

MEMOIRE EN REponse

reçu par courrier du 07/04/2017.

PROCES VERBAL de communication des observations écrites ou orales recueillies :

- dans le registre « papier » et dans le registre « dématérialisé » d'enquête
- dans les courriers adressés au commissaire enquêteur
- et dans les avis des personnes publiques associées ou consultées.

A Coudray, le 23 mars 2017 à 18h15.

Références : code de l'environnement : article L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants
: code de l'urbanisme : article L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants
: arrêté municipal n° A2017.12 du 23 janvier 2017 pris par Monsieur le maire de la commune de Coudray et prescrivant l'ouverture d'une enquête publique de 32 jours consécutifs sur les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme et la révision du zonage d'assainissement.

Monsieur le maire,

L'enquête publique ouverte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et la révision du zonage d'assainissement s'est terminée le jeudi 23 mars à 18 heures.

Au cours de cette enquête, huit observations ont été recueillies ou reçues par moi en ma qualité de commissaire enquêteur dont :

- 3 émanant du public,
- 4 émanant des personnes publiques associées ou consultées
- 1 émanant du commissaire enquêteur lui-même.

Ces huit observations sont les suivantes :

*** de la part du public :**

Observation n° 1 formulée sur le projet par Monsieur Jean-Paul MARCHAND demeurant à 53200 Coudray, lieudit « La Georgetterie », 10 rue d'Argenton.

Cette observation a été portée dans le registre d'enquête lors de ma deuxième permanence (4 mars 2017). Les termes de cette observation sont littéralement reproduits ci-dessous.

« Vu à ce jour sur le PLU une erreur de classement de zone a été portée sur ma parcelle n°525. Nous pouvons observer une partie quadrillée qui borde la parcelle 524 qui veut dire que c'est une partie zone boisée et classée alors qu'une partie de cette zone quadrillée est agricole et l'autre est une volière couverte de 1200m2 et un point d'eau naturellement ombragé par des peupliers. Nous demandons que cette erreur soit rectifiée dans les plus brefs délais pour éviter toutes confusions. De même nous tenons à être personnellement avisé par courrier de ce réel classement de zonage sur la parcelle 525 pour que celui-ci ne soit plus classé.

Pièces jointes (2) :

- plan cadastral parcellaire et sa certification sur le document d'arpentage signé par Denis FLEUREAU, géomètre expert, du 6 janvier 2003 où il est précisé la zone de peupleraie sur cette parcelle 525,

- courrier des impôts à la Mutualité Sociale Agricole de la Mayenne pour les informer du changement de nature de culture de la parcelle 525 en date du 17 décembre 1998. »

A mon sens, s'il est de la volonté de votre commune de procéder au classement en « Espace boisé classé » d'une partie de la parcelle cadastrée section A, n°525, il convient de vérifier si un tel classement au titre de l'article L.130 du Code de l'urbanisme, espaces boisés classés (E.B.C.) est possible s'agissant de cette partie de la parcelle n°525.

En effet, au vu du courrier en date du 17 décembre 1998 adressé par la M.S.A. de la Mayenne à la Direction Générale des impôts Centre Foncier (courrier annexé à l'observation de Monsieur Jean-Paul MARCHAND), il apparaît que la parcelle n°525 a trois natures de culture, savoir :

- 36a55CA en nature de pré,*
- 05a00ca en nature de terrain d'agrément,*
- 06a40ca en nature de bois peupleraie.*

De plus, dans une observation en date du 24 août 2016 déposée par Monsieur Jean-Paul MARCHAND au cours de la phase concertation auprès de la population sur les documents réglementaires, ledit Monsieur MARCHAND avait fait valoir que l'ensemble de sa propriété dont fait partie la parcelle n°525 constituait pour lui un outil de travail et qu'à ce titre, il avait un numéro d'éleveur (n°5307807) et un numéro d'apiculteur (n°53000903) et avait obtenu un permis pour aménagements agricoles et hangar (PC 0530789961014 de novembre 19999, achèvement et conformité du 6 octobre 2008).

Fort de tout cela, il appartient à votre commune de maintenir ou non le classement envisagé.

