



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE COUDRAY

**Séance du 19 mai 2017**

L'an deux mil dix-sept, le dix-neuf mai, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur GADBIN Joël.

Date de convocation :  
12 mai 2017  
de membres :  
en exercice : 15  
présents : 12

**Présents :** GADBIN Joël, LARDEUX Roselyne, CHEVREUL Elisabeth, RANGEARD Michaël, PETITGAS Cédric, JOUFFLINEAU Céline, MARAIS Gabriel, LE MERRE Carole, BRUNET Yvette, BRAULT Thierry, DERSOIR Emmanuel, GOYET Olivier.  
**excusés :** CLAUDE Gisèle a donné pouvoir à GOYET Olivier  
PICHOT Edith a donné pouvoir à CHEVREUL Elisabeth  
LEPAGE Thierry a donné pouvoir à LE MERRE Carole  
**secrétaire de séance :** CHEVREUL Elisabeth

Délibération n° D2017- 21

**OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

Le Maire a rappelé en séance :

1. que la commune s'est dotée d'un premier Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 mars 1984,
2. que la loi ALUR imposait la révision de l'actuel Plan d'Occupation des Sols (modification approuvée le 21 octobre 2005), et que si le Plan Local d'Urbanisme n'est pas approuvé au 27 mars 2017 le POS sera caduc. Désormais la commune est soumise au RNU jusqu'à l'approbation du PLU en cours d'études (Article L.174-3 du Code de l'Urbanisme),
3. que cette transformation a engendré 18 réunions de travail pour présenter les phases d'avancement du projet du Plan Local d'Urbanisme, en étroite collaboration, et en y associant de nombreux partenaires :
  - a) la Chambre d'Agriculture (qui a réalisé un diagnostic agricole et un diagnostic bocager présenté aux agriculteurs),
  - b) Hydratop (qui a recensé les zones humides),
  - c) la Direction Département des Territoires,
  - d) la population : deux réunions publiques, la phase de concertation sur les documents règlementaires et l'enquête publique pour y exprimer des requêtes et doléances,
  - e) des réunions avec les personnes publiques associées,
  - f) une consultation auprès du Président de la communauté de communes du Pays de Château Gontier afin que le futur PLU de Coudray s'inscrive dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT :



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE COUDRAY

- Limite l'emprise foncière : le nouveau PLU rend 20 hectares de surfaces potentiellement constructibles à l'agriculture,
- Intègre d'une densité de 15 logements à l'hectare pour un projet d'habitat de 4 à 5 logements par an générant une croissance démographique de l'ordre de 1,3% par an,
- Contient ainsi les surfaces à l'urbanisation et limite la consommation d'espaces agricoles et naturels

4. Que le PLU est un investissement d'environ 40 000 € subventionné par l'Etat à hauteur de 9 000 €.

- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2014 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu le débat du conseil municipal sur les orientations du PADD en date du 23 juin 2016,
- Vu la délibération en date du 30 septembre 2016 du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;
- Vu l'arrêté municipal n°A2017.12 en date 23 janvier 2017 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme ;
- Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Considérant que les conclusions de la consultation des Personnes Publiques Associées justifient plusieurs modifications du plan local d'urbanisme **mentionnées à l'annexe 1 joint à la présente délibération** : le Maire les a toutes reprises pour les expliquer aux conseillers municipaux ;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur et notamment son avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que certaines demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique et s'inscrivant dans le cadre des orientations générales du PADD peuvent justifier quelques modifications du Plan Local d'Urbanisme **mentionnées à l'annexe 2 joint à la présente délibération** : le Maire les a toutes reprises pour les expliquer aux conseillers municipaux ;

Le Maire a suspendu la séance du conseil municipal et a donné la parole à Monsieur et Madame POTTIER Jacques et Evelyne, présents, pour qu'ils s'expriment sur leur doléance, mentionnée à l'annexe n° 2, demande n° 2 : demande de constructibilité de la parcelle n° A 312 (route de Fromentières). Ils ont réitéré leur demande en l'argumentant auprès des membres du conseil municipal.

