

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de COUDRAY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et mise à jour du zonage d'assainissement.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE



Lieu de l'enquête : mairie de COUDRAY

Date d'ouverture de l'enquête : lundi 20 février 2017 à 9 heures.

Date de clôture de l'enquête : jeudi 23 mars 2017 à 18 heures.

Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur :

Alain LAINE

24, rue Saint Mathurin

53000 LAVAL

lainealain@hotmail.fr

Tél : 02 43 56 18 60

SOMMAIRE

I. RAPPORT

Préambule : diagnostic du territoire page 3

Chapitre 1. Généralités concernant l'enquête unique

- 1) Objet de l'enquête unique page 20
- 2) Cadre juridique de l'enquête unique page 20
- 3) Nature et caractéristiques du projet page 21
- 4) Composition du dossier d'enquête unique page 23

Chapitre 2. Organisation et déroulement de la procédure d'enquête

- 1) Désignation du commissaire enquêteur et demande de versement d'une provision page 26
- 2) Modalités pratiques de l'enquête unique et initiatives prises par le commissaire enquêteur après sa désignation page 26
- 3) Information effective du public page 28
- 4) Événement relevé au cours de l'enquête page 32
- 5) Climat de l'enquête page 32
- 6) Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossier et registres d'enquête page 32
- 7) Relation comptable des observations et des avis page 32
- 8) Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse page 45

Chapitre 3. Analyse des observations (appréciation du commissaire enquêteur)

page 45

Chapitre 4. Mon avis personnel

- 1) Mon avis personnel concernant le projet de plan local d'urbanisme page 58
- 2) Mon avis personnel concernant la révision du zonage d'assainissement page 63

II. CONCLUSIONS SEPAREES MOTIVEES SUR CHACUNE DES 2 ENQUETES

- 1) Conclusions motivées concernant le projet de plan local d'urbanisme page 66
- 2) Conclusions motivées concernant la révision du zonage d'assainissement page 71

annexe n°1 : avis de la C.D.P.E.N.A.F.

annexe n°2 : avis de la préfecture de la Mayenne (D.D.T.)

annexe n°3 : avis du Conseil régional Pays de la Loire

annexe n°4 : avis de la CCI de la Mayenne

annexe n°5 : avis du CRPF Pays de la Loire

annexe n°6 : avis de la commune de Ménil

annexe n°7 : avis de la commune d'Argenton Notre Dame

annexe n°8 : avis de la commune de Châtelain

annexe n°9 : avis du Conseil départemental

annexe n°10 : avis de l'INAO

annexe n°11 : décision de la DREAL des Pays de la Loire (projet de plan local d'urbanisme)

annexe n°12 : décision de la DREAL des Pays de la Loire (projet de révision du zonage d'assainissement)

annexe n°13: procès-verbal de synthèse

annexe n°14 : mémoire en réponse

I. RAPPORT

Préambule : diagnostic du territoire

Présentation générale de la commune

La commune de COUDRAY dont le projet de plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet de la présente enquête publique environnementale en ce compris la révision du zonage d'assainissement est située dans le département de la Mayenne, à environ 5km au sud-est de Château-Gontier.

Les communes limitrophes de COUDRAY sont Azé, Ménil, Daon, Argenton-Notre-Dame et Châtelain.

La superficie totale de la commune de COUDRAY est de 1101 hectares.

En 2013, la commune comptait 886 habitants (INSEE).

Documents de portée supérieure au plan local d'urbanisme

La commune de COUDRAY est concernée :

> par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne,

> par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mayenne,

> par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, sachant toutefois que la commune de COUDRAY n'est pas localisée au sein de l'un des territoires à risque d'inondation important,

> par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Château-Gontier (SCoT en cours d'élaboration (phase DOO) et ne produisant donc pas encore ses effets),

> par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Pays de la Loire adopté le 30 octobre 2015,

> par le Plan climat-air-énergie territorial (PECT) du Groupement d'Action Locale (GAL) Sud-Mayenne établi pour les Pays de Meslay-Grez, Château-Gontier et Craon, PECT applicable sur le territoire de Coudray dans l'attente de la mise en œuvre du PECT du département de la Mayenne.

Appartenances intercommunales

- Communauté de communes du Pays de Château-Gontier (24 communes),

- Groupement d'action locale (GAL) Sud-Mayenne rassemblant les 3 intercommunalités couvrant le sud du département : le Pays de Craon, le Pays de Château-Gontier et le Pays Meslay-Grez,

- Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de Bierné,

Administrativement, COUDRAY fait partie du canton d'Azé et est rattachée à l'arrondissement de Château-Gontier.

VOLET N° 1 : DIAGNOSTIC STRUCTUREL

1.1 – Situation géographique et administrative

Contexte géographique

Superficie communale : 1101 hectares

Population en 2013 : 886 habitants

Densité : 80,5 hab./km²

Communes limitrophes : Azé, Ménil, Daon, Argenton-Notre-Dame, Châtelain

Canton : Canton d'Azé

Arrondissement : Arrondissement de Château-Gontier

Structures intercommunales : Communauté de communes du Pays de Château-Gontier
Habitants : Les Coudréens (nes)

Contexte administratif

Le 1^{er} janvier 2000 naissait la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier, résultant de la mise en application de la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. C'est la fusion du District, comprenant les communes de Château-Gontier, Bazouges, Azé et Saint-Fort, et du Syndicat Mixte de la Mayenne Angevine.

Composée de 24 communes, elle a son siège à l'Hôtel de Ville et du Pays de Château-Gontier.

Ce regroupement de plusieurs communes au sein d'un territoire de solidarité a pour but l'élaboration et la conduite de projets concrets communs, objectifs fixés dans notre Charte de Territoire 2005-2015.

Ces compétences nécessaires au développement du Pays de Château-Gontier sont le développement économique, l'aménagement de l'espace, les politiques contractuelles, le sport et ses équipements, les animations pour les jeunes et la Petite Enfance, la culture avec la bibliothèque, l'Ecole de Musique, de Danse et d'Arts Plastiques, les animations et la coordination de manifestations, l'environnement, les déchets, les transports de personnes, les perspectives en terme de logement, le social, l'emploi et l'insertion, le tourisme et les loisirs.

Le Groupement d'Action Local Sud-Mayenne rassemble les 3 intercommunalités couvrant le sud du département : le Pays de Craon, le Pays de Château-Gontier et le Pays Meslay-Grez.

La création de cette structure a été guidée par la volonté des élus de mener une politique volontariste territoriale énergie-climat.

Ceci a conduit à la mise en œuvre d'un Plan Energie-Climat Territorial (PECT) en juin 2013 dont il a été parlé ci-dessus.

En parallèle, le GAL poursuit son action d'accompagnement des collectivités et des particuliers en faveur des économies d'énergie et des énergies renouvelables. Il accompagne ainsi des projets dans différents domaines (urbanisme, habitat, déplacements, énergies renouvelables).

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Château-Gontier est en cours d'élaboration (phase DOO) et ne produit donc pas encore ses effets.

Toutefois, considérant l'impact fort de ce document sur l'aménagement du territoire communal, il a paru essentiel à l'autorité organisatrice d'anticiper sa mise en œuvre et de prendre en compte les documents préparatoires dans la réflexion communale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT a été débattu au sein du Conseil Communautaire le 20 janvier 2015 et s'articule autour de 10 grands axes :

A) Améliorer l'attractivité économique du territoire

Il s'agit dans cette orientation de définir les conditions d'accueil appropriées des entreprises sur le territoire communautaire en prenant en compte les capacités de chaque territoire communal.

Pour Coudray :

- possibilité de développement d'une zone d'activités de proximité (pour entreprises présentes et nouvelles petites entreprises) en mettant en avant la qualité paysagère et la desserte par le très haut débit.

B) Préserver une activité agricole dynamique

Au sein du P.A.D.D., l'accent est particulièrement mis sur la protection des espaces agricoles de la pression urbaine et le développement du potentiel économique agricole.

Pour Coudray :

- définition de typologies d'habitat plus compacts (les travaux envisagent l'application d'une densité de 15 logements/ ha minimum dans les nouveaux quartiers avec une recommandation à 18 logts/ha),
- travail sur la densification, renouvellement, mutation des espaces urbanisés,
- urbanisation limitée aux « dents creuses » dans les hameaux,
- éviter l'urbanisation linéaire,
- possibilité du changement de destination d'anciens bâtiments agricoles,
- appuyer la préservation des activités agricoles (permettre leur développement et leur diversification)

C) Augmenter l'accessibilité extérieure du territoire

Pour Coudray :

- desserte en haut débit puis très haut débit de l'ensemble du territoire.

D) Développer une offre de déplacements écoresponsables à l'intérieur du territoire

Pour Coudray :

- mise en œuvre du schéma local des mobilités de la CCom,
- interconnexion avec les communes de la CCom notamment Château-Gontier,
- favoriser le covoiturage,
- renforcer le transport à la demande,
- prendre en compte les besoins en stationnement (avec bornes recharge)

E) Assurer un développement équilibré du territoire

Pour Coudray :

- maintenir la croissance démographique tout en préservant le cadre de vie (objectif : 1,1% de croissance sur le territoire de la CCom avec modération de la croissance des communes de la première couronne et préservation de l'animation des bourgs des communes périphériques). Pour la commune de Coudray, les travaux relatifs au Document d'Orientations et d'Objectifs définissent un objectif de croissance démographique de +1,3% par an jusqu'en 2025 et une enveloppe inhérente de 47 logements entre 2015 et 2025.
- prioriser le développement près des secteurs d'équipements et de services,
- assurer la mixité sociale dans toutes les communes et dans les nouveaux quartiers (11,6% de logements sociaux sur Coudray en 2011) en fonction de la demande

F) Conforter les équipements et commerces

Pour Coudray :

- préserver l'offre de proximité dans les centralités (bourg de Coudray)

G) Organiser le développement par polarités

Pour Coudray :

- chercher la complémentarité en termes d'équipements et de services avec les autres communes (Coudray situé entre les zones d'influence du cœur d'agglomération et de Sablé),

H) Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

Pour Coudray :

- réaliser un inventaire de potentiels de densification
- valoriser les espaces publics comme lieu de vie et gérer la cohabitation des différents usages,
- favoriser un approche bioclimatique et la haute qualité environnementale des projets,
- qualifier les entrées de ville et les franges urbaines (perception du bourg),

- maîtriser les projets d'extension par des formes urbaines plus compactes et optimiser les implantations pour préserver des espaces d'intimité.

I) Valoriser le patrimoine naturel et culturel pour le tourisme

Pour Coudray :

- accentuer le développement touristique sur l'axe de la Mayenne en lien avec les autres sites touristiques du territoire en élargissant l'aire d'influence à l'intérieur des terres,
- valoriser et préserver le grand et le petit patrimoine,
- développer le maillage des itinéraires à l'échelle intercommunale.

J) Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité

Pour Coudray :

- valoriser, préserver et restaurer le bocage (inventaire bocager)
- préserver et renforcer la Trame Verte et Bleue en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à l'échelle de la commune,
- préserver les ressources du sous-sol,
- prendre en compte les captages d'eau et les équipements d'assainissement pour maintenir la qualité de l'eau
- favoriser les énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque sauf implantation au sol, filière bois et méthanisation)

1.2 – Analyse démographique

Evolution démographique

Après une période marquée par l'exode rural qui s'est poursuivi jusqu'au début des années 60, la population communale retrouve la croissance.

Si les évolutions ont été fluctuantes d'une période à l'autre, la croissance est toujours restée fortement positive.

Depuis 1968, la population communale a ainsi augmenté de près de 120%.

Cette croissance ne s'est pas démentie durant les années 2000, où sont l'influence de la périurbanisation et de la proximité de Coudray vis-à-vis de Château-Gontier, les apports de population sont restés très importants.

Les composantes de la croissance démographique

Le passé démographique de la commune trouve son explication dans l'analyse simultanée du solde naturel et du solde migratoire (entrées-sorties). Ce dernier constitue un élément déterminant de la croissance démographique pour une commune. Son évolution accompagne étroitement l'évolution du taux de croissance démographique annuel.

A l'inverse, le solde naturel est toujours resté fortement positif et est en progression.

Quelles indications ?

Un solde naturel positif tend à montrer une population jeune soutenant la dynamique démographique et l'excédent des naissances.

Ce constat est confirmé par l'analyse de l'évolution des tranches d'âge de la population. Le solde migratoire (entrées-sorties) a en revanche connu un ralentissement entre 200 et 2011.

Ceci peut avoir plusieurs explications :

- soit une perte d'attractivité du territoire,
- soit un ralentissement de la construction et des capacités d'accueil de la commune,
- soit une inadéquation du parc de logements à la demande (en quantité ou en typologie),
- soit d'importantes variations dans la structure des ménages.

Que traduit-il sur Coudray?

La perte d'attractivité ne semble pas être l'explication la plus probante puisque l'évolution des taux de résidences secondaires et de logements vacants confirme une pression et une demande forte sur le territoire.

Cette évolution ralentie serait plutôt le fait :

- d'une offre de logements insuffisante face à la demande des ménages pour se loger (rythme de construction faible depuis la fin de la commercialisation du lotissement de la Bedennerie),
- d'importants départs de population et notamment des enfants des ménages qui se sont installés massivement sur la commune lors des périodes précédentes. Un constat identique peut d'ailleurs être fait pour expliquer le solde entrées-sorties négatif durant les années 80.

Les répercussions de la croissance démographique

Une population jeune :

L'analyse de la structure par âge de la population confirme le constat établi précédemment à savoir que la population communale est jeune et soutient la forte natalité observé sur le territoire.

Sur Coudray, en 2011, près d'un habitant sur 2 (47,2%) a moins de 30 ans avec notamment une très forte représentation des moins de 14 ans. Il s'agit des enfants des ménages (tranche des 30-44 ans) qui se sont installés en masse sur la commune durant les années 2000.

Face à cela, la proportion des plus de 60 ans reste bien en-dessous des moyennes observées sur la Communauté de communes et le département. La population des plus de 75 ans notamment préfère se rapprocher des pôles urbains mieux équipés notamment en termes de commerces et d'équipements de santé.

En 2011, malgré un léger recul, l'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) communale reste largement supérieur à celui de la Communauté de communes et du département. Ainsi, pour 1 personne âgée de plus de 60 ans, il y en a 4 âgées de moins de 20 ans pour la commune.