Réponse de l'autorité organisatrice (Monsieur le maire) :

Au vu des éléments mentionnés et transmis par le demandeur lors de l'enquête publique, il sera procédé au déclassement des espaces boisés apparaissant sur les plans de zonage sur la parcelle n°525.

Observation n° 2 formulée sur le projet par Monsieur et Madame Jacques POTTIER, hôtelier-restaurateur à Coudray, 2 rue de Daon.

Cette observation a été portée dans le registre d'enquête lors de ma troisième permanence (23 mars 2017). Les termes de cette observation sont littéralement reproduits ci-dessous.

« Les soussignés M. et Mme Jacques POTTIER demandent que tout ou partie de la parcelle cadastrée section A, n°312 figure dans la zone UB. En effet, ils font valoir qu'ils sont propriétaires des parcelles 312 et 306 sur lesquelles ils ont deux chevaux de loisir et souhaitent pouvoir, au moment de la retraite, construire une petite maison pour se retirer et rester dans la commune où ils demeurent depuis 26 ans. »

Réponse de l'autorité organisatrice (Monsieur le maire) :

Cette demande avait fait l'objet d'une réponse dans le cadre du bilan de la concertation réalisé par le Conseil Municipal le 30 septembre 2016.

« En matière d'habitat comme en matière d'équipements ou d'activités, la commune est tenue de n'inscrire en zone constructible que les surfaces nécessaires pour répondre à ses besoins. Les surfaces constructibles actuelles à vocation d'habitat (zone UA, UB et 1AUh) proposent des potentialités suffisantes pour répondre aux besoins de création de 45 à 50 logements durant les 10 prochaines années conformément aux orientations du P.A.D.D.

L'intégration des deux parcelles (NB : parcelle n°312 et 306) concernées par la demande dans la zone 1AUh conduirait la commune à excéder ses besoins, en contradiction avec les objectifs affichés dans le P.A.D.D., dans la loi et dans le futur SCOT. »

Concernant la constructibilité de la parcelle n°312, la commune ne peut que maintenir cette réponse basée sur les orientations du P.A.D.D. et ne peut donc donner une suite favorable à la demande formulée.

Observation n° 3 formulée sur le projet par Monsieur Jean-Louis GANDON demeurant « Les Hommées » 53320 Coudray.

Cette observation a été portée dans le registre d'enquête lors de ma troisième permanence (23 mars 2017). Les termes de cette observation sont littéralement reproduits ci-dessous.

« Habitant Coudray depuis 1967, je connais très bien la commune ! J'ai connu les maires, les adjoints, les conseillers. La parcelle n°880 est constructible depuis belle lurette ! Cela a été approuvé lors de toutes les révisions du plan d'occupation des sols et constructible avec les parcelles des voisins. J'ai exploité cette parcelle pendant sept ans ainsi que les parcelles voisines.

Ces parcelles ont été mises en vente en 2003, Monsieur GADBIN (adjoint à l'époque et maire actuellement) s'est porté acquéreur. J'ai demandé à la commune de les acheter. On m'a répondu que c'était une affaire privée.

J'ai donc fait valoir mes droits de préemption. J'ai payé la parcelle constructible plus chère à l'époque.

Stupeur lors d'une réunion P.O.S. en 2016, la parcelle n'était plus constructible !

Etant entre deux constructions, il est logique qu'elle le soit encore.

On m'a répondu qu'il y avait une erreur !

Aujourd'hui constructible à moitié et demain ?

Ce n'est pas normal que la limite du terrain ne soit pas celle des voisins !

Autrefois un maire hachurait les limites des parcelles pour que Coudray, vue du ciel, ressemble à un pavillon ; ce n'est pas une raison !

Les agriculteurs aujourd'hui ont autre chose à faire que d'exploiter des petites parcelles. Nous ne sommes plus au Moyen Age.

Pourquoi elle ne serait pas constructible en totalité ?

Cela permettrait de faire un chemin au milieu pour accéder aux autres parcelles. Ces parcelles ne sont pas accessibles par le chemin de l'étang avec du gros matériel ; ce chemin est beaucoup trop étroit et en contrebas (ce problème a déjà été abordé avec une personne de la Chambre d'agriculture pour le P.O.S.).

