

Département de la Mayenne



# COUDRAY

Elaboration du Plan Local  
d'Urbanisme

3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal  
**en date du 19 mai 2017**  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE COUDRAY

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...)»  
(extrait de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme)*

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations définies sur les secteurs constructibles à court et moyen terme (zones UA et 1AUh) sur la commune de Coudray.

*Rappel : les principes édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés suivant un « principe de compatibilité ». Ce principe de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de « contrariété majeure » entre les prescriptions de l'OAP et l'aménagement réalisé sur le secteur concerné.*



# ZONE UA « RUE DE CHÂTELAIN » (OAP-1)

## SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur de la rue de Châtelain constitue un secteur de densification de la trame urbaine du bourg de Coudray, à proximité du cimetière.

Les limites de la zone soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation sont marquées :

- par la rue de Châtelain, au sud-est,
- par l'allée du cimetière, au sud-ouest,
- par le cimetière, au nord-ouest,
- par un cheminement piéton au nord-est.

Cette zone est intégrée dans la zone UA, qui couvre la structure initiale du bourg de Coudray.

### Périmètre du secteur soumis à l'OAP-1 « Rue de Châtelain »



#### • Desserte routière et piétonne

Des liaisons automobiles et piétonnes sont envisageables et existent en pourtour de la zone (cheminement piéton au nord-est, rue de Châtelain au sud-est).

#### • Occupation du sol

Le secteur est constitué de parcelles sans vocation agricole occupées pour partie par des jardins potagers, pour partie par un ancien verger en friches.

Les éléments végétaux présents ne présentent pas de qualité particulière.

#### • Paysage

La sensibilité paysagère et patrimoniale est très limitée sur le site du fait de la présence du tissu urbain sur le pourtour de la zone.

Celui-ci est visible depuis la rue de Châtelain.

Superficie : environ 1800m<sup>2</sup>

## **ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT**

Les enjeux du site sont les suivants :

- favoriser la densification d'un petit secteur non construit du cœur de bourg

## **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Compte tenu de la surface réduite du secteur et afin de faciliter autant que possible sa densification, il est décidé de ne pas imposer de principes d'aménagement notamment concernant les voies et accès à la zone.

Seuls les principes de programmation ci-dessous s'imposent suivant un principe de compatibilité.

### **1- PROGRAMMATION URBAINE**

L'aménagement doit permettre la création de 2 à 3 logements (lots libres) sur l'ensemble du secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation.

# ZONE 1AUH « LA BEDENNERIE » (OAP-2)

## SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

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.

Le site s'insère dans un cadre urbain marqué et les limites du secteur à aménager sont constituées :

- du cœur de bourg au sud,
- du chemin de la Croix, cheminement piéton structurant au nord du bourg, à l'ouest,
- du lotissement de la Bedennerie (tranches 1 à 4), au nord,
- du cimetière et de la 5ème tranche du lotissement de la Bedennerie, en cours de réalisation, à l'est.

### Périmètre du secteur soumis à l'OAP-2 « La Bedennerie »



#### • Desserte routière et piétonne

Le réseau viaire et doux présent en pourtour du site est constitué :

- du chemin de la Croix. Il s'agit d'un axe de déplacements doux majeur à l'échelle du bourg, qui permet de connecter le lotissement actuel de la Bedennerie au cœur de bourg et aux

pôles d'équipements localisés au sud-est du bourg,  
 - au nord, la rue de la Goulandière permet la desserte du lotissement actuel de la Bedennerie,  
 - au sud, l'impasse de la Brancheraie est une voie étroite (5,5 mètres d'emprise) du cœur de bourg.

• **Occupation du sol**

Le site est occupé par des parcelles de prairies et de cultures sans lien toutefois avec une exploitation agricole professionnelle.

Le secteur est ponctué de quelques arbres éparses et longé à l'ouest, en bordure du chemin de la Croix, par une belle haie arborée.

Le secteur intègre également deux bâtiments (dont une habitation) situés en bordure de l'impasse de la Brundelaie.