Il s'agit d'un chiffre très singulier et très rarement observé dans des communes rurales de taille et de caractéristiques similaires.

L'évolution démographique a aussi des répercussions sur la taille des ménages.

Au niveau national, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre moyen de personnes par logement, expliquée par différents phénomènes :

- l'augmentation du nombre de familles monoparentales ,
- le phénomène de desserrement familial (départ des jeunes du foyer familial lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active),
- le vieillissement de la population.

Suivant la tendance nationale, la taille moyenne des ménages sur Coudray tend à diminuer progressivement.

On observe toutefois que, du fait de la présence de nombreux jeunes ménages avec enfants, cette taille des ménages reste très supérieure à celle de la Communauté de communes et du département.

En 2011, la commune recensait en moyenne 2,8 personnes par logement.

1.3 – Situation du logement

Evolution du parc de logements

De 2006 à 2011, le parc de logements est passé de 275 logements à 315 logements.

Durant la même période, le nombre des résidences principales est passé de 263 à 302.

Durant la même période, 36 logements ont été « construits » sur le territoire communal.

Typologie du parc de logements

Le profil du parc de logements communal est très singulier comparativement aux autres entités de référence (Communauté de communes de Château-Gontier et département de la Mayenne).

Il confirme notamment l'importance de la construction sur le territoire depuis la fin de la seconde guerre mondiale et notamment depuis les années 90, qui a directement influé sur la croissance de la population.

La proportion de logements réalisés depuis 1991 est ainsi près de 70% supérieure à celle de la Communauté de communes et du département.

En 2011, la commune recensait 315 logements parmi lesquels :

- 302 résidences principales (95,8% du parc),
- 6 résidences secondaires et logements occasionnels (1,9% du parc),
- 8 logements vacants (2,5% du parc).

Sur l'ensemble des résidences principales, la répartition de l'offre apparaît en faveur de l'accession à la propriété puisqu'en 2011, plus de 70% des logements étaient occupés par leur propriétaire, une proportion en léger recul par rapport à 2006 mais conforme au caractère rural du territoire.

Pour autant, la proportion de logements locatifs (privés ou sociaux) reste beaucoup plus importante que la moyenne observée sur des communes de taille et caractéristiques similaires.

Cet important taux démontre également l'attractivité du territoire, qui incite certains investisseurs à construire pour de la location sur la commune.

Ainsi, le parc locatif représente 29 % du parc occupé (11,6% de logements locatifs sociaux).

La part des locataires augmente en pourcentage et en valeur absolue.

Il convient de rappeler que les logements locatifs (et notamment sociaux) peuvent jouer un rôle important puisqu'ils permettent d'attirer, sur le territoire de la commune, une population jeune susceptible d'accéder par la suite à la propriété. Ceci est notamment le cas sur le territoire de Coudray où le parc locatif social constitue souvent la première étape du « parcours résidentiel » sur la commune.

Le parc locatif permet également une rotation permanente de jeunes ménages avec enfants sur la commune et d'assurer, de ce fait, une certaine stabilité des effectifs scolaires.

L'analyse de la taille des logements permet d'apprécier leur adaptation à l'évolution de la structure par taille des ménages.

Depuis 2006, la taille des logements tend à augmenter (4,9 pièces par résidence principale en 2006; 5,1 en 2011) notamment du fait de l'installation de famille sur le territoire.

Les logements de plus de 4 pièces représentent ainsi 90% des logements de la commune.

Si cette proportion n'est pas incohérente au regard du caractère rural de la commune, elle doit être mise en relation avec la réduction progressive de la taille moyenne des ménages et pourrait traduire une sous-occupation latente de certains logements.

Analyse du marché du logement

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement.

Les données sur les taux de vacance et de résidence secondaire sur la commune montrent :

- un fort recul du taux de résidences secondaires alors que la commune bénéficie d'un cadre attractif, avec sa proximité avec la Mayenne. Ce recul n'est pas dû à une perte d'attractivité, mais au contraire, les propriétaires sont incités à vendre ou à louer dans le cadre d'une demande forte en logements.

- un taux de vacance faible et désormais situé sous la « normale ». Il reflète une tension sur le marché du logement, c'est-à-dire que l'offre de logements ne satisfait pas la demande de logements des ménages.

Le cumul de ces éléments traduit la forte attractivité du territoire communal.

Entre 2004 et 2014, la commune a délivré 72 permis de construire en vue de la réalisation de nouvelles habitations, soit un rythme de 6 à 7 permis par année.

Toutefois, cette moyenne dissimule de fortes disparités d'une année sur l'autre.

Le rythme de construction est en effet directement lié à la mise en œuvre d'une opération urbaine. L'année 2006 marque le démarrage du lotissement de la Bedennerie (1ère et seconde tranches), qui se poursuivront par la 3ème tranche en 2008 et la 4ème en 2011.

Depuis cette date, les disponibilités foncières sur la commune sont nulles et le rythme de construction connaît un recul très important. Aucune habitation n'a ainsi été réalisée durant l'année 2014.

D'une manière générale, si un rythme de construction fort peut paraître positif sur le court terme, les importantes variations de constructions d'une année sur l'autre peuvent à l'inverse avoir une influence négative sur le moyen et long terme, conduisant à des augmentations très irrégulières de population, qui sont susceptibles d'influer négativement sur la capacité des équipements de la commune.

Au 1er janvier 2015, le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux fait état de 36 logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune.

28 de ces logements sont gérés par Mayenne Habitat et répartis au sein de plusieurs opérations urbaines du bourg. Ce parc locatif géré par Mayenne Habitat comprend 7 T3, 11 T4 et 10 T5.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Mayenne a été adopté pour la période 2015-2020.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale et de Programme Local de l'Habitat approuvé sur le territoire communal, il constitue un document-cadre de référence pour la réflexion sur l'habitat sur la commune.

Le PDH établit un profil de l'ensemble des communes du département et classe la commune de Coudray parmi les « communes rurales », qui est rattachée au secteur sud du département (Communauté de communes du Pays de Craon, du Pays de Château-Gontier et du Pays Meslay-Grez).

Le PDH décline un ensemble d'orientations et d'objectifs dont l'application et le niveau d'exigences sont étroitement liés au secteur considéré (nord, centre, sud) et au profil de la commune. Il est à noter que des efforts doivent être fournis par la commune sur certaines orientations fondamentales telles que celles relatives à la réduction de la consommation d'espaces ou à l'amélioration de la performance énergétique dans l'habitat.

1.4 – Analyse socio-économique

La structure de la population active

En 2011, la commune recensait 432 actifs. Le taux d'activité sur la commune est en progression (81,7% en 2011 contre 79,6% en 2006) et largement supérieur à celui de la Communauté de communes (78%) et du département (75,2%). Le taux d'activités montre également un relatif équilibre entre le taux d'activités des hommes ((82,7%) et

celui des femmes (80,6%). L'écart entre ces deux populations est donc de 2 points alors qu'il est de 5,5 points sur la Communauté de communes et le département.

Le taux de chômage reste quant à lui modéré même s'il a connu une légère progression depuis 2006 (4,9% en 2011 contre 3,6% en 2006). Ce taux reste toutefois inférieur au taux communautaire (6%) et départemental (6,2%).

La répartition de la population active par catégories socio-professionnelles permet de connaître quelles catégories d'actifs Coudray accueille de manière préférentielle.

Le territoire communal est particulièrement attractif pour une population ouvrière, qui souhaite profiter de l'accessibilité aisée du territoire (notamment vers Château-Gontier) tout en bénéficiant de prix fonciers plus raisonnables et d'un cadre de vie plus rural.

Le bassin d'emploi

L'analyse du bassin d'emploi communal permet de déterminer la situation économique de la commune dans le fonctionnement des territoires auxquels elle est intégrée.

En 2011, la commune de Coudray recensait 25 entreprises sur son territoire (hors exploitations agricoles) pour un bassin d'emploi d'environ 130 emplois en 2011.

Concernant la structure du bassin d'emploi communal, il convient de noter :

- **un secteur agricole toujours majeur**

Les emplois agricoles représentent toujours plus d'un tiers des emplois de la commune. Cette proportion confirme le caractère rural du territoire.

- **un secteur secondaire (construction, industrie) faible**

Les caractéristiques du territoire restent peu attractives pour des entreprises de cette catégorie qui nécessitent notamment des capacités d'accueil et de circulation importantes.

- **un secteur tertiaire (commerce et administration) relativement bien présent**

Une commune à vocation résidentielle

La commune de Coudray paraît avoir un profil principalement résidentiel.

Cela se confirme à travers l'analyse de deux éléments :

- le fait qu'une large majorité des actifs résidents (plus de 80%) de la commune travaillent à l'extérieur, principalement sur l'agglomération de Château-Gontier ; un taux de concentration d'emploi faible (moins de 32%), ce qui signifie que la commune est théoriquement susceptible de fournir 1 emploi à un peu moins de 3 actifs résidant sur son territoire.

En lien avec le profil économique périurbain de la commune, les flux migratoires journaliers ayant comme motif de déplacement le travail sont importants.

Les emplois de la commune occupent moins d'un actif sur 5.

Une majorité des actifs résidents travaillent donc hors de la commune notamment sur l'agglomération de Château-Gontier mais également sur les départements voisins et proches du Maine-et-Loire et de la Sarthe.

L'activité agricole

La commune de Coudray s'étend sur une superficie totale de 1101 hectares et une surface agricole évaluée à 858ha.

A ce jour, on dénombre **14 exploitations** agricoles différentes qui ont leur siège principal sur la commune.

Les 14 exploitations considérées comptent en moyenne 1,4 actif par exploitation hors salariat.

Au total, elles réunissent **21 chefs d'exploitations** dont 1 à titre secondaire et 20 à titre principal.

La taille moyenne des exploitations est de 75 ha en 2010 ce qui situe la commune nettement au-dessus de la moyenne départementale de 56 ha.

L'âge moyen des 21 chefs d'exploitation est de 47 ans ce qui est comparable aux âges moyens des communes étudiées précédemment. Le plus jeune a 27 ans et le plus âgé, 63 ans.

La commune de Coudray se distingue par sa proportion de plus de 55 ans qui est nettement plus élevée que la moyenne départementale.

52 % des agriculteurs de la commune ont 50 ans et plus, dont 38 % ont 55 ans ou plus. Cette proportion est supérieure à celle constatée au niveau du département (43 % pour les 50 ans et plus et 24 % pour les 55 ans et plus).

Cette particularité soulève la question de la transmission-installation des exploitations de la commune.

2 installations aidées (avec les aides publiques jeune agriculteur) ont été enregistrées entre 2009 et 2013 sur la commune de Coudray.

Les exploitations agricoles de Coudray sont majoritairement orientées vers la production laitière. La viande bovine est également bien présente.

Les activités artisanales, industrielles et commerciales

La commune de Coudray dispose d'un potentiel économique relativement intéressant à l'échelle d'une commune rurale.

Les activités commerciales et de services et notamment les commerces de proximité sont concentrées dans le bourg et même au sein de l'unité urbaine centrale (centre-bourg), qui constitue le cœur de la vie commerciale du territoire. Combinée avec la présence d'habitat et d'équipements, ce cœur de bourg est caractérisé par une forte mixité fonctionnelle et constitue le pôle d'attractivité principal de la commune, induisant des besoins de déplacements quotidiens importants.

La majorité des activités artisanales sont localisées dans le bourg de Coudray. Certaines sont situées au cœur de la trame urbaine et des secteurs d'habitat : il s'agit d'activités générant peu de nuisances.

Le plus grand nombre d'entre elles sont toutefois concentrées dans une zone à vocation spécifique d'activités artisanales : « **la zone de la Georgetterie** ».

Sur le reste du territoire, quelques activités sont recensées. Parmi elles, l'activité de l'entreprise Manceau Environnement, implantée au lieu-dit « **les Epinettes** » constitue un cas particulier. Cette entreprise constitue en effet le 1er employeur de la commune avec plus d'une vingtaine de salariés.

Les activités touristiques

Malgré la relative proximité de la Mayenne, axe porteur du développement touristique dans le département, la commune a jusqu'à présent peu valorisé son potentiel touristique.

La commune ne recense en effet à ce jour aucun hébergement touristique sur son territoire de type gîte ou ferme-auberge.

Il est toutefois à noter que plusieurs circuits de randonnée existent sur le territoire.

1.5 – Equipements et vie locale

Equipements et services publics

La commune de Coudray fait état d'un niveau d'équipements modéré mais attractif.

Plus spécifiquement, il est possible de noter :

> **des équipements scolaires et périscolaires, qui garantissent une attractivité de la commune auprès de jeunes ménages**

Le pôle scolaire et périscolaire de Coudray est implanté au sud du cœur de bourg. Il accueille : l'école maternelle, l'école primaire, le restaurant scolaire, la bibliothèque et l'accueil périscolaire.

L'école publique des Corylis a accueilli 126 élèves à la rentrée 2015 répartis dans 7 classes. Certains d'entre eux viennent des communes voisines.

> le pôle sportif et de loisirs

A proximité du pôle scolaire, le pôle sportif et de loisirs s'est développé en limite est du bourg.

Il accueille 2 terrains de foot, un terrain multi-sport, un terrain de pétanques, une salle de réunion et les vestiaires.

> la zone de loisirs de l'étang de la Bedennerie

Au nord du bourg, à proximité des derniers quartiers réalisés sur la commune, la zone de l'étang constitue un espace de loisirs de grande qualité, aisément accessible depuis les zones d'habitat par un maillage de cheminements doux au premier rang desquels le chemin de la Croix.

Equipements sanitaires

Desserte de la commune en eau potable

L'alimentation en eau potable sur le territoire de Coudray est à la charge du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de Bierné, dont le siège est situé à Bierné et qui réunit et assure l'alimentation en eau potable de 29 communes sur les départements de la Mayenne et du Maine-et-Loire.

L'exploitation et l'alimentation sont assurées par SAUR France.

En 2014, l'eau distribuée provient exclusivement d'un prélèvement dans les eaux superficielles de la Mayenne localisé sur la commune de Daon.

En 2014, la commune de Coudray recensait 359 abonnés.

Gestion des eaux usées

Les eaux usées de la commune sont collectées et acheminées vers deux stations d'épuration :

- au nord du bourg, une station d'épuration de type « lagunage » d'une capacité nominale de 167 équivalents-habitants,
- au sud du bourg, une station d'épuration de type « lagunage » d'une capacité nominale de 650 équivalents-habitants.

