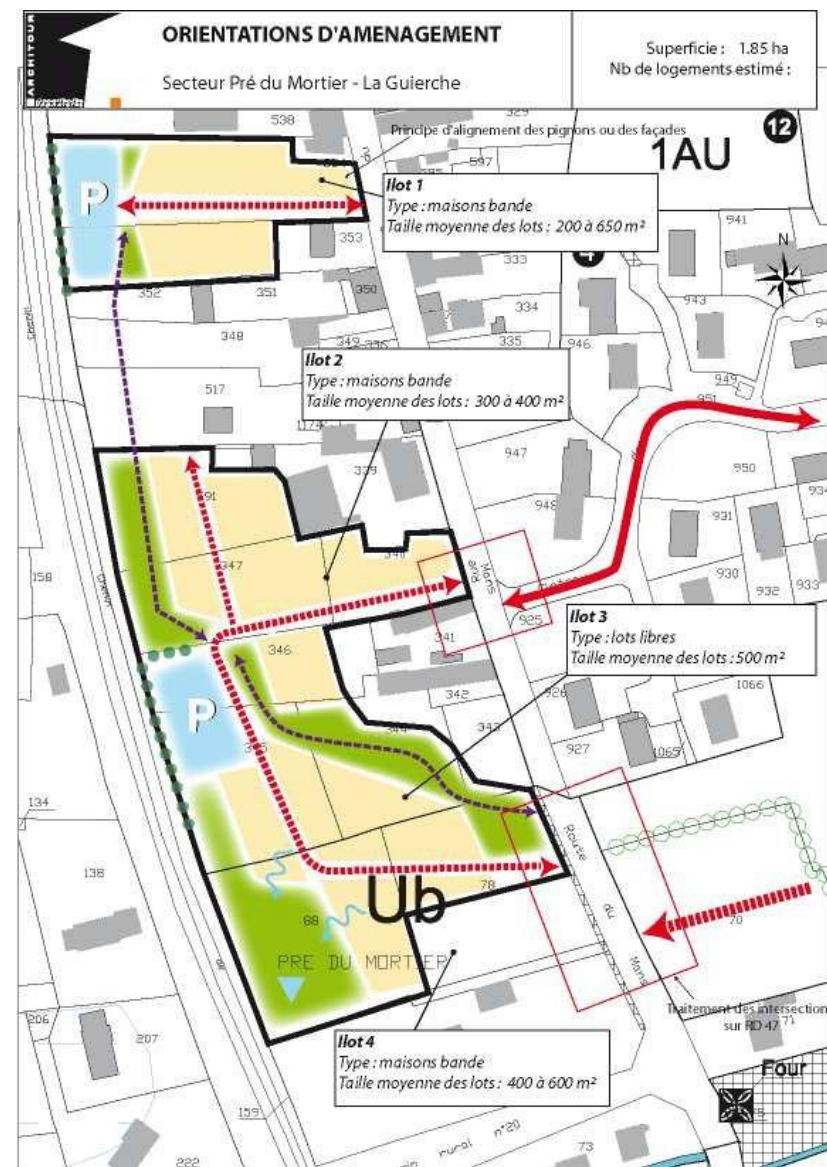
Traduction règlementaire : les zones du PLU

Les deux autres secteurs NP présentent un enjeu différent pour la collectivité. Ils ont effectivement été ciblés au projet communal comme des terrains stratégiques pour le développement communal, dans une logique d'optimisation et de densification du tissu urbanisé.

En effet, de nombreux fonds de terrains vierges de toute construction sont situés entre la RD307 et la voie ferrée, en partie urbaine, sur des profondeurs parfois importantes. Ces terrains doivent pouvoir être préservés et aménagés de manière vertueuse, afin de ne pas gaspiller un foncier important, à toute proximité des commerces, services et site de transport en commun.

La commune ayant satisfait ses besoins fonciers sur d'autres secteurs à l'intérieur des parties urbanisées pour la réalisation de ses objectifs fonciers, elle décide donc de geler temporairement toute possibilité de construction nouvelle. Le projet de PLU se projette donc dans le cas présent sur une logique à long terme, s'inscrivant en compatibilité avec les objectifs du Grenelle de l'environnement : favoriser le développement et le renforcement de la densité à proximité des sites de transport en commun et modérer la consommation d'espace agricole et naturel.