Le Maire a réouvert la séance du conseil Municipal.

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme ;

Le Maire soumet l'approbation du Plan Local d'Urbanisme au vote du conseil municipal.



EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE COUDRAY

Entendu l'exposé de M le maire, Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par vote à bulletin secret et par 14 voix favorables et une abstention :

DECIDE d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

DIT que, conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Coudray ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et dans les locaux de la Préfecture de la Mayenne.

DIT que la présente délibération, conformément à l'article L. 153-24 du code de l'urbanisme et compte tenu que le territoire de Coudray n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter :

- de sa transmission au Préfet ;
- de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Fait et délibéré les jour, mois et an dits,  
Pour copie conforme  
Le Maire,

DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE  
Transmise à la sous-préfecture le 29 mai 2017  
Publiée ou notifiée le 29 mai 2017  
Document certifié conforme  
Le Maire,



Envoyé en préfecture le 30/05/2017

Reçu en préfecture le 30/05/2017

Affiché le



ID : 053-215300781-20170519-D2017\_21-DE

# ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE DOSSIER D'ARRET DE PROJET DU PLU

## SYNTHESE DES MODIFICATIONS A APPORTER EN VUE DE L'APPROBATION DU PLU

Avis Personne(s) publique(s)	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Éléments de réponse et explications Modification(s)/réponses apportées par le Conseil en vue de l'approbation (en gras, les éléments donnant lieu à une modification du dossier d'arrêt de projet en vue de l'approbation)
➤ Conseil Régional Pays de la Loire	Avis favorable sans réserve		
➤ CRPF Pays de la Loire	Avis favorable sans réserve		
➤ INAO	Avis favorable sans réserve		
➤ Commune de Ménéil	Avis favorable sans réserve		
➤ Commune d'Argenton Notre-Dame	Avis favorable sans réserve		
➤ Commune de Châtelain	Avis favorable sans réserve		
➤ Conseil Départemental 53	Organisation spatiale	Le Conseil départemental souhaite que la zone 2A se situe en limite de la RD 22	Le Conseil Municipal prend acte du souhait du Conseil Départemental et partage son avis. Il sera nécessaire lors des prochaines révisions du P.L.U. de ne pas poursuivre le développement en linéaire de la RD 22.

Envoyé en préfecture le 30/05/2017  
Reçu en préfecture le 30/05/2017  
Affiché en préfecture le 30/05/2017  
ID : 053-2130081-20170519-D2017\_21-DE



<b>Emplacements réservés</b>	Le Conseil départemental prend acte du souhait de la commune de ne pas reporter l'emplacement réservé proposé pour l'aménagement du carrefour de Diodon	Le Conseil municipal valide son souhait de ne pas inscrire l'emplacement réservé au niveau du carrefour de Diodon.
<b>Règlement écrit</b>	Le Conseil départemental souhaite que le règlement des zones UE et 2AUe fasse mention d'un recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD22 conformément au règlement de voirie départementale.	Le Conseil municipal décide de ne pas accéder à la demande du Conseil départemental pour les raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Orientation d'aménagement et de programmation</b>	Le Conseil Départemental rappelle que chaque création d'un nouvel accès sur une voie départementale fasse l'objet d'une validation auprès de l'agence technique départementale sud tant dans le bourg qu'en campagne.	Le Conseil municipal prend note de la demande du Conseil départemental.
<b>Servitudes d'utilité publique</b>	Le Conseil Départemental prend acte de la décision de la commune de ne pas reporter la servitude d'alignement dans les servitudes du PLU et de mettre ainsi en sommeil cette servitude tel que suggéré par le Conseil Départemental	Le Conseil municipal valide le principe e non report de la servitude d'alignement dans le PLU
➤ <b>Préfecture de la Mayenne</b> <b>Prise en compte de la gestion économe de l'espace</b>	- Suggestion de création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone 2AUe en entrée sud du bourg	Comme évoqué ci-dessus en réponse à l'avis du Conseil Départemental, la zone 2AUe n'est pas urbanisable à ce stade. La procédure de modification destinée à procéder à son ouverture à l'urbanisation permettra entre autres de définir une orientation d'aménagement et de programmation prenant en compte les enjeux existant sur ce site et les besoins liés à l'aménagement le moment venu.

