



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Avis n°1

Vu
Alain LAINE
Commissaire enquêteur

Direction départementale
des Territoires

Laval, le 3 janvier 2017

Affaire suivie par : Olivier Cocherie
Mel : olivier.cocherie@mayenne.gouv.fr
Tél. 02 43 49 67 22

Le préfet de la Mayenne

Objet : Plan local d'urbanisme

Élaboration du PLU de Coudray

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) du 8 décembre 2016

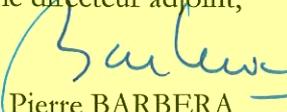
La commission émet à l'unanimité un avis favorable sur le projet de PLU de Coudray assorti d'une observation.

Observation :

Le règlement du secteur A fixe la distance maximale de 100 m 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 et nécessaire à l'exploitation agricole, doit être implanté à une distance maximale de 50 m des bâtiments d'exploitation ou de 95 m des bâtiments d'élevage. Pour tenir compte des contraintes techniques, cette distance peut être augmentée de façon mineure.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur adjoint,


Pierre BARBERA

PJ :
Copie à :

4



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

avis n°2

Direction départementale
des territoires

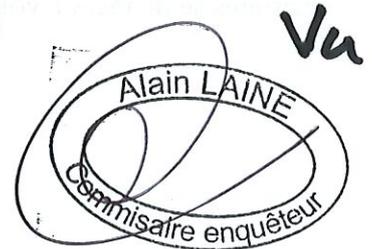
Affaire suivie par : Christian Lepage
Mel : christian.lepage@mayenne.gouv.fr
Tél. 02 43 67 88 15

Laval, le 10 janvier 2017

Le préfet

à

Monsieur le maire
Mairie
rue principale
53200 Coudray



Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vous m'avez transmis le plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune arrêté par délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2016.

Je retiens 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.

Ce projet de PLU témoigne d'un travail approfondi et d'une réelle prise en compte des principaux enjeux notamment en matière de maîtrise de la consommation d'espace, de prise en compte de la mixité sociale, des risques et nuisances et du respect de l'environnement. De plus, le bilan de la concertation rend compte d'une réelle association de la population à la démarche.

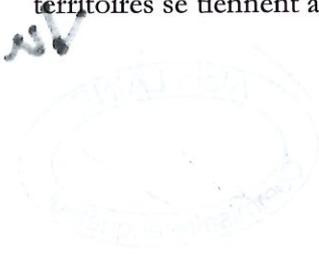
Il appelle toutefois de ma part certaines observations qui figurent ci-après avec les principaux éléments d'analyse retenus par l'État dans quatre fiches thématiques et une note annexe.

Sous réserve de prendre en considération les remarques formulées, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal.

Je vous propose donc d'établir un dossier complémentaire en réponse aux avis des personnes publiques associées dont le présent avis de l'État. Vous pourrez utilement joindre ce dossier complémentaire à votre projet de PLU soumis à l'enquête publique.

Je précise également que le PLU approuvé devra être rendu compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Château-Gontier en cours d'élaboration, dans l'année qui suivra son approbation.

Mes services et plus particulièrement le pôle territorial sud Mayenne de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition afin de vous expliquer les observations exprimées.



Pour le Préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale

A handwritten signature in blue ink is located below the typed name. The signature is stylized and appears to read 'Laetitia Cesari-Giordani'.

Laetitia CESARI-GIORDANI



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale
des territoires

Laval, le

10 JAN. 2017

Fiche thématique n° 1 – Prise en compte de la gestion économe de l'espace

En premier lieu, l'analyse de la consommation d'espace sur la période de 2000 à 2015 présentée en pages 22 à 25 du rapport de présentation, révèle une artificialisation du sol équivalente à 13,5 hectares répartis comme suit :

- 10 hectares pour satisfaire la construction de 81 nouveaux logements, soit une densité moyenne faible, légèrement supérieure à 8 logements par hectare ;
- 6 800 m² pour permettre le développement des activités économiques sur la zone d'activités de la Georgetterie ;
- 2,9 hectares pour répondre aux besoins en matière d'équipements, à savoir d'une part l'aménagement de deux espaces de loisirs (l'étang de la Bédennerie et les Euches) et d'autre part, la construction d'une école maternelle.

Par ailleurs, la synthèse du bilan de la consommation d'espaces met en évidence un potentiel constructible du plan d'occupation des sols (POS) largement disproportionné par rapport aux besoins de la commune durant les 14 dernières années.

I – Habitat

a) Evolution démographique

Au 1^{er} janvier 2011, la commune de Coudray compte 857 habitants au recensement de l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) alors qu'elle en comptait 392 en 1968 (886 au 01/01/2013).

L'évolution démographique de la commune de Coudray montre que la commune connaît un fort regain depuis 1968 se traduisant par une progression annuelle de population comprise entre 1 % et 2,6 % sur la période de 1968 à 2011, nettement supérieure à l'évolution départementale (0,6%). Toutefois, il convient de noter un ralentissement de la croissance démographique dû au solde migratoire positif mais néanmoins faible (+0,4% entre 2006 et 2011). Le territoire parvient à attirer des familles alors qu'il peine à retenir les jeunes. L'offre de logements a peut-être été insuffisante eu égard à la demande des ménages.

