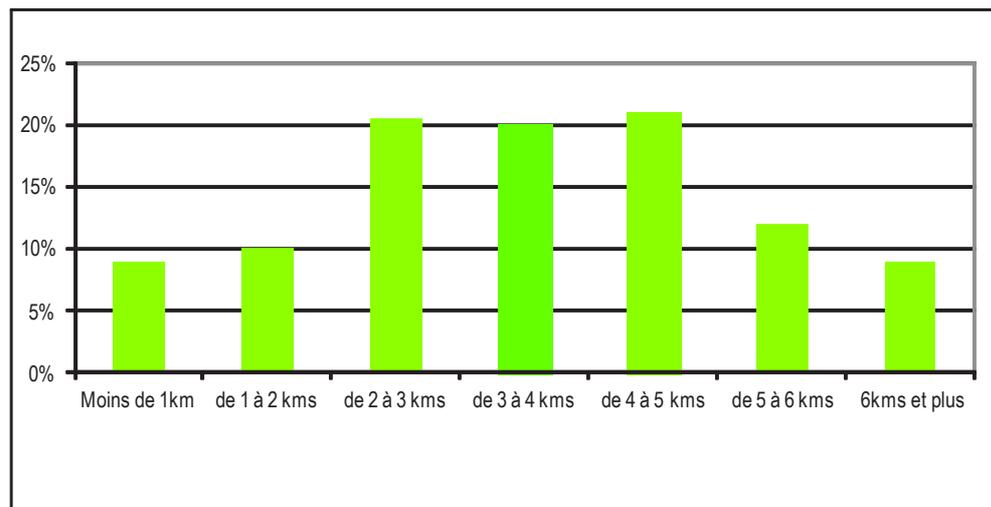


NIVEAU D'ENCLAVEMENT

Le niveau d'enclavement correspond à la moyenne des distances d'accès (en km) à 39 équipements définis comme « structurants » par l'INSEE. Il permet d'analyser la situation géographique du territoire.

L'histogramme ci-dessous représente la répartition des communes des Pays de la Loire selon leur niveau d'enclavement.



La barre en surbrillance représente le niveau d'enclavement de la commune de Coudray.

Compte tenu du niveau modéré d'équipement communal et de la distance séparant la commune avec Château-Gontier, principal pôle d'attractivité de la population communale, le niveau d'enclavement communal apparaît comme moyen.

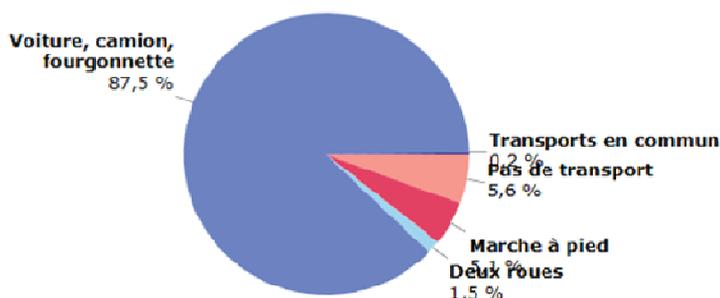
Il est toutefois susceptible d'avoir un impact sur l'environnement étant donné que la majorité de ces déplacements est réalisée en voiture.

MODES DE DÉPLACEMENTS

Le graphique de la page suivante montre que la voiture individuelle constitue toujours le principal outil de déplacements sur la commune dans le cadre des déplacements domicile/travail. L'usage des transports collectifs est à l'inverse inexistant principalement en raison d'une offre peu attractive (inadaptation des horaires et de la fréquence de la desserte par rapport aux besoins de la population, etc.)

CAPACITES DE STATIONNEMENT DES PARCS OUVERTS AU PUBLIC



ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011

Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

**CAPACITÉS DE
STATIONNEMENT ET
POSSIBILITÉS DE
MUTUALISATION**

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. doit établir un « *inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.* »

La cartographie ci-contre établit cet inventaire.

Synthèse concernant les déplacements et enjeux

A retenir

- *Un territoire qui bénéficie de bons moyens de desserte routière notamment du fait de la présence de la RD n°22 (axe Daon- Château-Gontier)*
- *Un projet aménagement de la RD 22 entre le bourg et Azé*
- *Un usage inexistant des transports collectifs dans les déplacements domicile-travail*
- *Un covoiturage ponctuel sans aire spécifiquement dédiée sur le territoire communal*
- *2 itinéraires touristiques sur le territoire dont l'un vers Château-Gontier emprunte le chemin de contre-halage*
- *Les liaisons douces dans le bourg sont facilitées par l'existence d'un maillage bien présent*

Enjeux

- *préserver et développer au gré des opportunités et des opérations urbaines le maillage de cheminements doux dans le bourg en connexion avec les équipements et commerces du cœur de bourg*

2.6 - CONTEXTE PAYSAGER

LE PAYSAGE COMMUNAL À L'ÉCHELLE DU DEPARTEMENT

Source : Atlas des Paysages de la Mayenne

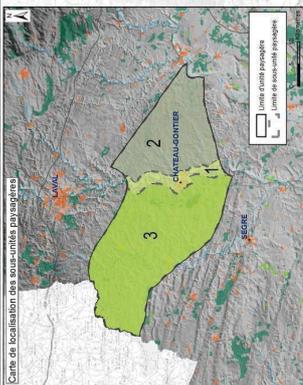
Une unité paysagère est une portion de territoire qui se caractérise par une ossature structurante qui s'articule autour de composants paysagers identitaires. Ceci se traduit par la détermination d'une ambiance propre et spécifique appuyée sur la constance de certains composants et leurs similitudes visuelles.

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 » dont les limites et les principales caractéristiques sont repris sur la carte et le bloc-diagramme en pages suivantes.

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.

Carte de l'unité paysagère du bocage du Haut-Anjou (21)



1 La vallée de la Mayenne angevine

- Une vallée sinueuse encaissée marquée par un important patrimoine lié notamment à sa navigabilité (quais, ponts, écluses, cales...)
- Peu de franchissements de la Mayenne, qui sont de fait des points privilégiés de découverte de la rivière.
- Présence d'un chemin de halage continu permettant la découverte de ce paysage préservé : coteau boisés, animés de châteaux au cœur de leur parc qui dominent la vallée...
- Succession de vallons secondaires qui animent fortement le relief de part et d'autre de la vallée.
- Château-Gontier - Articulation urbaine de l'unité dont la Mayenne est l'axe fédérateur, profitant d'un élargissement ponctuel de la vallée et de plusieurs points de franchissement pour se développer et diffuser son urbanisation sur les bourgs à proximité.

Le bocage du Haut-Anjou

L'unité paysagère du bocage du Haut-Anjou se caractérise par un grand plateau bocager faiblement ondulé et irrigué par un réseau hydrographique autour de la Mayenne et de ses affluents dont l'Oudon. La vallée de la Mayenne fait exception en incisant plus fortement le plateau et induisant des effets de reliefs marqués au niveau de ses coteaux et renforçant les ondulations du plateau à son contact. Si le bocage se lit toujours, au travers de la dispersion du bâti rural, des haies préservées, la maille bocagère souvent très distendue, ne s'identifie presque plus. Le paysage ouvert dégage de longues perspectives, animées de multitudes de points de repères, ici la silhouette d'un bourg regroupé autour de son clocher, là des bâtiments d'élevage, ici encore un château au cœur d'un parc, là les bâtiments d'activités.

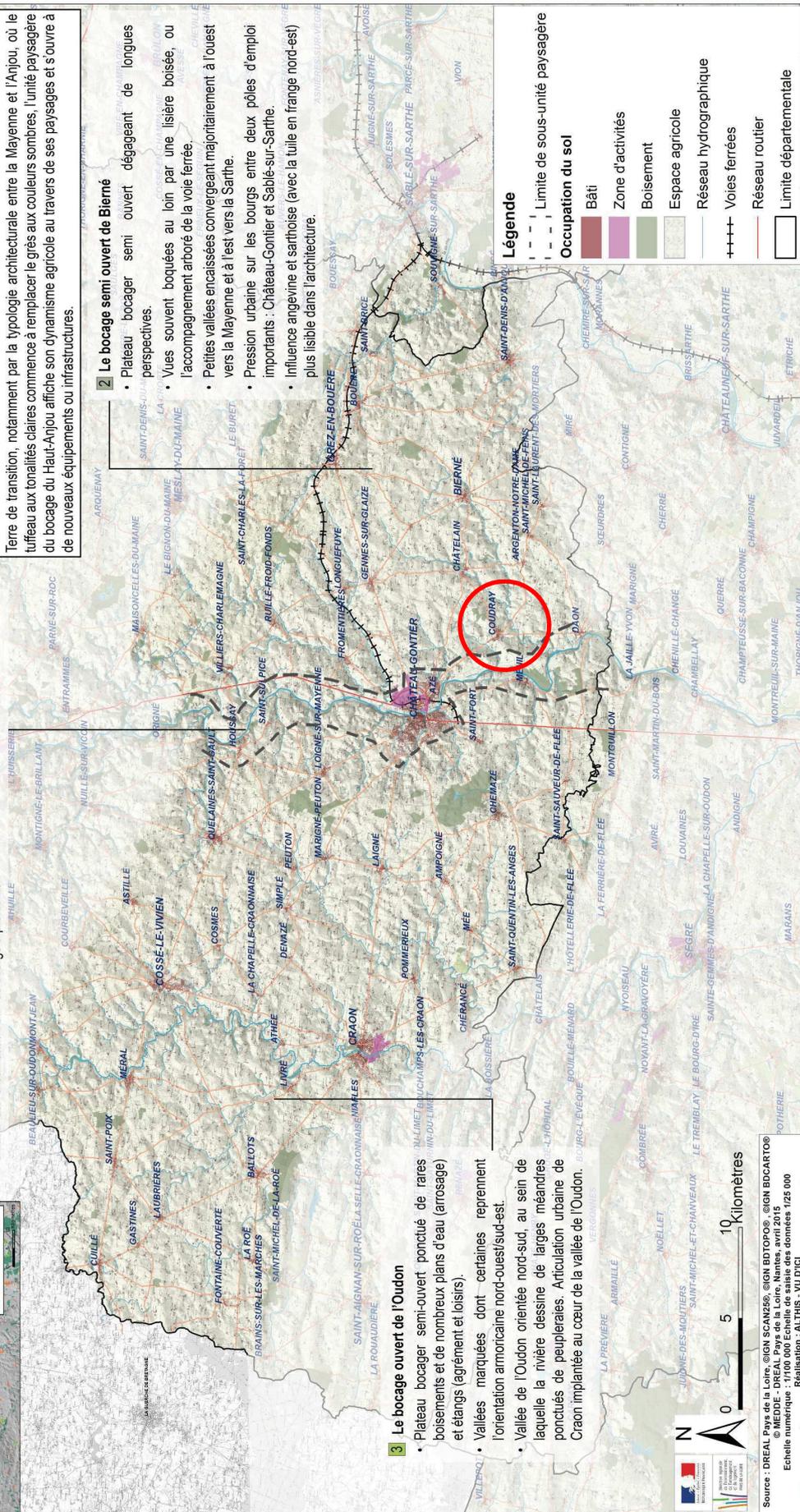
Terre de transition, notamment par la typologie architecturale entre la Mayenne et l'Anjou, où le tuffeau aux tonalités claires commence à remplacer le grès aux couleurs sombres, l'unité paysagère du bocage du Haut-Anjou affiche son dynamisme agricole au travers de ses paysages et s'ouvre à de nouveaux équipements ou infrastructures.

2 Le bocage semi ouvert de Bierné

- Plateau bocager semi ouvert dégageant de longues perspectives.
- Vues souvent boquées au loin par une lisière boisée, ou l'accompagnement arboré de la voie ferrée.
- Petites vallées encaissées convergeant majoritairement à l'ouest vers la Mayenne et à l'est vers la Sarthe.
- Pression urbaine sur les bourgs entre deux pôles d'emploi importants : Château-Gontier et Sablé-sur-Sarthe.
- Influence angevine et sarthoise (avec la tulle en frange nord-est) plus lisible dans l'architecture.

3 Le bocage ouvert de l'Oudon

- Plateau bocager semi-ouvert ponctué de rates boisées et de nombreux plans d'eau (arrosage) et étangs (agrément et loisirs)
- Vallées marquées dont certaines reprennent l'orientation armoricaine nord-ouest/sud-est.
- Vallée de l'Oudon orientée nord-sud, au sein de laquelle la rivière dessine de larges méandres ponctués de peupleraies. Articulation urbaine de Craon implantée au cœur de la vallée de l'Oudon.