		<p>- Demande d'adaptation du règlement de la zone A concernant les implantations des logements de fonction des agriculteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 50 mètres des bâtiments d'exploitation,</li> <li>o 95 mètres des bâtiments d'élevage.</li> </ul> <p>Pour tenir compte des contraintes techniques, ces distances peuvent être augmentées de façon mineure</p> <p>Pas de remarque particulière</p>	<p>Le Conseil municipal valide la proposition de l'Etat concernant l'implantation des logements de fonction en zone A.</p> <p>Le règlement de la zone A est modifié en conséquence.</p>
Prise en compte de la mixité sociale			
Prise en compte des enjeux environnementaux		<p>- Demande de complément dans le rapport de présentation permettant de présenter une évaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000 le plus proche</p> <p>- Cohérence du PLU à vérifier avec le schéma directeur du SIAEP de Bierné</p>	<p>Le rapport de présentation, et notamment son volet n°4 portant sur les incidences du PLU sur l'environnement, est complété pour faire mention de la situation du territoire vis-à-vis de la zone Natura 2000 la plus proche (sur le territoire limitrophe de Daon) et rappeler l'absence d'impacts significatifs du PLU sur cette zone naturelle protégée.</p>
Risques et nuisances		<p>- Faire apparaître la zone d'effets létaux SUP1 dans la liste des servitudes et sur le plan de servitudes</p>	<p>Conformément à la demande de l'Etat, la liste des servitudes et le plan de servitudes intégrés dans les annexes du PLU sont complétés pour faire mention de cette servitude liée au tracé du gazoduc (Feneu-Laval).</p>
Note annexe		<p><u>Rapport de présentation</u></p> <p>- Corrections et compléments divers à apporter dans le rapport de présentation</p> <p>- Création d'un chapitre dédié aux servitudes d'utilité publique</p> <p>- veiller à la cohérence entre le rapport de présentation et le règlement concernant l'inconstructibilité de la zone N.</p>	<p>L'ensemble des corrections matérielles et les compléments à apporter au rapport de présentation sont pris en compte dans la version approuvée.</p> <p>Une partie 2.9 « Servitudes d'utilité publique » est créée dans le rapport de présentation conformément à la demande de l'Etat</p> <p>La zone N reste une zone inconstructible mais prend en compte conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme les besoins d'évolution des habitations existantes dans cette zone en autorisant les extensions et annexes aux habitations.</p>

	<p><u>Orientations d'aménagement et de programmation</u></p> <p>- Précision à apporter concernant l'implantation des 3 logements à créer dans le secteur du cimetière (OAP-1) (OAP : <i>Oriantation d'Aménagement et de Programmation</i>)</p>	<p>Le Conseil Municipal décide de maintenir l'OAP-1 telle que validée à la phase « Arrêt de projet ». 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.</p>
	<p><u>Règlement graphique</u></p> <p>Intégrer les bâtiments du Grand Soreau dans la zone A (au lieu de la zone N).</p>	<p>Le Conseil Municipal souhaite maintenir les bâtiments du Grand Soreau en zone N. 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.</p>
	<p><u>Règlement écrit</u></p> <p>- Annexer l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 précisant le contenu des destinations et sous-destinations mentionnées dans les articles 1 et 2 de chaque zone.</p> <p>- Corrections et précisions divers à apporter au règlement</p>	<p><b>Le règlement est complété par une annexe conformément à la demande de l'Etat</b></p> <p><b>Les diverses corrections et modifications demandées par l'Etat sont prises en compte dans la version approuvée du PLU.</b></p>
	<p>- Rendre plus restrictif le règlement de la zone Ap par rapport à celui de la zone A</p>	<p>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 de fait la création d'un nouveau site d'exploitation dans la zone Ap.</p>
	<p>- modifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°2 (« Aménagement entre le bourg et Azé » au lieu de « Aménagement entre le bourg et Château-Gontier »).</p>	<p><b>La liste des emplacements réservés est corrigée conformément à la demande de l'Etat.</b></p>