*Vue sur le secteur depuis le chemin de la Croix*

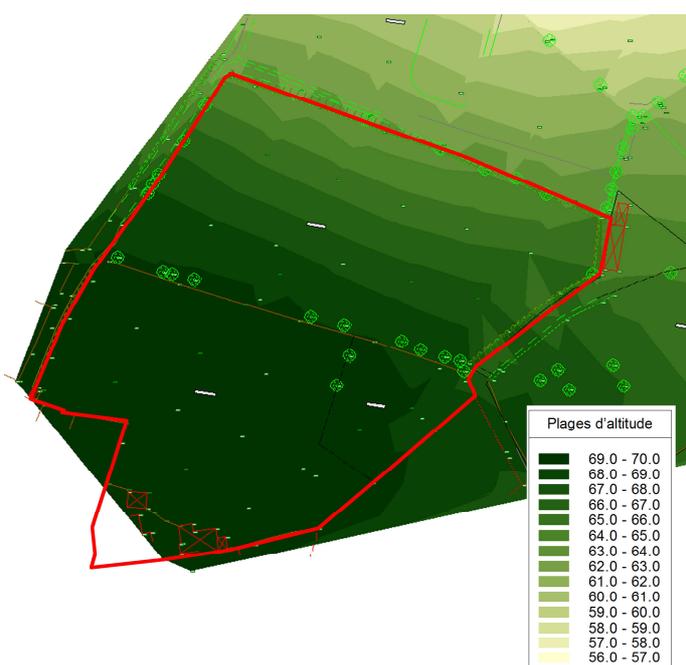


• **Paysage**

Le secteur est situé au cœur d'un ensemble très urbain puisque l'essentiel des limites du secteur sont formés par des ensembles urbains (centre historique au sud, lotissements pavillonnaires au nord et à l'est).

A l'ouest, la haie accompagnant le chemin de la Croix masque complètement le secteur.

Il convient de noter que le secteur présente une topographie relativement marquée sur la parcelle n°347 (la plus au nord), où la pente est de l'ordre de 8% orientée vers le nord.