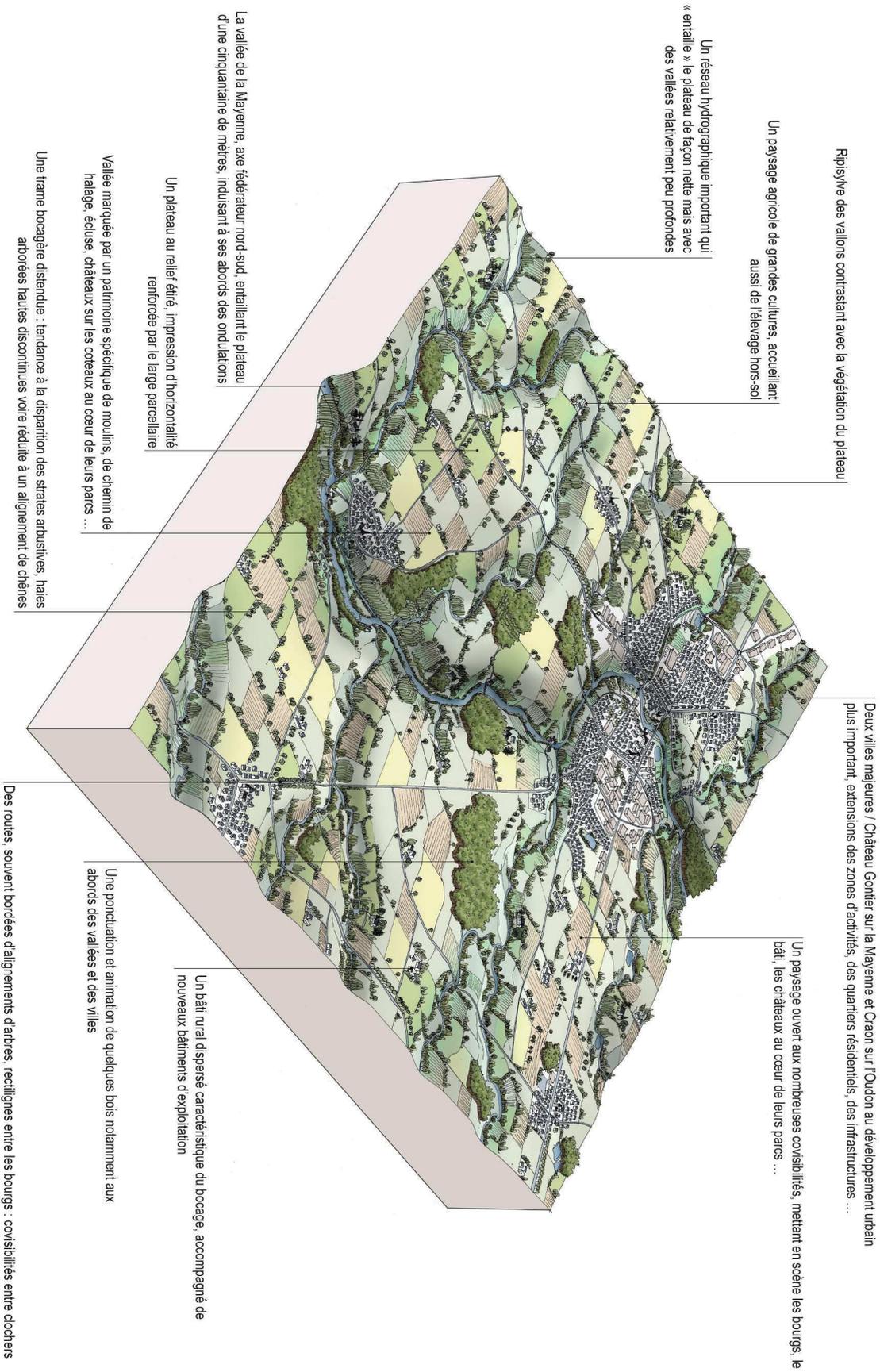
Légende

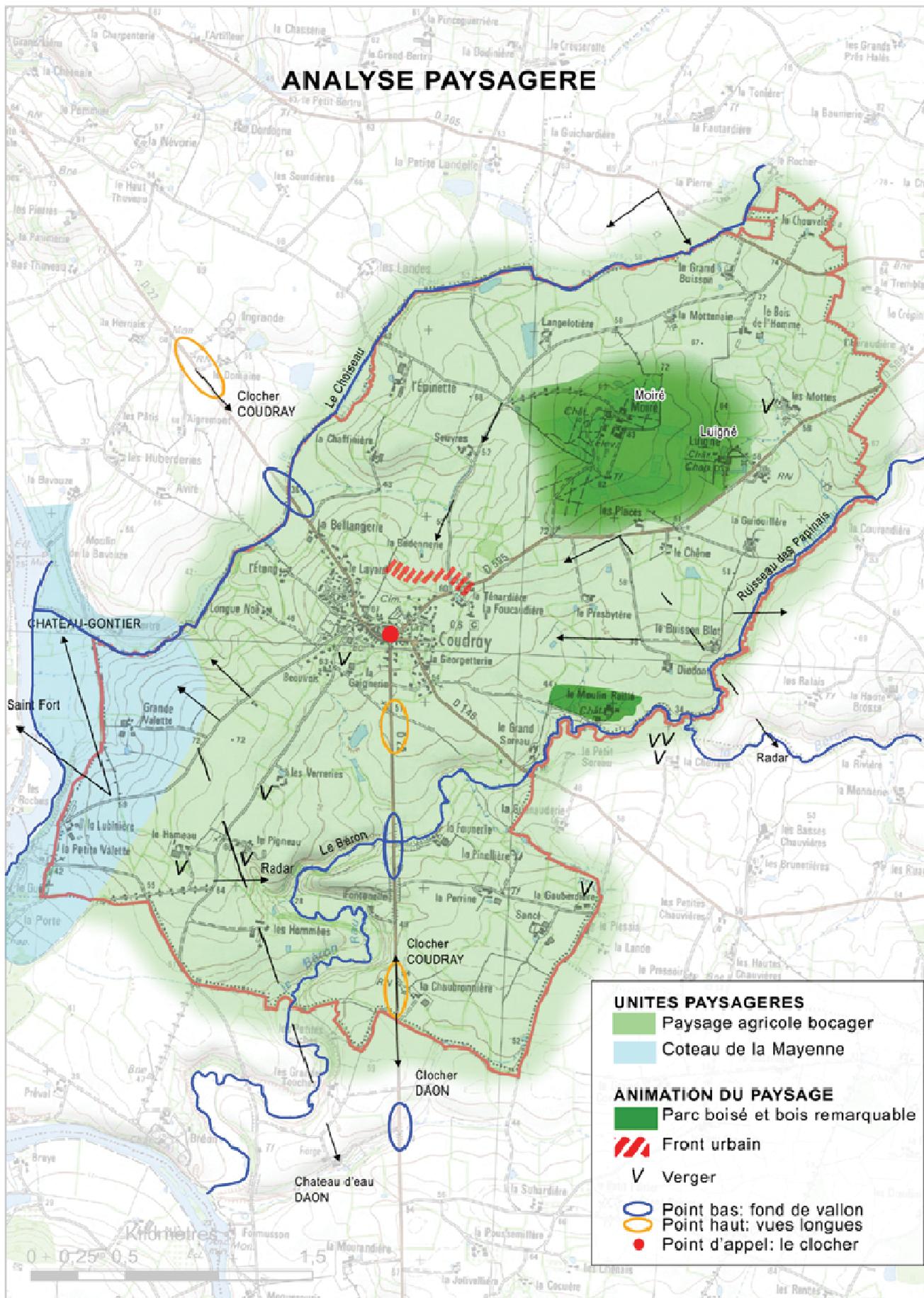
- - - - - Limite de sous-unité paysagère
- Occupation du sol
- Bâti
- Zone d'activités
- Boisement
- Espace agricole
- Réseau hydrographique
- Voies ferrées
- Réseau routier
- Limite départementale



Source : DREAL, Plan de l'Etat, IGN SCAN250, IGN EDI 0000, IGN EDI 0000 © MEDIE - DREAL
 © MEDIE - DREAL
 Echelle numérique : 1/100 000 Echelle de saisie des données 1:25 000
 Réalisation : ALTHIS - VU D'ICI

Bloc-diagramme de l'unité paysagère du bocage du Haut-Anjou (21)





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 PLATEAU AGRICOLE BOCAGER

Il s'agit d'un plateau mêlant cultures et prairies et légèrement vallonné situé entre 50 et 85 m d'altitude.

Les points hauts sont occupés par les éléments remarquables:

- l'église de Coudray à 68m
- le château de Moiré à 83 m

Sur les points hauts, la maille bocagère est très large et permet de dégager des vues lointaines sur la campagne de la commune et les paysages plus lointains.

Dans ce paysage très ouvert, les parcs boisés (reconnaisables à leurs essences) des châteaux de Luigné et de Moiré constituent un élément d'animation et de repère constant.

Toute la partie nord du territoire tourne autour de ce parc boisé, qui constitue de ce fait un élément de repère majeur dans le paysage communal.

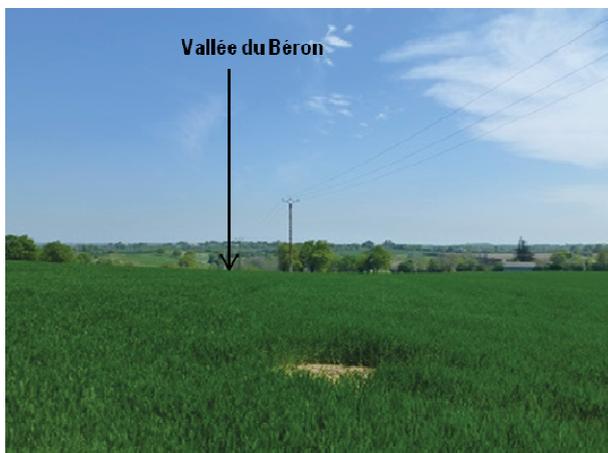
Paysages agricoles ouverts du plateau



Le plateau est profondément entaillé par trois vallons d'affluents de la Mayenne : les ruisseaux du Béron, du Choiseau et des Papinais.

Ces vallons restent toutefois peu perceptibles dans le paysage : ils sont peu accessibles et les vues sur le grand paysage du plateau passent au-dessus.

Leur présence est principalement révélée par la présence d'une maille bocagère et boisée plus dense, qui émerge des vallons. D'une manière générale, les haies sont plus présentes dans les vallons et sur les coteaux.



Vallée du Béron



Vallonnement du ruisseau du Béron

Il convient de noter les replantations récentes de haies réalisées sur le plateau, principalement en accompagnement des voies et chemins d'accès aux hameaux.

Le plateau est caractérisé par la présence d'un habitat rural dispersé et de qualité.

L'habitation traditionnelle est de taille modeste et accompagnée d'1 ou 2 corps de ferme (bâtiment en moellons enduit et couverture en ardoise).

Traditionnellement, un verger de subsistance était planté à proximité de la ferme.



La Gauberdlière



**Les Verreries
Habitation R+1, façade principale orientée sud
Reste de verger**

Le plateau accueille également des éléments bâtis patrimoniaux et remarquables mais discrets dans le paysage : les châteaux de Moiré, Luigné et Moulin Raillé.

Leur présence est surtout révélée par l'important dispositif végétal qui le accompagne (boisements, alignements d'arbres, arbres isolés).



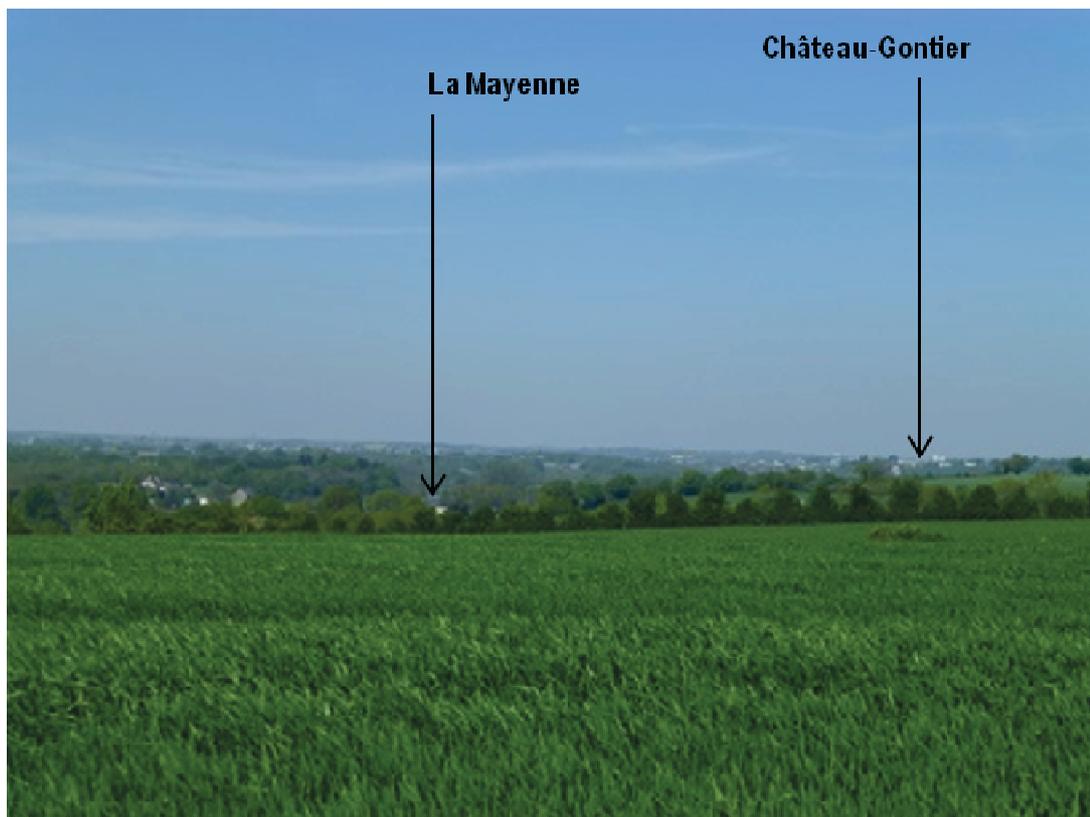
Château de Moiré et l'entrée ouest de son parc



Château de Luigné dans son écrin boisé

LA VALLÉE DE LA MAYENNE

Elle concerne une petite partie du territoire communal à l'extrême ouest. Bien que la rivière ne traverse ni ne longe le territoire communal, son coteau Est marque fortement le territoire. Depuis le sommet du coteau , de très belles et lointaines vues se développent vers le coteau ouest de la Mayenne et portent jusqu'à l'agglomération de Château-Gontier.