Le PLU est élaboré sur la base d'une hypothèse de croissance démographique annuelle égale à 1,3 % pour atteindre 950-1000 habitants en 2027, conformément aux prospectives du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Château-Gontier en cours d'études.

b) Définition des besoins en logements

Sur la base des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de la justification des choix retenus figurant en pages 177 et 178 du rapport de présentation, le besoin en logements d'ici 2027 est estimé à 45 dont 15 pour pallier au desserrement des ménages et 30 pour répondre à l'augmentation de la population.

c) Satisfaction des besoins en logements

Le faible taux de logements vacants (2,5%) identifiés sur le territoire communal considéré comme négligeable (< 6%) ne constitue pas un potentiel de réponse aux besoins en logements de la commune durant les prochaines années.

L'analyse du potentiel foncier mobilisable dans le bourg révèle la possibilité de construire cinq logements sur deux parcelles situées sur les secteurs du chemin de l'étang (deux logements sur 1 680 m²) et du cimetière (trois logements sur 1 800 m²).

Le secteur de la Croix-Saulnier présente une vaste « dent creuse » d'une surface de 8 950 m² en cours d'urbanisation pour y construire 11 logements. La densité de l'opération d'environ 12,5 logements/hectare est inférieure à la densité de 15 logements/hectare exprimée dans le PADD. Il est indiqué en page 186 du rapport de présentation que celle-ci serait compensée dans le cadre des autres opérations d'habitat à venir.

Par ailleurs, la densification de l'urbanisation en sortie nord de l'agglomération permettra la construction de cinq nouveaux logements.

Au total, les potentialités de densification identifiées dans l'agglomération de Coudray offrent la possibilité de construire une vingtaine de logements, répondant ainsi à 40 % des besoins exprimés précédemment.

L'analyse multicritères (impacts sur l'agriculture, le paysage et le patrimoine, nuisances, urbanisme et déplacements) figurant en page 191 du rapport de présentation sur six secteurs potentiels d'extension urbaine révèle que le secteur situé entre le cœur de bourg et le lotissement de la Bedennerie présente l'impact le plus faible sur l'environnement.

Il en ressort qu'afin de satisfaire au besoin déterminé de 45 logements pour atteindre l'objectif de croissance démographique, le projet de PLU prévoit une zone 1AUh localisée en continuité du secteur de la Croix-Saulnier d'une surface de 2 hectares avec une densité minimale de 15 logements/hectare permettant la construction de 30 logements.

Enfin, le PADD évoque en page 7 qu'en dehors du bourg, les enjeux agricoles, naturels et paysagers nécessitent de maîtriser toute forme de développement et d'exclure des hameaux la construction de nouvelles habitations, tout en permettant l'évolution des habitations existantes.

Le projet de PLU permet donc la réalisation a minima de **50 logements**.

II – Activités économiques

Le PADD du projet de PLU permet l'accueil de nouvelles activités économiques, en précisant qu'il s'agirait de petites structures artisanales, en cohérence avec le projet de SCoT du pays de Château-Gontier.

Un secteur 2AUe d'une surface de 1 hectare destiné à la création d'une zone d'activités est identifié en entrée sud du bourg, en bordure de la route départementale n° 22.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) propres à ce secteur (qualité de l'aménagement, de l'architecture des bâtiments, des clôtures et de la lisière végétale) permettraient de veiller à la préservation de la sensibilité paysagère de ce site actuellement à vocation agricole (culture) ouvert en lisière sud du bourg.

Par ailleurs, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est identifié au lieu-dit les Epinettes pour permettre le développement de l'entreprise Manceau en phase de transmission.

III – Conclusion

Pour conclure, le projet de PLU permet de répondre à l'ensemble des besoins de la commune pour les dix prochaines années tout en réduisant de façon significative les surfaces restant disponibles à l'urbanisation à ce jour dans le POS. Ainsi, ce sont près de 20 hectares de terrains actuellement constructibles dans le POS qui seront restitués à l'activité agricole ou aux espaces naturels dans le cadre du PLU.

Les principes définis dans le PADD et rappelés ci-dessous en matière de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- **densification de l'enveloppe urbaine ;**
- **extension urbaine à vocation d'habitat limitée à 2 hectares avec une densité de 15 logements/hectare;**
- **extension urbaine à vocation d'activités économiques limitée à 1 hectare ;**

conduisent à une gestion économe de l'espace.

Par ailleurs, 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.**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale
des territoires

Laval, le

10 JAN. 2017

Fiche thématique n° 2 – Prise en compte de la mixité sociale

I – Rapport de présentation

Le rapport de présentation expose, en page 44, qu'en 2011 le parc de logements de Coudray est constitué très majoritairement de maisons individuelles occupées par leur propriétaire (70,6 %). Le parc locatif (privé ou social) représente 29,4 % du parc occupé, part beaucoup plus importante que la moyenne observée sur des communes de taille et de caractéristiques similaires.

Au 1^{er} janvier 2015, la commune de Coudray compte 36 logements locatifs sociaux représentant 11,6 % du parc de résidences principales (308).

II – Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Il est précisé en page 12 que la mise en œuvre du projet de PLU devra s'effectuer de manière à maintenir l'équilibre et l'intéressante diversité du parc de logements afin de favoriser la continuité du parcours résidentiel sur la commune par une diversité sur :

- les modes d'occupation du parc (accession à la propriété, location) ;
- les typologies d'habitat ;

en prenant en compte la réalité de la demande de logements sur la commune.

III – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En page 11, il est indiqué que l'opération d'aménagement du secteur 2AUh pourra utilement mettre en avant une mixité de produits (maisons individuelles, maisons groupées, etc.) et d'occupation (accession à la propriété, locatifs publics ou privés, etc.).