Pour une meilleure appréciation de ce à quoi pourrait ressembler les secteurs NP visés, après évolution du document d'urbanisme, la collectivité établit un scénario d'aménagement, présenté ci-à-droite.



Traduction règlementaire : les zones du PLU

⊕ **Zone NPi : zone naturelle protégée inondable**

☞ Cette zone naturelle de protection s'étend sur la partie ouest du territoire communal. Les remblais de la voie ferrée qui suit le coteau de la Sarthe marque une transition avec les parties urbanisées du bourg. Le principe d'inconstructibilité à l'intérieur de la zone NPi demeure, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La plupart des zones humides potentielles figurent en zone NPi.

Une zone NPi est également retenue en cœur du bourg, sur les espaces verts situés en contrebas du lotissement de Bellevue. L'objectif étant d'éviter toute construction ou installation sur ces terrains naturels, « respiration » pour les habitants.

⊕ **Zone NL : zone naturelle de loisirs et de tourisme**

☞ Une zone dédiée au développement des loisirs a été prévue au présent PLU. Elle se situe en bordure de la Sarthe et est de propriété communale. Deux contraintes importantes impactent partiellement la zone NL : un site archéologique 72 147 0005 Château de La Guierche / Moulin de La Guierche et la zone d'aléa forte du PPRNi Sarthe Amont. En ce sens, il a été prévu d'admettre que les constructions ou installations légères de loisirs (observatoire, musée pédagogique à ciel ouvert pour expliquer l'écologie d'un milieu naturel de vallée, etc.).

⊕ **Zone NH : zone naturelle d'habitat diffus résidentiel, non agricole, où les constructions nouvelles sont interdites**

☞ Cette zone naturelle identifie l'ensemble des habitations non agricoles situées en campagne. Le règlement y autorise une évolution modérée du bâti existant. Pour ne pas augmenter la pression sur les activités agricoles, la création de nouveaux logements est interdite, sauf en cas de changement de destination, si la SHON de celui-ci est supérieure à 80m² à la date d'approbation du PLU.

Le découpage des zones NH s'est fait en s'appuyant au maximum sur les limites parcellaires, en excluant les terrains à vocation agricole (terres cultivées, prairies). Une marge minimum a été conservée entre les limites cadastrées des propriétés et les murs des constructions pour ne pas bloquer un éventuel projet d'extension.

Les annexes (garages, dépendances, piscines, etc.) sont autorisées aux conditions fixées au règlement.

Autres dispositions

➔ Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, fixé par le PLU, réservés à l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier et/ou à la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

N° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative (m²)
1	Réalisation d'un cheminement piétonnier vers Joué-l'Abbé et plantation d'une haie bocagère	Commune	4 705 m²
2	Réalisation d'un cheminement piétonnier vers Souillé et implantation d'un abri pour vélos	Commune	1 750 m²
3	Réalisation d'un cheminement piétonnier	Commune	3 645 m²
4	Réalisation d'un cheminement piétonnier	Commune	70 m²
5	Réalisation d'un cheminement piétonnier et amélioration de la visibilité au niveau de l'accès au parking de l'arrêt gare	Commune	336 m²
6	Plantation d'une haie bocagère	Commune	533 m²
7	Réalisation d'un cheminement piétonnier avec accompagnement paysager et réserve pour la création d'une noue végétalisée et d'un poste de relevage.	Commune	6 274 m²
8	Réalisation d'un cheminement piétonnier	Commune	2 534 m²
9	Réalisation d'un cheminement piétonnier	Commune	1 335 m²
10	Création d'un accès sur la RD149	Commune	313 m²
11	Réalisation d'un cheminement piétonnier	Commune	1 243 m²
12	Réalisation d'un cheminement piétonnier	Commune	60 m²
13	Amélioration et sécurisation de l'accès vers la RD147	Commune	93 m²
14	Travaux de conservation de la RD148 sur la traversée de la Sarthe	Conseil Général	790 m²
TOTAL	23 506 m², dont 22 716 m² au bénéfice de la commune et 790 m² au bénéfice du Conseil Général		