La descente vers la rivière est marquée et le paysage se ferme progressivement du fait du relief et de la densité végétale. Elle mène jusqu'au niveau du bac de Ménéil face au bourg de Ménéil.



Bourg de Ménéil

LE BOURG DE COUDRAY PERÇU DANS LE PAYSAGE

PERCEPTION DANS LE GRAND 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.

Dans le grand paysage, la perception du bourg de Coudray reste très ponctuelle et discrète.

Du fait d'un capital végétal encore très présent sur ses abords, le bourg conserve une certaine discrétion dans le paysage communal.

Les franges urbaines sont caractérisées par une harmonie entre végétal et bâti à l'exception de la frange nord du bourg où la lisière bâtie est plus marquée (végétation moins abondante, façades des constructions plus visibles).

Sa présence est principalement marquée par l'église. C'est notamment le cas depuis le sud du territoire

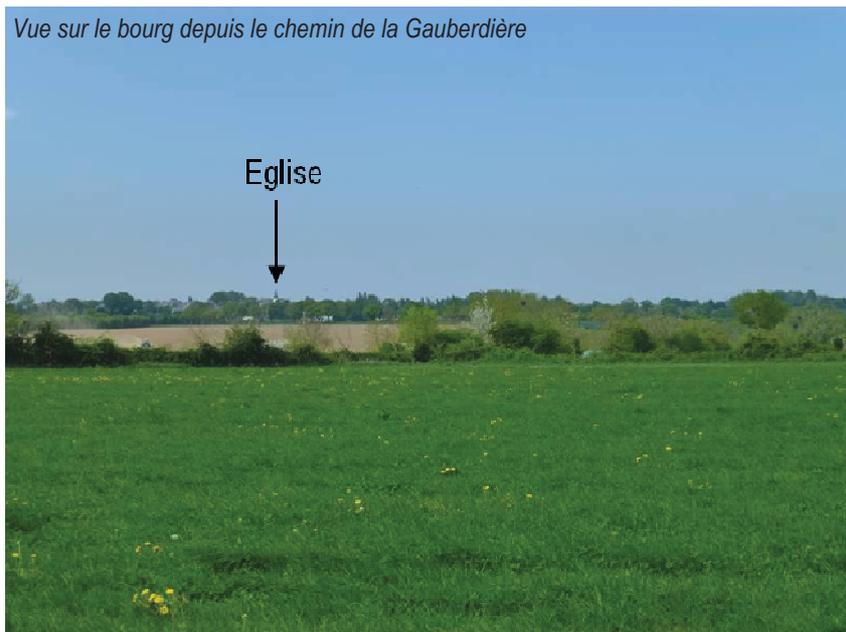
La RD 22 et son caractère rectiligne permet de percevoir l'église et quelques constructions à plusieurs kilomètres.

Le RD 22 rectiligne et l'église dans l'axe



Le bourg est également perceptible depuis le chemin de la Gaubardière au sud et sa lisière Est est identifiable dans le grand paysage depuis le chemin de Diodon.

Vue sur le bourg depuis le chemin de la Gauberdière

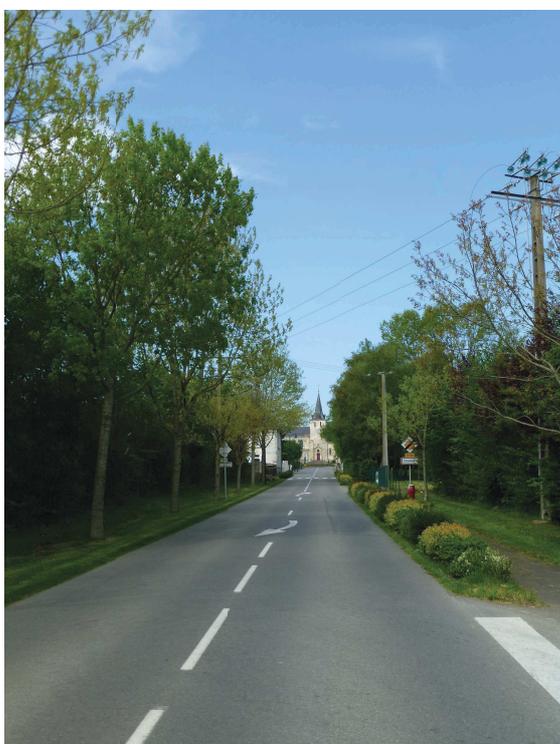


**PERCEPTION DANS
L'ENVIRONNEMENT
PROCHE ET ENTRÉES
DE VILLES**

1- Perceptions du bourg depuis la RD 22 en arrivant de Daon

La perception du bourg se limite à l'église mise en perspective dans l'alignement de la voie et encadrée par les haies et les alignements d'arbres qui longent la route.

Du fait de l'importance de la végétation, la frange sud du bourg est peu visible (quelques toits) voire invisible.



La découverte du bourg dans son ensemble est tardive, quasiment au niveau du carrefour avec la RD 148.

L'entrée de ville est marquée par un important capital végétal et est de grande qualité.

2- Perceptions du bourg depuis la RD 22 en arrivant d'Azé

Comme pour l'entrée sud, la perception lointaine du bourg est marquée par le clocher de l'église encadré par la végétation.

Le bourg, sur sa frange nord-ouest, est alors invisible.

L'entrée dans le bourg est marquée par un habitat diffus implanté en linéaire de la voie. Toutefois, du fait d'un traitement qualitatif de la voie (plantations, candélabres de registre urbain) et d'une végétation abondante, l'impact des constructions reste modéré.



*Perception de l'entrée de ville –
route de Château-Gontier*

3- Perceptions du bourg depuis la RD 148 en arrivant d'Argenton

La perception du bourg est tardive (une fois passé le petit boisement à l'est de la voie) et se fait par les bâtiments d'activités implantés le long de la voie (zone de la Georgetterie).

Entre végétation et voie aménagée, l'entrée de ville est qualitative.



Premières perceptions du bourg depuis la RD 148



Traitement qualitatif de la voie (rue d'Argenton)

4- Perceptions du bourg depuis la RD 595 en arrivant de Châtelain

La lisière urbaine est du bourg est perceptible depuis le lieu-dit « les Places ».

Toutefois, les volumes bas des constructions, la teinte sombre de l'ardoise et la végétation ambiante parvient à limiter l'impact visuel du bourg.

Frange urbaine discrète depuis la RD 595



5- Perceptions du bourg depuis la rue de Fromentières nord

La frange nord du bourg est la plus récemment constituée et la plus marquée dans le paysage communal.

La végétation y est encore peu présente et les volumes des habitations se dessinent (enduits clairs) plus nettement même si la lisière conserve un profil harmonieux du fait de l'alternance entre pignons et façades et de l'homogénéité créée à l'usage de l'ardoise.

Lisière urbaine au nord du bourg – un profil urbain marqué



Synthèse concernant le paysage et enjeux

A retenir

- *Un territoire qui s'intègre dans une unité paysagère homogène couvrant l'ensemble du Sud Mayenne : le bocage du Haut Anjou*
- *Un territoire à l'articulation de deux sous-unités paysagères homogènes dépassant les limites administratives de la commune :*
 - *la vallée de la Mayenne qui occupe l'extrême ouest du territoire communal et offre des vues lointaines et de qualité sur l'agglomération de Château-Gontier,*
 - *le plateau agricole vallonné marqué par un bocage large sur les sommets et plus dense dans les vallons. Il est également marqué par la présence d'éléments bâtis et paysagers de très grande qualité patrimoniale : les parcs des châteaux de Moiré, Loigné et du Moulin Raillé.*
- *Un bourg discret dans le grand paysage du fait d'un capital végétal important en pourtour, avec une lisière nord toutefois plus marquée*
- *Des entrées de ville qui ont toutes fait l'objet d'aménagements qualitatifs et donnent une image valorisante du bourg.*

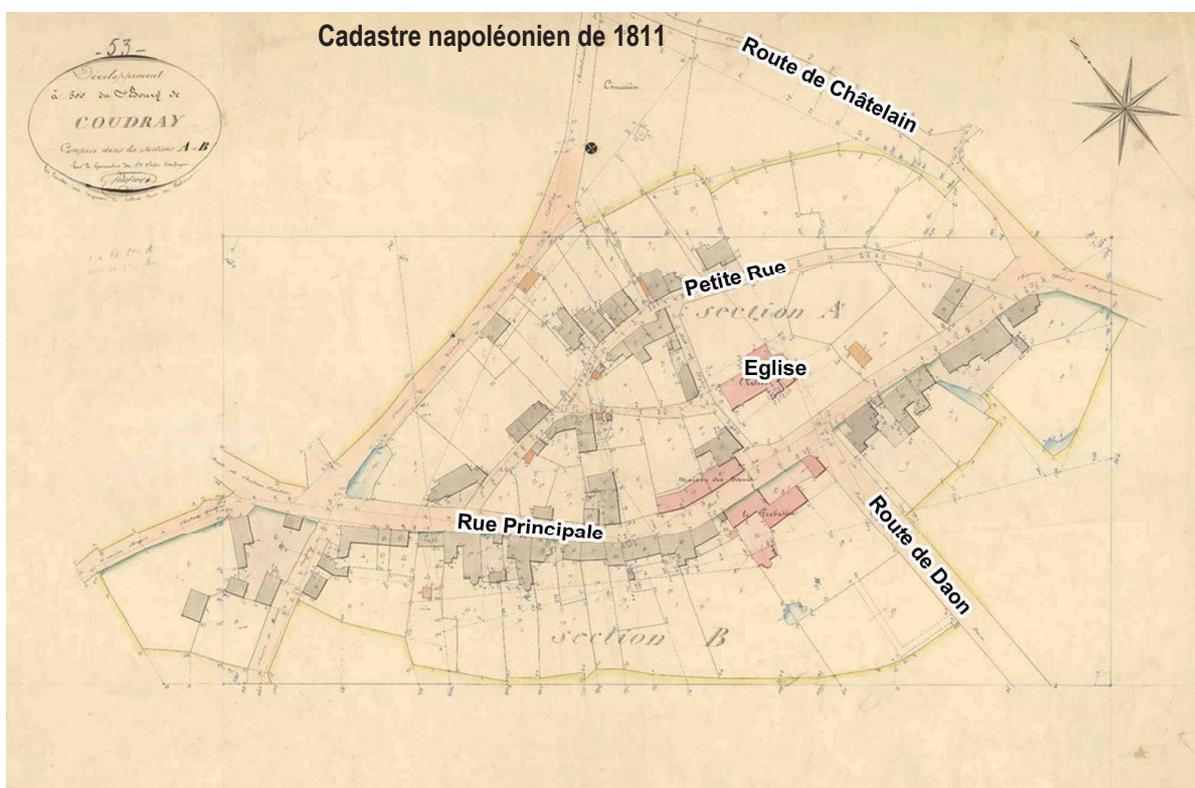
Enjeux

- *protéger les éléments de paysage notamment végétaux permettant d'assurer l'intégration du bâti, particulièrement dans et en périphérie du bourg,*
- *assurer la préservation des grandes caractéristiques des unités paysagères identifiées sur le territoire de la commune et en favoriser la découverte,*
- *dans le cadre du développement de l'urbanisation, définir des solutions permettant de renforcer le traitement et l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le bourg.*

2.7 - CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN

HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le cadastre napoléonien dont la cartographie est présentée ci-dessous montre le bourg tel qu'il existait en 1811. Elle permet de retrouver les caractéristiques principales du centre ancien actuel avec notamment un alignement bâti formé le long de l'actuelle rue Principale.



Source : Archives départementales de la Mayenne

Sur les arrières de la rue Principale au nord, le bâti s'organise autour d'un maillage de voies étroites parmi lesquelles Petite Rue. Il faut noter que la rue correspondant aujourd'hui à l'impasse de la Brancheraie permettait à l'époque de rejoindre la route de Châtelain, avant la réalisation du cimetière.

Les pages suivantes permettent de se représenter l'importance et la vitesse du développement urbain sur la commune au fil des ans.

Le bourg en 1949



Source : geoportail

Constats

Au sortir de la 2nde guerre mondiale et en comparaison du cadastre napoléonien, le bourg de Coudray a peu évolué.

Le bâti a été conforté pour l'essentiel en bordure de la rue Principale. Le cimetière a été créé et la liaison entre la route de Château-Gontier et la route de Châtelain n'est plus possible (l'impasse de la Brancheraie est créée).

Au sud-ouest, l'exploitation de la Gaignerie est déjà en place.

Hormis le long de la rue de Bretagne où l'urbanisation tend à s'étirer, le bourg reste alors très concentré autour de l'église.

Le bourg en 1967



Constats

Peu d'évolutions à constater par rapport à la photographie de 1949.

A l'ouest, l'aménagement d'une première petite opération est en cours à proximité des terrains qui deviendront le futur plateau sportif.

Le bourg en 1979

**Constats**

Au sortir des années 70, le développement pavillonnaire se met en place en lien avec le début de la périurbanisation de l'agglomération de Château-Gontier.

Il prend la forme :

- d'un confortement de l'habitat le long de la rue du Bac de Ménil au sud-ouest,
- de la première tranche du lotissement de l'Etoile, en bordure de la route de Château-Gontier au nord-ouest.

Le bourg en 1996



Constats

Le développement urbain et pavillonnaire se poursuit avec la réalisation de la deuxième tranche du lotissement de l'Etoile durant les années 80 et l'implantation d'un habitat en linéaire de la route de Château-Gontier.

En entrée sud du bourg, entre les routes de Daon et d'Argenton, la zone d'activités de la Georgetterie est créée.