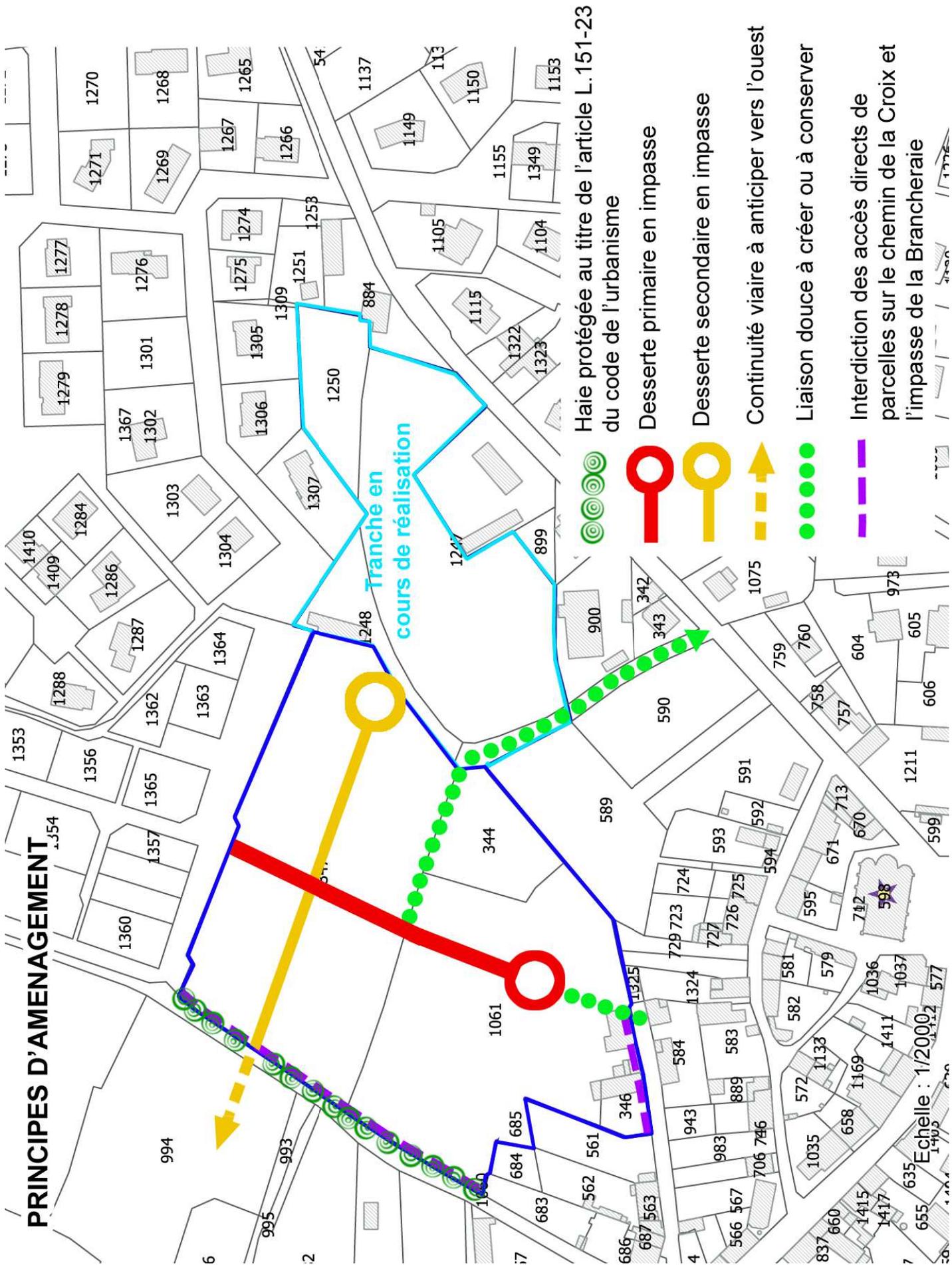


**Superficie : environ 2 ha**

## **ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT**

Les enjeux du site sont les suivants :

- satisfaire aux objectifs de développement de l'habitat et de densité exprimés dans le PADD (densité minimale de 15 logements/ha)
- favoriser la diversité des modes d'occupation et la diversité parcellaire sur la zone,
- prendre en compte le relief,
- relier le quartier à son environnement urbain en privilégiant les circulations douces vers le cœur de bourg,
- mettre en œuvre des principes d'aménagement et des formes urbaines prenant en compte les caractéristiques urbaines et paysagères environnantes.



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-contre.