Il est précisé en outre que les logements groupés, présentant une densité plus importante, seront réalisés en cohérence avec les formes urbaines du cœur de bourg voisinant.

IV – Conclusion

À l'échelle de la commune, la notion de mixité sociale est bien prise en compte dans le projet de PLU.

La diversification des formes d'habitat nécessitée par la densité de 15 logements par hectare dans les nouvelles opérations doit conduire à diversifier l'offre de logements, favorisant ainsi les parcours résidentiels sur la commune.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale
des territoires

Laval, le

10 JAN. 2017

Fiche thématique n° 3 – Prise en compte des enjeux environnementaux

Le rapport de présentation présente des pages 227 à 244, une évaluation claire de l'impact des orientations du PLU sur l'environnement et le cas échéant les mesures compensatoires proposées.

I – Haies et boisements

Le rapport de présentation affiche en page 217 l'objectif principal de « protéger les éléments de paysages qui contribuent à la dynamique du paysage et à la qualité paysagère des grands ensembles patrimoniaux et paysagers. »

Un diagnostic bocager joint en annexe, a été réalisé par la Chambre d'Agriculture. 93,5 km de haies, soient 108 m/ha de SAU (70 m/ha pour le département de la Mayenne), sont identifiées sur le territoire communal et hiérarchisées conformément au guide méthodologique du bocage réalisé par la DDT en partenariat avec la Chambre d'Agriculture. Il aboutit à un classement en 5 niveaux (haies déjà réglementées, haies fondamentales, haies importantes, haies secondaires, haies à enjeu faible).

Les boisements et bosquets présents sur le territoire sont protégés par la zone N et/ou au titre des Espaces Boisés Classés, interdisant tout changement d'affectation des bois et permettant d'assurer leur pérennité dans le temps (à l'exception des boisements soumis à exploitation).

En appui de ces boisements, la trame bocagère dite stratégique et qui peut faciliter les déplacements de la faune entre les bois, est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement graphique identifie en outre des corridors bocagers à créer ou à conforter à titre de recommandation.

Le principe « éviter, réduire, compenser » doit prévaloir avant toute destruction d'une haie, même si une protection au titre de la loi paysage est mise en place. Ainsi pour les haies figurant au règlement graphique, le règlement impose dans le cadre d'une déclaration préalable, la compensation en cas de destruction, à 100 % avec des critères équivalents de valeur environnementale de la haie (rôles anti-érosif et agronomique, biologique, paysager) en s'appuyant pour cela si possible, sur les corridors bocagers à créer ou à conforter. Le règlement indique que la suppression ponctuelle pourra être autorisée sous certaines conditions : création d'accès nouveaux, regroupement de parcelles, passage de réseaux et voies nouvelles, etc.

Des éléments structurants du paysage communal qui, par leur présence, contribuent à sa dynamique (exemple des boisements du Moulin de Raillé à l'est du territoire, des châteaux de Luigné et Moiré au nord du territoire, qui constituent des points d'appel et de repère permanents dans le paysage), qui accompagnent la découverte du territoire et qui garantissent l'intégration du bâti (bois et haies) et renforcent par ce biais la structure paysagère du territoire, sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

II – Zones humides

Le recensement et la caractérisation des zones humides dites « fonctionnelles » ont été réalisés conformément au guide méthodologique élaboré par le SAGE Mayenne, et présentés dans un rapport annexe. Leur suppression est admise dans le règlement uniquement pour la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone concernée et sous condition de s'inscrire dans le principe « éviter, réduire, compenser ».

Par ailleurs, une délimitation des zones humides dites « Police de l'eau » sur les secteurs potentiellement aménageables et constructibles a été réalisée avec caractérisation pédologique (sondages à la tarière). Il en ressort qu'aucune zone humide n'est présente sur les secteurs à urbaniser définis au PLU.

Sur le règlement graphique du projet de PLU, les zones humides font l'objet d'une trame et sont protégées réglementairement au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Enfin, il convient de prendre en compte les observations évoquées dans la note annexe à l'avis de l'État relatives aux dispositions réglementaires permettant de préserver les zones humides.

III – Trame verte et bleue

Les orientations en matière de trame verte et bleue (TVB) sont en cohérence avec les éléments du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire et avec les éléments connus du SCoT du Pays de Château-Gontier en cours d'élaboration.

Aucune représentation graphique spécifique ne caractérise la TVB sur le territoire de Coudray. Ses éléments constitutifs sont classés en zones naturelles (N) et essentiellement basés sur :

- les principaux cours d'eau : le Choiseau, le Béron et le ruisseau de la Papinais ;
- les zones humides fonctionnelles issues de l'inventaire communal réalisé dans le cadre de cette étude, notamment celles associées aux cours d'eau ;
- le maillage bocager du territoire : haies reliant les boisements, haies localisées dans les vallons et haies de bordures de zones urbanisées ;
- les bois et bosquets ponctuant le plateau agricole qui peuvent constituer des zones de refuge pour la faune dans le cadre de ses déplacements.

Par ailleurs, il n'est pas introduit dans la partie réglementaire des zones concernées agricole (A) et naturelle (N), de prescriptions particulières liées à la TVB, telles que clôtures perméables pour la faune, non entrave à la continuité écologique (faune piscicole), etc.

IV – Espaces naturels protégés

Même en l'absence de zone Natura 2000 sur le territoire communal, la plus proche étant les « Basses Vallées Angevines et aval de la rivière Mayenne », située seulement à quelques kilomètres du territoire communal de Coudray, une évaluation des incidences doit être présentée (décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000).