Fin 2013, la population raccordée représentait 455 équivalents-habitants. Considérant le peu de constructions réalisées sur la commune depuis 2013, il est possible de considérer que le charge actuelle est similaire aujourd'hui.

La station était conforme en équipement et en performance.

Par ailleurs, une partie de la population de la commune n'est pas raccordée au réseau collectif et possède un assainissement non collectif ou autonome pour l'épuration des eaux usées. La collectivité responsable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier.

Ceci est notamment le cas pour les constructions localisées en bordure de la route de Château-Gontier, au nord-ouest du bourg.

Le traitement des déchets

La gestion des déchets de la commune de Coudray relève de la compétence de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier.

Le Pays de Château-Gontier s'est lancé dans un programme ambitieux de réduction des déchets et d'augmentation du tri sélectif : « Trilogic ».

La collecte des ordures ménagères est effectuée régulièrement le jeudi en campagne et le vendredi en agglomération de chaque semaine chez l'habitant.

Le tri sélectif est effectué. Les déchets recyclables (plastiques, boîtes métalliques, briquettes et cartonnettes, journaux, revues et magazines) sont collectés dans les sacs jaunes (disponibles en Mairie ou au siège de la Communauté de Communes) un jeudi ou un vendredi sur 2.

Le tri du verre s'effectue par apport volontaire dans des conteneurs mis à disposition de la population.

Enfin, il est également possible d'acquérir un composteur ou un lombricomposteur par le biais de Communauté de Communes afin de traiter les déchets alimentaires biodégradables (biodéchets).

La Communauté de Communes dispose de 2 déchèteries ouvertes à tous les habitants du territoire (particuliers et professionnels). La déchetterie la plus proche de Coudray se situe à Azé (ZI de Bellitourne).

Communications numériques

Les communications numériques constituent un élément d'attractivité majeur d'un territoire tant pour les entreprises mais également pour les particuliers.

La qualité du réseau et de la desserte est globalement bonne sur le territoire.

VOLET N° 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 – Environnement physique et biologique

Contexte hydrographique

La commune est localisée en totalité dans le bassin versant de la Mayenne, qui longe la limite ouest du territoire communal sans le traverser.

Sur le territoire communal, le réseau hydrographique est composé :

* de deux affluents de la Mayenne :

- le Choiseau, qui dessine la limite nord du territoire communal. Il s'écoule dans un vallon au relief ponctuellement marqué,
- le Béron, au sud, qui traverse le territoire communal en entaillant profondément le plateau agricole.

* du ruisseau des Papinais, qui dessine la limite nord-est du territoire communal et qui est lui-même un affluent du Béron.

* de petits rus et cours d'eau temporaires traversant et irriguant le plateau agricole.

Contexte topographique

L'analyse de la topographie communale montre un point haut localisé au niveau de la butte de Moiré sur laquelle sont installés le château et son parc.

Le plateau initial à vocation agricole est en pente vers l'ouest et la vallée de la Mayenne. Il est toutefois profondément entaillé par les vallons des cours d'eau qui traversent ou longent le territoire communal et tout particulièrement le Choiseau au nord et le Béron sur la partie sud. Le vallon du Béron crée notamment des effets de coteau très marqués à l'ouest de la RD 22.

Le cœur historique du bourg est installé sur une butte dominant les deux vallons mais les extensions récentes tendent à s'installer sur les pentes de cette butte notamment sur sa partie nord.

Le point le plus bas du territoire est localisé dans la vallée du Béron au niveau de la limite avec Daon au sud (26 mètres).

Occupation des sols

En termes d'occupation du sol, le territoire communal est fortement marqué par la présence d'espaces agricoles (prairies pâturées et/ou fauchées, surfaces agricoles, petites parcelles de cultures et prairies, terres cultivées) qui représentent 94% de la surface communale. Les prairies sont les habitats les plus favorables à l'expression de la biodiversité.

Au total, les espaces artificialisés n'occupent que moins de 4% du territoire; ils correspondent au bourg.

La forêt de feuillus correspond aux boisements accompagnant le parc du château de Moiré. Il existe quelques autres ensembles boisés d'une superficie généralement inférieure à une dizaine d'hectares.

Contexte biologique et naturel

Zonages d'inventaire, de gestion et de protection du patrimoine naturel

Il convient de préciser que la commune n'est concernée :

** par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF),*

La ZNIEFF la plus proche du territoire correspond au site des marais de la Bavouze sur la commune voisine d'Azé,

** par aucun secteur rattaché au réseau Natura 2000.*

Le site Natura 2000 le plus proche correspond aux Basses Vallées Angevines localisées sur la commune de Daon, dans la vallée de la Mayenne,

** par aucun espace naturel sensible du département.*

L'espace naturel Sensible le plus proche intègre la vallée de la Mayenne à l'ouest du territoire, sans toutefois concerner le territoire communal.

Zones humides

Le rapport de présentation fait état :

** des cours d'eau (temporaires et permanents) pour un linéaire d'environ 14km.*

L'ensemble de ce réseau hydrographique se situe dans le bassin versant de la Mayenne,

** des mares et plans d'eau pour une surface cumulée de 6,9 ha,*

** des zones humides fonctionnelles pour une surface cumulée d'environ 60 ha.*

Maillage bocager

Un linéaire de **93,5 km** de haies a été relevé sur le territoire communal de Coudray pour une surface agricole utile (S.A.U.) estimée à 868 ha, ce qui donne une densité moyenne d'environ **107,7 m/ha de S.A.U.**, située très au-dessus de la moyenne départementale qui avoisinerait les 70 m/ha.

Près de 15km de haies ont été replantés sur Coudray durant les 20 dernières années.

La Trame Verte et Bleue

A l'échelle communale, l'intégration des éléments du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et du SCoT du Pays de Château-Gontier consiste à affiner les contours des réservoirs de biodiversité et des corridors en s'appuyant sur les investigations de terrains (inventaire des zones humides, diagnostic bocager) en ne conservant que les zones fonctionnelles.

Sur la commune, sont intégrés à la Trame Verte et Bleue :

*** les principaux cours d'eau** : le Choiseau, le Béron et le ruisseau de la Papinais,

*** les zones humides fonctionnelles issues de l'inventaire communal réalisés en 2016**, notamment celles associées aux cours d'eau (la protection de l'ensemble des

zones humides du territoire s'impose par ailleurs dans le cadre de la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE de la Mayenne),

* **Les bois et bosquets ponctuant le plateau agricole**, qui peuvent constituer des zones-refuges pour la faune dans le cadre de ses déplacements,

* **le maillage bocager du territoire** : haies reliant les boisements, haies localisées dans les vallons et haies de bordures de zones urbanisées.

2.2- Ressources naturelles et leur gestion

Gestion et protection de la ressource en eau potable

La commune de Coudray n'est concernée par aucun captage d'adduction en eau potable, ni par un périmètre de protection d'un captage.

Le captage d'adduction en eau potable le plus proche du territoire est situé sur la commune voisine de Daon, en aval du territoire communal.

Les sources d'énergies renouvelables

Il n'existe aucune donnée exhaustive concernant les énergies renouvelables sur le territoire de la commune de Coudray.

Parmi les sources potentielles, il est toutefois possible de citer les éléments suivants : la géothermie, la biomasse, le soleil et l'éolien.

2.3- Pollutions et nuisances

La qualité de l'air

Aucune mesure fixe n'est réalisée sur ou à proximité immédiate de la commune de Coudray.

La station de mesure la plus proche est situé à Laval (33km au nord). Toutefois, l'éloignement et la localisation de cette station par rapport aux vents dominants ne permet pas, à partir des mesures faites sur Laval, d'extrapoler sur la qualité de l'air à Coudray.

Les sources de pollution de l'air au sein de la commune de Coudray sont limitées.

Elles sont liées à la circulation automobile, aux modes de chauffage individuel et aux activités agricoles (méthane issu de la digestion des ruminants, gaz issus de la transformation de produits azotés comme les engrais et les matériaux d'épandage tels que le fumier ou le lisier).

L'activité économique sur Château-Gontier peut également influencer sur la qualité de l'air.

La qualité de l'eau

La qualité de l'eau en Mayenne est évaluée grâce à un réseau de contrôle géré par le département de la Mayenne et l'Agence de l'eau Loire Bretagne.

Le département dispose d'une station de contrôle de la qualité de la Mayenne sur la commune voisine de Daon. Pour l'année 2012, les données font état :

Qualité de la Mayenne à Daon en 2012 (source : CD53)

Année	Matières en suspension	Carbone organique dissous	Nitrates	Matières phosphorées	Pesticides
2012	Bonne	Médiocre	Médiocre	Bonne	Bonne

La pollution des sols

Sept sites recensés sur la base de données BASIAS sont présents sur la commune.

Aucun site n'est recensé sur la base de données BASOL.

Les nuisances sonores

Les principales sources de nuisances sonores sur le territoire communal correspondent aux infrastructures de transport. La RD n°22 est l'axe de déplacement principal de la commune et traverse le bourg de Coudray.

Toutefois, aucun axe de circulation traversant le territoire communal n'est concerné par l'arrêté préfectoral du 9 novembre 2009 relatifs au classement sonore des infrastructures terrestres de transports.

L'ensemble des activités humaines comme l'industrie, les lieux musicaux, les commerces ou encore les activités liées aux productions agricoles (conditionnement, transport) sont source de bruit, à des puissances, fréquences, durées et périodes différentes.

Aucune activité humaine ne semble générer de bruit important sur la commune.

Les installations classées pour la protection de l'environnement

Sur la commune de Coudray, 11 installations sont soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (10 d'entre elles étant liées à l'activité agricole).

2.4- Risques majeurs

Risque lié aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride.

En France, ces phénomènes ont été mis en évidence plus récemment. Si la sécheresse apparaît comme le déclencheur du phénomène, il est important de préciser que le premier facteur de prédisposition est la nature du sol et en particulier sa teneur en certains minéraux argileux particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau. Le bâtiment en surface est de ce fait soumis à des mouvements différentiels alternés (sécheresses / périodes humides) dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure.

Sur Coudray, le risque de mouvements et son importance ont pu être cartographiés. La totalité du territoire est concerné par un risque faible.

Risque de mouvements de terrain lié à la présence d'une cavité souterraine

Sur le territoire de Coudray, une cavité souterraine a été recensée près du lieudit « La Chaubronnière ».

Risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010).

La commune de Coudray est située en zone de sismicité 2 – Faible.

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », précise les

prescriptions et normes de construction à appliquer pour les bâtiments existants et à créer.

Risque climatique

Le risque climatique est un risque dit « diffus » en ce qu'il n'affecte pas un secteur particulier du territoire départemental mais est susceptible de concerner un secteur spécifique ou l'ensemble du département.

Risque « Transports de matières dangereuses » (TMD)

Le risque présenté par les TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, navigable ou par canalisations.

Sur la commune de Coudray, ce risque prend deux formes différentes :

*** Le risque de TMD le long des axes routiers départementaux**

Le département de la Mayenne est soumis au risque d'accident de transport de matières dangereuses en raison, d'abord, de la présence sur l'ensemble de son territoire de particuliers, d'entreprises et d'organismes utilisant de telles matières dans leur activité quotidienne.

Ces activités génèrent de nombreux transports de matières dangereuses sur le territoire de la Mayenne. Cette situation explique l'existence d'un risque diffus d'accident de TMD sur l'ensemble du réseau routier et autoroutier du département.

Même si le département est maillé par un réseau de voies classées à grande circulation où les flux de matières dangereuses sont les plus importants, un accident de transport de matières dangereuses peut se produire en n'importe quel point du territoire sur une voie de desserte secondaire.

En conséquence le risque transport de matières dangereuses par voie routière est considéré comme risque diffus.

*** Le risque de TMD lié à une canalisation de gaz**

La commune est traversée par une canalisation de gaz importante.

Il s'agit de la canalisation de transport de gaz Feneu-Laval d'un diamètre de 150mm.

La protection des abords de la canalisation est assurée par la mise en place d'une servitude d'utilité publique instituée par arrêté préfectoral du 18 décembre 2015. Le périmètre de protection autour de la canalisation est présenté sur le plan des servitudes (pièce n°6 annexes).

Risque « Radon »

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories, la commune de Coudray appartenant à la catégorie 1.

Risque « Plomb »

L'arrêté préfectoral n°2003-D-11 du 5 février 2003 stipule que toutes les communes de Mayenne sont classées en zone à risque d'exposition au plomb. Les promesses de vente des logements construits avant 1948 doivent être accompagnées d'un état des risques d'accessibilité au plomb réalisé par un contrôleur agréé.

2.5- Transports et déplacements

La desserte routière

Principalement organisée autour d'un maillage routier, la desserte du territoire communal s'appuie essentiellement sur un réseau de voies départementales ainsi que sur un petit maillage de voies communales.

La desserte extra-communale est assurée par le biais de plusieurs voies départementales :

* **la RD n°22, axe majeur des déplacements communaux**

La RD n°22 relie l'agglomération de Château-Gontier à Daon et au Maine-et-Loire (via la RD 859).

Avec un trafic supérieur à 2000 véhicules/jour en 2016, elle constitue l'axe principal de déplacements du territoire en qualité d'axe de liaison pour la population communale mais également d'axe de transit entre le Maine-et-Loire et la Mayenne. Ceci induit une circulation accrue dans le bourg de Coudray notamment une circulation de poids-lourds relativement importante.

Cette importance a justifié son classement en « route de 2^{ème} catégorie », induisant des règles spécifiques dans le règlement de voirie départementale.

Par ailleurs, afin de gérer au mieux la circulation et la sécurité dans le bourg, la RD 22 a fait l'objet d'aménagements destinés à ralentir la vitesse (réduction d'emprise, création d'un plateau surélevé).

* **les autres voies départementales, des axes secondaires**

Trois autres voies départementales traversent ou longent le territoire communal (routes de 3^{ème} catégorie).

Il s'agit d'axes sur lesquels le trafic est moins important et qui assurent une desserte plus locale :

- la RD 105 (Azé - Châtelain)
- la RD 148 (Coudray - Argenton Notre-Dame)
- la RD 595 (Coudray - Châtelain).

La desserte intra-communale s'appuie sur un réseau de voies locales :

* **les voies de distribution**

* **les voies de desserte**

* **les chemins ruraux**

La desserte ferroviaire

La commune de Coudray ne possède pas de halte ferroviaire.

