



PRÉFET DE LA SARTHE

reçu le  
03 AOÛT 2019

Le Mans, le **25 JUL. 2019**

La directrice départementale adjointe des  
territoires de la Sarthe

à

Monsieur le Maire de Coulans-sur-Gée  
Mairie  
29, rue Nationale  
72550 COULANS-SUR-GÉE

Direction départementale des territoires  
Service urbanisme, aménagement et affaires juridiques  
Unité planification  
Affaire suivie par : Martine PETITHOMME  
Tél : 02 72 16 40 41  
Courriel : ddt-suaaj-planification.@sarthe.gouv.fr

**Objet : Commune de Coulans-sur-Gée –  
Avis de l'État sur la modification n°1 du PLU**

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le 27 mai 2019, pour avis, le dossier de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coulans-sur-Gée.

Cette évolution du document d'urbanisme est engagée pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUz du secteur économique de « La Cour du Bois » et corriger une erreur matérielle du fond cadastral suite à des échanges parcellaires réalisés par une entreprise.

Ce dossier appelle de ma part les observations suivantes :

- dans la note de présentation (page 4), vous indiquez que des échanges parcellaires ont eu lieu et qu'ils n'ont pas été pris en compte lors de l'approbation du PLU le 15 novembre 2018, ce qui nécessite de mettre à jour le plan de zonage avec les nouvelles limites cadastrales. Cependant, vous avez omis d'indiquer les surfaces concernées. Je vous invite à compléter votre dossier de présentation par ces éléments ;
- la transformation de la zone à urbaniser 2AUz en 1AUz modifie les surfaces des zones du PLU. Je vous prie de bien vouloir joindre le tableau récapitulatif des surfaces des zones joint au dossier d'approbation du PLU en prenant en compte cette évolution ;
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUz entraîne la création d'un règlement écrit. L'article 1AUz1 interdit les constructions à usage d'habitation, sauf les logements de fonction mentionnés à l'article UZ2. Je pense qu'il faut lire 1AUz 2 en lieu et place de UZ2. Je vous demande de bien vouloir corriger cet article. En outre, l'article 1AUz2 autorise les logements de fonction à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux établissements autorisés dans la zone, sauf qu'aucune disposition réglementaire n'est abordée concernant le type d'activités autorisées dans ce secteur. Pour un meilleur affichage, veuillez compléter le règlement écrit sur ces dispositions ;

– au dossier de modification, vous avez joint le règlement écrit de la future zone 1AUz. Afin de faciliter la numérisation de ce document, je vous demande de bien vouloir transmettre à la DDT- SUAAJ/Planification un CD ROM de l'intégralité du règlement écrit modifié en même temps que le dossier approuvé en 3 exemplaires.

Au vu des éléments transmis, il ressort de l'analyse que ce projet de modification reste bien dans le cadre de la procédure de modification telle que définie dans l'article L. 123-13-2 du code de l'urbanisme.

Je vous invite cependant à le revoir en tenant compte de ces observations et à porter ces remarques au dossier d'enquête publique.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Fabienne POUPARD