L'évaluation des incidences Natura 2000 doit au moins comprendre :

- une présentation simplifiée du PLU accompagnée d'**une carte permettant de localiser le(s) site(s) Natura 2000** sur le(s)quel(s) il peut avoir des incidences significatives ;
- un exposé sommaire des **raisons** pour lesquelles le PLU est ou non **susceptible** d'avoir une incidence sur ce(s) site(s) Natura 2000.

Il est par ailleurs bien fait mention de la ZNIEFF la plus proche située au nord-est sur la commune voisine d'Azé, à savoir le marais de la Bavouze, mais pas de la ZNIEFF du ruisseau des Vallées et vallée de la Mayenne au sud sur la commune voisine de Daon, toutefois également classée en zone Natura 2000.

Par décision du 25 août 2016, l'autorité environnementale indique que le projet de PLU ne peut être considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne le soumet donc pas à l'évaluation environnementale.

V – Eau potable

Il est indiqué dans le règlement que toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction, ce qui induit une inconstructibilité des secteurs pour lesquels le réseau serait insuffisant et permet de maîtriser les impacts sur l'alimentation en eau potable de la commune. La cohérence du PLU et en particulier de l'extension urbaine, avec le schéma directeur du SIAEP de Bierné est toutefois à vérifier.

VI – Assainissement des eaux usées

Il est conclu dans le rapport de présentation que la mise en œuvre du projet urbain sur la durée de vie du PLU, ne semble pas nécessiter de travaux d'extension des deux stations d'épuration des eaux usées (STEP) existantes de type lagunage naturel. La STEP située au nord, mise en service en décembre 1981, a une capacité nominale de 167 équivalents-habitants, et reçoit en moyenne moins de 50 % de sa capacité organique. Lors du dernier bilan 24 heures réalisé en novembre 2014 par le SATESE, elle a toutefois reçu 379 % de sa charge hydraulique, montrant une sensibilité du réseau aux eaux parasites.

La STEP située au sud, mise en service en mai 2011, a une capacité nominale de 650 équivalents-habitants, et a reçu lors du bilan 24 heures de 2015, respectivement 17 % et 20 % de ses charges hydraulique et organique nominales.

Ces systèmes épuratoires sont effectivement en mesure de traiter les apports supplémentaires d'effluents liés à l'objectif démographique fixé. En tout état de cause des travaux seront à réaliser sur les réseaux, suivant un schéma directeur datant de 2004 à réviser, afin de limiter l'apport d'eaux claires parasites.

Il est indiqué dans les annexes sanitaires que le zonage d'assainissement est en cours d'actualisation afin d'être rendu compatible avec le projet urbain mis en place dans le cadre de ce PLU.

VII – Eaux pluviales

Il est précisé qu'afin de limiter les débits des eaux de ruissellement, l'article 4 du règlement des zones urbaines et à urbaniser tend à inciter à une gestion des eaux de pluie à la parcelle et à leur récupération dans le respect des réglementations en vigueur.

Il n'a cependant pas été réalisé de schéma directeur, l'élaboration du PLU aurait pourtant été l'opportunité pour réfléchir globalement sur ce point.

VIII – Conclusion

Les enjeux environnementaux sont bien pris en compte, notamment les espaces naturels protégés, la préservation des haies, des boisements et des zones humides, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées et l'alimentation en eau potable.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale
des territoires

Laval, le

10 JAN. 2017

Fiche thématique n° 4 – Risques et nuisances Observations sur les principaux enjeux

I – Rapport de présentation

Les risques sont traités en pages 113 à 121 à partir du document départemental des risques majeurs (DDRM). Le risque localisé qui y figure en priorité 3 est bien identifié, à savoir :

- transport de matières dangereuses : canalisation de transport de gaz Feneu-Laval d'un diamètre 150 mm (page 119)

Le risque « mouvements de terrain » lié à la cavité souterraine recensée près du lieu-dit « la Chaubronnière » est également bien identifié.

La zone d'effets létaux SUP1 liée à la canalisation de transport de gaz Feneu-Laval constitue une servitude d'utilité publique depuis l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2015 et doit donc figurer au sein des annexes, d'une part dans la liste des servitudes et d'autre part sur le plan des servitudes.

Il convient d'annexer la plaquette relative aux règles de construction parasismique figurant en page 2 de la présente fiche.

II – Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD affirme en page 7 la prise en compte des risques et nuisances identifiés sur le territoire de la commune.

Il tend à limiter la proximité de zones habitées avec des activités ou constructions susceptibles de générer des nuisances et à préserver ainsi la population communale.

III – Conclusion

La prise en compte des risques et des nuisances par le projet de PLU apparaît globalement satisfaisante.

La zone d'effets létaux SUP1 liée à la canalisation de transport de gaz Feneu-Laval doit figurer au sein des annexes, d'une part dans la liste des servitudes et d'autre part sur le plan des servitudes.

Construire parasismique

■ Implantation

- Étude géotechnique**

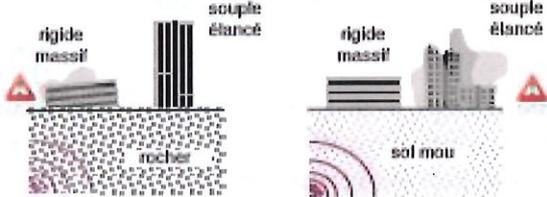

Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.
Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

Extrait de carte géologique
- Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain**

S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.

Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.