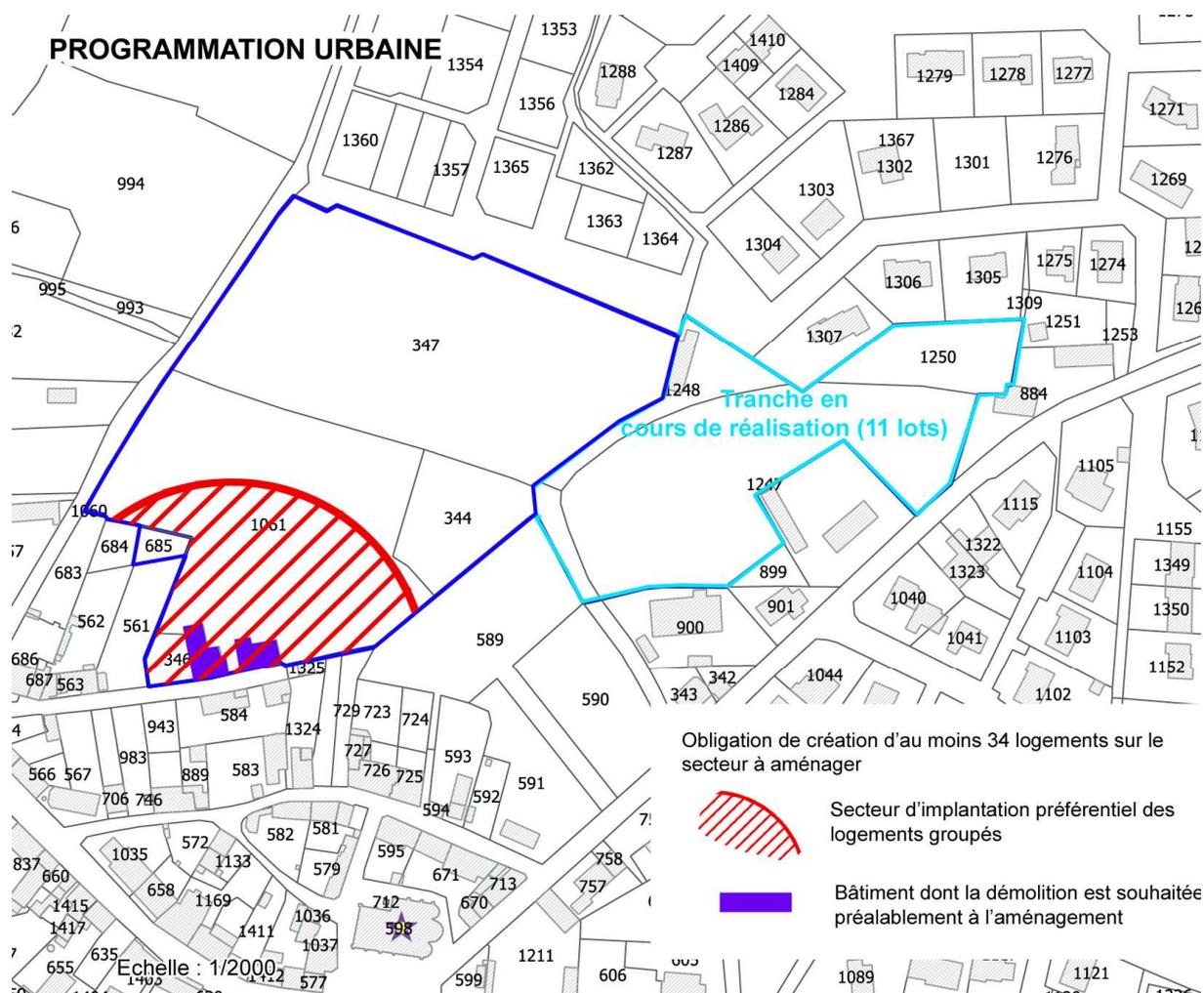
L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

**NB : l'aménagement du secteur 1AUh s'intègre dans une opération urbaine plus large englobant également la parcelle située à l'est de la zone 1AUh et actuellement en cours d'urbanisation.**

### 1 - PROGRAMMATION URBAINE

L'aménagement du secteur devra permettre de réaliser 34 logements sur l'ensemble du secteur (réalisation en plusieurs phases possibles). Sans que cela ne revêt de caractère obligatoire, l'opération pourra utilement mettre en avant une mixité de produits (maisons individuelles, maisons groupés, etc.) et d'occupation (accession à la propriété, locatifs publics ou privés, etc.)

En cohérence avec les formes urbaines du cœur de bourg, les logements groupés, présentant une densité plus importante trouveront place dans les secteurs les plus proches de l'impasse de la Brundelaie, comme présenté sur le schéma ci-dessous.



Afin de permettre la réalisation de l'opération, la démolition des constructions existantes identifiées sur le schéma ci-avant est souhaitée.

## **2 - PRINCIPES DE DESSERTE**

La desserte de la zone doit s'organiser conformément aux principes exposés sur le schéma en page 10.

La desserte automobile s'organisera depuis la rue de la Goulandière à partir d'une voie primaire et d'un réseau de voies secondaires.

A l'ouest, la voie secondaire à créer devra être conçue de manière à pouvoir se poursuivre vers les parcelles localisées de l'autre côté du chemin de la Croix, dans l'hypothèse d'une poursuite de l'urbanisation sur ce secteur à très long terme.

Des voies complémentaires pourront être créées au gré des besoins.

La création d'accès automobiles directs de parcelles sur l'impasse de la Brancheraie et sur le chemin de la Croix est interdit.

Des liaisons douces seront créées depuis le quartier de manière à favoriser la liaison du quartier avec le cœur de bourg et avec le cheminement existant à l'est.

## **3 - ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES**

La haie existante à l'ouest, en bordure du chemin de la Croix est protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Sa protection est assurée conformément aux dispositions exprimées au sein du règlement de la zone (article 1AUh6).