Le bourg en 2013



Source : orthophoto 2013

Constats

L'évolution du bourg en moins de 20 ans a été très importante notamment sur sa partie est et nord. Durant les années 2000, le phénomène de périurbanisation s'intensifie tout comme l'attractivité du territoire :

- le lotissement des Euches est créé à l'est au milieu des années 2000,
- le lotissement de la Bedennerie au nord durant les années 2010 avec, dans son prolongement l'aménagement de la zone de loisirs de l'étang de la Bedennerie.

En moins d'une vingtaine d'années, le bourg de Coudray a ainsi quasiment doublé sa superficie.

ANALYSE DE L'ORGANISATION URBAINE DU BOURG

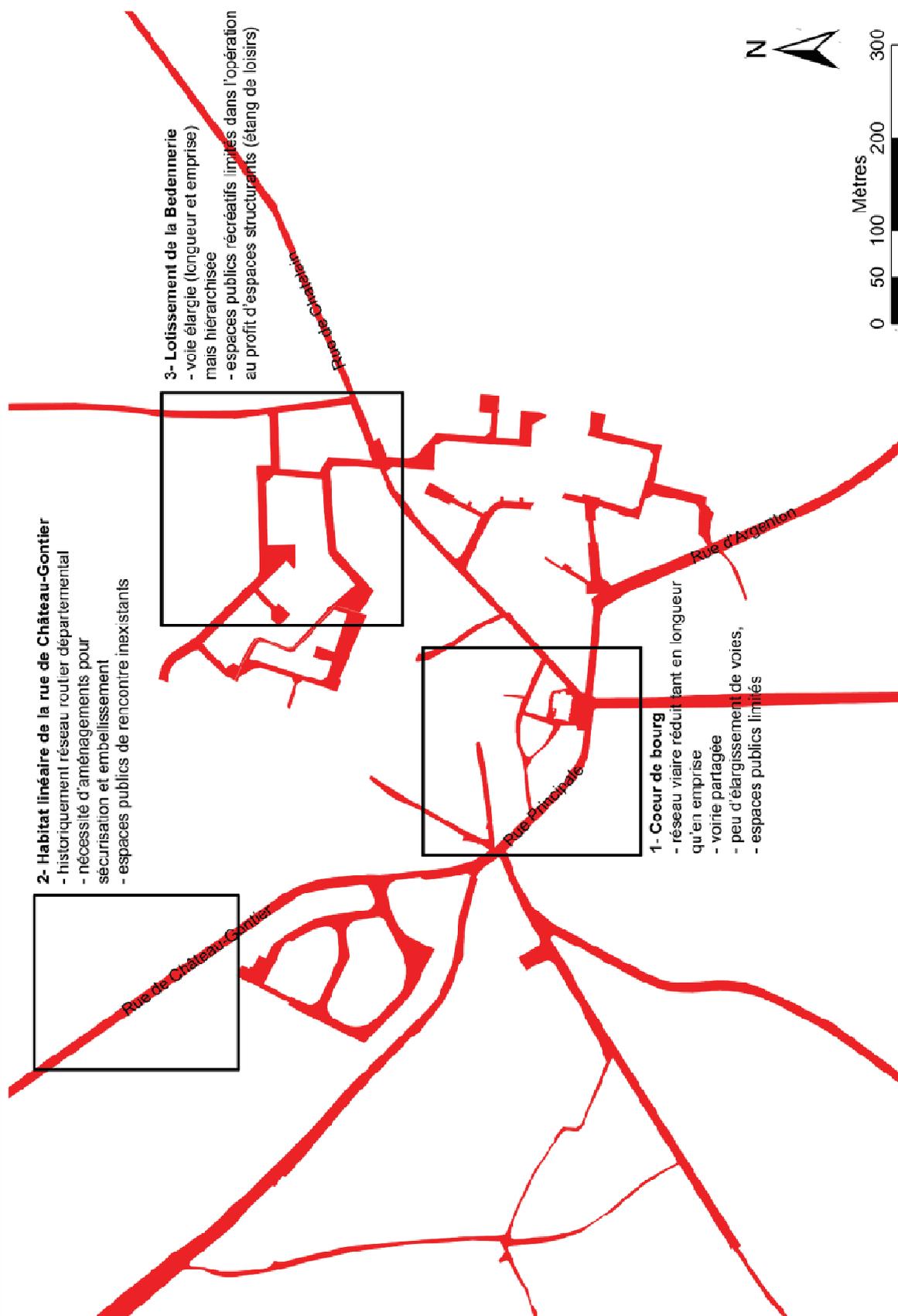
L'organisation et les formes urbaines observés dans le bourg de Coudray résultent de la combinaison de 3 éléments :

- l'organisation de la trame viaire,
- l'organisation de la trame parcellaire,
- l'organisation de la trame bâtie.

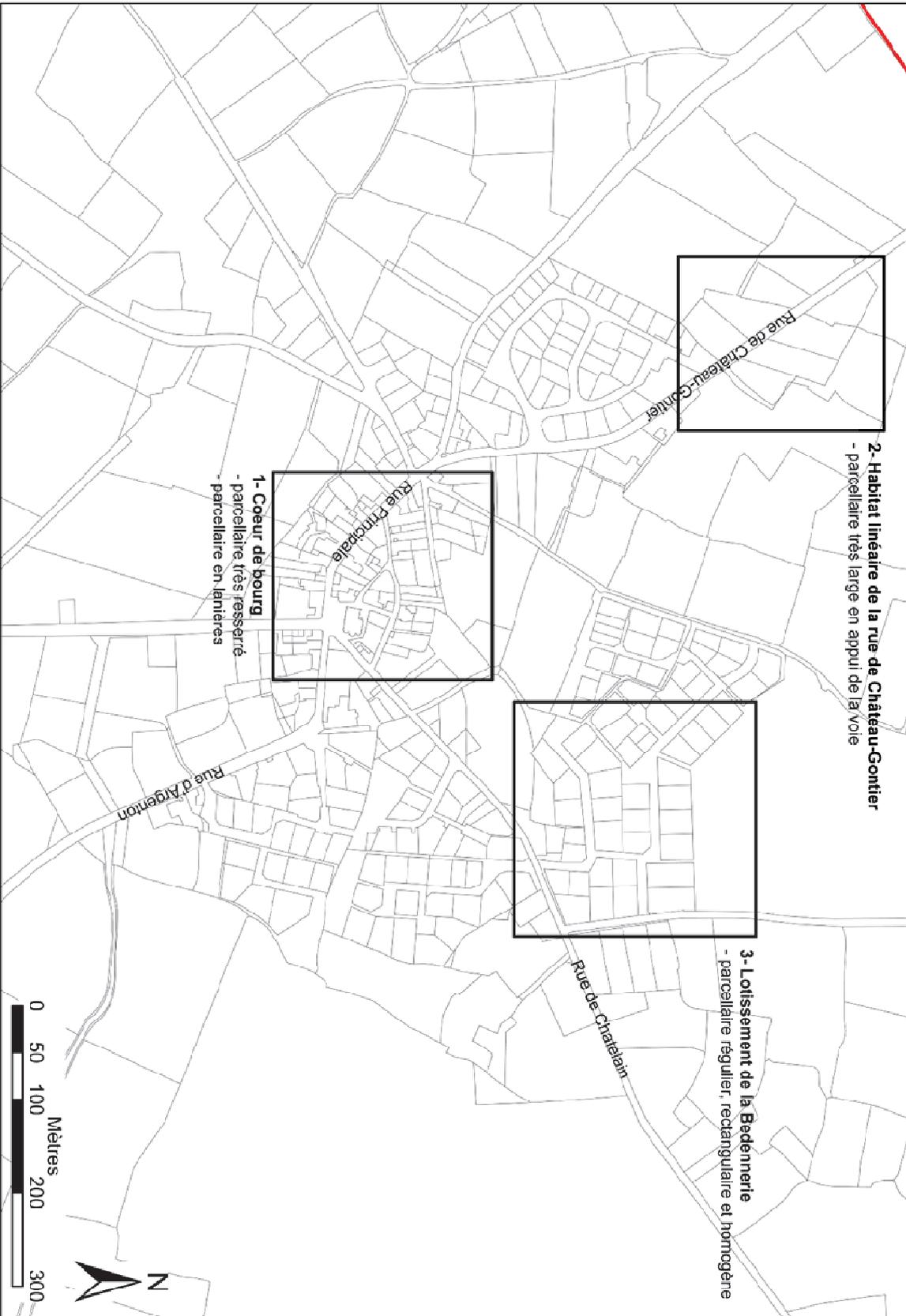
L'organisation urbaine de Coudray est marquée par un contraste permanent entre le centre historique et les extensions récentes.

NB : ce constat n'est pas propre à Coudray.

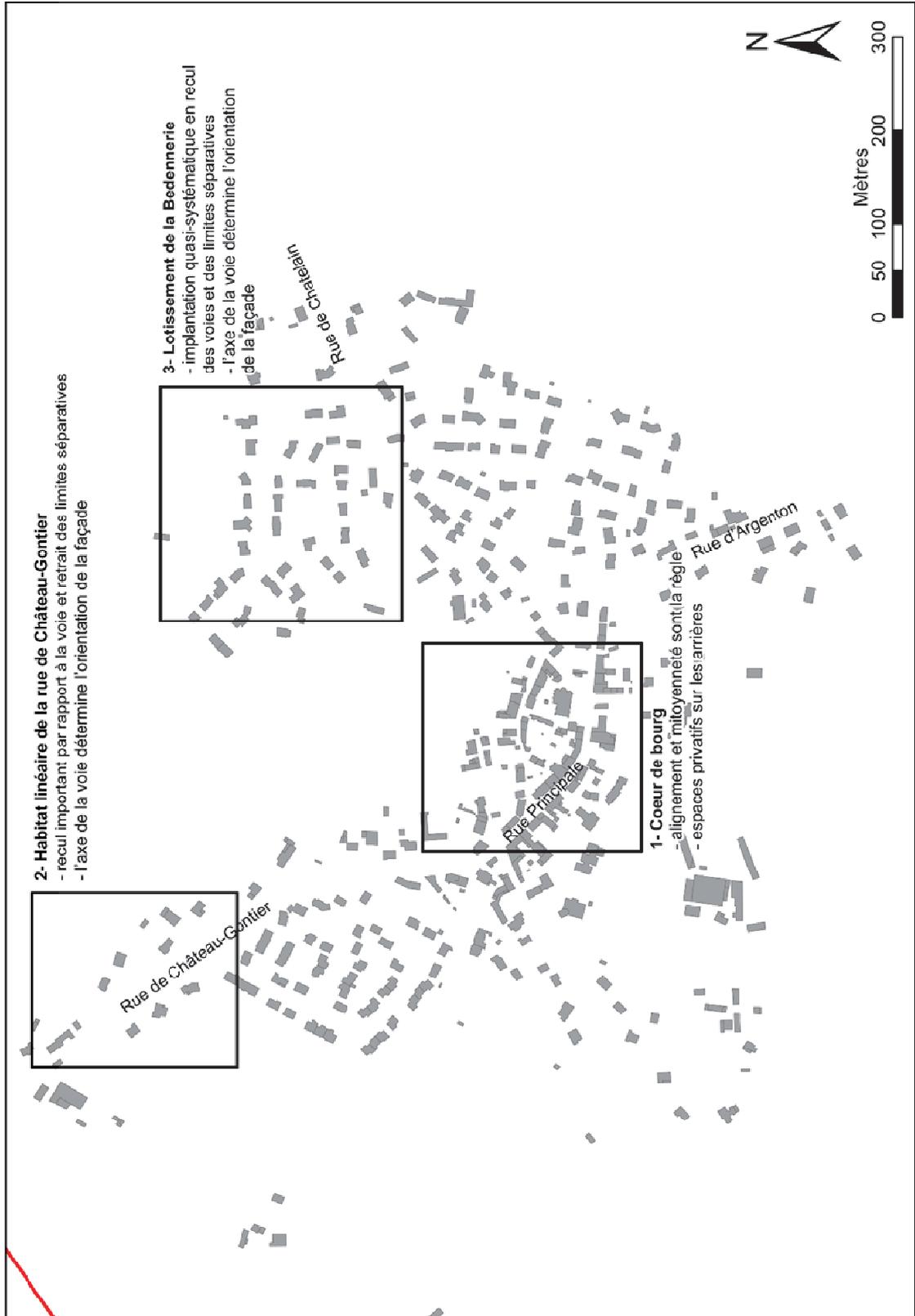
Organisation urbaine – trame viaire et espaces publics



Organisation urbaine – trame parcellaire



Organisation urbaine – trame bâtie



Au final, l'analyse permet d'identifier 3 organisations urbaines bien distinctes au sein du bourg de Coudray :

Cœur historique



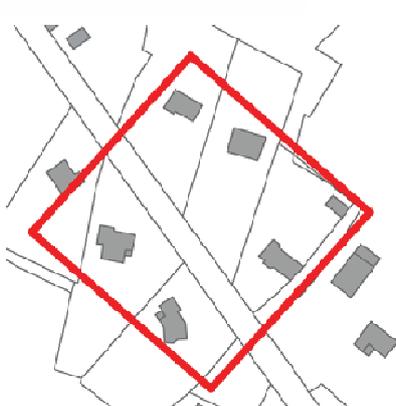
- Densité « perçue » mais non « vécue » (15 logements/ha)
- espaces récréatifs inexistant
- appropriation de l'espace public
- intimité des espaces privatifs sur les arrières des constructions
- place de la voiture limitée

Lotissement en accession à la propriété



- Densité faible (8 à 10 logements/ha)
- espaces récréatifs limités au profit d'espaces publics structurants dans les opérations plus récentes
- intimité réduite voire inexistante,
- large place dédiée à la voiture (emprise des voies et stationnements)

Urbanisation linéaire



- Densité très faible (4 à 5 logements/ha)
- espaces récréatifs inexistant
- parcellaire large, consommateur d'espaces et réduisant les accès au parcellaire agricole
- urbanisation rentable à court terme mais nécessitant des aménagements de voies et réseaux à long terme

Chaque carré rouge représente 1 ha (100mx100m)

AMBIANCES URBAINES ET TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

L'organisation urbaine influe directement sur la perception des espaces urbains du bourg.