La construction de maison face à la route D. 22 est trop dangereuse pour les enfants (un jeune y a déjà perdu la vie).

Je dénonce donc une vengeance et un abus de pouvoir. Il est bien évident que si M. GADBIN était propriétaire, la parcelle serait toujours constructible en totalité et que personne ne pourrait le contester !

Je suis surpris aussi de voir que la parcelle n° 689 qui appartient à la commune n'est plus constructible, surtout que l'assainissement passe au milieu.

Quel manque à gagner pour la commune ! Ce n'est donc pas une priorité pour la commune de Coudray ! »

Réponse de l'autorité organisatrice (Monsieur le maire) :

Cette demande avait fait l'objet d'une réponse dans le cadre du bilan de la concertation réalisé par le Conseil Municipal le 30 septembre 2016.

Les plans de zonage se doivent d'être la traduction des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), lequel doit être compatible avec les textes législatifs en vigueur et anticipe les futures orientations du SCOT du Pays de Château-Gontier.

Concernant la parcelle n°880, le PADD précise explicitement que « en bordure de la route de Château-Gontier, l'urbanisation linéaire existante pourra être complétée par de nouvelles constructions dans la mesure où elles viendront s'insérer dans la trame existante et resteront limitées à un rang de constructions en bordure de la voie. » Pour traduire cette orientation, les plans de zonage prévoient une zone constructible d'une profondeur de 40 mètres par rapport à la voie afin de ne permettre la réalisation que d'un seul rang de construction. En cohérence avec cette orientation du projet communal, la commune ne peut donc accéder à la demande relative à la parcelle n°880.

Concernant la parcelle n°689, son inscription dans la zone constructible doit également répondre à un besoin qu'il s'agisse d'un besoin en matière d'équipements, de logements ou d'activités. En l'état actuel, les besoins de la commune pour son développement durant les 10 prochaines années sont satisfaits par ailleurs.

*** de la part des personnes publiques associées (P.P.A.) et des personnes publiques consultées (P.P.C.):**

Observation n°4 formulée sur le projet dont s'agit par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.)

Cette observation a été faite dans l'avis (**avis n°1**) en date du 3 janvier 2017 et ce, dans les termes suivants :

« Le règlement du secteur A fixe la distance maximale de 100 mètres des logements de fonction des agriculteurs en secteur A.

Suivant la charte agriculture et urbanisme, pour éviter le mitage, les conditions d'implantation suivantes sont à respecter : le logement de fonction, directement lié à l'exploitation agricole, doit être implanté à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation ou de 95 mètres des bâtiments d'élevage. Pour tenir compte des contraintes techniques, cette distance peut être augmentée de façon mineure. »

> Réponse de l'autorité organisatrice (Monsieur le maire) :

La proposition formulée par le CDPENAF, et par ailleurs reprise par l'Etat dans son avis, sera prise en compte dans la version du PLU soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

Observations n°5 formulées sur le projet dont s'agit par la Direction Départementale des Territoires.

Ces observations ont été faites dans l'avis (**avis n°2**) en date du 10 janvier 2017 adressé à Monsieur le Maire de Coudray.

Dans cet avis, les services de l'Etat (DDT 53) retiennent que les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) respectent les trois grands principes visant au développement et au renouvellement du territoire :

- * un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances ;
- * une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture et déplacements) et une bonne qualité de vie ;
- * la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Cela dit, les mêmes services de l'Etat tiennent cependant à faire les observations suivantes :

> concernant la prise en compte de la gestion économe de l'espace (Fiche thématique n°1)

Il convient d'adapter le règlement du secteur agricole (A) qui fixe la distance maximale de 100 m des logements de fonction des agriculteurs en secteur A. Pour éviter le mitage, « la charte agriculture et urbanisme » fixe les conditions d'implantation des nouveaux logements de fonction, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à une distance maximale comme suit :

- * de 50 m des bâtiments d'exploitation,
- * de 95 m des bâtiments d'élevage.

Pour tenir compte des contraintes techniques, ces distances peuvent être augmentées de façon mineure.

