

DIRECTION DES INFRASTRUCTURES

DIRECTION DES GRANDS PROJETS

Service urbanisme et foncier

Dossier suivi par :  
Pierre-Yves BEAUJAN  
Chef de service

**Monsieur Laurent LEFEVRE**  
**Maire de Quelaines-Saint-Gault**  
**4 RUE DE LA MAIRIE**  
**53360 QUELAINES SAINT GAULT**

V/réf. : V/Courrier du 25 mars 2019  
N/réf. : PYB/CD

T:\DGP\ISUF\URBA\PLU\QUELAINES\_  
ST\_GAULT\Courrier\_maire\_arret.docx

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 28 mars 2019, vous nous avez transmis, pour avis, le projet arrêté du Plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

En tant que personne publique associée, ce dossier appelle de notre part les observations suivantes :

### 1) PROJECTION EN CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Nous notons votre projection en construction de logements définie dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (160 logements sur 12 ans). Celle-ci est compatible avec le DOO du SCoT du Pays de Craon approuvé le 22 juin 2015.

### 2) ORGANISATION SPATIALE

Les zones d'urbanisation future à vocation résidentielle (1AUh) et économique (1AUy) sont en cohérence avec la tache urbaine existante. Celles dédiées à l'habitat ont été dimensionnées en prenant en compte le potentiel mobilisable dans l'actuelle enveloppe urbaine (26 logements).

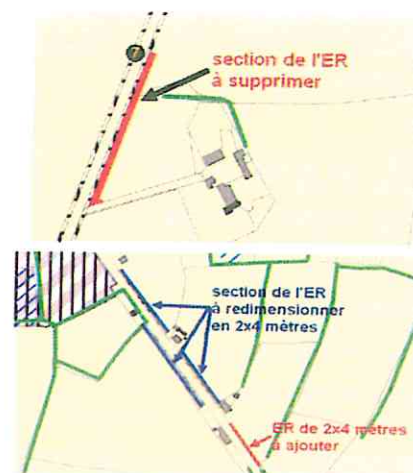
Cette organisation conduisant à renforcer votre centre-bourg est en phase avec les demandes du Conseil départemental. Afin de limiter la consommation foncière des espaces naturels et agricoles, les opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu urbain existant sont à privilégier.

### 3) EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Nous vous remercions d'avoir inscrit dans votre Plan local d'urbanisme l'emplacement réservé n° 7 relatif à l'aménagement des RD 1, RD 4 et RD 110. Les aménagements des 3 routes départementales étant des projets différents, un numéro d'emplacement réservé pourrait être donné pour chaque aménagement.

Aussi, les modifications suivantes sont à apporter :

- le long de la RD 1 (au nord du bourg), une section de l'emplacement réservé est à supprimer (cf. plan ci-contre) ;
- le long de la RD 1 (en sortie sud du bourg), l'emplacement réservé de 2x2 mètres est à redimensionner en 2x4 mètres (en bleu ci-contre) et une section de 2x4 mètres est à ajouter (en rouge sur le plan ci-contre) ;
- Les polygones désignant les haies à protéger cachent parfois les emplacements réservés. Ainsi, une transparence de ces couches permettrait une meilleure visualisation.



#### 4) RÈGLEMENT ÉCRIT

Comme demandé par le Conseil départemental, des marges de recul prescrites dans le cadre du *Règlement de la voirie départementale (RVD)* ont été inscrites dans le règlement de votre PLU.

Cependant, des ajouts et compléments sont à apporter pour les zones Uy, 1AUy, A et N. Dans cet objectif, le tableau ci-après détaille les marges de recul à fixer selon la catégorie de la route départementale et le zonage du PLU.

		CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE			
ZONES		Routes à grande circulation	1 <sup>re</sup> catégorie	2 <sup>e</sup> catégorie	3 <sup>e</sup> catégorie
			RD 1	RD 4 et RD 110	autres RD
Zones Urbaines	U				
Zone d'activités	Uy	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zones A Urbaniser à court ou long terme	AU	* Référence loi Barnier			
Vocation d'activités	1 Auy		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone Naturelle	N		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement
Zone Agricole	A		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement

\* Référence loi Barnier : Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

#### 5) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

##### a) Généralités

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation proposant des principes de desserte sans en connaître précisément leurs caractéristiques, il conviendra de vous rapprocher du Conseil départemental dès que les projets seront davantage avancés.

##### b) OAP n° 3 « extension de la zone d'activités de la Chesnaie »

Dans le cadre de cette OAP, nous notons, qu'aucun accès routier n'est prévu depuis des routes départementales.

## 6) SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les plans d'alignement existants le long des RD 1 et RD 4, et devant être conservés, sont bien repris dans le plan des servitudes d'utilité publique (servitude EL7)

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

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

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



*Sophie BONNIÈRE*

### Copie pour information à :

- M. Claude TARLEVÉ, Représentant du Conseil départemental à la CDPENAF
- Mme Élisabeth DOINEAU, Sénatrice, Conseillère départementale du canton de Cossé-le-Vivien
- M. Christophe LANGOUËT, Conseiller départemental du canton de Cossé-le-Vivien
- M. Christian LEPAGE, DDT/SAU/Unité Planification