La gare la plus proche est celle de Sablé sur Sarthe (72) située à 29 km du bourg de Coudray et qui permet une desserte nationale et internationale.

Les transports collectifs

La commune est desservie par le réseau de transports en commun du département de la Mayenne (réseau Pégase).

Elle est située sur la ligne n°1 (liaison Laval-Château-Gontier-Angers). L'arrêt est localisé près de la boulangerie. Toutefois, le réseau assure essentiellement une connexion avec Château-Gontier et est principalement destiné aux scolaires.

Le Conseil Départemental met également à disposition un service de transport à la demande « le Petit Pégase ». Celui-ci permet d'assurer des déplacements d'une commune à une autre au sein d'un secteur géographique délimité. La commune de Coudray est située dans le secteur 6 qui correspond exactement aux 24 communes de la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier.

Le « Petit Pégase » permet également, sous certaines conditions, des trajets hors département à destination de Segré.

Covoiturage

Aucune aire de covoiturage n'est spécifiquement identifiée sur le territoire de Coudray. Il s'organise au gré des besoins et de manière ponctuelle sur la place des Coudriers (face à la mairie).

Les déplacements touristiques

Le territoire communal est notamment concerné par 2 itinéraires pédestres, gérés par le Pays de Château-Gontier :

* **Le circuit des Valettes (7,5 km)** reliant Coudray à Château-Gontier ; cet itinéraire est de plus en plus emprunté depuis l'aménagement du contre-halage en bordure de Mayenne.

* **le circuit des châteaux sur Daon (13km)** ; ce circuit longe le territoire communal au sud-est.

2.6- Contexte paysager

Le paysage communal à l'échelle du département

Au sein de l'atlas des paysages de la Mayenne, le territoire de Coudray est intégralement localisé dans l'unité paysagère du « Bocage du Haut-Anjou ».

Le territoire est lui-même scindé en deux sous-unités :

* **la vallée de la Mayenne angevine**, qui intègre la partie ouest du territoire communal,

* **le bocage ouvert de l'Oudon**, qui couvre une large portion est du territoire communal.

Le paysage à l'échelle de la commune

Si la commune s'inscrit dans un grand paysage qui se poursuit largement au-delà de ses limites administratives (unité paysagère du bocage du Haut Anjou), on retrouve sur le territoire les caractéristiques propres à cette unité et aux deux sous-unités évoqués précédemment.

Le territoire de la commune présente ainsi des ambiances et des caractéristiques spécifiques.

Le bourg de Coudray perçu dans le paysage

Le bourg de Coudray constitue l'entité bâtie la plus importante du territoire.

Sa perception dans le paysage varie fortement suivant la localisation géographique et la proximité de l'observateur. On peut notamment souligner des entrées de ville qui ont toutes fait l'objet d'aménagements qualitatifs et donnent une image valorisante du bourg.

2.7- contexte architectural et urbain

On peut retenir ce qui suit :

- un bourg implanté en promontoire et au cœur d'un maillage végétal dense qui assure son intégration dans le paysage communal.
- des lisières urbaines globalement peu marquées et intégrées à l'exception de la lisière nord et dans une moindre mesure de la lisière est.
- des entrées de ville et une traversée d'agglomération ayant fait l'objet de traitement de qualité assurant sécurité et embellissement
- un centre historique de qualité patrimoniale et paysagère, cœur de vie du bourg.

- des ruptures fortes dans l'organisation urbaine et la typologie architecturale entre la structure initiale du bourg (cœur historique) et les extensions récentes (trame viaire, trame parcellaire, trame bâtie)
- des espaces publics structurants au niveau du bourg

2.8- patrimoine architectural et archéologique

On peut retenir ce qui suit :

- . 9 zones de sensibilité archéologique identifiées sur le territoire et dont il convient d'apporter l'information auprès de la population
- . un patrimoine bâti remarquable présent d'une part dans le cœur historique du bourg, d'autre part en campagne avec, entre autre, les présence de châteaux, manoir et croix.

Ce diagnostic structurel et cette analyse de l'état initial de l'environnement ayant été faits, les généralités concernant la présente enquête publique unique sont les suivantes :

Chapitre1. Généralités concernant l'enquête unique

1) Objet de l'enquête unique

Par délibération en date du 12 septembre 2014, le conseil municipal de la commune de Coudray a décidé :

- * de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,
- * d'associer les services de l'Etat et les autres personnes publiques qui en auront fait la demande à l'élaboration du plan local d'urbanisme,
- * de mettre en place, pendant l'élaboration du projet, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées les modalités de concertation,
- * de demander, conformément à l'article L.121-7 du code de l'urbanisme, que la direction départementale des territoires soit mise gratuitement à la disposition de la commune afin d'apporter son assistance à l'élaboration du pli,
- * de charger un cabinet d'urbanisme de la réalisation de l'étude,
- * de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration du PLU,
- * de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser les frais matériels et d'études nécessaires à cette élaboration.

Parallèlement à la procédure d'élaboration du PLU, le même conseil municipal, dans une délibération en date du 9 décembre 2016, a décidé d'actualiser la carte de zonage d'assainissement de la commune et de la modifier pour être en cohérence avec le plan local d'urbanisme afin de garantir une adaptation optimale entre urbanisme, possibilités d'assainissement et respect de l'environnement.

2) Cadre juridique de l'enquête unique

Aux termes d'un arrêté n° A2017.12 du 23 janvier 2017, Monsieur le Maire de la commune de Coudray a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme et l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune de Coudray.

Le cadre juridique de ladite enquête unique est celui : savoir :

- > des articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants du code de l'urbanisme,
- > des articles L.2224-8 et suivants, D.2224-5-1 et R.2224-6 et suivants du code général des collectivités territoriales (**révision du zonage d'assainissement**),
- > des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'environnement (**pour chacune des 2 enquêtes**)

> des articles L.123-6 et R.123-7 du code de l'environnement (**enquête publique unique**).

Il s'agit d'une enquête unique. En effet, lorsque plusieurs enquêtes dont une au titre de l'article L.123-2 du code de l'environnement, relèvent de la même autorité, rien ne s'oppose à l'organisation d'une enquête publique unique regroupant conjointement ces diverses enquêtes.

En l'espèce, l'arrêté susvisé n° A2017.12 du 23 janvier 2017 a bien ouvert et organisé une enquête unique, ledit arrêté précisant l'objet de chacune des enquêtes, savoir :

- le projet de plan local d'urbanisme,
- et l'actualisation du zonage d'assainissement.

Comme nous le verrons ci-après, le dossier soumis à l'enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises.

Comme nous le verrons ci-après, cette enquête publique unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur, mais de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

3) Nature et caractéristiques du projet.

Par délibération en date du 26 mai 2000, le conseil municipal de la commune de Coudray a approuvé le Plan d'Occupation des Sols (POS) de ladite commune.

Ce POS est encore à ce jour le document de référence pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Or, courant 2014, il s'est avéré que ce POS ne correspondait plus, ni aux exigences de l'aménagement de la commune, ni en matière de développement durable, ni aux besoins de ses habitants et usagers, ni aux diverses évolutions réglementaires, notamment depuis la loi ALUR en date du 27 mars 2014 (article L.123-19) qui mentionne que les POS en vigueur deviendront caducs à compter du 1^{er} janvier 2016.

Aussi, si le POS n'était pas mis en forme de PLU, le RNU s'appliquerait sur le territoire de la commune.

Il convenait donc, pour la commune de Coudray, de se doter d'un document d'urbanisme correspondant aux évolutions de la réglementation.

Il s'agit notamment de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et des principes de développement durable affichés par les lois issues du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 pour le « Grenelle 1 » et du 12 juillet 2010 pour le « Grenelle 2 » et de la modernisation des documents de planification et d'urbanisme introduit par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Aussi, afin d'intégrer le nouveau cadre réglementaire ainsi que les objectifs qui seront définis par la Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Château-Gontier, mais aussi pour afficher clairement les choix forts que souhaite engager la municipalité en matière d'aménagement de l'espace, il a été proposé au conseil municipal de délibérer sur la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

C'est ainsi que ledit conseil municipal a décidé aux termes d'une délibération en date du 12 septembre 2014 de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) sur le territoire communal

Afin de garantir une cohérence optimale entre urbanisme, possibilités d'assainissement et respect de l'environnement, la commune de Coudray a décidé aux termes d'une délibération en date du 9 décembre 2016 d'actualiser, parallèlement à l'élaboration du

plan local d'urbanisme, sa carte de zonage d'assainissement et de la modifier pour être en cohérence avec ledit PLU.

Pour mémoire, la commune de Coudray avait déjà réalisé une étude de zonage d'assainissement, étude alors réalisée dans le cadre du POS.

Une étude complémentaire de zonage d'assainissement a donc été menée par le bureau d'études sur l'eau et l'environnement HYDRATOP dont le siège est à 49460 Ecuillé, ladite étude complémentaire ayant pour objet de définir les conditions de réalisation de l'assainissement collectif ou non collectif propice à résoudre les difficultés d'assainissement rencontrées dans les parties urbanisées et urbanisables de la commune, conformément au code de l'environnement (articles L.214-1 et R.214-1) et au décret du 3 juin 1994 (Y compris les arrêtés prévus par celui-ci).

C'est pour toutes ces raisons que le conseil municipal a décidé par délibération en date du 12 septembre 2014 (pièces n°10 du dossier d'enquête) de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) avec en parallèle une révision du zonage d'assainissement.

Pour ce faire, le conseil municipal a décidé, par délibération du 6 mars 2015, d'attribuer le marché de maîtrise d'œuvre relatif à la mise en révision du POS et prescription d'un PLU au cabinet « ECCE TERRA » dont le siège est à 49125 TIERCE, 8 rue du Bourg Joli.

L'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme s'est faite en cinq phases correspondant à la mission de base, savoir:

- Phase 1 – Diagnostic
- Phase 2 – PADD et dossier de consultation de l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas
- Phase 3 – Règlement écrit et zonage
- Phase 4 – OAP
- Phase 5 – Mise en forme réglementaire à l'arrêt, à l'approbation et à l'enquête publique.

A la mission de base, se sont ajoutées les options suivantes, savoir :

- * Diagnostic agricole
- * Inventaire des zones humides fonctionnelles
- * inventaire et analyse du bocage
- * zonage EU

Le rapport de présentation, le PADD, les OAP, les documents graphiques, le règlement, les annexes ainsi que l'étude de zonage d'assainissement soumis à la présente enquête publique résultent de travaux préalables concertés et approfondis, lesquels travaux préalables s'appuient sur :

1) le « Porter à connaissance de l'Etat PLU de Coudray juin 2015 »

Dans ce document, le préfet, conformément à l'article L.121-2 du code de l'urbanisme, porte à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme.

2) la « Note d'enjeux de l'Etat PLU Coudray juin 2015 », document dans lequel il est notamment rappelé en préambule ce qui suit :

« Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, la collectivité, compétente en urbanisme, est maîtresse de son projet. Cependant, l'Etat reste garant de l'intérêt général et n'oublie pas que le territoire, quel qu'il soit, est le patrimoine commun de la nation (article L.110 du code de l'Urbanisme). A cet

égard, il est particulièrement vigilant à ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) soit cohérent avec les politiques dont l'Etat est garant. »

3) quatorze réunions d'examen conjoint, lesquelles réunions d'examen conjoint (Commune de Coudray, Services de l'Etat, Personnes Publiques Associées et Bureaux d'études) se sont tenues, savoir :

- réunion n°1 du 1^{er} avril 2015 (Lancement du Plan Local d'Urbanisme)
- réunion n°2 du 29 avril 2015 (1^{ère} réunion sur le diagnostic-contexte réglementaire et état initial de l'environnement)
- réunion n°3 du 27 mai 2015 (2^{ème} réunion sur le diagnostic-profil-socio-économique de la commune)
- réunion n°4 du 17 juin 2015 (réunion des Personnes Publiques Associées, diagnostic, état initial de l'environnement et enjeux)
- réunion n°5 du 2 septembre 2015 (réunion thématique n°1 Equipements/cadre de vie/loisirs/déplacements/communications numériques)
- réunion n°6 du 16 septembre 2015 (PADD- réunion thématique n° 2 Habitat et population)
- réunion n°7 du 14 octobre 2015 (PADD-réunion thématique n°3 Développement économique)
- réunion n°8 du 28 octobre 2015 (PADD-réunion thématique n°4 Trame Verte et Bleue/patrimoine/paysages/risques/réseaux d'énergie)
- réunion n°9 du 23 décembre 2015 (réunion des Personnes Publiques Associées-Orientations du PADD)
- réunion n°10 du 10 février 2016 (zonage)
- réunion n°11 du 24 février 2016 (bâtiments susceptibles de changer de destination)
- réunion n°12 du 9 mars 2016 (règlement)
- réunion n°13 du 22 mars 2016 (règlement)
- réunion n°14 du 6 avril 2016 (finalisation du zonage et du règlement)

4) Composition du dossier d'enquête unique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les 18 pièces et 10 avis suivants :

- le rapport de présentation contenant 245 pages (**pièce n°1**) et ses 3 annexes, savoir :
 - * annexe 1 «inventaire des zones humides à l'échelle du territoire communal » établi par le bureau d'études HYDRATOP (**pièce n°1a**),
 - * annexe 2 «diagnostic bocager » établi par la Chambre d'agriculture de la Mayenne (**pièce n°1b**),
 - * annexe 3 «inventaire des zones humides sur les secteurs potentiellement aménageables et constructibles » établi par le bureau d'études HYDRATOP (**pièce n°1c**),
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) contenant 21 pages (**pièce n°2**),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) contenant 12 pages (**pièce n°3**),
- les 3 documents graphiques (**pièce n°4**) suivants sur lesquels figurent le zonage, les orientations d'aménagement et de programmation, la protection du patrimoine naturel et paysager, la protection du patrimoine bâti et archéologique, les emplacements réservés (liste annexée) et la protection contre les risques :

- * territoire nord à l'échelle 1/5000 (**pièce n°4a**)
- * territoire sud à l'échelle 1/5000 (**pièce n°4b**)
- * bourg à l'échelle 1/2000 (**pièce n°4c**)
- * liste des emplacements réservés identifiées aux documents graphiques ci-dessus (**pièce n°4d**)

- le règlement contenant 64 pages (**pièce n°5**),

- les annexes (**pièce n°6**) suivantes :

- * servitudes d'utilité publique (**pièce n°6a**), lesdites servitudes figurant notamment sur 2 plans (territoire nord et territoire sud) à l'échelle de 1/5000,
- * annexes sanitaires (**pièce n°6b**), lesdites annexes sanitaires consistant notamment en un plan du réseau d'eau potable à l'échelle 1/10000 et en un plan du réseau d'eaux usées (bourg) à l'échelle 1/2000,
- * périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement (**pièce n°6c**),
- * informations relatives aux risques (**pièce n°6d**),

- l'étude de zonage d'assainissement contenant 23 pages (**pièce n°7**) établie par le bureau d'études HYDRATOP,

- la note de présentation non technique du projet (**pièce n°8**),

- la note relative à la procédure d'enquête publique (**pièce n°9**),

- la délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2014 décidant de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal (**pièce n°10**), la délibération du même conseil municipal en date du 23 juin 2016 ayant pour objet le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (**pièce n°11**), la délibération du même conseil municipal en date du 30 septembre 2016 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration (**pièce n°12**), la délibération du même conseil municipal en date du 9 décembre 2016 validant le rapport provisoire de la modification du zonage d'assainissement de la commune (**pièce n°13**),

- la décision du 13 décembre 2016 (n° E16000326/44) par laquelle Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes a désigné Monsieur Alain LAINE, notaire en retraite en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique dont s'agit (**pièce n°14**).