> Réponse de l'autorité organisatrice (Monsieur le maire) :

[Cf. réponse à la CDPENAF exprimée ci-dessus](#)

> concernant les risques et nuisances (Fiche thématique n°4)

Les zones d'effets létaux SUP1 liées à la canalisation de transport de gaz Feneu-Laval doivent figurer au sein des annexes, d'une part dans la liste des servitudes et d'autre part sur le plan des servitudes.

> Réponse de l'autorité organisatrice (Monsieur le maire) :

[Le plan de servitudes et la liste des servitudes seront corrigés et complétés conformément à la demande de l'Etat.](#)

> concernant les observations complémentaires contenues dans la note annexe à l'avis de l'Etat

Ces observations complémentaires, qui visent tour à tour le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique, le règlement écrit et les emplacements réservés, sont les suivantes :

« I - Rapport de présentation »

Aménagement numérique du territoire

Au chapitre « Communications numériques » (page 74), il convient de se référer à la commune de Coudray au lieu de Loigné-sur-Mayenne et d'ajouter le paragraphe suivant :

« L'État, dans le cadre d'un programme national de déploiement du très haut débit, a fixé pour objectif final que tous les foyers aient accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Le calendrier affiché est « l'accès au très haut débit, sur l'ensemble du territoire en 2025 ».

Il est rappelé que depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme, notamment les PLU, déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

à ce titre, l'étude du PLU devra prendre en compte le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) du département de la Mayenne qui a été approuvé dans son principe le 4 février 2011. La prise en compte de ce schéma doit contribuer aux choix de zones propices d'aménagement (zones d'activités, services, habitat, ...) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire. »

Observations diverses

Ajouter un chapitre sur les servitudes d'utilité publique et faire un renvoi vers le dossier à l'annexe 6a du PLU.

Les zones de danger liées à la canalisation de gaz sont une servitude d'utilité publique depuis l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2015 (SUP 1). Le paragraphe les concernant (page 119) devra être déplacé au chapitre relatif aux servitudes et non au chapitre consacré aux risques et nuisances.

En page 73, ajouter la référence au plan départemental de prévention et de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics (PDPGDBTP) approuvé le 26 mars 2015.

En page 183, au chapitre « Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis », il est fait référence à la commune de Loigné-sur-Mayenne au lieu de Coudray.

De même, en page 79, au chapitre « Contexte géologique », il est fait référence à la carte géologique de Château-Gontier au lieu de Coudray.

En page 215, la justification de la zone naturelle (N) précisant que cette zone est « strictement inconstructible » est incohérente avec sa traduction au règlement graphique et le règlement de la zone N qui permet la présence de bâti existant et leur évolution encadrée.

La zone N ne doit englober aucun bâtiment si ceux-ci sont dans l'impossibilité d'évoluer. Or, il apparaît que des bâtiments au lieu-dit « Le Grand Soreau » situé au sud-est du bourg en limite communale, sont inclus dans la zone N. Il convient de modifier ce zonage en localisant ces bâtiments en zone A, comme tous les autres lieux-dits, ce qui permet leur évolution encadrée.

II – Orientations d'aménagement et de programmation

Pour tenir compte de sa situation en cœur de bourg, de la proximité du cimetière et de la présence de végétaux d'importance sur la parcelle, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n° 1 « Rue de Châtelain » doivent être plus détaillées notamment pour définir l'implantation des trois habitations les unes par rapport aux autres, les accès et un écran végétal avec le cimetière. Il conviendrait de rappeler également la liaison douce programmée au nord-est de la parcelle dans le cadre de l'OAP n° 2 relative à la zone 1AUh de la Bedennerie.

III – Règlement graphique

Localiser les bâtiments existants au lieu-dit « Le Grand Soreau » situé au sud-est du bourg en limite communale, en zone A, comme tous les autres lieux-dits situés hors secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

VI – Règlement écrit

Observations concernant plusieurs zones

Afin de préciser les destinations et sous-destinations évoquées dans les articles 1 et 2 des zones, il est nécessaire d'annexer au règlement du PLU l'arrêté du ministère du logement et de l'habitat durable en date du 10 novembre 2016, définissant les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées dans les PLU, ou faire un renvoi vers le site internet de légifrance ;

L'article 6 des zones UB, UE, 1AUh et 2 AUe, relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, ne peut pas autoriser la suppression des éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (CU) pour la création d'accès nécessaires à l'activité agricole puisqu'il s'agit de zones urbaines et à urbaniser.