Le cœur historique contribue grandement à la qualité du bourg et à son identité.

L'espace public a fait l'objet d'un traitement urbain mettant en valeur le bâti ancien implanté à l'alignement et souvent en mitoyenneté.

Les espaces privatifs, sur les arrières des constructions, sont préservés des nuisances de la voie et des vues notamment grâce à un registre de murs qui permet d'assurer la continuité du front bâti.



Rue principale – les constructions implantées à l'alignement de la voie permettent de préserver des espaces privatifs intimes sur les arrières
L'espace public est traité sobrement et avec qualité.



Petite Rue – les jardins potagers et d'agrément sont préservés des vues par des murs maçonnés et/ou leur localisation sur les arrières des constructions.



Impasse de la Brancheraie



Sente vers le cimetière

Concernant les extensions récentes, la disparition des alignements des constructions et l'élargissement du parcellaire et des voies confèrent une ambiance différente de celle du cœur historique. Les opérations récentes tendent à corriger certaines erreurs des lotissements des années 80 : emprise très large des voiries, espaces publics résiduels (avec entretien difficile)

Années 80



Rue des Sablons (années 80) – l'espace public s'élargit, la voiture devient prédominante



Rue des Sablons (années 80) – l'aire de jeux occupe un espace résiduel du lotissement

Années 2000



Impasse de la Croix Saulnier (année 90-2000) – la haie remplace le mur de clôture du cœur de bourg mais l'emprise est adaptée au nombre de constructions à desservir



Lotissement des Euches – l'espace public est pensé à l'échelle du quartier et joue son rôle d'espace de convivialité et de rencontre

En matière de typologie architecturale, l'architecture des constructions permet d'évaluer la période de réalisation. Comme pour l'organisation urbaine, une rupture forte existe dans la typologie entre le cœur historique et les extensions récentes. Il convient toutefois de noter que la quasi-totalité des constructions du bourg utilise un seul et unique matériau de couverture : l'ardoise. Il s'agit d'un élément important de la typologie architecturale du bourg puisque ce matériau de couverture unique permet d'assurer

une certaine homogénéité du bourg malgré la diversité des constructions.

Dans le cœur historique, deux typologies de constructions sont identifiables :



Maison de maître (peu nombreuses) :

- Maison haute (R+1+combles)
- Toiture à 4 pentes
- ordonnancement régulier des ouvertures
- éléments de modénature (corniches, chaînage d'angles)
- teinte sable, pierre, teinte naturelle
- recul par rapport aux voies et implantation dans un parc



Maison de ville :

- Maison plus ou moins haute
- Toiture à 2 pentes
- ordonnancement moins régulier des ouvertures
- éléments de modénature peu nombreux
- teinte sable, pierre, teinte naturelle
- alignement sur voie et mitoyenneté

Les années 60 et 70 marquent l'avènement du pavillon individuel qui deviendra le modèle prédominant d'habitat dans le bourg. Certains éléments s'inspirent directement de l'architecture traditionnelle :

- l'ardoise comme matériau de couverture,
- les toitures à 2 ou 4 pentes.

Toutefois, contrairement à l'architecture locale, les enduits des façades s'éclaircissent pour prendre la teinte du tuffeau, ce qui a pour conséquence de renforcer leur impact dans le paysage. Les pavillons individuels sont également marqués par la prédominance du garage dans le volume et la multiplication et la diversité des ouvertures.



Années 80



Années 2000

Les années 2010 sont marquées par une plus grande diversité des volumes et des formes urbaines.

Diversité des formes architecturales dans le lotissement de la Bedennerie



LES ESPACES PUBLICS

Ils constituent des pôles d'attractivité majeurs de la commune dans la mesure où ils justifient une large partie des déplacements intra-urbains.

Outre les secteurs d'équipements (pôle scolaire et périscolaire, plateau sportif et de loisirs), la commune a mise sur la création d'espaces verts structurants à l'échelle d'un quartier ou du bourg (étang de loisirs, aire de loisirs du lotissement des Euches). L'aménagement et la superficie de ces espaces leur permet de constituer de véritables espaces de vie sociale.



Etang de loisirs
L'aménagement est récent et conserve à ce stade un caractère artificiel.



Aire de loisirs du lotissement des Euches
A l'écart des voies automobiles, l'aire de loisirs est dédiée aux jeux et à la rencontre.

QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE DU BOURG

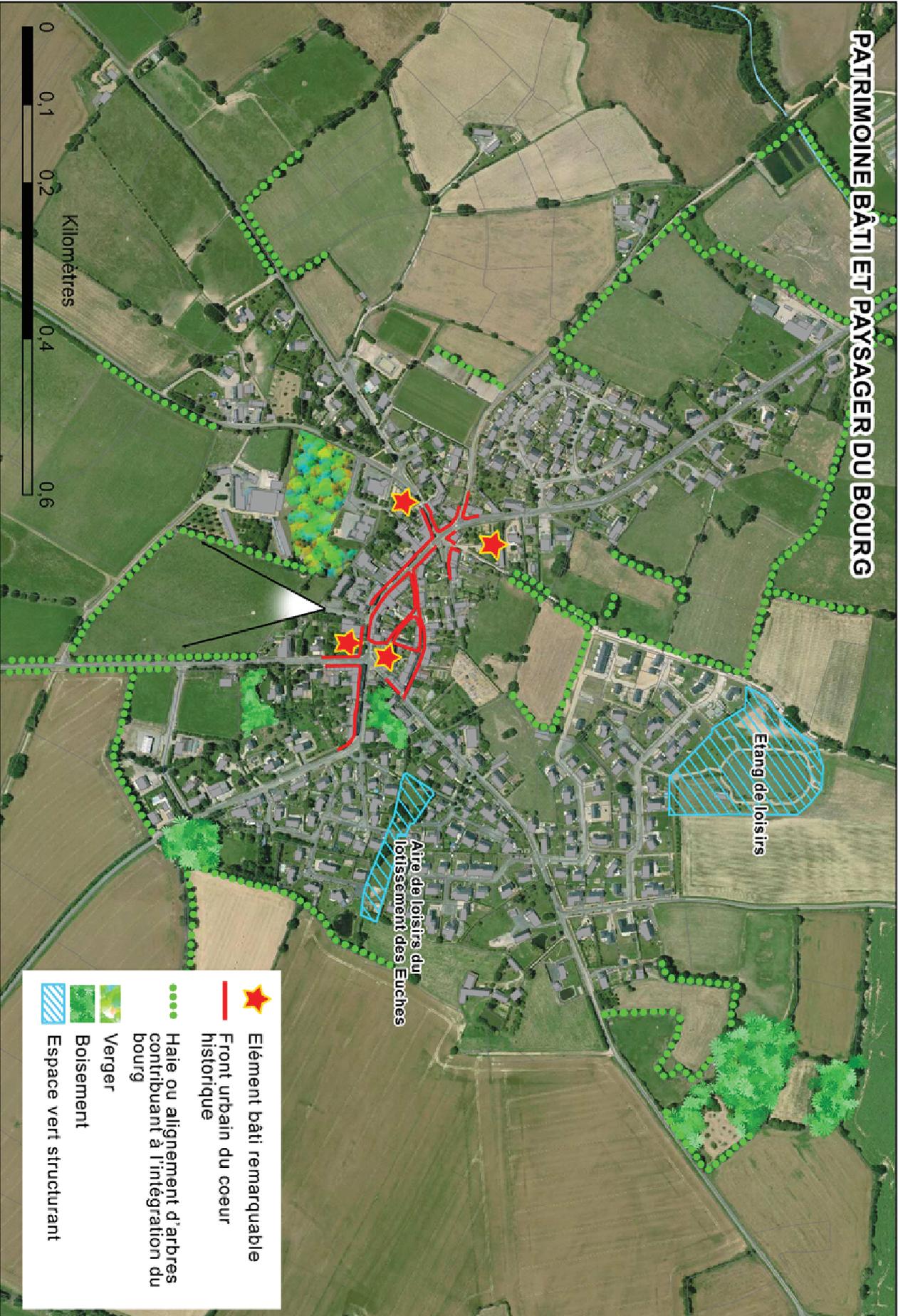
La qualité du bourg tient à une trame végétale dense en pourtour mais également à l'intérieur de l'agglomération et à la qualité de son centre ancien articulé autour de la rue Principale.

Les éléments contribuant à cette qualité sont synthétisés sur la cartographie ci-contre.



Verger entre le groupe scolaire et l'exploitation de la Gaignerie

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER DU BOURG



Synthèse du contexte architectural et urbain et enjeux

A retenir

- 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

Enjeux

- **protéger les éléments de paysage** notamment végétaux permettant d'assurer l'intégration du bâti, particulièrement dans et en périphérie du bourg,
- **limiter le développement de l'enveloppe urbaine :**
 - ⇒ en réinvestissant certains espaces non ou sous-occupés du bourg,
 - ⇒ en envisageant des formes urbaines plus économes en espace (parcelles, voiries, espaces récréatifs) et prenant en compte la préservation du grand paysage
- **penser la localisation des futurs secteurs d'habitat en appréhendant :**
 - ⇒ les enjeux paysagers et naturels,
 - ⇒ la nécessité d'une moindre consommation d'espaces,
 - ⇒ Les contraintes de risques et de nuisances dans le bourg
 - ⇒ la fonctionnalité du bourg (déplacements automobiles et déplacements doux)
- **exclure le confortement de l'habitat dans les secteurs d'intérêt et protéger tant la trame végétale que le bâti d'intérêt du bourg,**
- **pérenniser la trame urbaine identitaire du cœur historique et s'appuyer sur elle pour définir les nouvelles formes urbaines de demain**

2.8 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le recensement réalisé par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a permis d'identifier 9 zones de sensibilité archéologique :

| Zone | Seuil en m ² | Entité archéologique | Vestiges significatifs connus à ce jour |
|------|-------------------------|----------------------|---|
| 1 | 3000 | 53 078 0007 | enclos[IND], |
| 2 | 3000 | 53 078 0004 | enclos[IND], |
| 3 | 3000 | 53 078 0003 | enclos[IND], |
| 4 | 3000 | 53 078 0002 | enclos[IND], |
| 5 | 3000 | 53 078 0001 | enclos[IND], enclos[IND], |
| 6 | 3000 | 53 078 0005 | enclos[IND], |
| 7 | 3000 | 53 078 0006 | enclos[IND], |
| 8 | 3000 | 53 089 0010 | enclos[FER], |

Ces sites sont représentés sur la cartographie en page suivante et doivent être identifiés sur les plans de zonage.

Ce repérage doit permettre la **consultation du service compétent** (Service régional de l'archéologie) **lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme** délivrées sur ou à proximité de ce site.

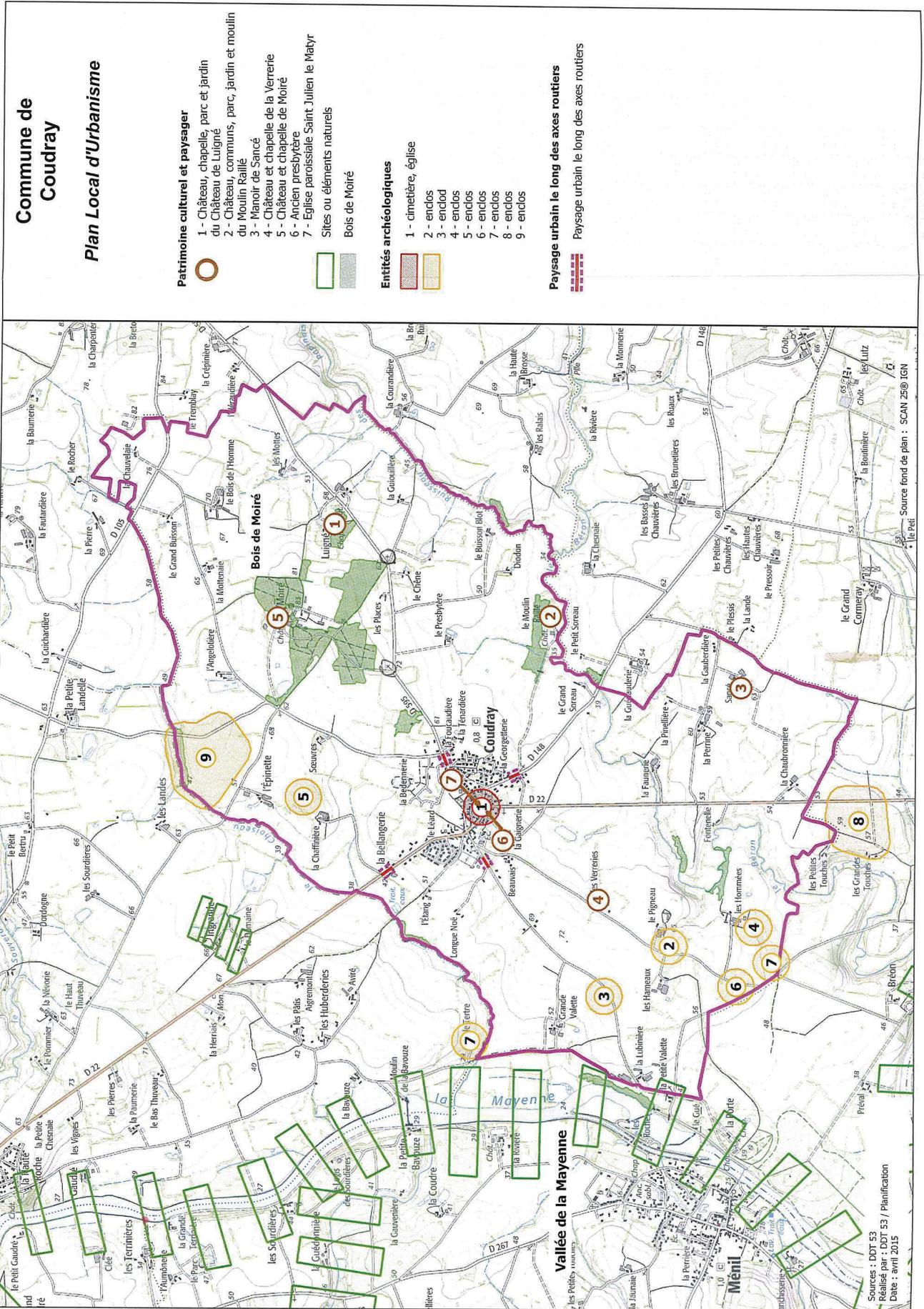
PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE

La commune de Coudray ne recense aucun bâtiment protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

Pour autant, la cartographie de la page suivante identifie plusieurs éléments ou ensembles architecturaux de grande qualité, témoin de l'histoire de la commune et de son identité.