Autres dispositions

➔ Espaces boisés classés et élément de paysage (L 123-1-5 7°)

L'espace boisé classé permet de préserver durablement la vocation forestière d'un boisement. Le défrichement y est rejeté de plein droit et les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

La couverture boisée s'organise de la manière suivante sur La Guierche :

- Plantations artificielles, de milieu humide : peupleraie en pied de coteau. L'intérêt écologique et paysager est faible.
- Haies : constituées d'essences variées, sur plusieurs niveaux de strates, elles sont intéressantes à plusieurs titres : zone refuge, zone d'abri (coupe-vent, ombrage), lien fonctionnel avec la vallée de la Sarthe, intérêt paysager et patrimonial, etc.

Au présent PLU, aucun boisement, quelle que soit la forme qu'il prend, n'est couvert par un espace boisé classé. Les haies les plus remarquables ont été répertoriées et préservées par l'outil élément de paysage. Leur défrichement exceptionnel est soumis à déclaration préalable en mairie. Cet outil est plus souple que l'espace boisé classé.

En aucun cas, le classement des haies en élément de paysage ne doit constituer une gêne pour l'exercice d'une exploitation agricole. C'est pourquoi, la majorité des linéaires de haies sont situés sur les limites extérieures des parcelles.

Les arbres isolés jugés les plus remarquables en centre-bourg ont été identifiés. Toute intervention nécessite un accord préalable de la collectivité, sauf pour les travaux d'entretien courant (élagage) ou pour des raisons de sécurité publique et sanitaires

➔ Parcours de randonnée à préserver

Ils sont reportés aux plans de zonage et sont indiqués dans le règlement comme éléments à préserver. Les chemins repérés au PDIPR sont reportés sur les plans.

➔ Eléments de patrimoine et de paysage à protéger (L 123-1-5 7°)

Des éléments de patrimoine « minéral » figurent sur les plans de zonage. Ils sont les témoins visibles de traditions rurales, aujourd'hui révolues. La destruction totale ou partielle de ces éléments de paysage est soumise à déclaration préalable. Des prescriptions sont indiquées au règlement littéral afin de préserver les éléments de patrimoine les plus caractéristiques, ayant entraîné une identification au plan graphique.

Compatibilité avec les autres documents, schémas et projets supra-communaux

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DU MANS

La Guierche intègre le périmètre opérationnelle du SCoT du Pays du Mans, en cours de réalisation. Le lancement de la démarche d'élaboration du présent PLU a été réalisé avant les discussions sur le projet d'orientations générales du SCoT. Pour autant, l'association du comité syndical aux réunions de travail a permis de fixer le cadre de référence visant à tendre à la meilleure compatibilité possible entre le SCoT et le PLU.

A défaut, la collectivité disposera d'un délai de 3 ans, compté à partir de l'approbation du SCoT pour se mettre en comptabilité avec ce dernier¹⁹.

Conformément au Code de l'urbanisme, un dossier de dérogation à la règle de constructibilité limitée sera réalisé dans le cadre de la consultation des services.

SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) LOIRE BRETAGNE et SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) SARTHE AMONT

Le SDAGE est un document de planification décentralisé. Il définit, pour une période de six ans (2010-2015), 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 de l'article L 212-1 du Code de l'environnement. Il est aujourd'hui l'outil principal de mise en œuvre de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau dite directive cadre sur l'eau (DCE).

Les orientations du SDAGE se déclinent 15 orientations

- | | | | |
|---|--|----|--|
| 1 | Repenser les aménagements de cours | 9 | Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs |
| 2 | Réduire la pollution par les nitrates | 10 | Préserver le littoral |
| 3 | Réduire la pollution organique | 11 | Préserver les têtes de bassin versant |
| 4 | Maîtriser la pollution par les pesticides | 12 | Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau |
| 5 | Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses | 13 | Mettre en place des outils réglementaires et financiers |
| 6 | Protéger la santé en protégeant l'environnement | 14 | Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques |
| 7 | Maîtriser les prélèvements d'eau | 15 | Informier, sensibiliser, favoriser les échanges |
| 8 | Préserver les zones humides et la biodiversité | | |

¹⁹ L'approbation du SCoT du Pays du Mans est normalement prévue pour la fin 2014, sous réserve de modifications ultérieures.