Glissement de terrain
- Tenir compte de la nature du sol**


rigide massif / souple élancé / rocher / sol mou

Privilegier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.

Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

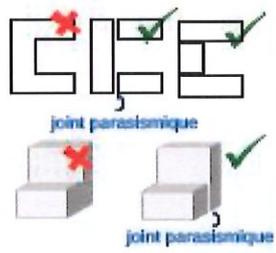
■ Conception

- Préférer les formes simples**

Privilégier la compacité du bâtiment.

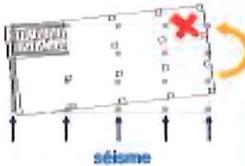
Limiter les décrochements en plan et en élévation.

Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.



joint parasismique / joint parasismique continu
- Limiter les effets de torsion**

Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.

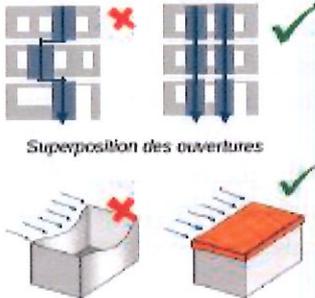


séisme
- Assurer la reprise des efforts sismiques**

Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.

Superposer les éléments de contreventement.

Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Superposition des ouvertures / Limitation des déformations : effet «boîtes»
- Appliquer les règles de construction**

■ Exécution

- Soigner la mise en oeuvre**

Respecter les dispositions constructives.

Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.

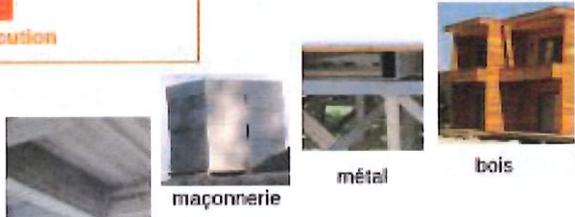
Assurer un suivi rigoureux du chantier.

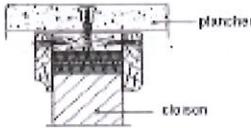
Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...



Noeud de chaînage - Continuité mécanique



Mise en place d'un chaînage au niveau du rampant d'un bâtiment
- Utiliser des matériaux de qualité**


béton / maçonnerie / métal / bois
- Fixer les éléments non structuraux**


plancher / cloison

Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-M)

Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Direction départementale
des territoires

Laval, le

10 JAN. 2017

Note annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU de Coudray

Observations complémentaires

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'agglomération) 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).

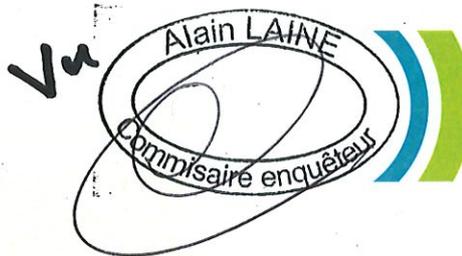
Par ailleurs, hormis l'implantation des CUMA, les possibilités offertes en zone A et Ap sont identiques, alors que la zone Ap est une zone de sensibilité paysagère. Le règlement de la zone Ap doit être plus restrictif en termes de possibilités de constructions.

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.



ami n°3

Région
PAYS DE LA LOIRE

Direction des Territoires et de la Ruralité
Dossier suivi par Dorothée Clément
Tél : 02 28 20 61 04

DTR/NLBV/MJM/2016-11-17185

Monsieur Joël GABDIN
Maire de Coudray
Rue Principale
53200 COUDRAY

Nantes, le

23 NOV. 2016

Monsieur le Maire,

Par votre correspondance du 4 octobre 2016, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
et par délégation
La Directrice des Territoires et de la
Ruralité

Nathalie LE BOULCH-VILLERS

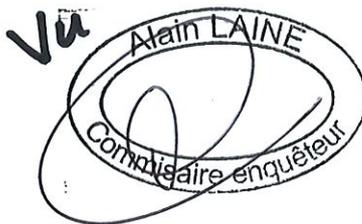


0000 1000 0

0000
1000

0000 1000 0

Le Président



avis n°4

Monsieur Joël GADBIN, Maire
Mairie
Rue Principale
53200 COUDRAY

Nos Réf. : DP/JC-12-2016
N°traitement : 134-2015

Laval, le 17 novembre 2016

OBJET : Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coudray arrêté en Conseil Municipal du 30 septembre 2016 et vous en remercions.

N'ayant pas d'opposition sur le fond nous émettons un avis favorable sur ce projet. Toutefois, certains points particuliers ayant retenu notre attention nous formulons les demandes et suggestions dont vous trouverez le détail en annexe à la présente.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Mayenne reste à votre disposition pour vous apporter toutes informations économiques et statistiques utiles à la réalisation de vos opérations d'aménagement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Président,

Patrice DENIAU





Observations / PLU de Coudray

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»**



CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
PAYS DE LA LOIRE

avis n° 5

Vu

Alain LAINE
Commissaire enquêteur

Monsieur le Maire
Mairie de Coudray
Rue principale
53200 COUDRAY

Saint Herblain, le 14 décembre 2016

Dossier suivi par Bruno Longa
Objet projet PLU
Commune de Coudray

Monsieur le Maire et cher collègue,

J'ai bien enregistré le 4 octobre dernier la réception du projet de PLU de la commune de Coudray que vous m'avez transmis pour avis.

Les enjeux forestiers sont très réduits sur le territoire communal où les espaces boisés ne représentent que 33 ha ; l'unité la plus importante fait moins de 16 hectares.