Parmi eux, on peut recenser :

- Le château de Moiré, ses dépendances et son parc,
- Le château de Luigné, ses dépendances et son par,
- Le château de Moulin Raillé, ses dépendances et son parc,
- Le manoir de Sancé,
- Le château et la chapelle de la Verrerie,
- L'ancien presbytère
- L'église paroissiale St Julien le Martyr.
- L'ancienne école pour filles
- Plusieurs croix ponctuant les bords des voies.





Château de Moiré



Ancienne école pour fille (actuelle bibliothèque)



Château de Moulin Raillé



Château de Luigné



Eglise



Croix restaurée des Hameaux

Synthèse concernant le patrimoine bâti et archéologique

A retenir

- 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 :
 - ⇒ dans le cœur historique du bourg
 - ⇒ en campagne avec, entre autre, les présence de châteaux, manoir et croix

Enjeux

- profiter des outils offerts par la loi pour garantir la protection des éléments patrimoniaux du territoire

2.9 - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le territoire de Coudray est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique dont les effets s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Ces servitudes sont spécifiquement rappelées dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (*cf. partie 6a—Servitudes d'utilité publique*).

SERVITUDE A4 - PASSAGE DES ENGINS MÉCANIQUES LE LONG DES COURS D'EAU ET ENTRETIEN DES COURS D'EAU

Cette servitude induit une obligation pour les propriétaires des terrains riverains des cours d'eau de laisser le libre passage des engins mécaniques et curage et de faucardement, dans la limite d'une largeur de 6 mètres.

SERVITUDE I6 - CONCESSION MINIÈRE

Une partie nord-est du territoire de la commune est concernée par une concession minière dont le titulaire est COGEMA - HEXAMINES. Elle a été accordée le 16 juillet 1990.

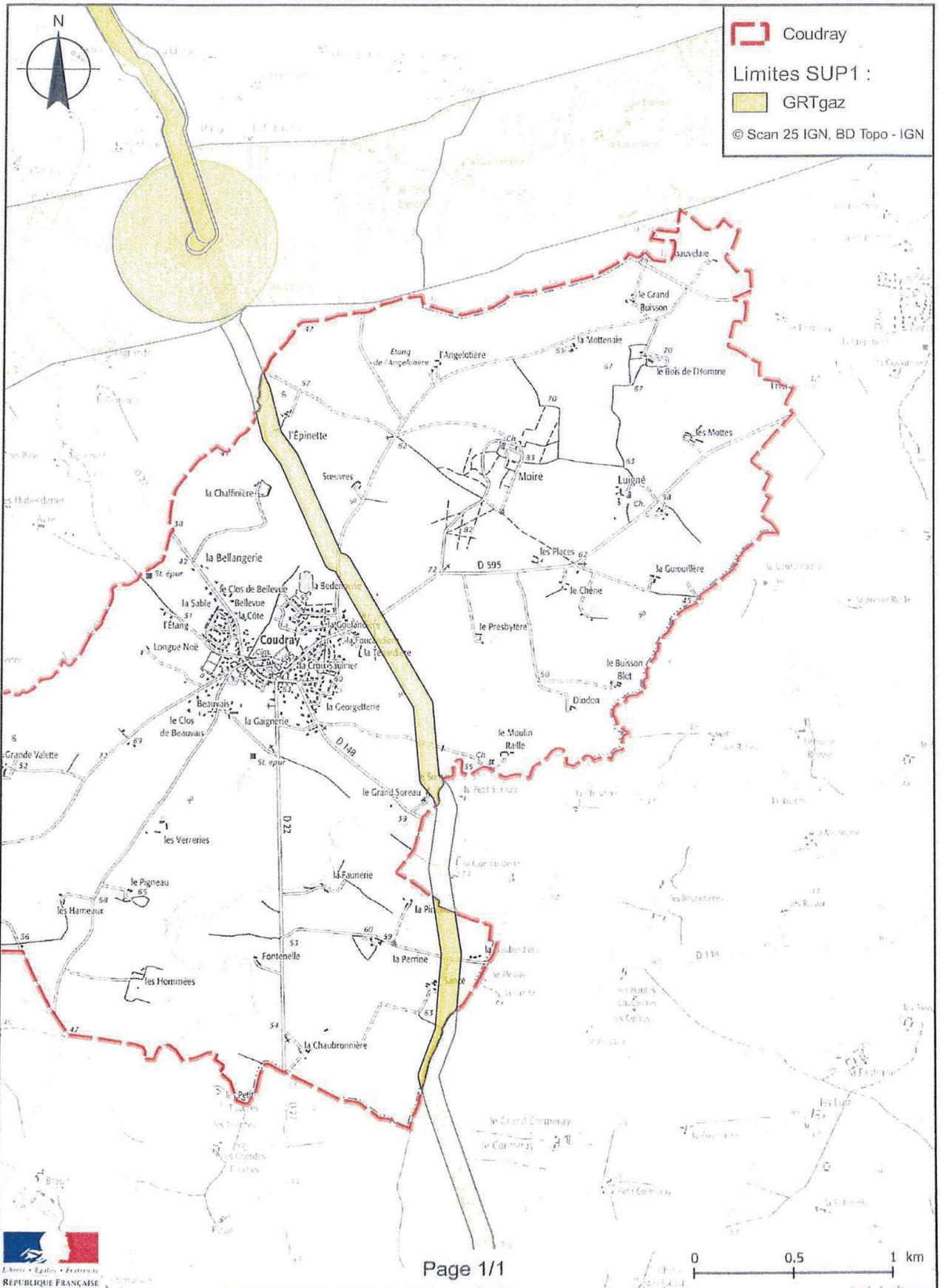
Cette concession porte sur la recherche et l'exploitation des substances suivantes : antimoine, argent, arsenic, cuivre.

Elle offre à la société concessionnaire une servitude de libre passage sur les terrains concernés (non autorisés sur les terrains attenants à des habitations ou clos de murs et de clôtures équivalentes, sans le consentement du propriétaire).

Elle permet également une occupation temporaire des terrains.

La servitude de libre passage et d'occupation temporaire peuvent donner lieu à indemnisation des propriétaires.

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



SERVITUDE I3 - CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ

Cette servitude concerne le gazoduc « Feneu-Laval » qui traverse le territoire du nord au sud.

Elle induit, sans dépossession de la propriété, une servitude d'abattage d'arbres (lors de la pose de la canalisation) et une servitude de passage permettant d'établir à demeure les canalisations.

SERVITUDE SUP1 - PROTECTION DES ABORDS DU GAZODUC

Le périmètre de protection autour de la canalisation « Feneu-Laval » est présenté sur la cartographie ci-contre. La servitude inhérente a été créée par arrêté du 18 décembre 2015.

Cette protection se traduit par la définition de 3 périmètres de protection de part et d'autre de la canalisation :

- *la zone d'effets létaux (SUP1) - 45 mètres de part et d'autre*

Dans cette zone, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

- *la zone d'effets létaux (SUP2) - 5 mètres de part et d'autre*

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- *la zone d'effets létaux significatifs (SUP3) - 5 mètres de part et d'autre*

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

**S
P
1
2
3
4**

VOLET N° 3

JUSTIFICATIONS DE LA
COHÉRENCE D'ENSEMBLE DU
DOCUMENT D'URBANISME

- 3.1 - **J**USTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS
POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. PAGE 175
- 3.2 - **E**XPOSÉ 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. PAGE 197
- 3.3 - **J**USTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE
MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAGE 221
- 3.4 - **I**NDICATEURS DE SUIVI DU P.L.U. PAGE 225

PRÉAMBULE

Article L.151-4 du Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat" ont engagé la transformation des P.O.S. en P.L.U., document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui présente le projet communal. Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement graphique et règlement écrit) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence d'ensemble entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les justifications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal.
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation et notamment la nécessité de leur création dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du P.A.D.D.
- la justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces définis dans le P.A.D.D.

3.1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

LA DÉFINITION DES BESOINS COMMUNAUX

LES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

Durant les années 2000, l'agglomération de Château-Gontier (Château-Gontier, Bazouges, St-Fort, Azé) a connu un phénomène de périurbanisation majeur, qui a conduit à détourner la population de la ville-centre et à voir s'installer sur les communes de la première couronne, parmi lesquelles Coudray. Les croissances démographiques ont été très importantes dans l'ensemble de ces communes (+2,9% par an sur Coudray entre 1999 et 2009), où la combinaison de prix fonciers abordables et de moyens de desserte rapides vers l'agglomération a fortement contribué à leur attractivité.

Afin de rééquilibrer le développement démographique et urbain sur le territoire intercommunal, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Château-Gontier, actuellement en cours d'élaboration, prévoit de **modérer la croissance démographique des communes de la première couronne**.

Il s'agit ainsi de remettre l'accent sur un développement dans le cœur d'agglomération, en installant la population au plus près des grands sites d'emploi et d'équipements du territoire intercommunal et en limitant de ce fait les déplacements automobiles.

Les travaux menés dans le cadre du SCOT du Pays de Château-Gontier ont ainsi conduit à fixer un cadre de développement démographique et urbain plus strict pour les communes de la première couronne et notamment pour Coudray.

L'objectif est de conserver une croissance régulière de la population sur le territoire intercommunal (de l'ordre de 1,1%) tout en définissant et en répartissant pour chaque commune la croissance envisagée et les besoins inhérents en logements pour les 10 prochaines années.

Cette répartition est présentée dans le tableau présenté en page suivante, issu du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

Elle montre, pour la commune de Coudray :

- un objectif de croissance démographique de l'ordre de +1,3% par an,
- des besoins en logements de l'ordre de 47 logements soit 4 à 5 logements par an.

Extrait du DOO en cours d'élaboration - SCOT du Pays de Château-Gontier - septembre 2015

Répartition indicative
des objectifs de
croissance
démographique et des
besoins d'accueil de
nouveaux ménages par
commune

| | Evolution démographique moyenne annuelle 1999- 2006 | Evolution démographique moyenne annuelle 2006- 2011 | Estimation population 2015 | Estimation population 2025 | Objectif 2015- 2025 | Scénario 2025 ménages suppl. |
|--------------------------------------|---|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Azé | 1,1% | 0,3% | 3320 | 3667 | 1,0% | 141 |
| Château-Gontier | -0,1% | 1,2% | 12251 | 13532 | 1,0% | 603 |
| Saint-Fort | 0,1% | -0,2% | 1555 | 1717 | 1,0% | 72 |
| Ampoigné | 3,1% | 1,4% | 590 | 672 | 1,3% | 28 |
| Châtelain | 2,1% | 1,0% | 513 | 578 | 1,2% | 24 |
| Chemazé | 2,3% | 2,4% | 1495 | 1752 | 1,6% | 97 |
| Coudray | 2,6% | 2,3% | 938 | 1067 | 1,3% | 47 |
| Fromentières | 2,3% | 0,6% | 838 | 963 | 1,4% | 45 |
| Gennes-sur-Glaize | 2,5% | 1,0% | 1029 | 1171 | 1,3% | 58 |
| Laigné | 1,5% | 3,1% | 984 | 1119 | 1,3% | 46 |
| Loigné-sur-Mayenne | 2,5% | 1,0% | 918 | 1065 | 1,5% | 54 |
| Marigné-Peuton | 1,6% | 0,3% | 559 | 636 | 1,3% | 31 |
| Ménil | 2,3% | 1,0% | 1010 | 1172 | 1,5% | 64 |
| Argenton-Notre-Dame | 1,7% | 0,2% | 207 | 228 | 1,0% | 8 |
| Bierné | 1,0% | -0,2% | 668 | 738 | 1,0% | 29 |
| Daon | 1,7% | -0,5% | 472 | 521 | 1,0% | 25 |
| Houssay | 1,0% | 3,0% | 505 | 574 | 1,3% | 27 |
| Longuefuye | 2,5% | 0,8% | 350 | 394 | 1,2% | 17 |
| Origné | 2,7% | 4,6% | 501 | 593 | 1,7% | 30 |
| Peuton | 0,9% | 0,0% | 224 | 247 | 1,0% | 9 |
| Saint-Denis-d'Anjou | 1,3% | 0,9% | 1587 | 1753 | 1,0% | 66 |
| Saint-Laurent-des-Mortiers | 0,6% | 0,0% | 196 | 217 | 1,0% | 9 |
| Saint-Michel-de-Feins | 2,4% | 1,9% | 191 | 211 | 1,0% | 7 |
| Saint-Sulpice | 1,9% | 1,8% | 252 | 279 | 1,0% | 10 |
| CCPCG | 0,9% | 1,1% | 31152 | 34869 | 1,1% | 1545 |
| Coeur d'agglomération | 0,1% | 0,9% | 17125 | 18917 | 1,0% | 817 |
| Communes de 1 ^{er} couronne | 2,3% | 1,5% | 8875 | 10197 | 1,4% | 492 |
| Communes périphériques | 1,5% | 1,0% | 5152 | 5755 | 1,1% | 237 |

Bien que le SCOT du Pays de Château-Gontier ne soit pas encore approuvé, les élus de Coudray ont souhaité anticiper sa mise en œuvre et intégrer d'ores et déjà les objectifs définis. Il est rappelé en effet que le SCOT constituera à terme un document de portée supérieure au P.L.U. avec lequel ce dernier devra être compatible.