Compatibilité avec les autres documents, schémas et projets supra-communaux

Toutes les orientations ne trouvent pas de déclinaisons dans le PLU, ne serait-ce que par la situation géographique de la commune (cf. disposition n°10 Préserver le littoral). Une évolution en profondeur des pratiques agricoles et des usages domestiques pourra améliorer la qualité des eaux superficielles. Le PLU a un pouvoir d'intervention assez limité pour les orientations n°2, 3, 4 et 5. L'unique levier consiste à assurer une parfaite compatibilité entre développement et capacité des ouvrages de traitement collectif des eaux usées résiduelles. La maintenance des dispositifs d'assainissement autonome ne relève pas du PLU, mais du bon vouloir du propriétaire.

En revanche les choix d'urbanisme, par leur ampleur, leur vocation et leur localisation vont avoir un impact direct ou indirect sur les milieux naturels humides. Le projet de PLU de La Guierche prévoit d'intégrer les zones humides potentielles identifiées par la DREAL au sein d'une zone naturelle protégée, pour en préserver les qualités intrinsèques (épuration, frayère, biodiversité, etc.). Ces enveloppes de zones humides potentielles seront à terme remplacées en toute ou partie par les enveloppes de zones humides avérées (selon les conclusions de l'étude menée actuellement à l'échelle du bassin de l'Orne Saosnoise).

La délimitation des zones naturelles est également une réponse forte aux enjeux d'inondations par débordement, on l'a souligné non négligeable sur la commune.

Enfin, la remise à plat des connaissances et du débat par le biais du PLU, ajoutée à la concertation continue avec la population tout au long de l'étude a permis de sensibiliser, voire clarifier les opinions et interprétations de chacun quant à la prise en compte des principales orientations du SDAGE.

En définitive, le PLU de La Guierche doit être compatible avec les principales orientations du SAGE Sarthe Amont.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La Guierche n'intègre aucun PLH en cours ou approuvé. La programmation de logements a été décidée en concertation avec le comité du SCoT. L'objectif de mixité sociale demeure le fil directeur de la problématique habitat. Un assouplissement des entrées résidentielles a été prévu pour pallier aux enjeux relevés sur la commune : très peu de logements locatifs (2) et déficit des produits de logement de taille intermédiaire. Le caractère résidentiel est néanmoins maintenu.

PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN

La Guierche n'intègre aucun PDU en cours ou approuvé. Ici encore, un travail sur les mobilités a été réalisé pour ouvrir le champ des déplacements à toutes les pratiques (pied, vélo, auto, moto). Le site de la gare est confirmé en centralité de transport collectif. Le projet de PLU s'attache à faire converger les cheminements à créer vers ce site, en cours de réhabilitation. Le réseau de liaisons douces est augmenté, amélioré. Tous les futurs quartiers disposeront de trottoirs et cheminements adaptés au parcours piéton et aux personnes à

mobilité réduite. La liaison structurante entre les bourgs de Joué-l'Abbé et Souillé est prévue par la mise en place d'emplacements réservés.