Le chapitre relatif aux « éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol » des zones A et N, doit être complété par les éléments de paysage protégés au titre des espaces boisés classés (EBC).

L'article 1 des zones UB, A et N, doit préciser que pour les secteurs concernés par des zones humides fonctionnelles protégées au titre de l'article L. 151-23 du CU, « tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. » conformément au guide « Identifier les zones humides et les prendre en compte dans les documents d'urbanisme » téléchargeable sur le site internet des services de l'État en Mayenne

Zone UB

Ajouter au chapitre relatif aux « éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction

des autorisations du sol », que la zone est concernée pour une petite partie (parcelles 717 et 714 Rue du Bac de Ménil, sortie sud-ouest de l'agglo) par une zone humide fonctionnelle protégée au titre de l'article L. 151-23 du CU.

Zone A

Ajouter au chapitre relatif aux « éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol », que la zone est concernée par le risque mouvement de terrain lié à la présence d'une cavité souterraine ;

Toujours au sein de l'article 2, l'alinéa relatif au changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique doit préciser que le changement de destination hors STECAL est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Par ailleurs, hormis l'implantation des CUMA, les possibilités offertes en zone A et Ap sont identiques, alors que la zone Ap est une zone de sensibilité paysagère. Le règlement de la zone Ap doit être plus restrictif en termes de possibilités de constructions.

Zone N

à l'article 2, l'alinéa relatif au changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, préciser que le changement de destination hors STECAL est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

V – Emplacements réservés

Le libellé de l'emplacement réservé n° 2 doit être modifié pour tenir compte que la commune de Coudray n'est pas limitrophe de la commune de Château-Gontier, mais de la commune d'Azé. Il conviendrait de le libeller « Aménagement de la RD 22 entre le bourg et Azé », conformément aux justifications page 221 du rapport de présentation. »

Certaines de ces observations complémentaires signalent au porteur du projet des erreurs matérielles.

Certaines de ces observations complémentaires demandent au porteur du projet de déplacer tel ou tel paragraphe ou d'ajouter telle ou telle référence ou telle ou telle restriction ou d'apporter tel ou tel complément ou telle ou telle précision.

Certaines de ces observations complémentaires font remarquer au porteur du projet des incohérences entre le règlement écrit et le règlement graphique (voir notamment page 215 du rapport de présentation).

Certaines de ces observations consistent à demander au porteur du projet que les orientations d'aménagement et d'orientation soient plus détaillées (notamment en ce qui concerne l'OAP n°1).

Certaines de ces dispositions complémentaires consistent à demander au porteur du projet de localiser dans le règlement graphique tel ou tel bâtiment.

Certaines de ces dispositions complémentaires demandent au porteur du projet d'annexer au règlement écrit l'arrêté du ministère du logement et de l'habitat durable définissant les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées dans le PLU.

*S'agissant de demandes à mon sens toutes justifiées et me paraissant faciles à satisfaire, il vous suffit, à ce stade, de m'indiquer, **après une lecture attentive des observations complémentaires contenues dans la note annexe à l'avis de l'Etat**, si oui ou non, vous entendez donner satisfaction à chacune de ces demandes des services de l'Etat.*

Si, parmi ces demandes, quelques unes vous posent difficulté et que, pour telle ou telle raison, vous ne souhaitez pas y répondre favorablement, il vous suffit, à ce stade, de bien vouloir m'en indiquer les raisons.

> Réponse de l'autorité organisatrice (Monsieur le maire) :

Les remarques portant sur des erreurs matérielles seront toutes prises en compte. Il en sera de même pour les autres remarques à l'exception des suivantes pour lesquelles la commune ne souhaite pas donner de suite favorable :