L'examen de ce document d'urbanisme n'appelle aucune remarque défavorable de ma part.

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Veillez agréer, Monsieur le Maire et cher collègue, l'expression de ma considération distinguée

Le Président du CRPF
Maire d'Avoise

Antoine d'AMÉCOURT



Département de la Mayenne
Arrondissement de Château-Gontier
Commune de MENIL

avis n°06

Vu



Alain LAINE
Commissaire enquêteur

**Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal
du 20 décembre 2016**

Date de la convocation : 03/12/2016
Date d'affichage : 03/12/2016

Nombre de conseillers en exercice : 14
Nombre de conseillers présents : 10

L'an deux mil seize, le vingt décembre à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de MME BRESTEAUX, Maire.

Présents : MM DACCORD, JOUSSEMET, MOUCHE, RICOUS, Adjoints.
MMES BOUTIER, DELCROIX, TROUILLET, MM HOURDIN, TROUILLET.

Absents excusés : MMES PELLERIN, BELOUARD, THUAL, CADOREL.

Pouvoirs : Mme BELOUARD a donné pouvoir à Mme BOUTIER

Secrétaire de séance : Mme TROUILLET

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME / COMMUNE DE COUDRAY

Madame le Maire fait part au Conseil Municipal que, conformément aux dispositions de l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, la Commune de MENIL doit émettre un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de COUDRAY.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

Considérant qu'il n'existe aucune remarque particulière à formuler sur ce dossier ;

- **EMET** un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de COUDRAY.

Pour Extrait Certifié Conforme
A MENIL - le 27 décembre 2016
Le Maire,





11/11/11



avis n°7

COMMUNE D'ARGENTON NOTRE DAME

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil seize, le sept novembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie sous la présidence de M. MOURIN, Maire.

Etaient présents : MM. Dominique MOURIN, Jacky JOLY, Bruno PICHON, Thierry CORNU, Mmes Nathalie PORCHER et Pascale JAHIER

Absents excusés : Emmanuel BLANCHARD, Roger GELINAUD, Brigitte EVEILLARD, Emilie BARBIN et Sylvie LEBRUN

Secrétaire de séance : Pascale JAHIER

PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COUDRAY

Le Maire informe l'assemblée que la Commune de COUDRAY a envoyé à la mairie leur projet de PLU pour avis.

Le Conseil Municipal, après délibération et à l'unanimité
N'a pas de remarques particulières à apporter

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Fait à ARGENTON NOTRE DAME,
le 20 Novembre 2016
Le Maire, Dominique MOURIN



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-215300062-20161107-DEL16PLUcoudray-DE

Accusé certifié exécutoire

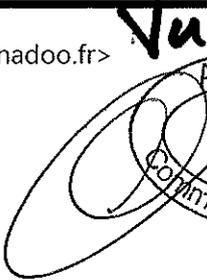
Réception par le préfet : 21/12/2016

10

avis n°8

Mairie Coudray

De: Laurence DESCHAMPS <mairie.chatelain@wanadoo.fr>
Envoyé: vendredi 2 décembre 2016 11:51
À: mairie-coudray
Objet: projet de révision du PLU

Vu

Alain LAINE
Commissaire enquêteur

Monsieur le Maire,

Suite à votre transmission du dossier concernant votre projet de révision du PLU, nous en avons bien pris connaissance et n'avons aucune remarque particulière à vous soumettre.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Laurence Deschamps
Maire de Châtelain





LA MAYENNE
Le Département

DIRECTION DES INFRASTRUCTURES

DIRECTION DES GRANDS PROJETS

Service urbanisme et foncier

Dossier suivi par :
Pierre-Yves BEAUJAN
Chef de service
pierre-yves.beaujan@lamayenne.fr

V/réf. : V/courrier du 4 octobre 2016
N/réf. : PYB/CD

📎 :T:\DGP\SUF\URBA\PLU\COUDRAY\
Courrier_maire_arret.doc



LAVAL, le 3 janvier 2017

Monsieur Joël GADBIN
Maire de COUDRAY
RUE PRINCIPALE
53200 COUDRAY

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 18 octobre 2016, vous nous avez transmis, pour avis, le projet arrêté de votre plan local d'urbanisme (PLU).

En tant que personne publique associée, ce dossier appelle de notre part les observations 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 devra marquer une frontière d'urbanisation le long de la RD 22.

2) EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (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 « Diodon », où les conditions de visibilité et de sécurité sont insuffisantes.

3) RÈGLEMENT ÉCRIT

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 R110-2 du *Code de la route*).

Hôtel du Département
39 rue Mazagran
CS 21429
53014 LAVAL CEDEX

☎ 02 43 66 52 08
✉ foncierrouitier@lamayenne.fr

www.lamayenne.fr

4) **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 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 satisfaisantes, 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'UTILITÉ 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.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération la plus distinguée.

Pour le Président et par délégation :
La Directrice générale adjointe,



Sophie BONNIÈRE

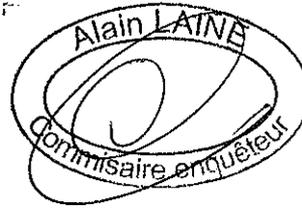
Copie pour information à :

M. Claude TARLEVÉ, Représentant du Conseil départemental à la CDPENAF
Mme Valérie HAYER, Conseillère départementale du canton d'AZÉ
M. Michel HERVÉ, Conseiller départemental du canton d'AZÉ
M. Christian LEPAGE, DDT/SAU/Unité Planification



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué territorial



Dossier suivi par : Denis JUILIEN

Tél. : 02 41 87 33 36
Mail : d.julien@inao.gouv.fr
Inao-angers@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie
Rue Principale
53200 COUDRAY

Angers, le 20 janvier 2017

V/Réf : Courrier du 04 octobre 2016
N/Réf : DT Val de Loire/PLU/COUDRAY/2017

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 04 octobre 2016, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLU (Plan Local d'Urbanisme) en cours de révision de la commune de Coudray. Ce projet a été approuvé par le conseil municipal en date du 30 septembre 2016.