VIII - INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

TABLEAU D' ANALYSE DE LA CONSOMMATION D' ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Plan d'occupation des sols	Plan local d'urbanisme	Différentiel brute POS/PLU	Eléments de compréhension
	Zones urbaines (U)	Zones urbaines (U)		
	39.25 ha.	70.22 ha.	+ 30.97 ha	L'augmentation forte de la surface de la zone urbaine est le résultat de la transformation partielle des zones NA, NAa, UB et NB prévus au POS. Les zones NAa de <i>La Groie</i> et <i>La Pilonière</i> prévus au POS sont reconduites au PLU. Une partie de la zone de la Pilonière a été bâtie : lotissement de Bellevue. Les zones NB ont pour l'essentiel été comblées par des lotissements ou des constructions individuelles.
	Zones à aménager (NA)	Zone à urbaniser (AU)		
	17 ha.	6.42 ha.	- 10.58 ha.	Les zones NAa n'ont pas été urbanisées dans leur intégralité. Sur les 9 ha. du POS, environ 5.2 ha. restent disponibles. Elles constituent le socle foncier du développement de La Guierche ces prochaines années. Les zones NAa consommées au POS s'élèvent donc à 11.8 ha. Cette consommation ne doit pas occulter l'artificialisation de terrains en zone UB et NB, qui représente près de 20 ha. A ce stade, on peut affirmer avec justesse que la consommation des terres à urbaniser est diviser par 2 à 3 au PLU par rapport au POS.
	Zones agricoles (NC)	Zones agricoles (A)		
	581 ha.	472.7 ha.	- 108.3 ha.	La réduction de la zone agricole est expliquée par deux phénomènes : 1- les tiers en campagne sont désormais zonés par une pastille Nh au PLU (soit 15.3 ha.). 2- le PPRNi est en vigueur depuis 2007. Les terres agricoles submersibles en cas de crue ont été systématiquement inscrite en zone NPi, ce qui réduit d'autant le potentiel foncier des zones A. La diminution de la zone agricole au PLU est donc due à la nouvelle réglementation sur la zone A (exclusivité) et à la réglementation sur les zones inondables (zones à risque). La zone naturelle comporte des terres aujourd'hui cultivées. Le potentiel agricole n'est donc pas réduit.
	Zones naturelle (ND)	Zones naturelle (N)		
	117 ha.	238.66 ha.	+ 22.2 ha.	L'augmentation forte des surfaces naturelles est liée au basculement des zones NC du POS en zones N au PLU par l'entrée en vigueur du PPRNi.
	Zone naturelle spécifique (NB)			
	22 ha.	0 ha.	Nc	Une grande majorité des surfaces NB ont été comblées depuis l'entrée en vigueur du POS. Aujourd'hui, les zones NB ne sont plus reconduites. Le PLU classe ces zones soit en zone U, Nh, NC ou NPi).
TOTAL	788 ha.	788 ha.		

Source : ARCHITOUR et POS Agence SEGUR

Incidences du PLU sur l'environnement

⊕ Informations générales

Peu de données exhaustives sont disponibles sur le territoire de La Guierche. Les seules informations fiables à ce jour sont issues du POS approuvé en mai 1983²⁰.

Elles apportent toutefois un éclairage intéressant sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Un bémol, les classifications de l'époque sont différentes de celles applicables au présent PLU, qui est en régime SRU. C'est pourquoi les analyses comparatives sont limitées aux 4 grandes zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

⊕ Bilan de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la base des documents d'urbanisme

- Une enveloppe urbaine qui croît de façon importante depuis l'application du POS. L'intégration d'une grande partie des zones NB (zone non protégée, partiellement équipée) au zonage urbain du PLU explique cette hausse importante (surface multipliée par 2 en moins de 30 ans – période comprise entre 1983 et 2011).
- Une nette diminution de l'empreinte du développement urbain au PLU par rapport au POS (3 fois moins). **Les zones à urbaniser du POS (NAa) qui n'ont pas été aménagées sont reprises au potentiel du PLU. Elles représentent 85% des surfaces AU.**
- Un PPRNi Sarthe Amont qui conditionne une diminution forte de la surface agricole communale, par effet de bascule en zone naturelle.

²⁰ Le Pays du Mans n'a pas de données sur la consommation d'espace à l'échelle communale.

Incidences du PLU sur l'environnement

⊕ Etude de consommation foncière pour l'habitat (chiffres recueillis auprès du SCoT du Pays du Mans)

La Guierche	Entre 1990 et 1999			Entre 1999 et 2008			Evolution de la taille moyenne des terrains entre les deux périodes
	Nombre total de logements construits	Surfaces totales des terrains en ha.	Taille moyenne des terrains en m²	Nombre total de logements construits	Surfaces totales des terrains en ha.	Taille moyenne des terrains en m²	
	35	4.95	1 415	78	8.12	1 041	
							-26%

La Guierche	Entre 2012 et 2021			Evolution de la taille moyenne des terrains entre 1999-2008 et 2012-2021
	Nombre total de logements à édifier	Surfaces totales des terrains en ha.	Taille moyenne des terrains en m²	
	104	6.42	617	
				-40.8%

D'évidence, l'empreinte du développement urbain quoiqu'en perpétuel croissance positive connaît un net recul depuis le début des années 2000. Cette tendance structurelle devrait se confirmer à l'horizon 2021, si l'on intègre les données du projet de PLU sur le volet habitat.