-l'arrêté n° A2017.12 du 23 janvier 2017 pris par Monsieur le maire de la commune de Coudray et prescrivant l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme et sur l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune (**pièce n°15**).

- la décision en date du 25 août 2016 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), des Pays de la Loire (**pièce n°16**) relative à une demande déposée par la commune de Coudray d'examen au cas par cas en application de l'article R.104-28du code de l'urbanisme (demande elle même relative à la révision du plan local d'urbanisme).

- la décision en date du 8 février 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), des Pays de la Loire (**pièce n°17**) relative à une demande déposée par la commune de Coudray d'examen au cas par cas en application de l'article

R.122-17-II du code de l'environnement (demande elle même relative à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées).

- la copie des quatorze courriers adressés les 4, ou 13 ou 17 octobre 2016 (**pièce n°18**), soit avant l'ouverture de l'enquête, par la mairie de Coudray aux personnes publiques associées et aux personnes publiques consultées suivantes :

- le Conseil départemental de La Mayenne,
- la Chambre d'agriculture de la Mayenne,
- la Chambre de commerce et d'industrie de la Mayenne,
- la Chambre des métiers et de l'artisanat,
- la Direction Départementale Territoriale (DDT),
- le Conseil régional Pays de la Loire,
- l'INAO,
- le Centre Régional de la Propriété Forestière Pays de la Loire (CRPF),
- la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier,
- la mairie d'Aze,
- la mairie de Ménil,
- la mairie de Daon,
- la mairie d'Argenton Notre Dame,
- la mairie de Chatelain.

- les 2 attestations de parution de Medialex (1^{er} avis et 2^{ème} avis) et les 2 attestations de parution du Haut Anjou (1^{er} avis et 2^{ème} avis) (**pièce n°19**).

- l'avis (**avis n°1**) de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.),

- l'avis (**avis n°2**) de la Préfecture de la Mayenne (D.T.T),

- l'avis (**avis n°3**) du Conseil régional Pays de la Loire,

- l'avis (**avis n°4**) de la Chambre de commerce et d'industrie de la Mayenne,

- l'avis (**avis n°5**) du Centre Régional de la propriété Forestière des Pays de la Loire,

- l'avis (**avis n°6**) de la mairie de Ménil,

- l'avis (**avis n°7**) de la mairie d'Argenton Notre Dame,

- l'avis (**avis n°8**) de la mairie de Châtelain,

- l'avis (**avis n°9**) du Conseil départemental de la Mayenne

- l'avis (**avis n° 10**) de l'INAO,

Conformément aux termes de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, le dossier d'enquête publique dont s'agit a été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/236>

Chapitre 2. Organisation et déroulement de la procédure d'enquête.

1) Désignation du commissaire enquêteur et demande de versement d'une provision.

Par lettre adressée au Tribunal administratif de Nantes et enregistrée le 12 décembre 2016, Monsieur le maire de la commune de Coudray a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objets : *la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune.*

Par décision du 13 décembre 2016, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique dont s'agit.

Aux termes de la même décision, il a été indiqué que la commune de Coudray verserait dans le délai d'un mois, à la Caisse des dépôts et consignations – Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs une provision d'un montant de mille deux cents euros.

2) Modalités pratiques de l'enquête unique et initiatives prises par le commissaire enquêteur après sa désignation.

a) Le lundi 9 janvier 2017, je me suis rendu à la mairie de Coudray en vue de :

- m'entretenir avec Monsieur Joël GADBIN , maire de la commune de Coudray du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de la révision du zonage d'assainissement conduite parallèlement à l'élaboration dudit PLU.

- prendre connaissance de la composition du dossier d'enquête et m'assurer que ledit dossier était complet,

- m'assurer du versement par la mairie de Coudray de la provision de mille deux cents euros (1200€) dont il a été question ci-dessus,

- fixer, de concert avec Monsieur le maire, les modalités pratiques de l'enquête (dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, lieu de l'enquête, organisation de mes permanences et modalités des mesures de publicité de l'enquête),

Lors de ce premier entretien, il est apparu que la commune de Coudray n'avait pas encore versé la provision dont il a été question ci-dessus d'un montant de mille deux cents euros (1200€) à la Caisse des dépôts et consignations. Ce versement a eu lieu en réalité après ma venue (mandat de paiement du 13 janvier 2017 et attestation de paiement de la C.D.C. du 3 février 2017).

Lors de ce premier entretien, il est apparu qu'il manquait une pièce au dossier d'enquête, savoir l'étude de zonage d'assainissement. J'ai aussitôt pris contact avec Monsieur Yann GRITT de l'agence « ECCE TERRA » susnommée pour que cette pièce manquante me soit adressée. Dès le 13 janvier, je recevais du bureau d'études « HYDRATOP » susnommé la pièce manquante. Le 16 janvier suivant, lors de ma venue à la mairie de Coudray, j'ai pu joindre cette pièce au dossier d'enquête.

Lors de ce premier entretien, j'ai, concernant l'application de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, informé la commune de Coudray du fait que le ministère de l'environnement avait confirmé que ladite ordonnance était applicable à tous les arrêtés d'ouverture d'enquête publique

signés après le 1^{er} janvier 2017. Fort de cette information, la commune de Coudray s'est rapprochée de la SAS Préambules (siège social à 25200 Montbéliard, Cours Louis Leprince Ringuet et Directeur général Monsieur Guillaume DOBBELS) pour que soit d'une part mis en ligne toutes les pièces et avis composant le dossier d'enquête publique, d'autre part mis en place un registre dématérialisé d'enquête publique.

Enfin, lors de ce premier entretien, je me suis assuré que ledit dossier d'enquête pourrait être consulté par le public sur un poste informatique et ce, dans les locaux de la mairie.

b) Le lundi 16 janvier 2017, je me suis rendu, à nouveau, à la mairie de Coudray pour visiter, avec Monsieur le maire, le territoire communal.

c) Le 3 février 2017, je me suis rendu, à nouveau, à la mairie de Coudray en vue de m'assurer que l'affichage de l'avis d'enquête dont s'agit était bien mis en place, d'une part sur les panneaux d'affichage intérieur et extérieur de la mairie, d'autre part aux six entrées principales donnant accès au bourg de Coudray ainsi que sur le panneau d'affichage permanent d'entrée de bourg.

Lors de ce nouveau passage en mairie, il est apparu qu'effectivement la commune de Coudray avait bien mis en place l'affichage de l'avis d'enquête et ce, aux 9 endroits définis lors de notre premier entretien.

De même, l'avis d'enquête figurait bien à cette même date sur le site internet de la commune WWW.coudray53.fr

d) Le 9 février 2017, j'ai adressé un courriel à l'agence Ecce-Terra susnommée (Monsieur GRIT) pour signaler deux erreurs rédactionnelles dans le rapport de présentation.

Ce courriel était rédigé comme suit :

« Page 73: Le traitement des déchets.

Je pense qu'à la fin de cette page, il faut lire "La déchetterie la plus proche de Coudray se situe à Azé (ZI de Bellitourne)" et non pas

"La déchetterie la plus proche de Loigné sur Mayenne se situe à Azé (ZI de Bellitourne)".

Etes-vous d'accord avec moi????

Page 74: Communications numériques.

*Je pense qu'il convient de supprimer la phrase "Le bourg de Loigné sur Mayenne a bénéficié d'une montée en débit grâce à la connexion du noeud de raccordement dans le bourg à la fibre optique depuis Quelaines". En effet le bourg de Coudray n'a pas bénéficié de cette même connexion. **Etes-vous d'accord avec moi???????????** »*

La réponse du même jour de Monsieur GRIT susnommé a été la suivante :

« Il faut effectivement :

*- lire "La déchetterie la plus proche de **Coudray** se situent à Azé (ZI de Bellitourne)"*

- supprimer la phrase mentionnée qui ne concerne pas Coudray. »

d) Le 10 février 2017, j'ai vérifié que, conformément aux termes de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, les pièces et avis composant le

dossier d'enquête publique dont s'agit avaient bien été mis en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/236>

Il sera reparlé de ces différentes vérifications ci-après sous le paragraphe 3 intitulé « Information effective du public ».

Suite à ces initiatives prises par moi, l'enquête publique dont s'agit pouvait commencer dans de bonnes conditions.

3) Information effective du public.

a) Publicité légale et réglementaire de l'enquête dans la presse, par voie d'affichage et par Internet.

L'arrêté municipal n° A2017.12 du 23 janvier 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme et l'actualisation du zonage d'assainissement dispose notamment ce qui suit, littéralement rapporté :

« Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2014 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de COUDRAY et définissant les modalités de concertation avec la population et les différentes personnes intéressées ;

Vu le débat en conseil municipal le 23 juin 2016 portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable de la commune de COUDRAY ;

Vu la délibération du 30 septembre 2016 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de la commune de COUDRAY ;

Vu la délibération du 09 décembre 2016 validant le rapport provisoire de la modification du zonage d'assainissement ;

Vu la décision de M le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 13 décembre 2016, n° E16000326/44, désignant Monsieur LAINE Alain, notaire en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, notamment :

- le rapport de présentation avec ses 3 annexes,*
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),*
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),*
- les documents graphiques et leur annexe,*
- le règlement,*
- les différentes annexes,*
- la note de présentation non technique du projet (PLU),*
- la note relative à la procédure d'enquête publique,*
- l'étude de zonage d'assainissement (note de présentation non technique),*
- les 2 décisions de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),*
- les différents avis des personnes publiques associées ou consultées, notamment l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.),*

ARRÊTE

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique portant sur :

- les dispositions du projet de plan local d'urbanisme*
- la révision du zonage d'assainissement.*

L'enquête publique se déroulera à la mairie de COUDRAY, pendant une durée de 32 jours consécutifs : du 20 février 2017 à 9 heures au 23 mars 2017 à 18 heures inclus.

Article 2

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers de l'enquête dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département : Ouest France et le Haut Anjou.

Cet avis sera publié par voie d'affiches, notamment à la mairie de COUDRAY et sur les lieux d'information du public et par tous autres procédés en usage dans la commune.

Il sera également publié sur le site internet de la commune : www.coudray53.fr.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête dès leur parution.

Article 3

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés pendant la durée de l'enquête à la mairie aux jours et heures d'ouverture :

- *Lundi de 9 heures à 12h et de 17 heures à 18 heures,*
- *mercredi de 9 heures à 12h*
- *jeudi de 9 heures à 12h et de 17 heures à 18 heures,*
- *vendredi de 9 heures à 12h et de 14 heures à 16 heures.*

Les pièces du dossier pourront être également consultées sur le site internet de la commune de COUDRAY, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/236>

Article 4

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie.

Le public pourra aussi communiquer ses observations par voie électronique à l'adresse suivante

<https://www.registre-dematerialise.fr/236> : « projet de PLU et révision du zonage d'assainissement ».

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du maire à l'adresse suivante : rue principale – 53200 COUDRAY. Les informations relatives au projet de PLU et à la révision du zonage d'assainissement soumis à la présente enquête peuvent être demandées auprès du maire de la commune de COUDRAY.

Article 5

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie les :

- *lundi 20 février 2017 de 9 heures à 12 heures,*
- *samedi 4 mars 2017 de 9 heures à 12 heures,*
- *jeudi 23 mars 2017 de 15 heures à 18 heures.*

Article 6

A l'expiration de l'enquête, le registre sera clos par le commissaire enquêteur lequel rencontrera dans les huit jours le maire afin de lui communiquer les observations écrites et orales de l'enquête publique consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de quinze jours pour faire connaître ses observations éventuelles.

Dans les trente jours à compter de la date d'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au maire le dossier d'enquête avec son rapport et ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

Article 7

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au président du tribunal administratif de Nantes et au Préfet de la Mayenne.

Le public pourra les consulter pendant une durée de 1 an à compter de la clôture de l'enquête, à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ; il pourra également en prendre connaissance durant la même période sur le site internet de la commune de COUDRAY, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/236>

Article 8

Le projet de plan local d'urbanisme et la révision du zonage d'assainissement, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, seront soumis à l'approbation du conseil municipal.

Article 9

Ampliation du présent arrêté sera adressé à :

- M le préfet de la Mayenne s/c de M ou Mme le sous-préfet de CHATEAU GONTIER.*
- M le commissaire enquêteur.*

*GADBIN Joël,
Maire de COUDRAY »*

De fait, j'ai pu constater que la publicité de l'enquête a été assurée dans les formes légales et réglementaires.

Ainsi, l'avis d'enquête est paru quinze jours avant le début de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné, savoir :

- dans le quotidien OUEST France, édition pour le département de LA MAYENNE, le jeudi 2 février 2017,
- dans l'hebdomadaire LE HAUT ANJOU, le 3 février 2017,

Cet avis d'enquête a été rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les deux mêmes journaux, savoir :

- dans le quotidien OUEST France, édition pour le département de LA MAYENNE, le 25 février 2017.
- dans l'hebdomadaire LE HAUT ANJOU, le 24 février 2017,

le tout ainsi qu'il résulte de quatre attestations de parution (deux émanant de la SAS MEDIALEX et deux émanant du Haut Anjou), lesquelles attestations ont été annexées au dossier soumis à enquête, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne le premier avis et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième avis.