- concernant les bâtiments du « Grand Soreau », leur insertion dans la zone naturelle se justifie par leur proximité avec le ruisseau du « Béron » et les zones humides qui l'accompagnent. Contrairement à la remarque de l'Etat, le règlement de la zone N permet l'évolution de ce bâti dans les mêmes conditions que celles admises en zone A. Le zonage naturel sera donc maintenu sur ce hameau. Il conviendra en revanche de reprendre le rapport de présentation pour modérer le caractère « strictement inconstructible » de la zone N.
- concernant l'OAP-1, l'absence de principes d'aménagement résulte d'une volonté expresse de la collectivité destinée à maintenir une certaine souplesse dans l'aménagement de ce secteur intra-urbain et éviter de remettre en cause son urbanisation du fait de règles trop strictes. L'OAP-1 sera donc maintenue en l'état.
- Contrairement à la remarque de l'Etat, le règlement de la zone Ap est plus strict que celui de la zone A en ce qu'il fixe des règles de distances maximales d'implantation des nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole (100 mètres) alors que le règlement de la zone A ne fixe pas de telles limites. Cette règle doit notamment permettre de maintenir une certaine proximité des bâtiments de l'exploitation dans un secteur sensible en termes de paysage et d'exclure la création d'un nouveau site d'exploitation dans la zone Ap.

Observations n°6 formulées sur le projet dont s'agit par la CCI de la Mayenne.

Ces observations ont été faites dans l'avis (**avis n°4**) en date du 17 novembre 2016 adressé à Monsieur le maire de Coudray.

Dans cet avis, la CCI de la Mayenne émet un avis favorable de principe sur le Plan Local d'urbanisme de la commune de Coudray, sous réserve de la prise en compte des demandes ci-dessous détaillées.

« Règlement écrit

La commune de Coudray dispose d'une zone économique UE d'une superficie totale de 2,84 ha environ dont 1,5 ha disponible. Elle envisage une extension à moyen ou long terme (2 AUe) sur 1 ha environ.

L'analyse du Règlement écrit démontre de fortes contraintes imposées en matière de développement économique :

- *Commerces de détail*

- *Autorisés en zone urbaine centrale (UA) et d'extension récente (UB) si compatibles avec la proximité de zones habitées*
- *Interdits en zone d'activités (UE) sauf si liés à une activité artisanale ou industrielle existante*
- *Activités artisanales*
 - *Autorisées en zone urbaine centrale (UA) et d'extension récente (UB) si compatibles avec la proximité de zones habitées*
 - *Autorisées en zone d'activités (UE) si liées à une activité artisanale ou industrielle existante*
- *Activités de service*
 - *Autorisées en zone urbaine centrale (UA) et d'extension récente (UB)*
 - *Interdites en zone d'activités (UE)*
- *Industries : Interdiction totale en UA, UB et UE*
- *Entrepôts*
 - *Interdits en zone urbaine centrale (UA) et d'extension récente (UB)*
 - *Autorisés en zone d'activités (UE)*
- *Bureaux*
 - *Autorisation totale : zone urbaine centrale (UA) et d'extension récente (UB), en zone d'activités (UE)*

La CCI partage les principes d'usage du sol et de destination des constructions souhaités par la commune de Coudray à savoir la fonction commerciale en centre-bourg et la fonction « productive » en zone d'activités de la Georgetterie.

Cela étant, la CCI s'interroge sur la finalité d'interdire toute industrie à Coudray. En effet, la frontière entre l'artisanat et l'industrie est parfois très ténue. De surcroît, l'interdiction peut faire « capoter » un projet de reprise d'une activité existante.

Concernant les activités artisanales, la rédaction du règlement de la zone UE apparaît équivoque et mériterait d'être précisée. En effet, l'article UE 1 interdit toutes les constructions, installations et activités de la destination « Commerce et activités de services » (cf. article R 151-28 du code de l'urbanisme) donc de fait celles relevant d'activités artisanales et du commerce de détail. Pour autant, l'article UE 2 autorise celles de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » qui sont directement liées à une activité artisanale ou existante sur la zone.

Conclusion, les constructions à vocation artisanale sont interdites de principe (UE1) hormis celles visant à développer la fonction commerciale d'une activité artisanale ou industrielle présente dans la zone (UE2). Quid de l'installation de nouvelles activités artisanales en zone d'activité ?