Ainsi, la taille moyenne des terrains à bâtir atteindra environ 617 m² en 2021, à la faveur d'une programmation de logements davantage diversifiée que par le passé, contre 1 041 m² en moyenne entre 1999 et 2008. La taille moyenne des parcelles comprend le foncier nécessaire aux espaces verts et réseaux divers. Depuis 1990, la taille moyenne des parcelles aura été divisée par 2.2. Ce chiffre corrobore le tableau ci-dessous, où l'on observe un doublement de la densité de logements à l'hectare entre 1990 et 2021 (prévisions).

La Guierche	Densité de logements à l'hectare		
	1990-1999	1999-2008	2012-2021
	7	9.6	16.1
	Consommation foncière moyenne annuelle		
	1987-2005	2012-2021	
	2.65 ha.	0.64 ha.	

Les informations présentées ci-dessus témoignent d'un projet de PLU moins consommateur de terres agricoles et naturelles depuis plus de 20 ans, dans une démarche d'intensité urbaine.

Incidences du PLU sur l'environnement

⊕ Etude de consommation foncière pour l'économie

Les zones artisanales de la commune n'ont pas connu d'évolutions foncières. Aucun bâtiment n'a été édifié depuis 10 ans. Les consommations foncières sont donc nulles.

Incidences du PLU sur l'environnement

IMPACTS PREVISIBLES DE L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER SUR L'ENVIRONNEMENT

6.42 ha. sont réservés au PLU pour le développement, soit 0.8% du territoire communal. Près de 5.76 ha. de zones AU sont en ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU. Un autre secteur est classé en réserve foncière et marque une intention politique à aménager et valoriser ce secteur sur le long terme.

L'urbanisation de nouveaux espaces sur le territoire communal entraînera des conséquences sur l'environnement à plusieurs niveaux :

⊕ **Consommation d'espace et agriculture**

On l'a vu, les terrains retenus pour le développement de l'urbanisation sont exclusivement situés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées du bourg. L'impact sur les entités agricoles de production est donc très limité. Aucune fragmentation des parcellaires agricoles ne découle des choix de la collectivité.

La lutte contre le mitage de l'espace, tant pour les tiers que pour les agriculteurs est une volonté forte de protéger durablement les terres agricoles et naturelles.

Le développement n'apportera donc aucune contrainte supplémentaire à l'agriculture.

Certaines parcelles agricoles localisées à l'intérieur des zones AU sont actuellement exploitées. La perte de rendements pour les exploitations concernées est réelle. Néanmoins, ces parcelles deviennent de plus en plus enclavées et présenteront des difficultés d'exploitation à terme (rayonnage, dispersion des intrants, etc.). De plus, ces terres entrent en concurrence avec les besoins affichés de la collectivité à consolider son attractivité sur la couronne nord de l'agglomération mancelle.

⊕ **Modification de l'écoulement des eaux**

L'urbanisation s'accompagnera d'une imperméabilisation des surfaces : voiries, toitures, stationnement. Il s'ensuivra un déficit d'infiltration des eaux de pluie. Pour contrer ce phénomène, le règlement d'urbanisme exige d'infiltrer les eaux de pluie à la parcelle afin de restituer les eaux au milieu naturel le plus directement possible, et ainsi éviter l'accroissement de la vitesse d'écoulement des eaux. Est également demandé l'installation de déshuileur / débourbeur sur les espaces de stationnement, livraison, manœuvre pour réduire la diffusion de polluants vers les eaux superficielles et souterraines.

Sur les opérations d'ensemble, des études Loi sur l'eau devront être menées pour évaluer les impacts des aménagements sur l'environnement et proposer des mesures compensatoires.