Cet avis d'enquête a été en outre publié par voie d'affiches, à la mairie de Coudray (panneau intérieur et extérieur), sur le lieu habituel d'information du public (panneau permanent d'entrée de bourg) et aux six entrées principales donnant accès au bourg de Coudray, savoir ;

- à l'entrée du bourg, direction Azé/Coudray (CD 22)
- à l'entrée du bourg, direction Daon/Coudray (CD 22)
- à l'entrée du bourg, direction Argenton Notre Dame/Coudray(CD 148)
- à l'entrée du bourg, direction Chatelain/Coudray(CD 595).
- à l'entrée du bourg, direction de Fromentières (VC 102)

- à l'entrée du bourg, direction rue du bac de Mesnil et de Formusson (VC 303 et 302).

La présence permanente de ces avis a été constatée par mes soins. Les affiches étaient de bonne dimension et apposée de manière visible.

Cet avis d'enquête a été enfin publié sur le site internet de la commune WWW.coudray53.fr

Enfin, conformément aux termes de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, les pièces et avis composant le dossier d'enquête publique dont s'agit ont bien été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/236>

De même, un registre dématérialisé a bien été mis en place à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/236>, registre dématérialisé verrouillé par mes soins dès le 10 février 2017 et ce, après m'être assuré que figuraient bien sur ce registre dématérialisé (onglet « Documents ») toutes les pièces et avis composant le dossier d'enquête publique dont s'agit.

Pour information, ce registre dématérialisé a été ouvert automatiquement au public le 20 février 2017 à 9 heures et a été fermé automatiquement au même public le 23 mars 2017 à 18 heures.

b) Autres actions d'information du public réalisées par les élus.

En application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU a été tiré aux termes de la délibération du conseil municipal susvisée en date du 30 septembre 2016.

Pour rappel, les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- affichage des délibérations de prescription au moins jusqu'à l'arrêt du projet et au bilan de la concertation,
- avis dans la presse sous le titre « « Plan local d'urbanisme PLU Phase de concertation sur les documents réglementaires » (voir notamment Ouest-France des 16-17 juillet 2016),
- lettre distribuée sous le titre « Plan Local d'Urbanisme » Phase de concertation sur les documents réglementaires » à tous les habitants de la commune,
- informations régulières dans les supports de communication de la municipalité (bulletin communal, site internet www.coudray53.fr) sur l'avancement de la procédure et présentation du projet via ces mêmes supports,
- exposition publique en mairie tout au long de la procédure,
- organisation de réunions publiques pour la présentation du projet,
- registre déposé en mairie permettant de consigner des observations et remarques.

Pour rappel, le bilan de la concertation a été le suivant :

- * aucune demande ou observation n'a été formulée sur le forum internet,
- * le registre d'observation mis à la disposition du public durant l'exposition publique fait état de plusieurs demandes sur chacune desquelles le conseil municipal a eu à se prononcer.

4) Evénement relevé au cours de l'enquête :

Je n'ai eu à relever aucun événement particulier au cours de l'enquête.

5) Climat de l'enquête :

Très bon tant avec le public qu'avec la mairie de Coudray.

6) Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossier et registre d'enquête.

A la fin de la présente enquête (23 mars 2017 à 18h), le dossier, le registre d'enquête « papier » et le registre d'enquête « dématérialisé » ont été clos par moi.

Cette clôture faite, j'ai reçu de Monsieur le maire le dossier et le registre d'enquête « papier ».

7) Relation comptable des observations et des avis.

*** observations de la part du public :**

Observation n° 1

Elle a été portée sur le registre d'enquête (permanence n°2 du 4 mars 2017) et émane de Monsieur Jean-Paul MARCHAND demeurant à 53200 Coudray, lieudit « La Georgetterie », 10 rue d'Argenton.

Les termes de cette observation sont les suivants :

« 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. »

Observation n°2

Elle a été portée sur le registre d'enquête (permanence n°3 du 23 mars 2017) et émane de Monsieur et Madame Jacques POTTIER, demeurant à Coudray, 2 rue de Daon.

Les termes de cette observation sont les suivants :

« 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. »

Observation n°3

Elle a été portée sur le registre d'enquête (permanence n°3 du 23 mars 2017) et émane de Monsieur et Madame Jean-Louis GANDON, demeurant à « Les Hommées » 53320 Coudray.

Les termes de cette observation sont les suivants :

« 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 ! »

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

Par courrier en date du 3 janvier 2017 qui demeurera annexé aux présentes (avis n°1), Monsieur le préfet de la Mayenne a fait savoir que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) a émis le 8 décembre 2016 un avis favorable sur le projet de PLU de Coudray, avis favorable assorti de l'observation suivante:

« 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. »

Par courrier en date du 10 janvier 2017 qui demeurera annexé aux présentes (avis n°2), la Direction départementale des territoires a émis des observations sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) dont s'agit et ce, dans les termes suivants :

« 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'é mets 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. »

A l'avis de la Direction départementale des territoires (DTT) ci-dessus reproduit in extenso **(avis n°2)** était annexées :

* une fiche thématique n° 1 intitulée « Prise en compte de la gestion économe de l'espace »,

* une fiche thématique n° 2 intitulée « Prise en compte de la mixité sociale »,

* une fiche thématique n° 3 intitulée « Prise en compte des enjeux environnementaux »,

* une fiche thématique n° 4 intitulée « Risques et nuisances Observations sur les principaux enjeux » ;

lesdites fiches thématiques sont d'un volume important ce qui ne permet pas ici leur reproduction in extenso mais il va de soi que leur contenu sera intégré par moi et, le cas

échéant, pris en compte dans le chapitre 3 ci-après dénommé « Analyse des observations » ,

* et une note annexe ci-après reproduite in extenso.

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.

Par courrier en date du 23 novembre 2016 qui demeurera annexé aux présentes (avis n°3), Monsieur le Président du Conseil régional Pays de la Loire a donné son avis sur le dossier relatif au projet de Plan Local d'urbanisme dont s'agit et ce, dans les termes suivants :

« 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. »

Par courrier en date du 17 novembre 2016 qui demeurera annexé aux présentes (avis n°4), Monsieur le Président de la CCI de la Mayenne a émis 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 »*

Par courrier en date du 14 décembre 2016 qui demeurera annexé aux présentes (avis n°5), Monsieur le Président du Centre Régional de la propriété Forestière (CRPF) Pays de la Loire a fait savoir que l'examen du projet de PLU de la commune de Coudray n'appelait aucune remarque défavorable de sa part.

Par délibération en date du 20 décembre 2016 qui demeurera annexée aux présentes (avis n°6), le Conseil municipal de la commune de Ménil a considéré qu'il n'existait aucune remarque particulière à formuler sur le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Coudray.

Par délibération en date du 7 novembre 2016 qui demeurera annexée aux présentes (avis n°7), le Conseil municipal de la commune d'Argenton Notre Dame a fait savoir qu'il n'avait pas de remarques particulières à apporter sur le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Coudray.

Par courriel en date du 2 décembre 2016 qui demeurera annexée aux présentes (avis n°8), Madame le maire de la commune de Châtelain a fait savoir qu'elle n'avait aucune remarque particulière à soumettre sur le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Coudray.

Par courrier en date du 3 janvier 2017 qui demeurera annexé aux présentes (avis n°9), Monsieur le Président du Conseil départemental de la Mayenne a donné son avis sur le projet arrêté du Plan Local d'urbanisme dont s'agit et ce, dans les termes suivants :

« 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 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. »

Par courrier en date du 20 janvier 2017 qui demeurera annexé aux présentes (avis n°10), Monsieur le Directeur de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) Délégation Territoriale Val de Loire Poitou – Charentes, après avoir rappelé que la commune de Coudray était incluse dans l'aire géographique de l'AOP « Maine Anjou » ainsi que dans l'aire géographique des IGP « Bœuf du Maine », « Cidre de Bretagne ou Cidre Breton », « Porc de la Sarthe », « Volaille de Loué », « Volaille du Maine » et « Œufs de Loué », a fait savoir qu'après étude du dossier, l'INAO n'avait pas de remarque à formuler sur le projet de PLU de la commune de Coudray et ce, dans la mesure où celui-ci n'avait pas d'incidence directe sur l'AOP et les IGP concernées.

Absence d'évaluation environnementale

a) Il est ici indiqué que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a reçu le 28 juin 2016 une demande d'examen au cas par cas relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coudray.

Sur cette demande, la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire Pays de la Loire a rendu le 25 août 2016 la décision suivante (**pièce n°16**) :

« 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 disponible 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 expliquer 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 sont 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 3 ha 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 des services de la MRAe des Pays de la Loire et sur le site internet de la DREAL. »

b) Il est également ici indiqué que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a reçu le 16 décembre 2016 une demande d'examen au cas par cas relative à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Coudray.

Sur cette demande, la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire a rendu le 8 février 2017 la décision suivante (**pièce n°17**) :

« 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 novembre 2016, et qui a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe en date du D5 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 d'une 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 pas être considérée comme susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au titre 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 des services de la DREAL. »

*** observation de la part du 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 ?

8) Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse.

Le 23 mars 2017 à 18h15, j'ai, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, communiqué à Monsieur le maire de Coudray les observations recueillies dans le registre d'enquête « version papier », dans le registre d'enquête « version dématérialisée », dans les courriers à moi adressés et dans les avis des personnes publiques associées (P.P.A.) et concernées (P.P.C.), le tout consigné dans un procès verbal de synthèse à charge pour Monsieur le maire de produire, dans un délai de quinze jours, ses observations éventuelles.

Par courrier en date du 7 avril 2017, Monsieur le maire de Coudray m'a fait parvenir son mémoire en réponse.

Chapitre 3. Analyse des observations (appréciation du commissaire enquêteur)

Observation n° 1 formulée sur le projet par Monsieur Jean-Paul MARCHAND.

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

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 1999, 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.

> Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse ainsi faite, laquelle réponse donne satisfaction à la demande formulée par Monsieur Jean-Paul MARCHAND.

Observation n° 2 formulée sur le projet par Monsieur et Madame Jacques POTTIER.

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

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.

> Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la commune de Coudray est cohérente et je la fais mienne.

Observation n° 3 formulée sur le projet par Monsieur Jean-Louis GANDON.

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

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.

> **Appréciation du commissaire enquêteur**

La réponse de la commune de Coudray est cohérente et je la fais mienne.

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.

> **Appréciation du commissaire enquêteur**

Je prends acte de la réponse ainsi faite.

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](#)

> Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse ainsi faite.

> 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 corrigées et complétées conformément à la demande de l'Etat.](#)

> Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse ainsi faite.

> 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 les site internet des services de l'État en
Dossier n° : E16000326/44

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.

> Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses ainsi faites, lesquelles me paraissent cohérentes.

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 faites 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 desdites 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.

> Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses ainsi faites, lesquelles me paraissent cohérentes.

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.

> Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses ainsi formulées.

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.

> Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse ainsi faite, laquelle répond parfaitement à mes interrogations.

Chapitre 4. Mon avis personnel

Il est ici rappelé que l'arrêté susvisé n° 2015-14 en date du 17 décembre 2015 a bien ouvert et organisé une enquête unique, ledit arrêté précisant l'objet de chacune des enquêtes, savoir :

- les dispositions du projet de plan local d'urbanisme ,**
- la révision du zonage d'assainissement.**

Je serai donc amené ci-après à donner ma position personnelle sur chacune des enquêtes figurant dans ledit arrêté.

1) Mon avis personnel concernant le projet de plan local d'urbanisme :

Ma position personnelle sur le projet de plan local d'urbanisme élaboré par la commune de Coudray est la suivante :

Il est rappelé que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 met fin aux plans d'occupation des sols (POS) pour encourager les collectivités à se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Concrètement, le POS qui n'aura pas été transformé en PLU, au plus tard le 31 décembre 2015 deviendra caduc à partir de cette date.

Dans le cas où une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme, à condition d'être achevée au plus tard le 27 mars 2017. Les dispositions du POS restent alors en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU.

Par une délibération en date du 12 septembre 2014 (**pièce n°10**), le conseil municipal de Coudray a prescrit l'élaboration d'un document d'urbanisme correspondant aux évolutions de la réglementation. Il s'agit des principes de développement durable affichés par les lois issues du Grenelle de l'environnement, du 3 août 2009 (Grenelle 1) et du 12 juillet 2010 (Grenelle 2) et de la modernisation des documents de planification et d'urbanisme introduit par la loi ALUR permettant d'anticiper un certain nombre d'objectifs visant à un développement harmonieux et durable de la commune : (ex : accueillir de nouveaux habitants, revitaliser le bourg, permettre un développement économique, assurer le renouvellement urbain, préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, etc...

Il est rappelé également que, même si la loi ALUR conforte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en tant que document d'urbanisme intégrateur, le PLU constitue toujours un outil essentiel de l'aménagement du territoire communal.

A ce titre, il constitue le document de référence de la réglementation urbaine locale; il est aussi l'expression d'un projet urbain.

Il est rappelé enfin que, d'un point de vue juridique, le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 du même code et qu'il relève d'une logique de démarche intégrée, dont il s'agit d'apprécier les caractéristiques.

Ceci ayant été rappelé, un examen attentif du dossier de l'enquête (pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet dont s'agit) m'a permis de vérifier que :

- 1) le contenu du projet de PLU de Coudray répond à sa double fonction :
 - exprimer le projet urbain traduit par ses options majeures
 - et déterminer la réglementation de l'utilisation du sol et de l'espace par l'instauration de servitudes d'urbanisme.

Ainsi le rapport de présentation expose dans le « Volet 1 » le diagnostic structurel et dans le « Volet 2 » l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Il comporte l'ensemble des éléments exigés (article R.123-2), tels que diagnostic et analyse, justifications de la cohérence d'ensemble (explications des choix retenus pour établir le P.A.D.D., exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de leur nécessité pour la mise en œuvre du P.A.D.D et justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers).

Il analyse la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dont il détermine les objectifs. Son contenu est enrichi pour répondre aux exigences de l'évaluation environnementale.

2) le P.A.D.D. définit bien **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à un horizon de 10 ans.