Cette commune est incluse dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée « Maine Anjou » ainsi que dans l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées « Bœuf du Maine », « Cidre de Bretagne ou Cidre Breton », « Porc de la Sarthe », « Volailles de Loué », « Volailles du Maine » et « Œufs de Loué ».

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur l'AOP et les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

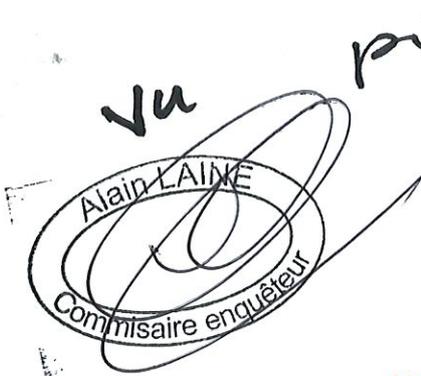
Pour le Directeur
Et par délégation,

Fascial CELLIER

INAO - Délégation Territoriale Val de Loire Poitou-Charentes

SITE D'ANGERS
16 rue du Clon
49000 ANGERS
TEL 02 41 87 33 36
www.inao.gouv.fr

vi.



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
Pays de la Loire

Nantes, le 25 août 2016

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe) concernant l'examen au cas par cas du projet de Révision du PLU de Coudray (53).

Cette décision sera mise en ligne :

- sur le site internet de la MRAe : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr ;
- et sur le site internet de la DREAL des Pays de la Loire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La présidente de la mission régionale
d'autorité environnementale

Fabienne ALLAG-DHUISME

**Monsieur le Maire
Mairie de Coudray
Rue principale
53200 Coudray**

Copie : M. le Préfet de la Mayenne, Mme la Directrice de la DREAL des Pays de la Loire

of the ...

...



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale
après examen au cas par cas**

Révision du PLU de COUDRAY (53)

n°MRAe 2016-2026

Décision du 25 août 2016
après examen au cas par cas
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

La présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.104-3, R.104-21 et R.104-28 et suivants ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU), déposée par la commune de Coudray, reçue le 28 juin 2016 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé en date du 20 juillet 2016 ;

Vu la décision du 28 juin 2016 de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire faite par sa présidente le 24 août 2016 ;

Considérant que le territoire de la commune de Coudray n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire ni par aucune zone d'inventaire environnemental ;

Considérant que le projet de PLU de Coudray vise à porter la population communale entre 950 et 1000 habitants à l'horizon 2027, ce qui représente une croissance démographique moyenne de l'ordre de 1,3 % par an, plus modérée que la croissance observée à près de 2,5 %, entre 1999 et 2011 ;

Considérant que cet objectif démographique induit un besoin estimé de 45 à 50 logements nouveaux, que pour y répondre le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit la construction d'une vingtaine de logements en densification du tissu urbain existant, et celle de quelques logements en comblement de l'urbanisation linéaire existante en bordure de la route de Château-Gontier, réduisant ainsi le recours à de l'extension urbaine à vocation d'habitat sur un seul secteur, situé entre le centre bourg et le lotissement existant de la Bedennerie, d'une surface totale de l'ordre de 2,5 ha, pour une densité minimale de 15 logements à l'hectare ;

Considérant que les hameaux n'auront pas vocation à accueillir des constructions nouvelles ;

Considérant que le PADD affiche la priorité donnée aux espaces disponibles de la zone d'activités de la Georgetterie pour l'accueil de nouvelles entreprises (0,97 ha disponibles sur les 2,8 ha de surface existante), et qu'il prévoit l'extension limitée à 1,13 ha de la même zone d'activités, sans toutefois en expliciter le besoin ;

Considérant que le PADD prévoit également le développement d'une entreprise existante au lieu-dit Les Epinettes, sans toutefois préciser quelle surface d'emprise cette option justifierait ;

Considérant que le PLU devra justifier que ses orientations ne sont pas susceptibles de permettre des atteintes à des zones humides, en particulier par les ouvertures à l'urbanisation qu'il envisage, et motiver le cas échéant de la nécessité ou non de compléter l'inventaire des zones humides réalisé sur le territoire communal ;

Considérant que les équipements d'épuration de Coudray seront en capacité de traiter la charge d'effluents correspondant aux objectifs d'accueil de population nouvelle sur la commune ;

Considérant que le projet de révision du PLU conduit à réduire d'environ 18 ha la totalité des surfaces d'ouverture à l'urbanisation par le POS à court et long termes sur le territoire communal (de l'ordre de 10 ha pour les zones d'habitat, de 3ha pour les zones d'activités, et de 5 ha pour les zones de loisirs) ;

Considérant dès lors que la révision du PLU de Coudray, au vu des éléments disponibles, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil ;

DECIDE :

Article 1 : La révision du PLU de la commune de Coudray n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la MRAe des Pays de la Loire et sur le site internet de la DREAL.