Certaines haies dans les zones AU font l'objet de mesures de protection : leur conservation participe à la régulation de l'écoulement des eaux de pluie et à l'intégration paysagère des futures constructions.

Incidences du PLU sur l'environnement

⊕ Biodiversité

L'artificialisation des zones à urbaniser induira un impact sur la biodiversité par la perte de la couverture végétale. Les haies les plus intéressantes sont identifiées par l'outil élément de paysage, offrant un droit de regard de la collectivité sur l'évolution des linéaires végétaux classés.

De plus, l'obligation de proposer des espaces communs dans les opérations d'ensemble doit être un moyen de conserver une trame végétale minimale indispensable au maintien d'une biodiversité.

Les zones humides potentielles sont repérées sur les plans de zonage et font l'objet d'une règle à l'article 13 avant toute intervention.

⊕ Impacts sur la qualité de l'eau / assainissement

Sur le bourg et les zones d'activités, les nouvelles constructions devront obligatoirement se raccorder au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées seront acheminées *via* le réseau jusqu'à la nouvelle station d'épuration intercommunale. Toutes les autres entités de la commune sont couvertes par l'assainissement autonome. Les installations doivent respecter la réglementation en vigueur.

DEPLACEMENTS CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

La proximité de l'agglomération mancelle constitue une opportunité de développement pour La Guierche. La gare constitue même un moteur potentiel de croissance démographique. C'est dans ce sens qu'a été élaboré le projet de la commune en fixant le maximum de logements à proximité d'un site de transport en commun, en cours de réhabilitation. A terme, la convergence des modes de déplacements, les facilités de stationnement et l'ergonomie et l'arrêt gare constitueront un atout de poids pour l'image et l'attractivité de la commune. La diversification des mobilités relève également d'un enjeu d'intérêt général.

Le choix de rassembler les secteurs de développement de l'habitat uniquement sur le bourg ne peut qu'avoir un impact positif, tout comme l'obligation de renforcer les liaisons piétonnes (orientations d'aménagement, emplacements réservés au plan de zonage).

Le développement de nouvelles habitations entraînera de nouveaux besoins énergétiques, en chauffage domestique notamment. Les orientations d'aménagement précisent là encore un certain nombre d'exigences de prise en compte de la question des consommations énergétiques des logements dans leur conception et dans leurs choix d'implantation.

On favorisera ainsi les apports solaires par une orientation adaptée des constructions, et la mise en place de systèmes et matériaux permettant de réelles économies d'énergie. Le règlement est épuré sur ce point pour ne pas bloquer les projets « performants » des points de vue environnemental et énergétique.

Incidences du PLU sur l'environnement

PROTECTION DES MILIEUX NATURELS SENSIBLES

Aucun milieu naturel n'est couvert par une trame réglementaire de protection de l'environnement. Toutefois, le val de Sarthe est protégé dans son intégralité par un zonage inconstructible (NPi). Les îlots de construction en bord de Sarthe sont définitivement stoppés dans leur extension pour maintenir quelques fenêtres naturelles sur le cours de la rivière.

Les milieux humides, les écoulements hydrauliques permanents, les boisements massifs ou linéaires bénéficient d'une trame graphique de protection aux plans de zonage de sorte à en assurer leur préservation

AGRICULTURE

Le règlement de la zone A ne laisse des possibilités de constructions et de transformation uniquement pour les activités agricoles, ce qui doit permettre de créer les conditions d'un maintien des exploitations en place.

Par contre, le PLU n'aura pas d'incidences sur les pratiques agricoles et leur prise en compte ou non de l'environnement : le PLU ne réglemente pas ces pratiques.

Le changement de destination d'un bâtiment agricole pour un autre usage résidentiel est interdit.

IMPACTS SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le risque de mitage de l'espace agricole et naturel par des constructions neuves est limité, puisque seuls les agriculteurs ont la possibilité de construire en zone agricole, à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments existants du site d'exploitation (sauf pour la création d'un nouveau siège ex-nihilo).

D'autre part, le règlement d'urbanisme précise pour les secteurs les plus sensibles des règles portant sur les teintes et les matériaux à employer, dans un objectif de préservation du caractère architectural local et de l'identité du territoire communal.