Les choix fait par la commune de Coudray dans les différentes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sont, pour l'essentiel, les suivants :

- préserver la dynamique démographique et urbaine tout en la modérant (objectif de croissance démographique de l'ordre de +1,3% par an, plus modéré que celui des périodes passées), le tout se traduisant par des besoins en logements évalués à 45-50 logements durant les 10 prochaines années,
- concentrer le développement de l'habitat entre le cœur de bourg et le lotissement de la Bedennerie en maîtrisant l'étalement urbain,
- prendre en compte la situation de l'habitat en campagne : exclure le confortement des hameaux par un habitat neuf non agricole mais autoriser l'évolution de l'habitat existant et, sous conditions strictes, la transformation en habitation ou hébergement touristique de certains bâtiments anciennement à usage agricole,
- prévenir les risques et nuisances,
- offrir aux exploitations agricoles des conditions réglementaires favorables à leur développement et maîtriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique,
- mettre en place, pour chaque élément composant la Trame Verte et Bleue, des outils réglementaires adaptés et à même d'assurer la préservation de ces espaces, milieux et éléments, tout en intégrant les autres enjeux agricoles, paysagers, de loisirs, etc. qui peuvent les affecter,
- prendre en compte et mettre en valeur la qualité des paysages ruraux (haies), des paysages urbains (parcs boisés, verger) et certains éléments du patrimoine bâti de la commune (ancien presbytère, église, ancienne école pour filles),
- pour répondre aux objectifs démographiques mentionnés ci-avant, programmer une moyenne de création de 4 à 5 logements annuels sur le territoire communal (soit 40 à 50 logements sur la période 2017-2027),
- favoriser le développement de l'activité agricole,

- affirmer le bourg comme principal pôle de développement du commerce de proximité,
- maintenir des capacités d'accueil pour les nouvelles activités économiques dans les sites d'accueil suivants : le bourg pour les nouvelles activités artisanales ou de services compatibles avec la proximité de zones habitées et la zone d'activité de la Georgetterie,
- profiter de la proximité de l'axe touristique majeur de la Mayenne pour conforter l'économie touristique,
- conforter, le cas échéant, les pôles d'équipements majeurs identifiables dans le bourg (pôle scolaire et périscolaire, pôle sportif et de loisirs),
- procéder, le cas échéant, à l'extension du cimetière et des capacités de stationnement dans ses abords immédiats,
- adapter l'évolution démographique aux capacités résiduelles des deux stations d'épuration,
- limiter les besoins de déplacements automobiles de la population,
- préserver et développer le maillage de cheminements de découverte du territoire,
- renforcer la desserte du territoire par les réseaux de communications électroniques, le tout en cohérence avec les politiques engagées à l'échelle du département et du SCoT de Château-Gontier,
- concernant les réseaux d'énergie, favoriser la cohérence entre projet de développement et capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie, notamment du réseau électrique,

3) En cohérence avec les Orientations Générales du P.A.D.D., les Orientations d'Aménagement et de programmation (O.A.P.) exposent la manière dont la commune de Coudray souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

On distingue deux secteurs soumis à O.A.P. Ces deux secteurs sont les suivants :

a) OAP – 1 « rue de Châtelain » : le secteur de la rue de Châtelain constitue un secteur de densification de la trame urbaine du bourg de Coudray, à proximité du cimetière. Cette zone est intégrée dans la zone UA, qui couvre la structure initiale du bourg de Coudray. Cette zone est d'une superficie d'environ 1800m². L'aménagement de cette zone doit permettre la création de 2 à 3 logements (lots libres) sur l'ensemble du secteur concerné par ladite O.A.P.

b) OAP – 2 « La Bedennerie » : la zone 1AUh de la Bedennerie constitue la continuité d'une opération plus vaste menée au nord et à l'est du secteur. Il s'agit d'un secteur stratégique situé sur les arrières immédiats du cœur de bourg. La superficie du secteur soumis à l'OAP – 2 « La Bedennerie » est d'environ 2 hectares. Le principal enjeu du site est de satisfaire aux objectifs de développement de l'habitat et de densité exprimés dans le PADD (densité minimale de 15 logements/ha). L'aménagement du secteur devra ainsi permettre de réaliser au moins 34 logements (réalisation en plusieurs phases possible).

4) Le règlement fixe, en cohérence avec le P.A.D.D., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles ou forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Ledit règlement se compose bien de deux parties :

a) le règlement écrit

b) les documents graphiques (3 plans et 1 annexe reprenant la liste des emplacements réservés identifiés aux plans)

5) Figurent bien au dossier du PLU les annexes, savoir :

a) les servitudes d'utilité publique,

b) les annexes sanitaires

c) le périmètre des secteurs concernés par la taxe d'aménagement et le taux de ladite taxe d'aménagement,

d) les informations relatives aux risques.

6) Figure bien au dossier l'étude portant actualisation du zonage d'assainissement, actualisation soumise à la présente enquête publique en même temps que le Plan Local d'urbanisme (PLU).

7) Les orientations en matière d'habitat, d'environnement, d'agriculture, de paysages, de développement économique ...prises dans le projet de PLU de Coudray prennent bien en compte les documents préparatoires du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Château-Gontier en cours d'élaboration.

8) L'annexe intitulée « Servitudes d'utilité publique », laquelle annexe fait partie intégrante du dossier de PLU, fait bien apparaître :

- la servitude A4 : servitudes concernant les terrains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise des cours d'eau,
- la servitude I6 : servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, d'exploitation de carrière ou autorisation de recherche de mines ou de carrières,
- la servitude I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

9) Le contenu du projet de PLU de Coudray prend en compte le souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

Concernant le climat, les projets d'évolution urbaine en matière d'habitat ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local.

Concernant la géologie et le relief, les orientations du P.L.U. telles que définies dans le P.A.D.D. ne sont pas susceptibles de modifier la géologie et le relief local.

Concernant l'hydrographie, les orientations du P.L.U. ne remettent pas en cause le tracé du réseau hydrographique communal et ne conduisent pas à limiter le débit ou à faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Concernant l'environnement biologique, le P.L.U. tend à garantir au maximum la conservation du milieu écologique sensible que représentent les continuités écologiques du territoire. Pour cela, il identifie et protège l'ensemble des secteurs rattachés à la Trame Verte et Bleue sur les plans de zonage. **Il convient de noter que les projets d'urbanisation programmés dans le cadre du P.L.U. sont tous concentrés dans le bourg.**

Concernant les richesses liées au sous-sol, le projet communal ne prévoit pas d'exploitation industrielle du sous-sol (pas d'exploitation de carrière). Dès lors, il n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le sous-sol communal.

Concernant les richesses liées au sol: ces richesses sont principalement liées à l'existence d'un potentiel agronomique fort sur une large partie du territoire. Ce potentiel a été largement préservé au sein du P.L.U. puisque la plus vaste partie du territoire communal a été classée en zone A à vocation agricole.

Cela dit, il reste qu'environ 3,78 ha d'espaces à vocation agricole vont être utilisés pour la mise en œuvre du projet urbain de la commune durant les 10 à 12 prochaines années. **En parallèle, il convient de rappeler que, comparativement au précédent P.O.S. de la commune de Coudray, le P.L.U. restitue plus de 20 ha à l'espace agricole et acte le maintien de l'exploitation agricole présente au sud-ouest du bourg.**

Concernant la gestion des eaux usées, il est vrai que la création de nouveaux quartiers d'habitat et la densification potentielle des espaces actuellement urbanisés du bourg va nécessairement engendrer un apport d'effluents supplémentaires, la quasi-totalité des constructions actuelles et futures du bourg devant être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Cela dit, les conclusions du dernier rapport relatif au fonctionnement de la station principale localisée au sud fait apparaître une capacité résiduelle suffisante pour gérer les effluents de l'ensemble des logements créés dans le cadre du projet urbain (100 nouveaux habitants dans le cadre du projet pour une capacité résiduelle de 200 équivalents-habitants).

Concernant les pollutions, nuisances et risques majeurs, la mise en œuvre du P.L.U. n'est pas susceptible d'aggraver leur niveau.

Concernant les paysages, le choix du non renforcement des villages et hameaux par des constructions neuves permet de limiter le mitage du territoire. **La protection des boisements et des haies notamment en bordure de la zone agglomérée et des villages tend à pérenniser leur rôle d'intégration des lisières** bâties dans le paysage communal.

Concernant le patrimoine culturel, architectural et archéologique, le P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les principaux éléments

patrimoniaux de la commune et tend même à garantir leur préservation dans les années à venir.

De tout cela, il résulte que les incidences du PLU sur le paysage, sur les ressources naturelles (notamment l'eau), sur les zones humides et sur le patrimoine écologique peuvent être considérées comme faibles (voire nulles) et ce, en raison de la faible superficie des deux nouvelles zones urbanisables (zone 1AUh d'environ 2ha et zone 2AUe d'environ 1,1ha) et de la localisation desdites zones (zone 1AUh située dans la continuité d'une opération plus vaste menée au nord et à l'est d'un secteur stratégique situé sur les arrières immédiats du cœur de bourg et zone 2AUe située dans la continuité de la zone d'activités de la Georgetterie située à l'entrée sud de la commune, le long de la RD 22.).

C'est, du reste, ce qui a motivé la décision susvisée du 25 août 2016 de la MRAe des Pays de la Loire relative à la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, décision consistant à ne pas soumettre l'élaboration du PLU de la commune de Coudray à évaluation environnementale, considérant 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.

C'est, enfin, ce qui a motivé la décision susvisée du 8 février 2017 de la MRAe des Pays de la Loire relative à la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-17-II du code de l'environnement, décision consistant à ne pas soumettre la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Coudray (**révision sur laquelle je donne mon avis personnel dans le paragraphe ci-dessous**) à évaluation environnementale, considérant que ladite révision, au regard de l'ensemble des éléments fournis et des connaissances disponibles à ce stade, 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.

2) Mon avis personnel concernant la révision du zonage d'assainissement :

Ma position personnelle sur la révision du zonage d'assainissement (étude réalisée parallèlement à la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme) est la suivante :

Il est rappelé qu'afin de garantir une cohérence optimale entre urbanisme, possibilités d'assainissement et respect de l'environnement, la commune de Coudray a décidé d'actualiser, parallèlement à l'élaboration du plan local d'urbanisme, sa carte de zonage d'assainissement et de la modifier pour être en cohérence avec ledit plan local d'urbanisme.

Une étude complémentaire de zonage d'assainissement a donc été menée par le bureau d'études sur l'eau et l'environnement HYDRATOP dont le siège est à 49460 Ecuillé, ladite étude complémentaire ayant pour objet de définir les conditions de réalisation de l'assainissement collectif ou non collectif propices à résoudre les difficultés d'assainissement rencontrées dans les parties urbanisées et urbanisables de la commune, conformément au code de l'environnement (articles L.214-1 et R.214-1).

De cette étude complémentaire, il résulte :

> concernant l'assainissement non collectif :

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est géré par la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier.

Le diagnostic initial des installations a été réalisé en 2009.

57 installations individuelles ont été diagnostiquées. Elles sont actuellement en cours de reclassification.

> concernant l'assainissement collectif

Le réseau de collecte des eaux usées est mixte : il est unitaire dans le centre bourg et séparatif dans les extensions urbaines récentes (à l'ouest et à l'est du centre bourg).

Les structures d'assainissement sont exploitées par la mairie.

La population raccordée aux stations d'épuration représentait 455 Equivalents-Habitants fin 2013. La commune de Coudray possède deux stations d'épuration.

La première, d'une capacité de 167 Equivalents Habitants, a été mise en service en 1981 et réhabilitée en 2011. Lors de ces travaux elle a bénéficié d'un curage de ses trois bassins, du remplacement du dégrilleur et de la cloison siphonide, de l'installation de canaux de mesures en entrée et en sortie, d'une étanchéification du troisième bassin et de la mise en place d'une clôture périphérique. Elle est située à la limite communale Nord-Ouest et est de type lagunage naturel. Son milieu récepteur est le ruisseau du Choiseau.

La seconde, d'une capacité de 650 Equivalents Habitants, a été mise en service en mai 2011. Elle est située au Sud de la commune le long de la route départementale 22. Elle est également de type lagunage naturel et son milieu récepteur est le ruisseau du Béron.

Les suivis réalisés sur la station par le SATESE 53 ont mis évidence un bon fonctionnement de ces stations malgré des surcharges ponctuelles dues aux eaux de pluies en cas de fortes précipitations (Année 2014). Lors du bilan 24 heures réalisé en octobre 2015 par le SATESE, la station Sud a reçu 17% et 20% de ses charges hydrauliques et organique nominales respectives. Le SATESE note également que tous

les ouvrages sont bien entretenus et que les eaux traitées sont de bonne qualité.

> concernant l'assainissement pluvial

Seuls les zones urbaines périphériques du centre historique possèdent un réseau d'assainissement séparatif et celui-ci suit un tracé similaire à celui des eaux usées.

Ceci rappelé, un examen attentif, savoir :

> de l'étude de zonage d'assainissement (pièce n°7),

> de la carte à l'échelle 1/7000 dénommée «Carte des modifications du zonage d'assainissement»

m'a permis de vérifier que **la modification de schéma de zonage d'assainissement permet bien de conforter les limites actuelles des zones d'assainissement collectif et de délimiter en zone d'assainissement collectif les futures zones d'urbanisation.**

Il restera cependant à la commune de Coudray d'assurer une extension de ses réseaux d'assainissement non seulement en concordance avec les projets d'urbanisation mais encore en tenant compte de la capacité de traitement des deux stations d'épuration.

A ce sujet, il résulte de l'étude de zonage d'assainissement 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.

Je note enfin que le conseil municipal de la commune de Coudray a bien validé le rapport provisoire de la modification du zonage d'assainissement et les cartes y annexées (délibération constituant la pièce n°13 du dossier d'enquête publique.

Fait à Laval, le 25 avril 2017.

Le commissaire enquêteur : Alain LAINE

II. CONCLUSIONS SEPAREES MOTIVEES SUR CHACUNE DES DEUX ENQUETES

1) Conclusions motivées concernant le projet de plan local d'urbanisme:

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-dessus, l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coudray a été conduite dans le cadre juridique, savoir :

- > des articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants du code de l'urbanisme,
- > des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'environnement
- > des articles L.123-6 et R.123-7 du code de l'environnement

Cette enquête a été ouverte le lundi 20 février 2017 à 9 heures et a été close le jeudi 23 mars 2017 à 18 heures.