Fait à Nantes, le 25 août 2016

La présidente de la MRAe des Pays de la Loire



Fabienne ALLAG-DHUISME

Délais et voies de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions de l'article R.122-18 du code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Madame la présidente de la MRAe

DREAL des Pays de la Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD – CS 16326

44263 Nantes Cedex 2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux à l'encontre d'une décision de soumission à évaluation environnementale doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Tribunal administratif de Nantes

6, allée de l'Île Gloriette,

BP 24111

44041 Nantes Cedex

Le recours hiérarchique est formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux. Il est adressé à :

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer

Adresse postale : Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer

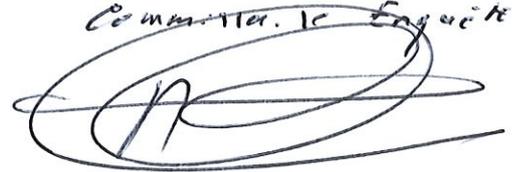
92055 Paris-La-défense cedex

pièce n° 17

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
Pays de la Loire

Alexis LAINE
Comm. Inter. le Enguère et.



Nantes, le 8 février 2017

Monsieur le Maire,

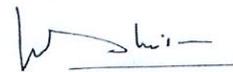
Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe), concernant la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Coudray (53).

Cette décision sera mise en ligne :

- sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr ;
- et sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La présidente de la mission régionale
d'autorité environnementale



Fabienne ALLAG-DHUISME

Monsieur Joël GADBIN
Maire de Coudray
Mairie
Rue Principale

53200 COUDRAY

copie : M le Préfet de la Mayenne, Mme la Directrice de la DREAL des Pays de la Loire

Handwritten text at the top of the page, possibly a signature or title, rendered in a dark, pixelated font.



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire
après examen au cas par cas sur
la révision du zonage d'assainissement des eaux usées
de la commune de COUDRAY (53)**

n°MRAe 2016-2272

**Décision relative à une demande d'examen au cas par cas
en application de l'article R.122-17-II du code de l'environnement**

La présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire

- Vu** la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4, R.122-17 et R.122-18 ;
- Vu** le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2224-10 ;
- Vu** l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas, reçue le 16 décembre 2016, relative à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Coudray ;
- Vu** la contribution de l'agence régionale de santé en date du 22 décembre 2016 ;
- Vu** la décision de la MRAE des Pays-de-la-Loire du 28 juin 2016, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire faite par sa présidente le 1^{er} février 2017 ;

Considérant que le zonage d'assainissement des eaux usées, relevant de l'article R.122-17 II du code de l'environnement, doit faire l'objet d'un examen préalable au cas par cas dans les conditions prévues à l'article R.122-18 du même code ;

Considérant que la révision du zonage d'assainissement des eaux usées a été conduite pour le mettre en cohérence avec la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Coudray, arrêtée le 30 septembre 2016, et qui a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe en date du 25 août 2016 ;

Considérant que le PLU vise la construction d'une cinquantaine de nouveaux logements à l'horizon 2027, dont une vingtaine en densification et renouvellement du tissu urbain existant, et une trentaine dans un secteur d'extension de l'urbanisation d'une surface de 2 à 2,5 ha située entre le centre-bourg et un lotissement existant ; qu'il prévoit également l'extension de la zone d'activités existante de la Georgetterie, pour une surface de l'ordre de 1,1 ha ; et que ces secteurs d'urbanisation nouvelle seront raccordés au réseau d'assainissement collectif ;

Considérant que le zonage d'assainissement collectif comprendra la zone agglomérée du bourg, étendue au lieu-dit La Ténardière à l'est du bourg, et les secteurs d'urbanisation nouvelle, et qu'ainsi son périmètre sera strictement identique à celui des secteurs constructibles du PLU, à l'exception du secteur de la route de Château-Gontier, qui est exclu du zonage d'assainissement collectif tout en prévoyant quelques parcelles encore constructibles ;

Considérant que les deux stations d'épuration de Coudray, dimensionnées respectivement pour 167 et 650 équivalents-habitants, seront en capacité de traiter la charge d'effluents

générée par l'urbanisation actuellement raccordée au réseau d'assainissement collectif ainsi que celle de l'urbanisation rendue possible par le PLU ; qu'il conviendra toutefois de prévoir les mesures permettant d'y limiter l'apport d'eaux claires parasites qui en perturbe le fonctionnement ;

Considérant que le reste du territoire de la commune en zone d'assainissement non collectif présente une faible densité d'habitat avec des perspectives de développement limitées ;

Considérant qu'il relève des prérogatives du service public de l'assainissement non collectif (SPANC) d'assurer le contrôle de la conformité et le suivi des mises aux normes des installations individuelles et qu'il convient de poursuivre les actions visant à lever les non-conformités détectées ;

Considérant dès lors, qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des connaissances disponibles à ce stade, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil ;

DECIDE :

Article 1 : En application de la section seconde du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Coudray n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-18 (III) du code de l'environnement, devra être jointe au dossier d'enquête publique.

Article 3 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la DREAL.

Fait à Nantes, le 8 février 2017

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire



Fabienne ALLAG-DHUISME

Délais et voies de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions de l'article R.122-18 du code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Madame la présidente de la MRAe
DREAL des Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD – CS 16326
44263 Nantes Cedex 2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux à l'encontre d'une décision de soumission à évaluation environnementale doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Île Gloriette,
BP 24111
44041 Nantes Cedex

Le recours hiérarchique est formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux. Il est adressé à :

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer
Adresse postale : Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer
92055 Paris-La-défense cedex