<p>Chambre de Commerce et d'Industrie</p>	<p>Constructions artisanales en zone UE</p>	<p>- Demande d'autorisation des activités artisanales et industrielles dans la zone UE</p>	<p>Suite à l'arrêté ministérielle du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations pouvant être règlementées dans un PLU, il apparaît que la destination « Industrie » recouvre l'ensemble des constructions à vocation artisanale et industrielle du secteur secondaire. En conséquence et au vu de la vocation artisanale de la zone de la Georgetterie (zone UE), il est indispensable de prendre en compte la remarque de la Chambre de Commerce et d'Industrie. En conséquence, le Conseil Municipal valide la proposition faite par la CCI et le règlement de la zone UE est modifié pour admettre explicitement les constructions rattachées à la sous-destination « Industrie ».</p>
---	---	--	---

## ANNEXE N°2 A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU ETUDES DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE DOSSIER D'ARRET DE PROJET DU PLU

### SYNTHESE DES MODIFICATIONS A APPORTER EN VUE DE L'APPROBATION DU PLU

Conclusions et avis motivés – analyse des requêtes individuelles.

Objet de la demande	Précisions concernant la demande/ Avis du commissaire-enquêteur	Remarques / Conclusions
<p>Envoyé en préfecture le 30/05/2017 Reçu en préfecture le 30/05/2017 Affiché le  ID : 9-215300781-20170519-D2017-21-DE</p> <p><u>N°1 : Demande de suppression d'un espace boisé classé sur la parcelle n°525 (route d'Argenton)</u></p>	<p>Dans le secteur de la Georgetterie, le PLU classe les boisements situés en entrée de la propriété du château du Moulin Raille. Une partie de la zone classée s'étend pour partie sur la parcelle n°525 alors que cette partie n'est pas boisée.</p> <p>⇒ <b>Avis favorable du commissaire-enquêteur</b></p>	<p>Au vu des éléments mentionnés et transmis par le demandeur lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal accède à la demande et procède au déclassement des espaces boisés apparaissant sur les plans de zonage sur la parcelle n°525.</p>
<p><u>N°2 : Demande de constructibilité de la parcelle n°312 (route de Fromentières)</u></p>	<p>Demande d'intégration de tout ou partie de la parcelle n°312 dans la zone UB</p> <p>⇒ <b>Avis défavorable du commissaire-enquêteur</b></p>	<p>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.</p> <p><i>« 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. »</i></p> <p>Concernant la constructibilité de la parcelle n°312, le Conseil Municipal 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.</p> <p>Ce choix est conforté par le fait que la parcelle objet de la demande, située en sortie du bourg sur la route de Fromentières, n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.</p>

<p><u>N°3 : Demande de constructibilité de la totalité de la parcelle n°880 (route de Château-Gontier)</u></p>	<p>Demande de classement de la totalité de la parcelle n°880 dans la zone UBa</p> <p>⇒ <b>Avis défavorable du commissaire-enquêteur</b></p>	<p>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.</p> <p>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 anticiper les futures orientations du SCOT du Pays de Château-Gontier.</p> <p>Concernant la parcelle n°880, le PADD précise explicitement que « <i>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.</i> » 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, le Conseil Municipal ne peut donc accéder à la demande relative à la parcelle n°880.</p> <p>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.</p>
--	---	--

Envoyé en préfecture le 30/05/2017

Reçu en préfecture le 30/05/2017

Affiché le



ID : 053-215300781-20170519-D2017\_21-DE