Le projet porte sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coudray, le tout ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-joint.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2014 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de COUDRAY et définissant les modalités de concertation avec la population et les différentes personnes intéressées ;

Vu le débat en conseil municipal le 23 juin 2016 portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable de la commune de COUDRAY ;

Vu la délibération du 30 septembre 2016 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de la commune de COUDRAY ;

Vu la délibération du 09 décembre 2016 validant le rapport provisoire de la modification du zonage d'assainissement ;

Vu la décision de M le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 13 décembre 2016, n° E16000326/44, désignant Monsieur LAINE Alain, notaire en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, notamment :

- le rapport de présentation avec ses 3 annexes,
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- les documents graphiques et leur annexe,
- le règlement,

- les différentes annexes,
- la note de présentation non technique du projet (PLU),
- la note relative à la procédure d'enquête publique,
- l'étude de zonage d'assainissement (note de présentation non technique),
- les 2 décisions de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),
- les différents avis des personnes publiques associées ou consultées, notamment l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.),

Vu le mémoire en réponse que Monsieur le maire de Coudray a adressé à Monsieur Alain LAINE, commissaire enquêteur le 7 avril 2017 ;

Considérant que le contenu du projet de PLU de Coudray répond à sa double fonction :

- exprimer le projet urbain traduit par ses options majeures
- et déterminer la réglementation de l'utilisation du sol et de l'espace par l'instauration de servitudes d'urbanisme.

Ainsi le rapport de présentation expose dans le « Volet 1 » le diagnostic structurel et dans le « Volet 2 » l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Il comporte l'ensemble des éléments exigés (article R.123-2), tels que diagnostic et analyse, justifications de la cohérence d'ensemble (explications des choix retenus pour établir le P.A.D.D., exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de leur nécessité pour la mise en œuvre du P.A.D.D et justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers).

Il analyse la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dont il détermine les objectifs. Son contenu est enrichi pour répondre aux exigences de l'évaluation environnementale.

Considérant que le P.A.D.D. définit bien **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différents politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à un horizon de 10 ans.

Les choix fait par la commune de Coudray dans les différentes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sont, pour l'essentiel, les suivants :

- préserver la dynamique démographique et urbaine tout en la modérant (objectif de croissance démographique de l'ordre de +1,3% par an, plus modéré que celui des périodes passées), le tout se traduisant par des besoins en logements évalués à 45-50 logements durant les 10 prochaines années,
- concentrer le développement de l'habitat entre le cœur de bourg et le lotissement de la Bedennerie en maîtrisant l'étalement urbain,

- prendre en compte la situation de l'habitat en campagne: exclure le confortement des hameaux par un habitat neuf non agricole mais autoriser l'évolution de l'habitat existant et, sous conditions strictes, la transformation en habitation ou hébergement touristique de certains bâtiments anciennement à usage agricole,
- prévenir les risques et nuisances,
- offrir aux exploitations agricoles des conditions réglementaires favorables à leur développement et maîtriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique,
- mettre en place, pour chaque élément composant la Trame Verte et Bleue, des outils réglementaires adaptés et à même d'assurer la préservation de ces espaces, milieux et éléments, tout en intégrant les autres enjeux agricoles, paysagers, de loisirs, etc. qui peuvent les affecter,
- prendre en compte et mettre en valeur la qualité des paysages ruraux (haies), des paysages urbains (parcs boisés, verger) et certains éléments du patrimoine bâti de la commune (ancien presbytère, église, ancienne école pour filles),
- pour répondre aux objectifs démographiques mentionnés ci-avant, programmer une moyenne de création de 4 à 5 logements annuels sur le territoire communal (soit 40 à 50 logements sur la période 2017-2027),
- favoriser le développement de l'activité agricole,
- affirmer le bourg comme principal pôle de développement du commerce de proximité,
- maintenir des capacités d'accueil pour les nouvelles activités économiques dans les sites d'accueil suivants : le bourg pour les nouvelles activités artisanales ou de services compatibles avec la proximité de zones habitées et la zone d'activité de la Georgetterie,
- profiter de la proximité de l'axe touristique majeur de la Mayenne pour conforter l'économie touristique,
- conforter, le cas échéant, les pôles d'équipements majeurs identifiables dans le bourg (pôle scolaire et périscolaire, pôle sportif et de loisirs),
- procéder, le cas échéant, à l'extension du cimetière et des capacités de stationnement dans ses abords immédiats,
- adapter l'évolution démographique aux capacités résiduelles des deux stations d'épuration,
- limiter les besoins de déplacements automobiles de la population,
- préserver et développer le maillage de cheminements de découverte du territoire,
- renforcer la desserte du territoire par les réseaux de communications électroniques, le tout en cohérence avec les politiques engagées à l'échelle du département et du SCoT de Château-Gontier,
- concernant les réseaux d'énergie, favoriser la cohérence entre projet de développement et capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie, notamment du réseau électrique,

Considérant qu'en cohérence avec les Orientations Générales du P.A.D.D., les Orientations d'Aménagement et de programmation (O.A.P.) exposent la manière dont la commune de Coudray souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

On distingue deux secteurs soumis à O.A.P. Ces deux secteurs sont les suivants :

a) OAP – 1 « rue de Châtelain » : le secteur de la rue de Châtelain constitue un secteur de densification de la trame urbaine du bourg de Coudray, à proximité du cimetière. Cette zone est intégrée dans la zone UA, qui couvre la structure initiale du bourg de Coudray. Cette zone est d'une superficie d'environ 1800m². L'aménagement de cette zone doit permettre la création de 2 à 3 logements (lots libres) sur l'ensemble du secteur concerné par ladite O.A.P.

b) OAP – 2 « La Bedennerie » : la zone 1AUh de la Bedennerie constitue la continuité d'une opération plus vaste menée au nord et à l'est du secteur. Il s'agit d'un secteur stratégique situé sur les arrières immédiats du cœur de bourg. La superficie du secteur soumis à l'OAP – 2 « La Bedennerie » est d'environ 2 hectares. Le principal enjeu du site est de satisfaire aux objectifs de développement de l'habitat et de densité exprimés dans le PADD (densité minimale de 15 logements/ha). L'aménagement du secteur devra ainsi permettre de réaliser au moins 34 logements (réalisation en plusieurs phases possible).

Considérant que le règlement fixe, en cohérence avec le P.A.D.D., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles ou forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Ledit règlement se compose bien de deux parties :

a) le règlement écrit

b) les documents graphiques (3 plans et 1 annexe reprenant la liste des emplacements réservés identifiés aux plans)

Considérant que figurent bien au dossier du PLU les annexes, savoir :

a) les servitudes d'utilité publique,

b) les annexes sanitaires

c) le périmètre des secteurs concernés par la taxe d'aménagement et le taux de ladite taxe d'aménagement,

d) les informations relatives aux risques.

Considérant que figure bien au dossier l'étude portant actualisation du zonage d'assainissement, actualisation soumise à la présente enquête publique en même temps que le Plan Local d'urbanisme (PLU).

Considérant que les orientations en matière d'habitat, d'environnement, d'agriculture, de paysages, de développement économique ...prises dans le projet de PLU de Coudray prennent bien en compte les documents préparatoires du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Château-Gontier en cours d'élaboration.

Considérant que l'annexe intitulée « Servitudes d'utilité publique », laquelle annexe fait partie intégrante du dossier de PLU, fait bien apparaître :

- la servitude A4 : servitudes concernant les terrains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise des cours d'eau,
- la servitude I6 : servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, d'exploitation de carrière ou autorisation de recherche de mines ou de carrières,
- la servitude I3 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

Considérant que le contenu du projet de PLU de Coudray prend en compte le souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

Concernant le climat, les projets d'évolution urbaine en matière d'habitat ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local.

Concernant la géologie et le relief, les orientations du P.L.U. telles que définies dans le P.A.D.D. ne sont pas susceptibles de modifier la géologie et le relief local.

Concernant l'hydrographie, les orientations du P.L.U. ne remettent pas en cause le tracé du réseau hydrographique communal et ne conduisent pas à limiter le débit ou à faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Concernant l'environnement biologique, le P.L.U. tend à garantir au maximum la conservation du milieu écologique sensible que représentent les continuités écologiques du territoire. Pour cela, il identifie et protège l'ensemble des secteurs rattachés à la Trame Verte et Bleue sur les plans de zonage. **Il convient de noter que les projets d'urbanisation programmé dans le cadre du P.L.U. sont tous concentrés dans le bourg.**

Concernant les richesses liées au sous-sol, le projet communal ne prévoit pas d'exploitation industrielle du sous-sol (pas d'exploitation de carrière). Dès lors, il n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le sous-sol communal.

Concernant les richesses liées au sol : ces richesses sont principalement liées à l'existence d'un potentiel agronomique fort sur une large partie du territoire. Ce potentiel a été largement préservé au sein du P.L.U. puisque la plus vaste partie du territoire communal a été classée en zone A à vocation agricole.

Concernant la gestion des eaux usées, il est vrai que la création de nouveaux quartiers d'habitat et la densification potentielle des espaces actuellement urbanisés du bourg va nécessairement engendrer un apport d'effluents supplémentaires, la quasi-totalité des constructions actuelles et futures du bourg devant être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Cela dit, les

conclusions du dernier rapport relatif au fonctionnement de la station principale localisée au sud fait apparaître une capacité résiduelle suffisante pour gérer les effluents de l'ensemble des logements créés dans le cadre du projet urbain (100 nouveaux habitants dans le cadre du projet pour une capacité résiduelle de 200 équivalents-habitants).

Concernant les pollutions, nuisances et risques majeurs, la mise en oeuvre du P.L.U. n'est pas susceptible d'aggraver leur niveau.

Concernant les paysages, le choix du non renforcement des villages et hameaux par des constructions neuves permet de limiter le mitage du territoire. **La protection des boisements et des haies notamment en bordure de la zone agglomérée et des villages tend à pérenniser leur rôle d'intégration des lisières** bâties dans le paysage communal.

Concernant le patrimoine culturel, architectural et archéologique, le P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les principaux éléments patrimoniaux de la commune et tend même à garantir leur préservation dans les années à venir.

Considérant que, de tout cela, il résulte que les incidences du PLU sur le paysage, sur les ressources naturelles (notamment l'eau), sur les zones humides et sur le patrimoine écologique peuvent être considérées comme faibles (voire nulles) et ce, en raison de la faible superficie des deux nouvelles zones urbanisables (zone 1AUh d'environ 2ha et zone 2AUe d'environ 1,1ha) et de la localisation desdites zones (zone 1AUh située dans la continuité d'une opération plus vaste menée au nord et à l'est d'un secteur stratégique situé sur les arrières immédiats du cœur de bourg et zone 2AUe située dans la continuité de la zone d'activités de la Georgetterie située à l'entrée sud de la commune, le long de la RD 22.).

Je donne un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme (PLU) dont s'agit, avis favorable assorti de la réserve suivante :

que, conformément à la demande faite par moi (observation n°8) et pour prendre en compte le nouveau cadre législatif et réglementaire fixé par le code de l'urbanisme (article R151-4 créé par décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015), le rapport de présentation soit complété, ainsi que Monsieur le maire de Coudray en a accepté le principe dans son mémoire en réponse susvisé, 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.

[2\) Conclusions motivées concernant la révision du zonage d'assainissement :](#)

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-dessus, l'enquête portant sur la révision du zonage d'assainissement (démarche de protection menée parallèlement à la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme) a été conduite dans le cadre juridique, savoir :

> des articles L.2224-8 et suivants, D.2224-5-1 et R.2224-6 et suivants du code général des collectivités territoriales,
> des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement (enquête de type environnemental).

Cette enquête a été ouverte le lundi 20 février 2017 à 9 heures et a été close le jeudi 23 mars 2017 à 18 heures.

; L'enquête publique porte sur la révision du zonage d'assainissement (démarche de protection menée parallèlement à la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Coudray), le tout ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-dessus.

Vu la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,

Vu le décret n°94-469 du 3 juin 1994 et notamment l'article 3 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionné aux articles L.2224-8 et L.2224-10 du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants (enquête de type environnemental),

Vu la délibération du conseil municipal de Coudray en date du 9 décembre 2016 validant le rapport provisoire de la modification du zonage d'assainissement de la commune,

Vu l'arrêté n° A2017.12 de Monsieur le maire de Coudray en date du 23 janvier 2017 soumettant l'actualisation du zonage d'assainissement de la commune à l'enquête publique,

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, comprenant notamment l'étude de zonage d'assainissement contenant 23 pages (pièce n°7) établie par le bureau d'études HYDRATOP,

VU la décision en date du 8 février 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), des Pays de la Loire (**pièce n°17**) relative à une demande déposée par la commune de Coudray d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-17-II du code de l'environnement (demande elle même relative à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées).

Vu le mémoire en réponse que Monsieur le maire de Coudray a adressé à Monsieur Alain LAINE, commissaire enquêteur le 7 avril 2017 ;

Vu la décision de M le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 13 décembre 2016, n° E16000326/44, désignant Monsieur LAINE Alain, notaire en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

Considérant que, afin de garantir une cohérence optimale entre urbanisme, possibilités d'assainissement et respect de l'environnement, la commune de Coudray a décidé d'actualiser, parallèlement à l'élaboration du plan local d'urbanisme, sa carte de zonage d'assainissement et de la modifier pour être en cohérence avec ledit plan local d'urbanisme.

Considérant qu'une étude complémentaire de zonage d'assainissement a été menée par le bureau d'études sur l'eau et l'environnement HYDRATOP dont le siège est à 49460 Ecuillé, ladite étude complémentaire ayant pour objet de définir les conditions de réalisation de l'assainissement collectif ou non collectif propices à résoudre les difficultés d'assainissement rencontrées dans les parties urbanisées et urbanisables de la commune, conformément au code de l'environnement (articles L.214-1 et R.214-1).

Considérant qu'un examen attentif, savoir :

- > de l'étude de zonage d'assainissement (pièce n°7),
- > de la carte à l'échelle 1/7000 dénommée «Carte des modifications du zonage d'assainissement»

m'a permis de vérifier que **la modification de schéma de zonage d'assainissement permet bien de conforter les limites actuelles des zones d'assainissement collectif et de délimiter en zone d'assainissement collectif les futures zones d'urbanisation.**

Considérant que le même examen m'a permis de vérifier 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.

Je donne un avis favorable à la révision du zonage d'assainissement dont s'agit dont s'agit.

Fait à LAVAL, le 25 avril 2017.

Le commissaire enquêteur : Alain LAINE