En conséquence et par anticipation de l'entrée en vigueur du SCOT, le P.A.D.D. reprend l'objectif de croissance démographique (+1,3% par an) et les besoins en logements (45-50 logements) exprimés par le SCOT en projet.

NB : entre 2004 et 2014, le rythme de construction annuel s'établissait autour de 6 à 7 logements par an.

A l'horizon 2027 (application du P.L.U. sur la période 2017-2027), la population communale devrait ainsi atteindre 950 à 1000 habitants.

Le P.A.D.D. précise d'ailleurs que, parmi les 45 logements à réaliser sur la commune durant les 10 prochaines années, 15 logements dits « non démographiques » serviront uniquement à maintenir la population à son niveau actuel pour compenser notamment les effets du desserrement urbain (réduction de la taille moyenne des ménages).

Au-delà de l'aspect quantitatif, les élus fixent également plusieurs objectifs concernant :

- la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturelles

Il s'agit d'un enjeu majeur du P.L.U. Durant les années 2000, le développement à vocation d'habitat de la commune a

conduit à l'artificialisation de près de 10 ha de terres agricoles (soit une densité faible de l'ordre de 8 à 9 logements/ha).

Il convient de renforcer l'effort de densification sur le territoire conformément aux orientations du code de l'urbanisme mais également du futur SCOT. En ce sens, un objectif minimal de 15 logements/ha est défini au sein du P.A.D.D.

- la diversité du parc de logements

Cet objectif est exprimé dans le P.A.D.D. comme un souhait de la collectivité sans toutefois que des objectifs chiffrés soient définis ni en termes de mixité parcellaire, de mixité urbaine ou de mixité sociale.

Concernant le logement social, il est rappelé qu'en qualité de « commune rurale » au sein du Plan départemental de l'Habitat (PDH) de la Mayenne, la commune de Coudray n'est pas prioritaire pour le développement de l'habitat social et qu'elle accueille déjà une proportion non négligeable de logements sociaux (11,6% en 2011).

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE

Le bassin d'emploi communal est faible puisque la commune recensait 130 emplois en 2011, pour une population active occupée de 408 habitants.

Toutefois, l'analyse de ce bassin d'emploi montre une diversité assez intéressante avec la présence d'un tissu artisanal, agricole et commercial toujours dynamique.

La préservation d'une activité économique pérenne sur le territoire est une volonté des élus.

1- Les activités commerciales et de services

Le bourg de Coudray (et notamment son cœur de bourg) accueille l'essentiel de l'activité commerciale de la commune.

La population reste toutefois fortement dépendante des communes proches et de l'agglomération de Château-Gontier notamment concernant la réponse à ses besoins en la matière.

Pour la commune, l'enjeu principal en matière de commerces et de service est de pouvoir conserver ce réseau commercial de proximité dans son bourg, au plus près de la population. Le P.L.U. peut apporter un contexte favorable à la pérennité (voire au développement) des commerces de proximité.

Par ailleurs, au regard de sa taille et de sa localisation vis-à-vis de Château-Gontier, la commune de Coudray n'a pas vocation à accueillir une zone commerciale.

2- Les activités artisanales et industrielles

L'activité artisanale de la commune est aujourd'hui implantée, pour partie, à l'intérieur de la trame urbaine mais également et principalement dans la zone de la Georgetterie, parc artisanal de proximité en entrée sud du bourg.

Par ailleurs, le plus gros employeur de la commune est l'entreprise Manceau installée en campagne, au lieu-dit « les Epinettes ». Cette entreprise s'est développée en lien avec une exploitation agricole toujours en activité sur le lieu de l'entreprise.

Pour répondre de manière adaptée aux besoins des entreprises et favoriser ainsi leur implantation sur le territoire intercommunal, une offre hiérarchisée est mise en place au niveau de la Communauté de communes.

Au sein de cette hiérarchie, les activités industrielles ont vocation à s'installer dans les zones communautaires intercommunales localisées dans le cœur d'agglomération eu égard à leurs besoins de desserte par les voies et réseaux (notamment de communications électroniques) et de visibilité.

L'action des élus s'inscrit donc plutôt en faveur du développement et des réponses aux besoins des artisans locaux. S'il est difficile d'évaluer avec précision les besoins de la collectivité en matière d'activités artisanales durant les 10 prochaines années, plusieurs éléments tendent à montrer une certaine dynamique sur le territoire. La commune de Coudray est ainsi la 9ème commune de la Communauté de communes en ce qui concerne la création de surfaces à vocation d'activités (entre 2005 et 2014, création de 108 m² de commerces, 431m² pour l'artisanat, 206 m² pour les entrepôts). Parmi les 8 premières, 6 disposent d'un zone d'activités dédiée. Par ailleurs, la zone de la Georgetterie a accueilli 2 nouvelles entreprises ces 5 dernières années.

Pour les élus, il existe donc un enjeu de développement pour l'artisanat sur le territoire.

L'importance de l'entreprise Manceau dans le bassin d'emploi communal justifie par ailleurs une position particulière des élus quant au devenir de cette entreprise et à son développement dans un secteur à dominante agricole. Pour les élus, il ne peut être envisagé de brider les possibilités de développement d'une entreprise de cette importance. Le P.A.D.D. exprime donc la volonté du Conseil municipal de voir l'activité être pérennisée dans le temps et sur son site actuel. Une exclusion de tout développement signifierait en effet un déplacement à terme de l'entreprise hors du territoire.

3- Les activités agricoles

Le diagnostic agricole a mis en avant le dynamisme de l'activité agricole (14 exploitations professionnelles en 2015 pour 21 chefs d'exploitation), qui est de plus en plus structurée malgré la baisse du nombre des exploitations professionnelles. Cette agriculture,

principalement orientée vers la polyculture-élevage, subit une pression du fait du développement urbain qui va en s'accroissant, notamment du fait des extensions urbaines réalisées au niveau du bourg.

Il s'avère donc nécessaire, dans le cadre de ce P.L.U., de limiter la consommation de terres agricoles, car les exploitants souhaitent maintenir leur activité, tout en surveillant les opportunités de développement. Il est donc indispensable d'ajuster au plus juste la consommation des terres aux besoins de développement exprimés et de tenir compte du contexte agricole dans le choix des extensions urbaines, qu'elles soient à vocation d'habitat ou d'activités.

4- Les activités touristiques

Malgré la proximité de la Mayenne, la commune profite peu des retombées économiques potentielles puisqu'aucun hébergement touristique n'est recensé sur le territoire communal actuellement.

En lien avec le SCOT en projet qui souhaite favoriser le rayonnement touristique de la Mayenne au-delà de la vallée et sur les plateaux, la commune souhaite encourager la mise en œuvre de ce type de projets touristiques dans les années à venir en faveur de nouveaux hébergements touristiques et faire du tourisme un nouvel axe du développement économique du territoire.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

La station d'épuration

Le bourg dispose actuellement de deux stations d'épuration. Les lagunes situées au nord arrivent à saturation (167 EH), celles localisées au sud du bourg (650EH) ont fait l'objet d'une extension permettant d'offrir une capacité supplémentaire de raccordement non négligeable.

Ainsi fin 2013, la population raccordée représentait 455 équivalents-habitants. La station d'épuration au sud du territoire laisse donc envisager des possibilités de raccordement à hauteur d'environ 200 équivalents-habitants.

La croissance de population envisagée dans le cadre du projet, à raison de +1,3% par an, est d'environ 100 habitants. La capacité de la station actuelle semble donc suffisante pour absorber les apports de population envisagés dans le cadre du projet.

Une vigilance devra toutefois être maintenue pour s'assurer de la compatibilité entre l'équipement et la population communale.

Les équipements scolaires et périscolaires

La commune a réalisé plusieurs projets destinés à répondre à la croissance de la population durant les dernières années (restaurant scolaire). D'autres projets sont envisagés notamment le réaménagement du pôle scolaire avec la création d'un nouvel accueil périscolaire, dont la réalisation est contrainte du fait de la

proximité de l'exploitation agricole de la Gaignerie.

Ce projet, qui doit permettre d'offrir de meilleures conditions de confort et d'accessibilité à la population doit être pris en compte dans le P.L.U.

Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

Le pôle sportif et de loisirs actuel, localisé à l'ouest du bourg, constitue un espace de convivialité de premier ordre dans le bourg. A l'heure actuelle, aucun projet n'est envisagé sur ce site.

Au nord du bourg, la zone de loisirs de l'étang de la Bedennerie constitue le deuxième pôle de loisirs de rayonnement à l'échelle du bourg. La sensibilité hydraulique de ce secteur largement concerné par des zones humides doit conduire la collectivité à exclure son confortement dans les années à venir.

En conséquence, les projets et besoins de la collectivité en matière sportive, culturelle et de loisirs sont faibles pour les années à venir.

Autres équipements

Parmi les autres projets d'équipements envisagés par la commune, le P.L.U. doit prendre en compte :

- le projet de transfert de la mairie dans l'actuelle bibliothèque, elle-même déplacée dans les locaux de l'actuel accueil périscolaire,
- l'extension du cimetière et le confortement du stationnement à proximité,
- l'installation du foyer des jeunes dans l'actuelle salle de la marelle près de la mairie.

JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

LES RÉPONSES AUX BESOINS DE LOGEMENTS

Les enjeux agricoles encore très présents sur le territoire et la volonté des élus de préserver les paysages et l'activité agricole ont justifié :

- l'exclusion de la constructibilité dans les hameaux, pour lesquels conformément au P.A.D.D. seules des possibilités d'évolution du bâti existant sera autorisé. Il s'agit par ce biais de :
 - limiter les potentiels de « conflits de voisinage » entre agriculteurs et non-agriculteurs,
 - réduire les risques de mitage visuel du paysage,
 - implanter la nouvelle population au plus près des commerces et équipements de la commune et de limiter de ce fait les déplacements automobiles, la

proximité tendant à encourager le recours aux déplacements doux.

Le P.L.U. s'inscrit ici dans la continuité de la politique mise en œuvre dans le cadre du P.O.S. qui n'autorisait pas non plus de nouvelles habitations en campagne.

- la nécessité d'une recherche des possibilités d'accueil de nouveaux logements dans des espaces où leur impact sera nul à faible.

1- Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Cette analyse doit porter sur les secteurs identifiés par le schéma de cohérence territoriale ainsi que sur les autres espaces bâtis identifiés dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (article R.151-5 du code de l'urbanisme).

Le Schéma de Cohérence Territoriale étant en cours d'élaboration et les travaux menés n'ayant pas encore conduit à définir des secteurs potentiellement densifiables ou mutables sur le territoire, l'analyse a été opérée directement durant la phase d'élaboration du P.L.U.

L'analyse des potentialités des espaces bâtis de Coudray a été effectuée de la manière suivante :

1- L'analyse des potentialités du parc de logements vacants

Comme exposé dans le diagnostic structurel, le parc de logements vacants est très faible sur la commune (2,5% en 2011). Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement où l'offre de logements ne satisfait pas la demande des ménages.

En conséquence, l'étude a considéré que le potentiel de reprise des logements vacants était négligeable et non susceptible de permettre de répondre aux besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années.

2- Les potentialités de mutation ou de densification des espaces bâtis.

Une analyse fine a été réalisée sur les espaces actuellement bâtis du bourg.

Elle a d'abord conduit à la création d'un pré-inventaire de l'ensemble des secteurs non construits dans le bourg.