Aussi, sur la base des articles R. 151-30 et R. 151-33 du CU, la CCI propose de modifier le règlement de la zone UE pour

- *autoriser les activités industrielles par suppression de l'alinéa 4 de l'article UE 1*
- *autoriser expressément les activités artisanales en portant à l'alinéa 3 de l'article UE 1 la mention suivante : « les constructions, installations et activités rattachées aux sous-destinations restauration, commerce de gros, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, cinéma »*

A mon sens, les propositions faite par la CCI de la Mayenne consistant à modifier le règlement, notamment les dispositions applicables à la zone UE (articles UE 1 et UE 2) méritent d'être étudiées avec attention, cela ne voulant pas dire que le porteur du projet ait l'obligation d'y souscrire, partiellement ou totalement.

Je demande donc au porteur du projet, **après une lecture attentive des demandes de la CCI de la Mayenne contenues dans l'avis susvisé, de me dire ce qu'il entend retenir ou non des dites demandes, le tout en prenant garde qu'il y ait, in fine, une parfaite compatibilité entre :**

- le règlement,
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui pose les fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine,
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Château-Gontier en cours d'élaboration mais dont les documents préparatoires doivent être pris en compte dans la réflexion communale et ce, afin d'éviter la nécessité d'une mise en compatibilité du PLU dont s'agit suite à l'approbation du SCoT.

> Réponse de l'autorité organisatrice (Monsieur le maire) :

Suite à l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 précisant le contenu des différentes destinations et sous-destinations mentionnées par le code de l'urbanisme, il convient d'apporter certaines modifications au règlement du P.L.U., modifications qui iront dans le sens de la position de la CCI. L'arrêté précise en effet que la sous-destination « Industrie » *« recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. »* Cette sous-destination peut donc concerner des activités artisanales ayant vocation du fait de leur niveau de nuisances à s'installer dans la zone de la Geogetterie. De ce fait, le règlement de la zone UE doit être corrigé par la suppression de la référence à la sous-destination « Industrie » dans l'article UE1.

De ce fait, l'ensemble des activités artisanales seront autorisés au sein de la zone UE.

Observations n°7 formulées sur le projet dont s'agit par Monsieur le Président du Conseil départemental

Ces observations ont été faites dans l'avis (**avis n°9**) en date du 3 janvier 2017 adressé à Monsieur le maire de Coudray.

Ces observations sont les suivantes :

« 1) ORGANISATION SPATIALE

La zone d'urbanisation future (1AUh), dimensionnée en prenant en considération le potentiel en densification, est située au cœur de votre bourg. Cette organisation spatiale est en cohérence avec les orientations du Conseil départemental.

Une zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques (2AUe) est située en extension immédiate de votre urbanisation. Prospectivement, afin de limiter l'étalement linéaire, celle-ci marquer une frontière d'urbanisation le long de la RD 22.

2) EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Nous vous remercions d'avoir inscrit l'emplacement réservé n° 2 dans votre PLU. Pour rappel, celui-ci permettra à terme, d'aménager la RD 22 sur la section Château-Gontier/Coudray (des emplacements réservés sont inscrits à cet effet dans le PLU du SGEAU). Nous notons que vous n'avez pas souhaité reprendre l'emplacement réservé ponctuel proposé par le Conseil départemental par courrier du 8 juillet 2015. Son inscription au bénéfice de votre commune permettrait de réaliser à terme un dégagement de visibilité au niveau du carrefour RD 595/ chemin rural n° 5 de « Diolon », où les conditions de visibilité et de sécurité sont insuffisantes.

3) REGLEMENT ECRIT

De manière générale, les marges de recul prescrites dans le cadre du Règlement de la voirie départementale (RVD) sont bien reprises dans le règlement de votre PLU. Conformément au Règlement de la voirie départementale approuvé par arrêté du 30 septembre 2016, une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 22 doit être imposée au niveau des zones UE et 2AUe lorsque celles-ci sont situées en dehors de votre agglomération (au sens de l'article R.110-2 du Code de la route).

4) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Nous vous rappelons que le Conseil départemental souhaite que la visibilité, au droit de chaque nouvel accès, permette des conditions de sécurité suffisantes, quels que soient les futurs aménagements de la route départementale.

Aussi, chaque création d'accès sur une route départementale doit faire l'objet d'une validation auprès de l'Agence technique départementale Sud au titre du pouvoir de police de conservation du domaine public (en agglomération, notamment OAP n° 1 « rue de Châtelain ») et/ou au titre du pouvoir de police de circulation (hors agglomération).

5) SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Comme suggéré par le Conseil départemental, le plan d'alignement existant sur la RD 22 n'a pas été repris dans le plan des servitudes afin qu'il ne soit plus opposable. En conséquence, celui-ci est « mis en sommeil » et n'est plus applicable.

Nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte ces observations dans le dossier approuvé de votre PLU. »

S'agissant de demandes du Conseil départemental, il vous suffit, à ce stade, de m'indiquer, après une lecture attentive des observations contenues dans l'avis n°9 en date du 3 janvier 2017, si oui ou non, vous entendez donner satisfaction à chacune des demandes du Conseil départemental, notamment :

- concernant la demande portant sur les emplacements réservés et plus particulièrement sur l'emplacement réservé ponctuel proposé par le Conseil départemental par courrier du 8 juillet 2015,
- concernant la demande portant sur le règlement écrit et plus particulièrement sur la marge de recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 22 au niveau des zones UE et 2AUe lorsque celles-ci sont situées en dehors de votre agglomération (au sens de l'article R.110-2 de Code de la route).

> Réponse de l'autorité organisatrice (Monsieur le maire) :

Il est pris acte des observations du Conseil Départemental sur le projet. Plus précisément :

- il est décidé de ne pas donner suite à l'emplacement réservé de Diodon proposé par le Conseil Départemental. L'aménagement de ce carrefour qui dessert un chemin rejoignant deux habitations ne présente en effet pas de problème particulier de sécurité et de visibilité. Il ne paraît donc pas nécessaire de mettre en place un dispositif d'emplacement réservé sur ce secteur.
 - Concernant la marge de recul de 20 mètres en bordure de la RD22 :
 - o la zone UE est située en-dehors de la zone agglomérée au sens du code de la route. Toutefois, l'application d'un recul de 20 mètres par rapport à cette voie dans la zone existante de la Georgetterie amputerait fortement les potentialités d'urbanisation de la zone et remettrait en cause les principes d'économie de l'espace portés par le PLU. Il est donc de décider de maintenir les règles actuelles du règlement.
 - o La zone 2AUe n'est pas urbanisable à ce stade. Il sera nécessaire de recourir à une procédure de modification pour ouvrir cette zone à l'urbanisation et la transformer en zone 1AUe. Cette procédure sera l'occasion d'intégrer la règle de recul de 20 mètres dans le règlement. En conséquence, le recul n'est pas repris à ce stade dans le règlement de la zone 2AUe.
-

*** de la part du commissaire enquêteur :**

Aux observations ci-dessus, s'ajoute une septième observation formulée par le commissaire enquêteur.

Observation n°8 formulée sur le projet dont s'agit par Monsieur le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait l'observation suivante :

Aux termes de l'article R151-4 du code de l'urbanisme (article créé par décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015), il est dit ce qui suit :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29. »

Or, après une lecture attentive du rapport de présentation, je constate qu'aucun indicateur nécessaire à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme dont s'agit n'a été identifié dans le rapport de présentation. S'agit-il d'un simple oubli ? Dans l'affirmative, envisagez-vous de compléter le rapport de présentation et ce, afin de respecter les termes de l'article R.151-4 susvisé du code de l'urbanisme ?

> Réponse de l'autorité organisatrice (Monsieur le maire) :

Conformément à la demande du commissaire-enquêteur et pour prendre en compte le nouveau cadre législatif et réglementaire fixé par le code de l'urbanisme, le rapport de présentation sera complété pour faire mention d'indicateurs permettant à la collectivité de procéder au suivi de la mise en œuvre de son document d'urbanisme et d'en tirer facilement le bilan dans les 9 ans suivants l'approbation du PLU.

.....

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse aux observations susvisées émanant soit du public, soit des personnes publiques associées, soit de moi-même.

Veillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté à la mairie de Coudray le 23 mars 2017 à 18h15 en deux exemplaires de 14 pages.

Pour la commune de Coudray
Monsieur Joël GADBIN

Le commissaire enquêteur
Monsieur Alain LAINE



Pris connaissance, le 23 mars 2017
(signature)

Remis et commenté le 23 mars 2017
(signature)