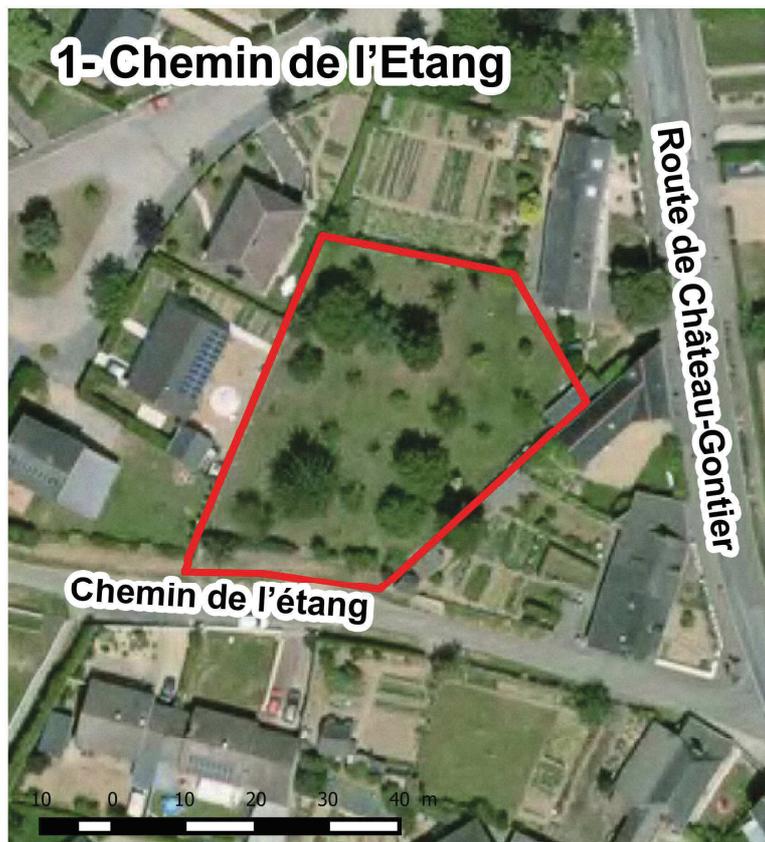
La carte de ce pré-inventaire est présentée en page suivante. Il a permis d'identifier 6 sites potentiels pour l'habitat.

Sur la base de ce pré-inventaire, la commission a réalisé une analyse destinée à connaître les potentialités de mutation ou de densification de chaque secteur et définit les secteurs susceptibles de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat durant les 10 années à venir.

ANALYSE DES POTENTIALITES DE MUTATION ET DE DENSIFICATION A L'ECHELLE DU BOURG



1- Chemin de l'Étang



Superficie : environ 1680 m²

Occupation du sol : jardin d'agrément planté d'une habitation existante

Atouts du site :

- potentiel intéressant près du pôle sportif et des commerces
- sensibilité paysagère ou patrimoniale limitée

Contraintes du site :

- accès difficile depuis le seul chemin de l'étang (talus)
- propriété privée

Potentiel du site :

2 logements (non déduits de l'enveloppe globale des besoins en logements)

2- Secteur du cimetière



Superficie : environ 3450m² (1800m² et 1650m²)

Occupation du sol : jardins cultivés et plantés, friches

Atouts du site :

- potentiel proche du coeur de bourg

Contraintes du site :

-

Potentiel du site :

- Secteur identifié pour densification à hauteur de 3 logements sur la parcelle nord de 1800m²
- Parcelle sud réservée pour répondre aux besoins d'extension du cimetière et d'aménagement de stationnement

3- La Croix Saulnier



Superficie : environ 8950 m²

Occupation du sol : prairies sans usage agricole professionnel

Atouts du site :

- vaste dent creuse entre la rue de Chatelain et le lotissement de la Bedennerie (possibilité de connexion routière)

Contraintes du site :

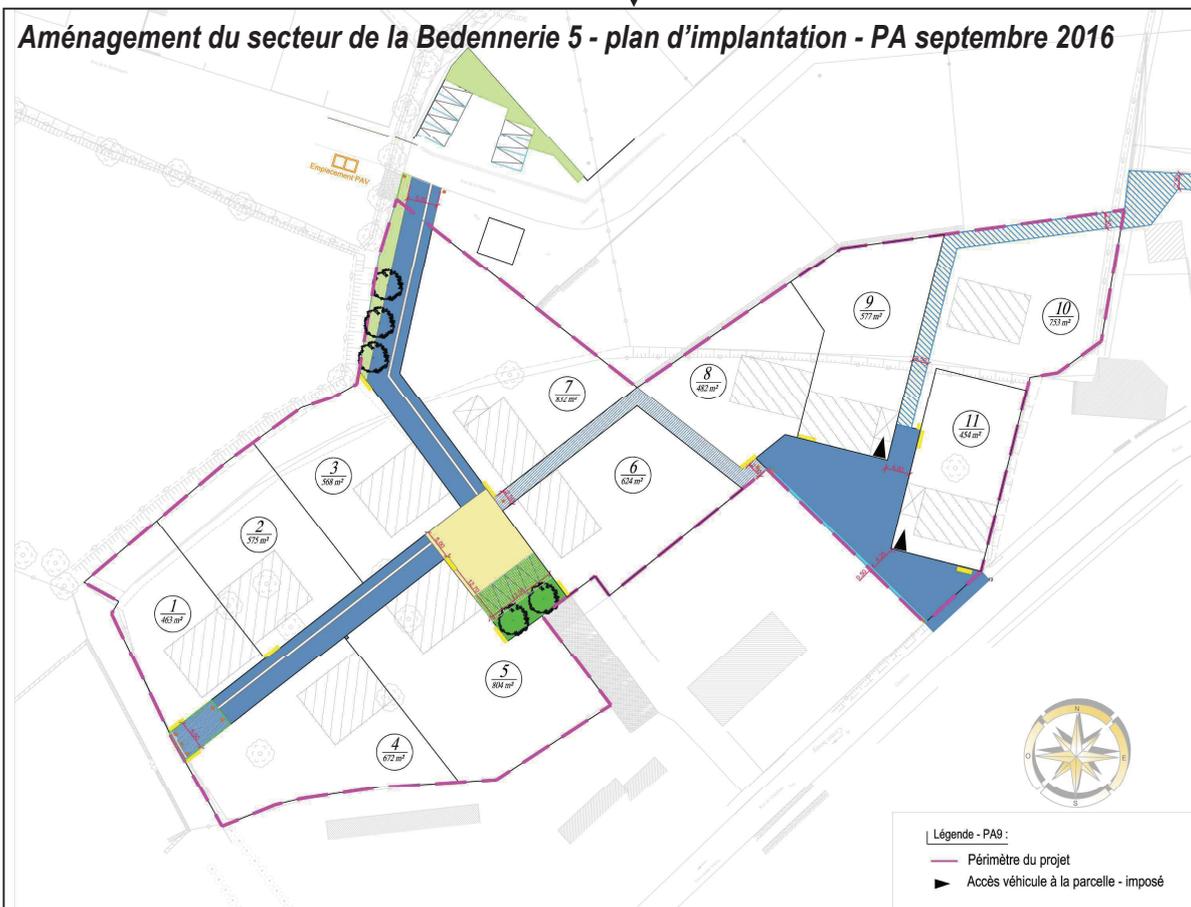
-

Potentiel du site :

Urbanisation en cours sur ce secteur à hauteur de 11 logements (permis d'aménager déposé début septembre 2016)

NB : la densité de l'opération est d'environ 12,5 logts/ha, inférieure à la densité de 15 logts/ha exprimée dans le P.A.D.D. Ceci devra faire l'objet d'une compensation dans le cadre des autres opérations d'habitat à réaliser dans les années à venir.

Aménagement du secteur de la Bedennerie 5 - plan d'implantation - PA septembre 2016



4- Espace des Euches



Superficie : environ 2160 m²

Occupation du sol : espace public de loisirs des Euches

Atouts du site :

- potentiel intéressant de densification du lotissement des Euches
- sensibilité paysagère ou patrimoniale limitée

Contraintes du site :

- capital végétal (arbres)
- aménagement coûteux (cf. étude commune)

Potentiel du site :

Urbanisation de ce secteur exclue à ce stade => maintien de la vocation de loisirs de ce secteur

5- Route d'Argenton



Superficie : environ 5000 m²

Occupation du sol : prairies avec arbres et haie

Atouts du site :

- potentiel proche du coeur de bourg
- sensibilité paysagère et patrimoniale faible

Contraintes du site :

- accessibilité et connexion au réseau routier existant
- suspicion de la présence de zones humides (impossibilité d'accéder à la parcelle pour confirmer ou infirmer)

Potentiel du site :

Compte tenu de la suspicion de zones humides, urbanisation de ce secteur exclue

Ces analyses sont présentées sous la forme de fiches de synthèse dans les pages précédentes.

Elles définissent, pour chaque site, les atouts et contraintes d'une urbanisation et le choix établi pour la collectivité quant à leur prise en compte dans la réponse aux besoins de logements.

A) Les secteurs pour lesquels une densification est exclue

Ils sont présentés sur les pages précédentes.

Il s'agit de :

- l'un des 2 secteurs proches du cimetière que les élus souhaitent réserver pour étendre le cimetière et aménager des aires de stationnement car aucun place dédiée n'existe actuellement près du cimetière,
- la zone de loisirs des Euches. Une étude avait été conduite par la commune pour étudier la faisabilité d'une opération d'habitat sur une partie de ce secteur. Cette étude avait démontré que la création de 2 ou 3 habitations sur ce secteur aurait nécessité des travaux importants en matière de réseaux et que l'équilibre financier de l'opération ne pouvait être assuré. En conséquence, les élus ont fait le choix de ne pas envisager sa constructibilité et de maintenir sa vocation de loisirs actuelle.
- le secteur de la route d'Argenton sur lequel il existe une suspicion de présence de zones humides. En l'absence d'investigations plus poussées permettant d'infirmier ou de confirmer la présence de ces zones humides (refus du propriétaire de laisser l'accès aux parcelles concernées), les élus font le choix de la précaution et d'exclure la constructibilité de ce secteur.

B) La potentialité isolée

Le secteur du Stade correspond au jardin d'agrément d'une habitation existante. Les difficultés d'accès à ce terrain (notamment du fait de la présence d'un talus important en bordure du chemin du Stade) et l'important risque de rétention foncière conduisent les élus à ne pas intégrer ce secteur dans la réponse aux besoins de la commune en matière d'habitat sans pour autant exclure sa constructibilité au sein du P.L.U.

C) Les secteurs retenus pour une densification du bourg

Deux secteurs sont concernés :

- le secteur du cimetière à hauteur d'environ 1800m² soit, à raison de 15 logements/ha, 3 logements,
- le secteur de la Croix Saulnier, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager et dont le plan de composition est présenté ci-avant. La densification en cours de ce secteur permettrait de réaliser 11 logements.

D) Le cas spécifique de l'urbanisation de la route de Château-Gontier

En bordure de la route de Château-Gontier, une urbanisation linéaire diffuse s'est implantée et laisse apparaître plusieurs parcelles non construites de part et d'autre de la voie. Considérant le caractère urbanisé de ce secteur, qui constitue l'entrée nord du bourg de Coudray, le caractère constructible de ces parcelles doit être maintenu.

Toutefois, afin de respecter la forme urbaine actuelle de cette urbanisation et afin également de ne pas multiplier de manière trop importante le nombre des accès sur la voie, les élus souhaitent que la densification de ce secteur soit limitée à un seul rang de constructions, qui s'inséreront ainsi dans la trame existante. Le P.A.D.D. exprime clairement ce souhait de la collectivité.

Sur ce secteur, la réalisation de 5 nouveaux logements pourrait ainsi être envisagée à terme.

Au global, les potentialités de densification identifiées dans le bourg de Coudray pourraient permettre la création d'une vingtaine de logements, répondant à environ 40% des besoins de la commune en matière d'habitat durant les 10 prochaines années.

2- Le potentiel de développement en extension du bourg

Considérant les potentialités de densification exposées ci-dessus, les besoins en extension de la commune portent sur environ 25 à 30 logements.

Le choix du site de développement pour l'habitat a été réalisé sur la base d'une analyse comparative de 6 secteurs potentiels localisés en périphérie du bourg, identifiés sur la carte suivante.

Pour chaque secteur, une analyse a été réalisée permettant d'évaluer l'impact potentiel de l'urbanisation au regard de 5 thématiques:

- l'agriculture,
- le paysage et le patrimoine,
- les risques et nuisances,
- les déplacements,
- le fonctionnement urbain.

Cette analyse est synthétisée dans le tableau ci-après.



| | Agriculture | Nuisances | Paysage-patrimoine | Urbanisme | Déplacements |
|---|---|---------------------------------------|--|--|--|
| Secteur 1 (secteur retenu) | Pas d'activité agricole professionnelle | Aucune | Sensibilité faible du fait de la trame bâte et végétale alentours | -Intégration dans la trame urbaine -Raccordement aux voies et réseaux existants | -Proximité du cœur de bourg - Liaison douce existante vers cœur de bourg, étang, etc. |
| Secteur 2 | Parcellaire agricole valonisé mais isolé | Bâtiment agricole avec animaux | - Sensibilité paysagère faible sur les arrières du bâti existant | Continuité urbaine | |
| Secteur 3 | Parcellaire agricole valonisé (jeune exploitant à la Faunère) | Proximité des installations sportives | Relief à prendre en compte | Continuité urbaine | Proximité des pôles d'attractivité (école, cœur de bourg) |
| Secteur 4 | Parcellaire agricole valonisé autour du siège d'exploitation | Bâtiments agricoles avec animaux | Vue dégagée sur le grand paysage depuis la place des Coudriers | Continuité urbaine du centre-bourg | Proximité des pôles d'attractivité (école, cœur de bourg) |
| Secteur 5 | Parcellaire agricole homogène (exploitation à proximité sur Argenton) | Aucune | Perception dans le grand paysage (depuis route d'Argenton et de Chatelain) | - Continuité urbaine - Poursuite de l'étrétement de l'agglomération vers l'est | Eloignement des pôles d'attractivité de la commune |
| Secteur 6 | Parcellaire agricole partiellement valorisé et morcelé | Aucune | Perception dans le grand paysage (depuis route de Fromentières Présence de zones humides) | - Continuité urbaine -Poursuite de l'étrétement de l'agglomération vers le nord | Eloignement des pôles d'attractivité de la commune |



Impact faible



Impact moyen



Impact fort